

COMENTARIOS AL DOCUMENTO FINAL
PROPUESTAS DE REFORMAS EN MATERIA DE POLITICA DE SUELO PARA LA INTEGRACION SOCIAL
MARZO 2015

Introducción

Se reconoce un esfuerzo por parte del equipo que elaboró el documento en incorporar los puntos de vista expresados en revisiones anteriores. Muchos de ellos se incluyen como notas al pie, las cuales pueden desaparecer en ediciones futuras, por lo que se recomienda dejar disponibles en internet y en anexos los documentos con observaciones realizadas anteriormente, particularmente aquellas referidas al borrador final de diciembre de 2014, que se anexan al presente comentario.

Respecto de los conceptos, este escrito tiene por objeto insistir en aquellos puntos considerados más importantes con el objeto de incorporarlos al cuerpo del documento; así como referirse a aspectos nuevos incluidos en la versión recientemente recibida.

Comentarios

1. Se mantiene la preocupación porque el foco de la acción pública directa debe estar en revertir la segregación urbana existente, y es en este tema donde el Estado debe concentrar prioritariamente sus intervenciones como se deriva del texto de la política en su objetivo 1.2.; a diferencia del rol facilitador que la PNDU expresa en la redacción de los puntos 1.3 y 1.4. Este enfoque tiene implicancia en distintas medidas propuestas.

En primer lugar, las medidas asociadas a mejorar los estándares urbanos que se incluyen en el documento se quedan simplemente en exigencias a nivel de Plan Regulador y/o proyectos públicos y privados. La definición de estándares debe servir prioritariamente para orientar la inversión pública a través de los instrumentos vigentes, la cual requiere ser sustancialmente aumentada. El mejorar los estándares es en primer lugar una responsabilidad del Estado, tal como se expresa en el punto 1.1. de la PNDU.

Al respecto cabe hacer notar que producto de la última reforma tributaria se aumentará en más del doble la recaudación de impuestos derivados del desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda.

Por otra parte, respecto de los proyectos impulsados por el Estado que se mencionan en la medida 9, en el contexto de la política de suelo para una mayor integración social se entiende la necesidad de desarrollar proyectos de Regeneración urbana asociados a carencias objetivas de ciertas zonas. En el caso de los proyectos de Remodelación, la política los refiere a edificios con deterioro físico irrecuperable, lo que parece ampliarse innecesariamente en las medidas propuestas, sin establecerse siquiera criterios objetivos para definir su implementación y alcance. En principio los esfuerzos a nuestro juicio debieran concentrarse en las operaciones de regeneración y no hacer competir éstas con proyectos de otro tipo.

Este énfasis respecto del foco de la acción del Estado también debiera incorporarse en las medidas de corto plazo, explicitando la necesidad de aumentar la inversión pública en construcción, mantención y operación de espacio y servicios públicos en zonas deficitarias. Para eso sería importante incluir la elaboración de un catastro de déficits con mayor grado de detalle que la escala comunal.

2. Si bien se modera la crítica al sistema de subsidios a la demanda en el diagnóstico, en la práctica ninguna de las medidas asume la vigencia de éste como mecanismo para enfrenar el problema de la vivienda y su localización.

En este sentido se mantiene el interés por incorporar explícitamente la necesidad de aumentar los subsidios para la vivienda social (para el primer quintil) de manera diferenciada según localización, recuperando el espíritu del objetivo 1.3. de la PNDU. La medida 13, que hace referencia al sistema de subsidios, lo hace para imponer una restricción, no un incentivo que responda mejor al objetivo 1.3.7. que se cita.

Por otra parte es importante que las medidas del documento no se transformen en mecanismos que tiendan a dificultar el desarrollo de proyectos privados en lugar de fomentarlos o promoverlos como se plantea en la política. Este es un riesgo que existe en medidas como la definición de nuevos estándares que pretendan equiparar proyectos de extensión y densificación; la incorporación obligatoria de vivienda social en todos los proyectos o en aquellos sujeto de algún tipo de subsidio; medidas que, sumadas a los efectos de la reforma tributaria y la ley de aportes, podrían transformarse en un peso excesivo para la iniciativa privada en proyectos de vivienda subsidiada.

