

COMENTARIOS CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTAS EN MATERIA DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO (CNDU)

MARZO 2015

1. INTRODUCCIÓN

Tras la publicación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), en marzo de 2014, se conformó un consejo asesor de la Presidencia, denominado Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), cuyo objetivo es servir de instancia consultiva y asesora de la Presidencia de la República para la implementación de la PNDU¹. El Consejo se organiza en tres grupos que abordan los siguientes temas:

- Suelo e Integración Social.
- Institucionalidad del Desarrollo Urbano.
- Planificación Urbana Integrada.

El primero de estos grupos, a cargo de la política de suelo e integración social (PSIS), entregó en el mes de marzo de 2015, según calendario, un borrador de propuestas sobre el tema, el cual fue analizado en detalle por la CChC. A raíz de lo anterior, se elaboró este documento para realizar propuestas a la implementación de la PNDU respecto del mercado de suelo, a fin de evitar impactos sociales negativos.

2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN CHILENA

En los documentos emitidos por la Secretaría Técnica del CNDU se incluye un nuevo diagnóstico que difiere del de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, el cual fue producto de un amplio debate y una gran participación de todos los sectores. Por el contrario, el que hoy se nos entrega no fue discutido ni analizado, ni en las sesiones del Consejo ni en el Grupo de Trabajo sobre Política de Suelo e Integración Social.

¹ Decreto 78 del 4 de marzo de 2014, mediante el cual se publicó la PNDU y al mismo tiempo se crea el Consejo (artículo 2°). En el primer párrafo del segundo artículo se indica "Créase un Consejo Asesor del Presidente de la República, que se denominará Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en adelante "el Consejo", cuya función será servir de instancia consultiva y asesora del Presidente de la República para la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano".

Por lo anterior, creemos que no corresponde que el mencionado diagnóstico sea considerado un sustento válido para la definición de medidas que debieran representar la visión de todos los actores del Consejo, en particular si se consideran los siguientes aspectos:

- La segregación social es el resultado de decisiones públicas y privadas relativas a la localización de los hogares y refleja principalmente la desigualdad en ingresos y el dispar acceso a bienes y/o servicios de uso público dentro de la ciudad y no a la inversa.
- Gran parte de la segregación que hoy se observa se debe al efecto combinado de políticas públicas no integradas –como normativas que generan diferencias en el precio del suelo y la acción discrecional del Estado para localizar viviendas públicas en lugares excluidos del desarrollo urbano– que han privilegiado la generación de viviendas sociales en lugares de escaso acceso a bienes públicos y conectividad.
- En consecuencia, la desigualdad que el Estado ha propiciado en el acceso a bienes y servicios públicos tiene importantes efectos tanto en la movilidad social de los ciudadanos como en nuestra cohesión social.

3. PROPUESTAS PARA EL MERCADO DE SUELO

3.1 Respecto de los estándares mínimos universales

Los bienes y servicios de uso público se vinculan a zonas específicas y su provisión y mantención puede ser de origen privado o público, según defina la normativa. Incluyen áreas verdes, espacios de uso público, servicios de transporte, seguridad y orden público, provisión de servicios básicos y, en general, cualquier prestación que sea de uso común y que su calidad dependa del número de residentes en una zona. En el mismo sentido, bienes públicos como la calidad del aire y el nivel de ruido también constituyen parte del valor de un área.

Dado lo anterior, es importante distinguir entre aquellos bienes y servicios que, por su naturaleza de uso público, debieran ser provistos mayoritariamente por el Estado (vialidad, espacios públicos, calidad del aire, etcétera) y aquellos que, siendo bienes privados, el sector público interviene para asegurar su acceso a todos los individuos, como es educación, salud y transporte colectivo, entre otros. En ambos casos es deber del Estado asegurar su provisión, pero los efectos económicos y sociales de ello son diferentes, ya que en el primero de estos casos no existe un mercado (pues

no hay demanda revelada, excepto en las concesiones de autopistas urbanas y otras) mientras que, en el segundo, se interviene directamente un mercado para asegurar una oferta suficiente.

Así, independiente de la naturaleza de los bienes y servicios de uso público, la existencia de **estándares universales mínimos** ofrecerá mayor certeza respecto de la calidad del entorno de las distintas ubicaciones y reducirá la segregación espacial generada por insuficientes niveles de ingreso, ya sea de la población como de las municipalidades a cargo de una localidad, por ejemplo al disminuir por esta vía el valor del suelo relativo al costo de transporte.

