



Consejo
Nacional de
Desarrollo
Urbano



P N
U D

Gobierno de Chile

PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE LAS CIUDADES CHILENAS

Consejo Nacional de
Desarrollo Urbano

Cerro Navia

PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE LAS CIUDADES CHILENAS

Primer Informe CNDU 2021

Documento aprobado por el Consejo Nacional
de Desarrollo Urbano en su XXVII Sesión Plenaria.



Escanea este código QR con tu celular
para descargar el documento en PDF.

Fotografías:

Portada: Premio Aporte Urbano

Diagnóstico: SERVIU Metropolitano

Principios: SERVIU Metropolitano

Objetivos y Metas: Premio Aporte Urbano

Recomendaciones: Pablo Casals Aguirre (2016)

Propuestas: Premio Aporte Urbano

Anexos: Premio Aporte Urbano

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
DEFINICIÓN DE REGENERACIÓN URBANA	6
ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO	7
01 DIAGNÓSTICO	9
02 PRINCIPIOS	16
03 OBJETIVOS Y METAS	19
04 RECOMENDACIONES PARA LA REGENERACIÓN URBANA - CORTO PLAZO	22
05 PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA - MEDIANO Y LARGO PLAZO	32
06 ANEXOS	51
Anexo N°1. Diagnóstico en cifras	52
Anexo N°2. Síntesis de programas de regeneración urbana en la actual política pública	57
Anexo N°3. Ejemplos internacionales de gobernanza para la regeneración urbana	60
Anexo N°4. Zonas de remodelación urbana en la LGUC y OGUC actuales	68
Anexo N°5. Fondo COVID-19 y plan de inversión para la recuperación económica	71
Anexo N°6. Modelo de Gobernanza de las Corporaciones Municipales de Desarrollo en Chile	73

INTRODUCCIÓN

La crisis social de octubre de 2019 y luego la crisis sanitaria de 2020 han sido pruebas muy duras para la sociedad chilena y en especial para sus ciudades. Estas crisis han profundizado una situación de desigualdad territorial que se arrastra por años, caracterizada por la concentración de población vulnerable en sectores de las ciudades, con déficit de vivienda e inequidad en el acceso a bienes y servicios públicos urbanos.

El déficit habitacional, expresado en el hacinamiento y el aumento de campamentos, junto con el creciente número de personas viviendo en situación de calle, son un llamado de atención para que las políticas públicas extremen sus esfuerzos para alcanzar mayor efectividad y equidad en las ciudades.

Esta situación de máxima urgencia se convirtió en la prioridad de la discusión y el trabajo del CNDU, que llevó a la elaboración de dos documentos de propuestas. El primero, publicado en enero de 2020, titulado "Agenda Social Urbana", con 12 medidas para mejorar la política pública con foco en el déficit habitacional y el fortalecimiento de los gobiernos locales. El segundo, titulado "Recomendaciones para las Ciudades Chilenas frente a la Pandemia", se publicó en mayo de 2020, y reiteró la urgencia de la implementación de las propuestas contenidas en la Agenda Social Urbana de enero, pero además propuso avanzar hacia ciudades saludables, confirmando que es necesario abordar y resolver los déficits urbanos y habitacionales que arrastran las ciudades chilenas por décadas, y que ahora son factores determinantes de vulnerabilidad sanitaria.

Este tercer documento profundiza justamente en estos déficit urbanos y habitacionales, proponiendo en primer lugar la necesidad de un índice sintético que permita su identificación y medición. Con esa base objetiva y reconociendo la urgencia que reviste el resolver las brechas que se detecten, el CNDU decidió avanzar con la elaboración de un conjunto de propuestas, esta vez orientadas a la creación de un instrumento de gestión para abordar estos déficits y un modelo de gobernanza mixta que pueda hacerse cargo de este desafío.

En esta materia la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 2014 es clara al señalar, *"El Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento. Este objetivo debe ser de prioridad nacional"*.

Este documento también avanza en el cumplimiento de las Agendas internacionales de las cuáles el Estado de Chile suscribe. La Agenda 2030, suscrita en 2015, en específico en su Objetivo 11, aborda el déficit de ciudad y establece como objetivo el "lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles". En la misma línea, la Nueva Agenda Urbana aprobada el 2016 en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable (Habitat III), tiene por objetivo "promover ciudades más incluyentes, compactas y conectadas mediante la planificación y diseño urbano, gobernanza y legislación urbana, y la economía urbana".