Por último creemos importante mantener el esquema de iniciativa privada en el origen y desarrollo de los proyectos –adecuadamente incentivado a través del sistema de subsidios o incentivos normativos- de manera de evitar los conflictos que derivan de reunir en una sola mano el rol de desarrollador con el de fiscalizador en cualquier tipo de proyectos.

3. Existe una serie de diferencias de fondo respecto de la relación de equilibrio que debe existir entre las potestades del Estado y la libre acción de las personas. Particularmente insistimos en la necesidad de eliminar del documento la facultad de tanteo y retracto incorporado en las medidas propuestas; de evitar la existencia de “zonas” de intervención no relacionadas específicamente a proyectos; y de no limitar indefinidamente la libre transacción de las viviendas –agregado en la última versión como letra c) de la medida 5-, entre otras.

En este mismo sentido, es recomendable favorecer el subsidio a las personas por sobre los proyectos, -en línea con el obj. 1.3.2. de la PNDU- propiciando que sean éstas y no el Estado quienes decidan qué proyecto responde más adecuadamente a las necesidades (específicas) de cada una.

Asimismo, se debe evitar un desequilibrio entre los niveles superiores y locales de gobierno, que se manifiesta en la incorporación compulsiva de vivienda social asociada a la planificación y financiamiento comunal (medida 1 c) o, dependiendo de sus atribuciones, del accionar de los SRDU. (En particular, si estos pretenden rememorar el accionar las antiguas Cormu)

4. Por último, se desprende de varias medidas un énfasis en recuperar las plusvalías que la acción del Estado pudiera generar. En este sentido se debe tener presente primero que las plusvalías derivan de múltiples causas: el crecimiento de físico de la ciudad, el aumento de su población y el crecimiento económico entre otras; siendo la acción del Estado una más de ellas, no la única ni la principal. Por otra parte, considerando que el foco de la acción pública en esta materia debiera concentrarse en zonas deficitarias, difícilmente puede considerarse un perjuicio mayor el hecho que los actuales habitantes de esas zonas se vean beneficiados por

ella, sobre todo tomando en cuenta que el aumento del valor de sus propiedades sería reflejo del mejoramiento en su calidad de vida.

Para el cumplimiento de gran parte de los objetivos que se plantea la Política Nacional de Desarrollo Urbano respecto de la Integración Social, el Estado cuenta actualmente con las herramientas legales y la estructura necesarias. El énfasis debiera estar en la generación de planes y programas de acción, inversión y subsidio alineados con esos objetivos; y en función de su éxito o fracaso, realizar las modificaciones estructurales que se requieran.

Pedro Pablo Errázuriz D.
Consejero Nacional Desarrollo Urbano

Felipe Errázuriz D.
Representante Grupo de Trabajo Política de Suelo e Integración Social

ANEXO
COMENTARIOS AL DOCUMENTO
BORRADOR FINAL – POLITICAS DE SUELO PARA LA INTEGRACION SOCIAL
DICIEMBRE 2014

Introducción

De acuerdo a lo comentado en las reuniones del Consejo, tanto en la Comisión específica sobre el tema, como en las sesiones plenarias, el desarrollo de nuestras ciudades ha realizado en los últimas 2 o 3 décadas importantes avances en materia de desarrollo urbano en distintos ámbitos: reducción del déficit habitacional, dotación de servicios básicos e infraestructura, mejoramiento del transporte público, repoblamiento del centro y manejo del crecimiento periférico, entre otros aspectos.