No obstante, incorporar dichos estándares implica considerar, cuando menos, los siguientes puntos:

- Al establecerse un estándar se generarán déficits (brecha) en algunas zonas, tanto por la carencia (en calidad y/o cantidad) de este tipo de bienes y servicios al momento de definirse el estándar como también por su obsolescencia en el tiempo y la disminución de su disponibilidad con la llegada de nuevos residentes. Esto implica que no basta con definir estándares, sino que debe existir la obligación de **proverlos, mantenerlos y compensarlos**, cada una asociada a situaciones (y responsabilidades) diferentes.
- En la experiencia internacional comparada, la provisión de bienes y servicios de uso público requeridos para cumplir un estándar es tarea del gobierno central, mientras que su mantención corresponde al gobierno local. En Chile, **las definiciones respecto de responsabilidades, atribuciones y recursos no están claras**, lo que genera el gradiente de desigualdad existente, situación que debe corregirse. En cuanto a la compensación por nuevos residentes, un camino es que avance el proyecto de Ley de Aportes al Espacio Público, siempre que mantenga su foco en mitigar externalidades negativas, aunque será ineficaz en ausencia de estándares que separen el déficit del aporte marginal.
- La definición de los estándares requiere de un análisis de costo-efectividad, así como de la realización de estudios respecto de los indicadores óptimos para capturar las dimensiones deseadas, de forma que sean efectivos y al mismo tiempo minimicen el costo de medición.
- Tanto la definición como el cumplimiento del estándar afectará el valor del suelo, lo cual será internalizado por el mercado. Ello implica que el Estado debe reconocer que el valor de todos los terrenos cambia en el tiempo y, por lo tanto,

la política subsidiaria debe ajustarse a la realidad del valor de mercado de las unidades de vivienda.

- Así como la definición de estándares implica que deben existir recursos y responsabilidades definidas, también es importante que haya rendición de cuentas, de forma que al momento de hacer compensaciones éstas reflejen la mantención del estándar teórico y no subsidien la obligación del Estado de solucionar los déficits existentes.
- Por último, los estándares establecidos para bienes y servicios de uso público deben ser concebidos de forma integral; es decir, si bien la existencia de un nivel mínimo universal de bienes públicos es un avance sustancial, **la localización también está fuertemente determinada por la calidad de los servicios de seguridad pública, salud, educación y transporte (entre otros), sobre los cuales también debería existir una política integrada que establezca mínimos universales de acceso y calidad en función del territorio.**

3.2 Respecto de las excepciones a los IPT

La existencia de normas que facultan la construcción de asentamientos fuera de la planificación urbana (art. 50 LGUC, art. 55 LGUC, D.L. 3.516/1980, D.L. 2.695/1979) genera una distorsión en el mercado de suelo, ya que las localizaciones tienen menor valor privado pero un costo social de provisión sustancialmente mayor. Más aún, la existencia de estos mecanismos invalida el proceso de formulación e implementación de los IPT, distorsionando la valoración de los terrenos. Se sugiere que sean los propios IPT los que otorguen cierta flexibilidad en función de reglas claras y estándares universales, de aplicación obligatoria, que limiten la toma de decisión discrecional por parte del Estado.

3.3 Respecto de la vivienda de interés social

Como se explicó anteriormente, si bien se requiere la labor del Estado para proveer la capacidad de acceder a una vivienda a aquellos grupos vulnerables que no tienen recursos para ello, dicha acción debe respetar la libertad de elección de localización de las personas de acuerdo a sus preferencias, de tal modo que se les permita maximizar su bienestar individual. Si el Estado define la integración como una externalidad (aunque no exista evidencia que lo sea), obligará a ciertos grupos de personas a vivir en zonas que podrían implicarles un alto costo de vida, asociado a los bienes, servicios y actividades pagadas dentro de la zona.

La provisión de vivienda social debe, en consecuencia, limitarse a la entrega de subsidios a la demanda que reconozcan los costos de mercado de una vivienda que cumple con los requerimientos mínimos establecidos. Costos no solo de edificación. También de acceso a bienes y servicios de uso público en su entorno, ya que el valor de esos atributos se verá reflejado en el precio del suelo. En la medida que existan estándares mínimos universales, los proyectos de vivienda social que se construyan deberán hacer aportes para mantener dichos estándares y, por su parte, los organismos públicos tendrán que mantener el nivel de éstos de forma integrada en el tiempo, proveyendo a la administración local de los recursos necesarios.