En este contexto, entendemos la regeneración urbana como un proceso altamente complejo, donde deben converger objetivos urbanos, pero también económicos y sociales. Así, la regeneración urbana busca recomponer los elementos estructurales de un barrio para asegurar un mejor acceso a la vivienda, bienes y servicios públicos. Junto con esto, la regeneración urbana provoca un impacto integral en la ciudad, tanto en sus componentes económicos, sociales, como de movilidad. De esta manera, busca la recomposición del tejido

social de quienes viven y vivirán en el lugar, mejorando sus condiciones de acceso a la ciudad y al mismo tiempo generando mejores condiciones de empleo para sus habitantes.

Teniendo en consideración la complejidad de este desafío, el presente documento concentra su atención en el desarrollo de propuestas enfocadas en el “déficit de ciudad” (o “déficit urbano”) asumiendo como parte de ésta las carencias de vivienda, cuantitativas y cualitativas. En relación a la complejidad de las materias aquí tratadas, estamos consientes que existen múltiples otros aspectos que deberán ser profundizados y complementados en el análisis y discusión permanente del CNDU en sus grupos de trabajo.

Con todo, las propuestas aquí formuladas sientan las bases para iniciar una discusión legislativa urgente y necesaria sobre regeneración urbana, y complementan las ya presentadas en la “Agenda Social Urbana” y en el documento de “Recomendaciones para las ciudades chilenas frente a la Pandemia”, ambos de 2020, así como también en el documento “Medidas para implementar una política de suelo para la integración social urbana” de 2015.

DEFINICIÓN DE REGENERACIÓN URBANA

Entendemos la regeneración urbana como una estrategia integral de intervención en el territorio, que aborda su dimensión física, social y económica, y que tiene dos objetivos generales:

- Rehabilitar “barrios” con todos sus atributos urbanos, en aquellos sectores marginados, segregados o deficitarios de vivienda, bienes y servicios públicos, y equipamientos, con prioridad en aquellos donde habitan personas en condiciones de pobreza o vulnerabilidad.
- Revertir el deterioro que experimentan sectores de la ciudad que, reuniendo condiciones de buena localización e integración a la ciudad, han experimentado procesos de obsolescencia funcional o material. Usualmente este proceso se conoce como remodelación urbana.
- Reconocer y sanear situaciones de informalidad urbana, bajo criterios que aseguren el acceso a mejores condiciones de habitabilidad, infraestructura e integración urbana.

Para ser efectivo, el proceso de regeneración urbana deberá involucrar a todos los actores, incluyendo el sector público, el sector privado y la comunidad del barrio que se interviene, la que usualmente es pre-existente. La relación colaborativa entre estos actores, su involucramiento y participación constituyen los cimientos fundamentales de cualquier proceso de regeneración urbana.

En un proceso de regeneración urbana, existen distintos tipos de barrios para lo cual será necesario contar con distintas herramientas de acción, comprendiendo sensiblemente la génesis del territorio deteriorado. Con todo, el enfoque principal siempre se orienta a la recomposición de su tejido físico, social y económico.

Por ejemplo, un proceso de regeneración urbana puede abordar áreas de obsolescencia industrial, áreas deterioradas centrales o pericentrales, campamentos, barrios segregados, barrios con altos índices de delincuencia u otros. Cada uno de ellos requiere de propuestas adecuadas a cada realidad protegiendo y preservando debidamente su patrimonio cultural.

Por otra parte, son fundamentales todos los esfuerzos que se puedan hacer desde la movilidad sostenible, tanto a escala de barrio como a escala de ciudad, que aseguren la conexión de los territorios regenerados con los equipamientos y servicios intercomunales, aportando a mejorar la integración social de las ciudades de nuestro país.

ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

01 | Diagnóstico

02 | Principios

03 | Objetivos y Metas

04 | Recomendaciones para la Regeneración Urbana - Corto Plazo

05 | Propuestas para la Regeneración Urbana - Mediano y Largo Plazo

06 | Anexos

Anexo N°1. Diagnóstico en cifras

Anexo N°2. Síntesis de programas de regeneración urbana en la actual política pública

Anexo N°3. Ejemplos internacionales de gobernanza para la regeneración urbana

Anexo N°4. Zonas de remodelación urbana en la LGUC y OGUC actuales

Anexo N°5. Fondo COVID-19 y plan de inversión para la recuperación económica

Anexo N°6. Modelo de Gobernanza de las Corporaciones Municipales de Desarrollo en Chile