Santiago, por ejemplo, ha cambiado de manera positiva en varios aspectos dentro de los últimos 20 años, hoy día tiene áreas verdes más activas y de mejor calidad; ha diversificado la oferta de servicios y equipamiento llegando a buena parte de su territorio; ha incrementado notoriamente la oferta cultural, deportiva y de entretenimiento en todos los segmentos; Santiago es actualmente destino turístico a nivel sudamericano y consistentemente ha sido mencionada como una de las ciudades latinoamericanas con mejor calidad de vida y mejor para hacer negocios según variadas publicaciones internacionales.

Si bien la visión de los críticos suele ser negativa en muchos aspectos, la de los propios ciudadanos es más indulgente y en su mayoría consideran sus ciudades un buen lugar para vivir (según encuestas recientes como INE-Minvu 2000/2007/2011, Bicentenario UC-Adimark, UDP-Ciudad Viva 2013, entre otras); lo que se refleja también en que aún las zonas que puede considerarse que se han desarrollado de manera desordenada o demasiado intensa, se mantienen como alternativa preferente de localización para quienes pueden elegir entre variadas alternativas donde vivir.

Este análisis es importante como punto de partida ya que es el éxito en resolver problemas urbanos de primer orden de prioridad, lo que nos permite ahora plantearnos los problemas de orden cualitativo como los establecidos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

La visión positiva respecto del desarrollo de nuestras ciudades se encuentra recogida –al menos parcialmente- en la parte inicial del documento, pero no parece haber permeado tanto al estudio de las medidas específicas, las cuales ponen mucho más énfasis en nuevas medidas para la gestión estatal que en la reformulación de las políticas y programas existentes para alcanzar los nuevos desafíos.

El documento Borrador Final es fruto de un trabajo importante por parte de la presidencia y equipo ejecutivo del CNDU y ha intentado incorporar visiones muchas veces discordantes respecto del diagnóstico y las propuestas de solución para los temas que se plantean como relevantes para el futuro de nuestras ciudades. En este contexto, este comentario no responde sólo al documento específico a considerar, sino también busca reforzar ciertas posturas expresadas durante el trabajo de la Comisión.

Comentarios Generales

1. El foco de la acción pública directa debe estar en revertir la segregación urbana existente

Lo primero que parece importante destacar es que el desafío que enfrentamos tiene que ver principalmente con el mejoramiento de las condiciones de la ciudad ya construida y con la dotación de áreas verdes, mejor espacio público y mayor acceso a transporte, equipamiento y servicios públicos a los vastos sectores de la ciudad cuyos estándares urbanos están bajo los niveles que hoy día consideramos deseables para su población.

Esto implica que la acción del Estado debe concentrarse primordialmente en este aspecto del Desarrollo Urbano, lo cual es recogido en la PNDU al diferenciar el rol del Estado para “Revertir las actuales situaciones de segregación urbana” (Obj 1.2., donde se plantean acciones como Generar estrategias de intervención, Desarrollar y Promover proyectos de calidad, Establecer planes públicos, etc) respecto de su rol para “evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación urbana” y “reducir el déficit habitacional”. (Objs 1.3 y 1.4, donde el rol tiene que ver con fomentar, velar, promover, incentivar, etc)

Para conseguir este objetivo se requiere necesariamente mayor inversión del Estado en espacios, infraestructura y servicios públicos en sectores que actualmente existen carencias. El documento contiene diversas medidas que apuntan en esta dirección a través de mecanismos de financiamiento indirecto, pero es importante incluir también el financiamiento estatal directo de estas intervenciones.

5. El sistema de subsidio a la demanda sigue siendo una herramienta vigente para enfrentar el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.

Es necesario incorporar en el sistema de subsidios a la vivienda el mayor costo que significa construir en el centro de la ciudad. El supuesto fracaso del sistema de subsidios para entregar una vivienda más integrada o mejor localizada tiene relación primero con el hecho de que en buena parte de su aplicación éste no era uno de los objetivos del programa y segundo, en los casos que sí lo ha sido, con que la formulación de los mismos no ha sido suficientemente fina.