En efecto, la experiencia de la política de vivienda social muestra dos elementos claves: (i) los subsidios son insuficientes para cubrir los costos del tipo de vivienda (y localización) que se pretende entregar, lo cual ha ubicado los proyectos en zonas sin conectividad, y (ii) la desigualdad en los estándares urbanos ha empobrecido a las zonas donde se localizan los proyectos de vivienda social, dado que no existe una integración de los instrumentos de desarrollo urbano y, a mayor vulnerabilidad, la calidad de las amenidades disminuye.

3.4 Respeto del financiamiento y los impuestos

El financiamiento de las iniciativas debe estar en función de las responsabilidades del Estado frente al desarrollo urbano. Es así que la provisión, en base al estándar teórico, debe ser de fondos del gobierno central, en función de la planificación y las responsabilidades de los organismos competentes (particularmente MOP y MINVU). La mantención, en tanto, debe ser de fondos del gobierno local, entendiendo que éste es el responsable de cumplir la permanencia del estándar, siendo su principal vía de financiamiento las contribuciones de bienes raíces. Y el adicional para mantener el estándar en función de aumentos de densidad o del desarrollo por extensión, debe ser responsabilidad de los desarrolladores, los cuales transfieren ese costo a los nuevos residentes, a través del valor de las unidades a la venta.

En la medida que los estándares, responsabilidades y fondos están debidamente asignados, debe realizarse una discusión (y evaluación) respecto de la capacidad de los mecanismos de financiamiento para cumplir con las tareas definidas y de su eficiencia en la recaudación (especialmente los impuestos territoriales). Si al corregir las erosiones impositivas los tributos son insuficientes para las tareas previstas, deben considerarse aportes adicionales o ajustes a las tasas impositivas para darles cumplimiento. Este modelo genera capacidad de rendición de cuentas y da claridad

respecto de las capacidades reales de gestión de los bienes y servicios de uso público en la ciudad².

Cabe agregar que los impuestos territoriales, aplicados correctamente tanto en base de cálculo como en tasa, **incorporan todas las plusvalías y minusvalías generadas por la acción de los agentes, incluido el Estado, por lo cual no existen justificaciones para diseñar sobretasas o mecanismos complementarios**, ya que los instrumentos están definidos en función de las tareas y responsabilidades, por lo que, de ser insuficientes los recursos, sería necesario recalcularse el instrumento, pero no introducir medidas adicionales que generen mayor espacio para la erosión tributaria.

3.5 Respeto de la gestión activa del Estado en proyectos

El Estado tiene un rol importante en la planificación del desarrollo urbano, así como en la provisión de bienes y servicios públicos y en la resolución de fallas de mercado, principalmente a través de la entrega de información y transparencia.

En el mismo contexto, y en la medida que existan metodologías y normas explícitas y transversales, puede ser eficiente que el Estado desarrolle algún grado de gestión del suelo, mediante la definición de **proyectos de regeneración y renovación urbana**, en términos de las zonas a intervenir y de los bienes y servicios públicos asociados (los cuales vienen definidos en el estándar teórico), ya que el regulador tiene ventajas para coordinar la compraventa de terrenos, cesiones y, en particular, expropiaciones, lo que permite generar zonas amplias de intervención. Sin embargo, la participación pública en la gestión de proyectos (diseño e implementación) genera distorsión en el mercado, ya que éstos no necesariamente reflejarán la valoración de mercado de su localización y de las actividades asociadas.

Se sugiere que los proyectos de regeneración y renovación urbana se desarrollen a nivel conceptual, respetando la normativa, con procesos de evaluación costo-beneficio y participación ciudadana, y luego se liciten, de forma que los costos (y beneficios) no provoquen distorsiones en el desarrollo de la ciudad, bajo un sistema de múltiples actores. De lo contrario, se generan incentivos para acumular terrenos y especular sobre el futuro de los proyectos públicos.

² Adicionalmente, es importante tener en cuenta las capacidades técnicas efectivas de los organismos para cumplir con las responsabilidades asignadas, las cuales pueden ser deficientes en muchas unidades del gobierno local.