01 | DIAGNÓSTICO



01 | DIAGNÓSTICO

Desde los años 80, las transformaciones socioeconómicas y espaciales de muchas de nuestras ciudades tuvieron como consecuencia un deterioro de zonas centrales y pericentrales, junto con el desarrollo de extensas zonas periféricas, donde se construyó en forma masiva y homogénea, conjuntos de vivienda social para reducir el déficit habitacional cuantitativo. En la mayoría de estos conjuntos no se consideró el espectro necesario de bienes y servicios públicos y equipamientos para transformar estos nuevos sectores en nuevos barrios, con estándares adecuados de calidad de vida. Lo anterior, trajo mayores dificultades a las familias para acceder a las oportunidades y a los servicios urbanos que ofrece la ciudad y en muchos casos profundizó sus condiciones de vulnerabilidad y segregación. Por otro lado, los núcleos centrales y pericentrales de las ciudades experimentaron procesos de deterioro y en algunos casos de obsolescencia funcional, producto de la falta de inversión del Estado en bienes públicos y en su mantención. Esta situación ha sido agravada por la pandemia, profundizando y evidenciando las desigualdades intraurbanas, que han provocado mayores impactos en las familias más vulnerables.

Algunas cifras que dan cuenta de lo anterior son las siguientes¹:

- ✓ Respecto del déficit habitacional cuantitativo de acuerdo al Censo 2017, se identifica un requerimiento de 393.613 nuevas viviendas. Si se analiza a partir de la Encuesta Casen 2017, el déficit asciende a 497.615: en esta medición, 60,3% (300.158) es explicado por hogares en situación de allegamiento; 31,1% (154.780) por núcleos allegados con hacinamiento; y el resto, por viviendas irrecuperables.
- ✓ Respecto del déficit habitacional cualitativo éste alcanza las 1.303.484 viviendas, lo que supone un aumento de 85 mil unidades respecto a 2015 (7%). Las viviendas con déficit representan un 23,6% del total nacional (Centro de Estudios Minvu en base a Casen 2017).
- ✓ Respecto de los campamentos, en 2019 Minvu realizó un catastro que identificó 802 asentamientos informales a lo largo de Chile, en los que viven más de 47.050 familias. La evidencia reciente muestra que esta tendencia podría ir al alza: a partir de octubre de 2019, fueron detectadas 104 nuevas tomas de terreno que albergan -según estudios preliminares de Minvu- 11.765 hogares²; de estas nuevas tomas, 76 se formaron a partir de Marzo 2020, es decir desde que comenzaron los confinamientos por la pandemia.
- ✓ Respecto de las tendencias de arriendo, aproximadamente 1 de cada 5 hogares en Chile arrienda (MDS en base a Casen 2017), pero si consideramos solamente a la población migrante internacional, 4 de cada 5 arrienda, muchos de ellos incluso arriendan piezas más que viviendas. En efecto, el Banco Central de Chile encontró una relación directa entre el aumento del flujo migratorio nacional con un aumento del porcentaje de hogares que arrienda para el caso de la Región Metropolitana.