Fomentar la participación de empresas privadas en la generación de proyectos en el marco normativo vigente actualmente y de manera independiente de la acción directa del Estado, le permitirá a éste liberar recursos materiales y humanos para tareas o sectores más prioritarios y ha demostrado ser efectivo en problemas urbanos tan complejos como el que enfrentamos –el despoblamiento de las comunas centrales por ejemplo.

Por otra parte es siempre deseable que exista una separación entre el rol de quien fija y fiscaliza los estándares y las normas (actualmente ejercido por el Estado) respecto de quien las aplica y ejecuta los proyectos.

6. El diagnóstico que sirve de base para las medidas propuestas, debiera ser el que fue elaborado en el contexto de la PNDU.

Dentro del documento hay una serie de temas que se levantan en la sección de Diagnóstico que no son de consenso y en base a los cuales se justifican posteriormente el alcance de algunas medidas. Incluso si esta sección se deja a nivel de “ideas–fuerza”, estas idealmente debieran referirse a las levantadas en el Diagnóstico ya realizado.

7. Si bien se reconoce el rol social que puede tener el suelo, nos parece importante resguardar donde corresponda el derecho de propiedad.

En este sentido, si bien en el contexto de un proyecto específico que desarrolla el Estado el mecanismo de expropiación es razonable, las propuestas tendientes a reservar suelo o a generar zonas donde se limiten las transacciones sin una razón y destinación específica, no parecen necesarias ni convenientes.

8. Es necesario tener en consideración los costos implícitos en las medidas, particularmente las de regulación urbana

En general las medidas que buscan mejores estándares aplicados a proyectos implican mayores costos para la vivienda resultante. Hasta cierto nivel, esto no genera distorsiones suficientes para descartar su implementación, sin embargo en esta materia es fácil que la fijación de estándares –si no se hace de manera limitada- pueda inhibir el desarrollo de proyectos o generar incentivos opuestos a los buscados (como el poblamiento de las comunas centrales o la mejor localización de vivienda)

Comentarios específicos

DIAGNOSTICO

Independiente de la conveniencia de eliminar o reducir a la mínima expresión los elementos de diagnóstico, se hacen las observaciones que se consideran más importantes respecto de estos capítulos:

1. En las consideraciones conceptuales, se plantean tres problemas a resolver, dos de ellos objetivos y consensuados (la segregación social de las ciudades y la desigualdad urbana) y un tercero más etéreo y difícil de validar, el “debilitamiento de la cohesión social”, donde incluso algunos indicadores objetivos (por ejemplo las tasas relativas de violencia urbana) no parecieran respaldarlo.
2. La causa 1 pone el sujeto en el “mercado de suelo”. En realidad la causa tiene relación con que el objetivo de las políticas de vivienda fue principalmente superar el déficit cuantitativo optándose entonces por localizaciones elegidas por su bajo precio de suelo. El “rol” del mercado de suelo es simplemente asignar un valor a ese suelo.
Lo anterior, más allá de la discusión teórica es importante porque en el desarrollo de esta causa se justifica descartar el sistema de subsidios, cuando en realidad lo que corresponde es modificar los objetivos y en función de ellos reformular o ajustar el sistema de subsidios. Falta hacer mención, ya sea como parte de esta causa o como causas distintas, de (1) el desacople de los montos de los subsidios con los costos de construcción y de suelos; y (2) la baja inversión del Estado (a nivel central y/o local) en espacio, servicios y equipamiento público.