3.6 Respeto del uso de suelo fiscal

En relación al punto anterior, el Estado debe tener una gestión eficiente del suelo fiscal, identificando correctamente el suelo disponible que puede ser destinado tanto a bienes y servicios de uso público como al desarrollo de proyectos de vivienda social, incorporando en sus procesos (y costos) los valores de mercado de cada localización. La administración del suelo fiscal debería ser descentralizada y coordinada con los IPT, reflejando el desarrollo propio de cada zona y ciudad, en función a los estándares definidos, y en coordinación con los organismos públicos vinculados.

En todo caso, el Estado no debiera tener atribuciones diferenciadas en cuanto a las transacciones comerciales del suelo, ya sea en relación al valor de éste como al proceso de compraventa, ya que ello puede desincentivar el normal desarrollo del mercado en la medida en que los terrenos cercanos a aquellos donde las transacciones no reflejen los precios de mercado se vean afectados en su valor, generando costos a los residentes en el área de influencia. Como agente en el mercado de compraventa de suelo, **el Estado debe reconocer en sus cálculos contables el valor completo del suelo, particularmente cuando ese suelo está considerado como aporte subsidiario para la provisión de vivienda social.**

3.7 Respeto de la facilitación de la movilidad residencial

Un punto clave para colaborar a resolver los problemas descritos en el Capítulo 2 de este documento es la facilitación de la localización óptima de las personas sobre la base de sus preferencias, lo cual puede realizarse de forma efectiva mediante dos políticas combinadas:

- Profundización del mercado de compraventa de vivienda usada, permitiendo que quienes deseen relocalizarse puedan transferir su inmueble a hogares que no poseen una vivienda (mediante subsidios de vivienda y aval para financiamiento privado, por ejemplo) o a propietarios que también aspiran a asentarse en lugares diferentes de la ciudad.
- Profundización del mercado de arriendo para vivienda usada, particularmente de interés social. Aquellos hogares que pueden movilizarse hacia mejores localizaciones podrían estar interesados en entregar sus propiedades en arriendo, lo cual requiere de instrumentos efectivos que puedan entregar tanto aval como cofinanciamiento para los grupos que tengan intenciones de relocalizarse sin el interés de adquirir la vivienda.

Ambos mecanismos colaboran al uso eficiente del actual stock de viviendas, permite que los hogares vulnerables puedan aumentar el valor de su patrimonio y, además, fomenta la creación de viviendas de mercado de mayor valor en zonas que pueden resultar atractivas para hogares de ingresos medios y altos –como es la experiencia de la comuna de Santiago–, generando integración, siempre que ello esté coordinado con la provisión efectiva de bienes y servicios públicos en función de los estándares, mediante la inmediata intervención del Estado para solucionar los déficits que se detecten al fijar los estándares.

3.8 Respeto de la participación ciudadana

Todas las medidas de participación ciudadana en el desarrollo urbano se consideran altamente positivas para favorecer el crecimiento de las ciudades de forma sostenible (internalizando todos los beneficios y costos). Sin embargo, deben existir reglas claras que eviten la “captura” de las decisiones urbanas por parte de los reguladores o de grupos sociales particulares y que se generen limitaciones al desarrollo urbano que provoquen indirectamente escasez de oferta de suelo (o densificación), como las que se pueden observar actualmente.

En la medida que se definan estándares únicos y transparentes, ello limitará las posibilidades de captura y discrecionalidad, lo cual favorecerá significativamente los procesos de participación, convirtiéndolos en una herramienta efectiva para transmitir los intereses de la sociedad (particularmente a nivel local) en cuando a los bienes y servicios de uso público y objetivos de desarrollo, plasmándolos en los IPT.

4. POSICIÓN CChC RESPECTO A LAS PROPUESTAS DEL CNDU

4.1 PROPUESTAS QUE NO CUMPLEN CON LOS OBJETIVOS DE LA PNDU

1.c Establecer en los instrumentos de planificación obligación de comunas de cumplir con estándares de inclusión social.

Esta medida –que supone la integración como una externalidad, pese a que no existe evidencia de que lo sea– obligará a un determinado número de personas a vivir en sectores donde los costos relativos son mayores. No solo del suelo (ya que la vivienda esta subsidiada), sino de todos los bienes, servicios y actividades pagadas dentro de la zona, empobreciendo así a los hogares más vulnerables.