1 Un mayor detalle de estas cifras se presenta en el Anexo N°1.

2 Estudio preliminar de MINVU aparecido en prensa el 26/9/2020/ a la espera de respuesta de Carlos Garcés).

- ✓ Respecto del mercado de arriendo, se constata que, a menor nivel de ingresos, mayor es la carga sobre el presupuesto del hogar para cubrir el cánon de arriendo³. De acuerdo a Casen 2017, mientras los hogares del quintil de mayores ingresos destinan en promedio 11,7% de su presupuesto al arriendo, los hogares de menores ingresos deben utilizar el 34,7%.
- ✓ Respecto de la dotación de bienes públicos, en el caso del acceso a áreas verdes públicas, se registra que sólo 18 de 117 comunas cumplen con el estándar CNDU de 10m² de superficie por habitante. En el otro extremo, y muy lejos de cumplir el estándar (bajo los 5m²/hab) se encuentran 7,6 millones de habitantes (SIEDU 2019).
- ✓ Respecto de otros bienes y servicios, se ha estudiado en forma conjunta el acceso a 12 bienes y servicios (educacionales, comerciales, culturales y farmacias), entre otros, constatándose que existe una gran segregación urbana en el acceso a ellos. En el caso de Gran Santiago solamente 9% de la población accede a ellos en 15 minutos como máximo. Estos barrios se concentran en algunas comunas como Santiago Centro, Ñuñoa, Independencia, San Miguel y Las Condes. En el caso de Gran Valparaíso y Gran Concepción, el mismo estudio muestra que es aún más difícil alcanzar el estándar de barrio de 15 minutos: sólo el 2,5% y 2,8% de la población, respectivamente, vive cerca de estos bienes y servicios” (Centro de Inteligencia Territorial UAI, 2020).
- ✓ Respecto a la segregación y encuentro entre grupos socioeconómicos diversos, se constata que ninguna comuna cumple con la totalidad de sus unidades vecinales dentro del estándar 20/60⁴; y solo 5 de 71 están cerca de cumplirlo con 80 por ciento o más de sus unidades vecinales (SIEDU, 2019).
- ✓ Respecto de los patrones de viaje y considerando el estándar CNDU (90% de los viajes generados en una comuna demoren menos de 60 minutos) solo 7 de 44 comunas en el Gran Santiago lo cumplen. A nivel nacional, para las comunas que cuentan con medición, cumplen solo 25 de 63 (SIEDU, en base a Sectra).
- ✓ Respecto de la población en condiciones de pobreza, 1 de cada 5 chilenos está en situación de pobreza multidimensional, y 1 de cada 12 aproximadamente vive en situación de pobreza medida por ingresos (MDSF, Casen 2017).
- ✓ Respecto de la migración, de acuerdo a estimaciones del INE, a 2019 se encontraban 1.492.522 personas extranjeras en Chile, siendo las regiones Metropolitana, de Valparaíso y de Antofagasta donde más se concentran. De acuerdo a INE, sólo en 2019 la población extranjera aumentó en 240.956 personas, lo que representa una variación de 19,3% en un año. La velocidad de este aumento ejerce una presión

3 Existe evidencia que ratifica este fenómeno. Por ejemplo, el índice PIR (Price-Income Ratio) adaptado para la realidad chilena por la CChC, registra un valor de 7,6, que da cuenta que acceder a una vivienda es “severamente inalcanzable”. En ciudades como Temuco y Gran Concepción, este índice es incluso mayor: 8,8 y 7,7, respectivamente. De acuerdo al análisis de la asociación gremial, la profundización de esta tendencia en el tiempo está informada por una mayor demanda por departamentos, un aumento de postergación o congelamiento de permisos de edificación, entre otros, “desacoplando el precio de las viviendas del resto de la economía” (CChC, 2019).

4 Este indicador se obtiene de la siguiente forma. Primero, desde el Registro Social de Hogares se mide qué porcentaje de los hogares dentro de cada unidad vecinal corresponde a hogares vulnerables (primeros 2 quintiles de menor ingreso): si este valor está contenido entre 20% y 60% se cumple con el estándar de integración social (proximidad residencial de grupos diversos) propuesto por el CNDU. Luego, para cada comuna, se busca que todas sus unidades vecinales cumplan con el estándar 20/60. El indicador pertenece al Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU) y puede ser consultado por comuna en siedu.ine.cl. En Anexo 1 se ilustra en un mapa para las comunas del Gran Concepción.

adicional sobre el déficit cuantitativo de vivienda en Chile, lo que sin duda se suma a la urgencia que presentan las exigencias sanitarias por menor hacinamiento producto de la pandemia. De acuerdo a las tendencias descritas en el diagnóstico, es importante constatar que la solución que mejor se ajusta a una jefatura de hogar migrante es el arriendo por sobre las soluciones en propiedad. (Demografía INE, 2019)

- ✓ Respecto de la seguridad, de acuerdo a la Encuesta de Percepción de Vida Urbana del Minvu, al evaluar la satisfacción del ámbito "Seguridad" en la comuna de residencia, los hombres valoran el atributo con 53%, en tanto las mujeres el mismo atributo lo valoran obtiene 46%. Es interesante notar que uno de los aspectos de mayor inseguridad está dado por la espera en paraderos de la locomoción colectiva durante la noche: 30% de los hombres se siente seguro, y solamente 16% de las mujeres. (Minvu, 2018)

Si bien, muchos de los indicadores representan una situación de vulnerabilidad, que se arrastra por décadas, en la actualidad y como ya lo hemos señalado, la crisis sanitaria y económica ha profundizado gravemente esta realidad:

- ✓ Respecto de los ingresos, la Encuesta Social Covid-19 (MDS, INE, PNUD) identificó que 3 de cada 5 hogares chilenos bajaron sus ingresos "durante la pandemia" en comparación a su situación antes de ella⁵, y la proporción de ellos a los que "no les alcanzan" sus ingresos para cubrir sus gastos, aumentó de 16,5% a 48,8%: si la jefatura de hogar es femenina, el valor aumenta a 52,7%.
- ✓ Respecto del mercado laboral, del mismo estudio se desprende que el desempleo se acentuó en los hogares de menores ingresos. Si en el quintil de mayores ingresos 23,1% de los hogares disminuyó el número de personas ocupadas, en el quintil de menores ingresos el impacto de la pandemia es más que el doble (52,5%). Además, en los quintiles I y II (hogares más vulnerables) cerca de 40% no tiene personas empleadas y por tanto no están generando ingresos.

Para abordar este desafío, el Estado ha impulsado diferentes programas, planes e iniciativas de inversión, algunos de larga data, y enfocados a subsanar el "déficit de ciudad", los cuales presentan diferentes niveles de éxito y se encuentran en permanente revisión por parte de las autoridades. Entre los más recientes se destacan⁶:

- Zonas de Inversión Pública Prioritaria (MINVU)
- Plan de Gestión Territorial (MBN)
- Plan de Regeneración Urbana (MINVU)
- Planes Urbano Habitacionales (MINVU)
- Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales D.S. N°18, (MINVU)
- Regeneración de Áreas Centrales (MINVU)
- Programa de mejoramiento de viviendas y barrios. Hogar Mejor D.S. 27 (MINVU)
- Programa de Recuperación de Barrios. D.S. N° 14, (MINVU)
- Pequeños Condominios Llamado Especial D.S. 49, (MINVU), de 2011
- Corazones de Barrio (GORE Región Metropolitana - actualmente MINVU)
- Barrios Comerciales (MINVU - SERCOTEC)

5 Para estimar la variación de ingresos, el instrumento pregunta por la situación "antes" y "durante" la pandemia. Podría estimarse como inicio de la pandemia marzo de 2020 cuando comenzaron los confinamientos en Chile. El trabajo de campo de encuesta fue ejecutado por INE en julio de 2020.

6 Ver Anexo N°2 con la descripción de estos programas.

- Programa para pequeñas localidades. D.S.39 (MINVU)
- Proyecto Urbanos Integrales (MINVU)
- Fondos de Apoyo regional (Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones)

Pese a los efectos positivos de todos estos programas⁷, la magnitud y urgencia del déficit hace necesario extremar esfuerzos para optimizar y reforzar los programas de regeneración urbana. Sobre este particular, y en base a lo reportado por distintas reparticiones públicas que participaron en el Grupo de Trabajo del CNDU, se constatan algunas carencias relevantes en estos esfuerzos, que reducen su efectividad y oportunidad:

1. Limitaciones en la gobernanza de escala regional, de ciudad y comunal de los programas de regeneración urbana. En la actualidad los programas de regeneración urbana son impulsados principalmente desde el nivel central, debiendo gradualmente evolucionar hacia un modelo de gestión y mayor empoderamiento local, en especial en un contexto país de fortalecimiento de los gobiernos regionales y otras medidas de descentralización.
2. Debilidad en la integración multisectorial de las intervenciones de escala urbana. Esto tiene su origen en una falta de complementación y coordinación sectorial entre los diferentes programas y planes de inversiones, que limita y reduce los efectos positivos sobre los territorios de intervención.
3. Insuficiencia de instrumentos territoriales colaborativos público-privado-comunidad. En la actualidad el modelo de inversión en la ciudad se ordena binariamente entre la acción pública y la privada, sin contar con instrumentos territoriales específicos para la regeneración urbana. Por otro lado, si bien existen los instrumentos de naturaleza legal para un trabajo integrado de los planes y proyectos de regeneración, con co-participación pública-privada-comunidad, éstos no son conocidos ni aprovechados, salvo excepciones⁸.
4. Escasez de herramientas efectivas que aceleren los procesos y logro de los objetivos.

7 Entre ellos; creación de empleo, atracción de la inversión, aumento de la accesibilidad a la vivienda, uso eficiente de las infraestructuras existentes, reducción de la delincuencia revitalización de instalaciones obsoletas, reducción de la contaminación atmosférica y del tráfico, promoción de espacios para la cohesión social, etc.