3. Respecto de la causa 2, la alusión a la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) es discutible e innecesaria. Más allá de los objetivos que la CORMU se haya planteado, la implementación de sus proyectos generó sectores de la ciudad donde existen lugares abandonados y una serie de espacios semipúblicos/semiprivados con poco control social, muchas veces deteriorados e inseguros.
4. Respecto de la causa 3, se destaca la importancia del nivel local por sobre el central respecto de las decisiones en materia urbana. Habría que tener esto presente al momento de establecer cuántas o cuáles atribuciones requieren los Servios o SDUs respecto del nivel comunal. A nuestro juicio importa mantener el mayor protagonismo e iniciativa a nivel comunal y reservar para el nivel regional un rol de coordinación y/o apoyo de las capacidades técnicas locales.
5. Por último en las consideraciones finales del diagnóstico se concluye la necesidad de que el Estado “modele” la oferta de viviendas sociales. Más allá de la imprecisión del verbo, no parece que esa sea necesariamente la conclusión del diagnóstico, la cual a nuestro juicio se ve mejor reflejada en los objetivos 1.2 y 1.3 de la PNDU. (como se explica en el punto 1 de los Comentarios Generales)

MEDIDAS PROPUESTAS

1. Medidas para la regulación urbana para la integración social urbana.

Respecto del capítulo 1 en general la principal observación consiste en que creemos que el foco no puede circunscribirse a establecer restricciones, normas y estándares a la acción del sector privado.

Si el Estado ha llegado al convencimiento de que vivienda mejor localizada genera beneficios sociales por los cuales está dispuesto a pagar más esto debiera reflejarse en el sistema de subsidios.

En este sentido se propone que se incorporen valores de subsidios diferenciados por localización, donde esa localización sea definida por las SEREMIS Minvu ya sea de manera arbitraria (Como la zonificación de un Plan Regulador) o de acuerdo a algún criterio objetivo pero específico para cada ciudad. El subsidio mayor debe ser destinado a la vivienda en su conjunto –no asignado específicamente al terreno- de manera de evitar que éste se traspase directamente al precio de suelo; y con el mismo objetivo puede ser variable de acuerdo a características del proyecto como densidad, espacio libre u otros.

Alternativa o complementariamente, el subsidio podría aplicarse a unidades de proyectos disponibles en el mercado, en cuyo caso se debiera estudiar en paralelo a un sistema de subsidios o compensación para los gastos comunes en proyectos de integración; de alguna manera similar a lo que se incorporó recientemente para el pago de dividendos en este tipo de proyectos.

1.1. Regulaciones para incrementar la Equidad Urbana

El mejoramiento de estándares urbanos para el desarrollo urbano futuro es deseable. Creemos conveniente que quede explícito que los estándares deben ser diferenciados según se trate de escalas metropolitanas, comunas (Planes Reguladores o Planes de Inversión) o proyectos inmobiliarios y que deben ser proporcionados y flexibles.

Existe el riesgo de que la fijación de los estándares se transforme en un mecanismo que, como efecto secundario, inhiba el desarrollo de nuevos proyectos de iniciativa privada en comunas bien localizadas; o que se transforme en un mecanismo a través del cual los nuevos propietarios paguen por las carencias de un sector. Es importante tener presente que los proyectos de nueva vivienda no “generan” requerimientos urbanos, los cuales en último término se relacionan con el aumento de la población, la disminución del tamaño de los hogares y el crecimiento económico principalmente.

Sólo por ejemplificar este efecto, un proyecto que considera por ejemplo 120 viviendas en 2.000 m² al cual se le exigen 4,5 m² área verde por persona necesitaría más que la superficie del terreno para satisfacer dicho requerimiento. Por otra parte si se permite “pagar” por esos m² a ceder, el incentivo para el desarrollo privado será ubicarse en zonas de bajo valor de suelo contradiciendo lo que se busca como política de mejor localización para vivienda y el avance alcanzado en relación al repoblamiento de nuestros sectores centrales. No es razonable pensar que un impacto de esta magnitud pueda ser internalizado en el precio del suelo.

1.2. Regulaciones para incrementar la Integración Social

En este tema las principales preocupaciones consisten en (1) la utilización de terrenos destinados a equipamiento social para vivienda lo cual puede redundar en una baja de las condiciones urbanas resultantes (MEDIDA 4) y (2) el subsidio cruzado que puede significar establecer cuotas de vivienda social en proyectos inmobiliarios (MEDIDA 5), para lo cual la observación del punto 1.1 es válida.