También hará que las comunas que estén bajo el estándar definido no otorguen nuevos permisos para viviendas no sociales ya que, de lo contrario, se alejarán aún más de la meta establecida. Por ende, dadas las exigencias y castigos estipulados, se producirá un congelamiento de los instrumentos de planificación y de los permisos de edificación, reduciendo la oferta de viviendas y las posibilidades de acceso a las mismas, lo que será altamente perjudicial para segmentos emergentes y medios de la población.

Por otra parte, consideramos necesario que se analice en mayor detalle las implicancias económicas y de eficiencia que podría tener el facultar a los municipios para desarrollar programas habitacionales y, por ende, que el Estado asuma un rol inmobiliario que no se justifica.

5.a Permitir cesiones de suelo de interés social.

Esta medida no cumple con los objetivos de la PNDU por los mismos argumentos expresados en nuestro comentario al punto 1.c. No siendo entonces la integración una externalidad, no deberían existir compensaciones, y menos en terrenos. Ahora bien, de insistirse en las cesiones de suelo, ello distorsionará el precio relativo de los terrenos y constituirá un impuesto oculto y específico a la actividad inmobiliaria, todo lo cual repercutirá en el precio de las viviendas y en las posibilidades de acceso a ellas de grupos emergentes.

5.b Facultar a los planes reguladores para definir “Zonas de Interés Social” que exijan porcentajes de viviendas de interés social asociados a incrementos de densificación.

Esta medida no cumple con los objetivos de la PNDU por los mismos argumentos expresados en nuestro comentario al punto 1.c. Además dificultará necesarios procesos de densificación y podría inducir una sobreestimación de la demanda de viviendas de interés social, ya que si bien el déficit cuantitativo es de 142.000 unidades, se obligará a la incorporación de éstas en todo incremento de densidad o beneficio normativo.

5.c Asegurar la permanencia del parque de viviendas de interés social construido conforme los mecanismos planteados en los literales anteriores.

Esta medida no cumple con los objetivos de la PNDU por los mismos argumentos expresados en nuestros comentarios a los puntos 1.c, 5.a y 5.b. Asimismo, impedirá que los propietarios de una vivienda de interés social puedan disponer libremente de este patrimonio, que en muchos casos es el más significativo que

tienen, vulnerando su derecho de propiedad. Será además un freno para la movilidad habitacional y social que se intenta promover, contribuyendo, en cambio, a mantener indefinidamente situaciones de segregación, esta vez al interior de las comunas.

Si lo que se busca es asegurar un parque de viviendas de interés social debiera evaluarse una política habitacional que promueva fuertemente el arriendo, tal como lo propone la OCDE (2012) en su reporte sobre el país.

7. Incentivar el uso del suelo urbano subutilizado, perfeccionando los impuestos asociados a la gestión del suelo.

Si bien entendemos que con la reforma tributaria se zanjó la discusión sobre nuevos impuestos, creemos que no tampoco se justifican tributos adicionales que distorsionen la actividad del mercado y que solo se traducirían en aumentos del valor del suelo y, consecuentemente, de las viviendas.

9. Establecer Planes y Proyectos Urbanos de Remodelación (nuevo desarrollo del tejido urbano existente) y Regeneración Urbana (recuperación de barrios con fuerte deterioro urbano y social) en “Zonas de Inversión Pública Prioritarias”.

Hacerse cargo de la problemática de regenerar la ciudad ya construida es de gran relevancia, pero el mecanismo de “reajuste de suelos” que contempla esta medida evidencia el interés del Estado de apropiarse de la totalidad de la plusvalía que se genere en dichos sectores regenerados o renovados, en desmedro de los propietarios originales y sus posibilidades de optar a una vivienda de calidad en una localización adecuada.

Además, la participación pública en el diseño y la ejecución de proyectos generará una distorsión en el mercado, ya que no existe la seguridad de que la acción del regulador refleje la valoración de mercado del suelo y las actividades asociadas, perjudicando a los residentes originales.

12. Creación de un “Sistema Integrado de Suelos Públicos Urbanos” o “Banco de suelo público urbano”, destinado a fomentar un desarrollo urbano social y a transparentar la gestión de la cartera de suelo público.