8 La Ley N° 20.527 de 2011, que modifica la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, establece cambios a los artículos 129 y siguientes, estableciendo lo siguiente: "Una o más municipalidades podrán constituir o participar en corporaciones o fundaciones de derecho privado, sin fines de lucro, destinadas a la promoción y difusión del arte, la cultura y el deporte, o el fomento de obras de desarrollo comunal y productivo". Por tanto, a nivel Municipal existe una base legal que permite dar forma a un instrumento público/privado colaborativo. Por su parte, actualmente la Ley de Presupuestos del año 2020 -Partida: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Glosa 10- establece lo siguiente: "El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización y conforme a las facultades que les corresponden como sucesores legales de la Corporación de Mejoramiento Urbano, podrá asociarse con Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, para el desarrollo de proyectos habitacionales y de mejoramiento urbano". Si bien este modelo permite la generación de una entidad público-privada de carácter autónoma en cuanto a su administración, la cual puede generar financiamiento con aportes particulares, esta facultad se encuentra restringida exclusivamente a SERVIU y solo hasta el 31 de diciembre del año 2020, debido a la modificación anual que afecta a la Ley de Presupuestos de la Nación.

Por otra parte, existen las facultades para generar organizaciones corporativas al alero del Decreto Supremo N° 360, de 1945, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que Aprueba el Reglamento general de la Corporación de Fomento de la Producción, en su Artículo 10° letras i) y j).

En otras consideraciones, conforme con el artículo 100 y siguientes de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, "Los gobiernos regionales podrán asociarse entre ellos y con otras personas jurídicas, para constituir con ellas corporaciones o fundaciones de derecho privado destinadas a propiciar actividades o iniciativas sin fines de lucro, que contribuyan al desarrollo regional en los ámbitos social, económico y cultural de la región" (...). Se han constituido algunas de estas Corporaciones en Chile, siendo ejemplos de ellos, las regiones Metropolitana y del Maule, entre otras.

En la actualidad muchos de los planes y programas impulsados por el Estado se ven obstaculizados por limitaciones normativas, legales o burocráticas que ralentizan la implementación de estos.

Con todo, en la experiencia chilena se destacan algunas iniciativas exitosas de regeneración urbana, desde la experiencia de reconstrucción de 1939 y más recientemente el 2010 a raíz de la reconstrucción post terremoto y tsunami en el centro-sur del país. En todas estas iniciativas, se confirma la importancia de contar con instrumentos específicos, con una clara gobernanza y un buen marco colaborativo para la acción entre los distintos actores, incluida la comunidad⁹.

Por su parte, en el Anexo N°3, se presenta un análisis de algunos casos internacionales de regeneración urbana que sirven como referentes por sus resultados positivos: Francia, Medellín en Colombia, Bilbao y Barcelona en España, Boston en USA, Sydney en Australia, Hamburgo en Alemania, Bruselas en Bélgica y Copenhague en Dinamarca.

En todos ellos, se hace evidente la complejidad de la regeneración urbana, observándose ciertos elementos comunes a todos: (i) las ciudades generan estrategias intencionadas de regeneración urbana, (ii) tiene como punto de partida una clara definición del marco regulatorio, (iii) cuentan con instrumentos específicos y (iv) formalizan una gobernanza preferentemente descentralizada y colaborativa, capaz de multiplicar la cantidad y efectividad de actuaciones sobre la ciudad.

9 En el caso chileno, existen aproximaciones interesantes como la Corporación de Reconstrucción y Auxilio creada el año 1939 para impulsar los procesos de reconstrucción de las ciudades afectadas por el terremoto del mismo año. La Corporación de Reconstrucción y Auxilio fue una institución semifiscal chilena, constituida para llevar adelante la reconstrucción de las zonas afectadas por el terremoto de 1939. Funcionó entre 1939 y 1953, siendo fusionada con la Caja de Habitación en la Corporación de la Vivienda (CORVI).