La MEDIDA 10, no parece corresponder directamente al tema que estamos tratando ni -en el caso del cierre de pasajes- ser de la escala de lo que se discute en este Grupo de Trabajo o formar parte del documento de recomendaciones. De hecho no ha sido parte de la discusión.

Respecto de la MEDIDA 11, lo razonable parece ser esperar el efecto de la introducción de los cambios que en materia impositiva estableció la Reforma Tributaria, antes de analizar nuevas modificaciones. Estos cambios, en el caso de proyectos inmobiliarios particularmente para viviendas bajo las 7.000 UF, son bastante significativos y se establecen en sí mismos como mecanismos de captación de plusvalías urbanas para el Estado.

2. Medidas de Gestión para la Regeneración de la Ciudad Segregada

Respecto de este capítulo, sería conveniente plantear explícitamente el aumento del gasto público (del presupuesto de la nación o municipal) en mejoramiento y mantención de calles, parques, plazas y espacio público en general; así como la dotación de mejor infraestructura, servicios y equipamiento en barrios actualmente segregados.

El mejoramiento de las condiciones urbanas de los barrios actualmente segregados de nuestras ciudades debiera ser el foco de la política pública y la acción del Estado en esta materia. Esto implica principalmente acciones e inversiones en el espacio público y respecto de la infraestructura de los servicios urbanos como el transporte.

2.1. Medidas de Gestión Pública para regenerar la Ciudad Segregada

Los nuevos Servicios Regionales de Desarrollo Urbano (actuales SERVIU, MEDIDA 12) pueden ser organismos interesantes, pero no se entiende la referencia a la CORMU como modelo. La CORMU tuvo como foco principal la construcción de vivienda nueva y el desafío principal de los SRDU tiene relación con mejorar los estándares de la vivienda ya construida en nuestra ciudad. Para la nueva vivienda, según plantea la PNDU y el mismo Borrador, están destinados los mecanismos de Regulación (y Subsidio) del punto anterior y si es abordado por los SRDU, debiera tratarse de una excepción y no de la regla.

Respecto de la capacidad de asociación, creemos inconveniente la capacidad de asociación con privados. Resulta más transparente relacionarse a través de contratos, concesiones u otros mecanismos respecto de los cuales Chile tiene experiencia exitosa.

Respecto de la MEDIDA 13, proponemos modificar el nombre de “zonas” a “proyectos de (remodelación o) regeneración urbana”. Más que una diferencia semántica, esto hace referencia a la necesidad de que el Estado limite con claridad física y temporalmente la intervención a realizar.

El procedimiento de establecer un polígono de intervención debe estar relacionado con la voluntad de incorporación de los propietarios y/o compra por parte del Estado; no con la elaboración del seccional, el cual debiera ser posterior a la consolidación del polígono a intervenir. Considerando que el objetivo primordial de este tipo de proyectos es “regenerar la ciudad segregada” debieran establecerse indicadores objetivos de deterioro que hagan pertinente la aplicación de esta medida.

Respecto a la factibilidad de expropiar con objeto de implementar esquemas de este tipo -es decir para proyectos en que se plantea la generación de nuevo espacio privado que reemplaza el existente-, debiera tratarse de casos en que exista un amplio consenso de los propietarios (no sólo una mayoría), ya que se quiera o no, implica la expulsión de algunos habitantes originales.

Respecto de la MEDIDA 14, ésta se encuentra en línea con la observación que encabeza este punto 2, pero tiene diferencias, ya que restringe su aplicación a “zonas” y plantea la evaluación en conjunto de proyectos en su interior. En este contexto, no parece necesario incluir mecanismo de internalización de las plusvalías. Serán probablemente inhibidores de este tipo de intervenciones y hay que tener presente que (1) la “plusvalía” en este caso se refiere en realidad al éxito de la intervención que entrega mejor calidad de vida al sector y (2) se trata de sectores con carencias urbanas, respecto de los cuales uno podría incluso argumentar que existe un crédito pendiente.