Es positivo que todas las reparticiones públicas transparenten su disponibilidad de suelo fiscal y que el destino de éste se determine a partir de análisis objetivos y transparentes que propicien la competencia y el uso de los recursos públicos en forma eficiente o en línea con el interés general.

Ahora bien, el Estado no debería tener atribuciones diferenciadas en cuanto a las transacciones comerciales del suelo, tanto en lo relativo al valor de éste como en el proceso de compraventa, ya que ello puede desincentivar al desarrollo normal del mercado en la medida en que los terrenos cercanos a aquellos donde las transacciones no reflejen los precios de mercado se vean afectados en su valor, generando costos a los residentes en el área de influencia.

Por otra parte, dar al Estado del derecho de tanteo y retracto en ciertas áreas generará gran incertidumbre en las transacciones e impactará negativamente en los tiempos de desarrollo de los proyectos, todo lo cual es además inconducente dado que Estado siempre puede expropiar predios que sean de su interés³.

13. Establecer criterios de integración social en todos los programas de vivienda de interés social del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Esta medida no cumple con los objetivos de la PNDU por los mismos argumentos expresados en nuestro comentario al punto 1c. Además, hará que la integración social pase a ser un estándar urbano aplicable también a iniciativas de vivienda del Estado, lo que contraviene lo establecido en la PNDU, que en su lineamiento 1.1.1 plantea como los aspectos a estandarizar *“los componentes, características y estándares mínimos de calidad y cobertura para los bienes públicos urbanos: espacio público, conectividad, movilidad y acceso a medios de transporte, áreas verdes, equipamiento urbano de seguridad, telecomunicaciones, deporte, cultura, salud y educación”*.

Por otra parte, es un contrasentido la referencia que se hace a la PNDU en el enunciado de esta medida, puesto que dicho lineamiento dice relación con generar incentivos –no obligaciones ni cuotas, como en ella se plantea– y apunta hacia herramientas de tipo arquitectónicas y de diseño.

³ En muchos casos, antes de la compra de un terreno, ya se han desarrollado diversos estudios y análisis y aprobado anteproyectos ante las Direcciones de Obras Municipales, inversiones que no están siendo consideradas o adecuadamente compensadas.

4.2 PROPUESTAS QUE REQUIEREN AJUSTES PARA SER CONCORDANTES CON LOS OBJETIVOS DE LA PNDU⁴

- 1.b Establecer por ley la facultad de reglamentar estándares de planificación aplicables a la aprobación de los Instrumentos de Planificación Urbana.
2. Corregir las normas específicas que permiten y propician los asentamientos urbanos al margen de la planificación urbana, con bajos estándares de urbanización y de equipamientos.
4. Reemplazar el concepto de vivienda social por el de “Viviendas de Interés Social”
8. Nuevos Servicios Regionales de Desarrollo Urbano (SRDU), con amplia capacidad de gestión y facultades de asociación con entidades públicas (p. ej., Municipios) y privadas.
10. Planes Directores de Movilidad orientados a sectores vulnerables.
14. Impulsar la vivienda de interés social en arriendo mediante subsidios para proyectos privados y desarrollo de proyectos públicos.
15. Crear un programa para subsidiar los gastos comunes en las viviendas de interés social.
16. Fortalecer los mecanismos de financiamiento para cooperativas de vivienda, copropiedades de viviendas sociales y comunidades de barrios vulnerables
17. Financiar mediante subsidios y fondos concursables la participación de ONG, fundaciones y otras organizaciones privadas sin fines de lucro en proyectos y planes de desarrollo y mejoramiento de barrios.

4.3 PROPUESTAS ALINEADAS CON LOS OBJETIVOS DE LA PNDU

- 1.a Establecer por Ley nuevos estándares urbanos nacionales.
3. Equidad en el financiamiento comunal, mediante rebaja de límites de exención de impuestos prediales y una mejor distribución del Fondo Común Municipal.
6. Impedir que los instrumentos de planificación urbana comunales establezcan normas urbanísticas para excluir el emplazamiento de viviendas de interés social.
11. Plan Nacional de Espacios Públicos.
18. Garantizar una participación temprana y efectiva de la comunidad.

⁴ Nuestras propuestas de mejoramiento de estas medidas fueron expresadas en nuestro documento de enero pasado.