Otro caso interesante en la historia chilena es la Corporación de Mejoramiento urbano CORMU. Creada en 1965, conforme con su ley orgánica, uno de sus principales objetivos fue la de "mejorar y renovar las áreas deterioradas de las ciudades mediante programas de desarrollo urbano que contenían las ideas imperantes en la época sobre remodelación y rehabilitación, conteniendo modelos de cambio o transformación muy radicales, pero que progresivamente incorporan elementos sobre protección del patrimonio cultural y natural de las ciudades". Posteriormente, con la dictación del DL N° 1.305, de 1976, que reestructura y regionaliza el MINVU, se desconcentra territorialmente dicha cartera a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales. Se crean las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) y los Departamentos de Desarrollo Urbano en todas las regiones del país. Y por otra parte, se fusionan las cuatro corporaciones creadas en conjunto con la CORMU: Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), Corporación de la Vivienda (CORVI) y Corporación de Obras Urbanas (COU), estableciéndose un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización en cada una de las regiones y uno en el Área Metropolitana, denominándose SERVIU y agregando la mención de la región a que corresponde, siendo el sucesor legal de dichas corporaciones para todos los efectos legales.

Luego del terremoto de 2010, y frente a la necesidad de reconstrucción del país, se implementó la institucionalización necesaria de planes de reconstrucción, para tales efectos se dictó un plan para la reconstrucción que incluyó diversas iniciativas. Sobre el particular, destaca la dictación de la ley N° 20.582, que modifica normas legales de urbanismo y construcciones para favorecer la reconstrucción, que específicamente reemplaza el artículo 116 bis D) del DFL N° 458, de 1976 LGUC, y diversas enmiendas al DL N° 1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el MINVU.

Finalmente y en forma preliminar podemos señalar que, si bien las ciudades chilenas presentan realidades muy distintas entre ellas, comparten déficits significativos en materia de vivienda y particularmente de acceso a bienes y servicios urbanos. Los esfuerzos que realiza el Estado han mostrado en muchos casos logros ejemplares, pero la magnitud del déficit de ciudad es de tal magnitud, que se debe transformar en un imperativo de máxima urgencia de las políticas de ciudad. Para ello se requiere mayor atención en el desarrollo de más y mejores herramientas que aseguren efectividad y cobertura para todas las ciudades chilenas. La experiencia chilena en el pasado tanto en los procesos de reconstrucción como de recuperación urbana, sumada a reconocidas buenas prácticas internacionales, permiten mirar con responsabilidad y optimismo propuestas de mejoramiento de las políticas públicas en materia de regeneración urbana.



02 | PRINCIPIOS

Las propuestas contenidas en este documento, en línea con la PNDU, sitúan a la persona y su calidad de vida en el centro de las acciones del Estado, incorporando todos los principios explicitados en dicha Política: Gradualidad, Descentralización, Equidad, Integración social, Participación, Identidad, Compromiso, Calidad, Eficiencia, Adaptabilidad, Resiliencia y Seguridad.

Aplicados a la regeneración urbana, estos principios adquieren ciertos matices y/o se complementan con otros principios relacionados:

- ✓ **Sentido de Urgencia / Llegar a tiempo.** Referido a que las familias viviendo en situación de vulnerabilidad no pueden esperar. Este principio obliga a actuar con la máxima efectividad, es decir, lograr mejoras comprobadas en los índices de vulnerabilidad y acceso a bienes y servicios públicos y equipamientos, y también máxima agilidad en la disposición de recursos y puesta en marcha de procesos expeditos, eliminando barreras administrativas en la aprobación de proyectos, en la desafectación de bienes nacionales de uso público, en la disolución de copropiedades, y en la habilitación de normas urbanísticas, entre otras.
- ✓ **Integrada socialmente.** Referido a que los planes o proyectos tengan por meta la reducción del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, creando barrios integrados con comunidades diversas e inclusivas, en el sentido de incorporar distintos grupos, considerando la perspectiva de género, la intergeneracionalidad, accesibilidad e interculturalidad.
- ✓ **Integrada funcionalmente.** Referido a que los planes o proyectos deben considerar usos de suelo mixtos, la construcción de estándares de proximidad en bienes y servicios públicos y equipamientos ("Barrio de 15 minutos") y sinergias asociadas al comercio local.
- ✓ **Integrada sectorialmente.** Referido a un actuar coordinado e integral de todos los sectores públicos y privados, concurriendo con sus diferentes líneas de inversión y programáticas, logrando una intervención global y más efectiva en el territorio.
- ✓ **Con identidad.** Referido a intervenciones que se hagan cargo de las preexistencias del territorio, den cuenta del sentido de pertenencia de las personas y comunidades, reflejando y protegiendo sus valores, su historia, su cultura y su pertenencia de las diferentes comunidades.
- ✓ **Descentralizada.** Referido a una gobernanza liderada desde los gobiernos regionales y/o comunales, en la cual el nivel central se suma como un actor colaborativo. Esta gobernanza debe promover la asociación público-privada-sociedad civil, la inversión y gestión multisectorial con los mayores estándares de transparencia.
- ✓ **Participativa y colaborativa.** Referido a la promoción de una estructura multiactoral que involucre la diversidad de actores que inciden y afectan el territorio incluyendo gobierno local, empresas del sector, comercio, servicios y comunidades, con miras a promover un compromiso ciudadano y asegurar una mayor cohesión social. Lo anterior, a lo largo de todo el proceso de regeneración urbana, desde sus etapas más temprana de diagnóstico hasta las decisiones de inversión y seguimiento de los planes.