2.2. Medidas de Gestión Pública para generar acceso al suelo

El comentario más importante respecto de este punto es que, en último término, la gestión del suelo público no puede restringirse por una voluntad de no vender patrimonio fiscal. El fisco debe manejar su patrimonio de una manera que sea coherente con los objetivos públicos en general, uno de los cuales es el uso eficiente del recurso suelo. Esto puede implicar venta, concesión arriendo u otros mecanismos de gestión. El punto –que parece estar incorporado en las medidas pero no queda suficientemente claro- es que, independiente del mecanismo utilizado, en el caso del suelo urbano debe establecerse la posibilidad de usarlo para fines de desarrollo urbano como un chequeo previo. Respecto de la MEDIDA 16 entonces sería conveniente eliminar la letra d.

Respecto del punto F de la MEDIDA 16 nos planteamos totalmente opuestos en consideración a que el Estado tiene las herramientas para hacerse del suelo en caso de requerirlo y esta medida genera una relación demasiado desequilibrada entre el ciudadano y el Estado. Además dada las

características del mecanismo propuesto, éste genera incertidumbre en las transacciones de terreno que en la práctica significarán congelar ciertos sectores de la ciudad.

Respecto de la MEDIDA 17 existe la misma objeción que para la MEDIDA 5, con el agravante de que en este caso el “subsidio cruzado” es entre dos personas que pertenecen ambos a los 3 quintiles de menores ingresos.

La vivienda en arriendo (MEDIDA 18) es una alternativa interesante. Una posibilidad, alternativa a la generación de proyectos públicos para arriendo, es la recompra de unidades usadas en conjuntos existentes y su rehabilitación, lo que permitiría ir adquiriendo suelo público para la implementación de proyectos bajo el esquema de la MEDIDA 15 en sectores con carencias actuales.

La medida 19 es importante y debe estudiarse en detalle particularmente en relación al financiamiento local (las plusvalías mientras no hay transacción son sólo teóricas y por lo tanto deben tratarse como tales). Uno de los temas a considerar y que no aparecen en la redacción es cómo mitigar el efecto que puede tener una acción de este tipo en el desplazamiento de población de ubicaciones relativamente mejores como efecto de la carga tributaria. Podría estudiarse subsidio o compensación a autoridades locales en lugar del pago de los propietarios en casos especiales.

3. Medidas de Fortalecimiento de la Comunidad y la Participación Social

Uno de los objetivos de este punto es entender la participación de la Comunidad no sólo como la posibilidad de opinar y discutir respecto de nuevas propuestas, sino la posibilidad de ejecutar acciones concretas de mejoramiento de la ciudad.

En este sentido los fondos concursables que plantea la MEDIDA 20 podrían estar abiertos no sólo a grupos de vecinos y comunidades sino también a profesionales, instituciones o empresas respaldadas por ellas o por la autoridad local, similar a lo planteado en la MEDIDA 21. Esto requiere de la elaboración de una metodología de evaluación social y selección de propuestas, así como de mecanismos para la fiscalización de su implementación.

PRIORIDADES

Si bien dependen de la redacción final de las medidas, el énfasis debiera ser en la implementación de medidas que mejoren las condiciones y estándares urbanos en zonas actualmente carentes.

Respecto de las reformas legales, aunque puede ser lógico presentarlas como un conjunto, debiera hacerse de manera de permitir la discusión de las partes, evitando la “ley única” con “artículo único”.

Pedro Pablo Errázuriz D.
Consejero Nacional Desarrollo Urbano

Felipe Errázuriz D.
Representante Grupo de Trabajo Política de Suelo e Integración Social