- ✓ **Sostenible.** Referido a que las intervenciones de regeneración se constituyan también en una herramienta que aporte a la sostenibilidad y contribuyan a una adaptación eficaz y permanente en el tiempo de las comunidades y la infraestructura a los efectos del cambio climático.
- ✓ **Incremental.** Referido a posibilitar, cuando sea necesario, una estrategia de desarrollo por etapas tanto para planes como proyectos. Lo anterior, en un contexto de recursos escasos y déficits en aumento, permite multiplicar la capacidad del Estado y llegar a tiempo, con intervenciones de calidad y proporcionales a los beneficios esperados y eficientes en el sentido de resolver con el menor costo posible el problema que detona la intervención.
- ✓ **Con seguridad ciudadana.** Referido a promover la seguridad de las personas que habitan o visitan el área intervenida, y en todos los ámbitos, desde prevenir situaciones que puedan inducir algún delito; mejorar las condiciones de seguridad vial; considerar la seguridad sanitaria; reducir riesgos ante amenazas naturales, con un diseño apropiado tanto de los espacios públicos como de las unidades habitacionales, incorporando siempre principios de sostenibilidad y resiliencia urbana.

03 | OBJETIVOS Y METAS



03 | OBJETIVOS Y METAS

Objetivo General de las Propuestas

Promover y facilitar procesos de regeneración urbana en las ciudades chilenas -en su integralidad física, económica y social- a través de la acción colaborativa del sector público, privado y sociedad civil, en un marco de sustentabilidad.

Objetivos Específicos

- Rehabilitar “barrios” con todos sus atributos urbanos, en aquellos sectores marginados, segregados o deficitarios de vivienda, bienes y servicios públicos, equipamientos e infraestructura barrial con prioridad en aquellos donde habitan personas en condiciones de pobreza o vulnerabilidad.
- Revertir el deterioro que experimentan sectores de la ciudad que, reuniendo condiciones de buena localización e integración a la ciudad, han experimentado procesos de obsolescencia funcional o material (proceso conocido como remodelación urbana).
- Reconocer y sanear situaciones de informalidad urbana, bajo criterios que aseguren el acceso a mejores condiciones de habitabilidad, infraestructura e integración urbana¹⁰.

Metas

Se proponen las siguientes metas como resultado de la implementación de las propuestas contenidas en este documento:

i. Reducir la tasa de hacinamiento, allegamiento y número de familias viviendo en campamentos, al año 2025¹¹.

Reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo al año 2025 con consideraciones de integración urbana. Para lograr lo anterior se reiteran las medidas propuestas por el CNDU en su Agenda Social Urbana el año 2020, junto con nuevas medidas priorizadas en este documento.

Complementariamente, y en forma urgente, se propone otorgar condiciones mínimas sanitarias y de habitabilidad básica a las familias que actualmente viven en situación campamentos, mientras se gestiona su solución definitiva.

ii. Avanzar en el estándar de “Barrio de 15 minutos” al año 2030.

Promover en todos los niveles las acciones necesarias para asegurar condiciones de acceso a los bienes y servicios urbanos con un enfoque territorial de barrio y así reducir la brecha de desigualdad territorial al año 2030.

¹⁰ Se integra este objetivo con el propósito de enfatizar la necesidad de generar acciones con sentido de urgencia en materia de campamentos. No obstante, se entiende que la complejidad del desafío requiere de medidas complementarias y una gran diversidad de actores, lo que va más allá del alcance de este documento. Abordar lo anterior podrá ser materia de instancias de discusión futura en el CNDU.

¹¹ Ver Agenda Social Urbana, CNDU 2020 (www.cndu.gob.cl).

El concepto de “Barrio de 15 minutos”, es una propuesta que el CNDU relevó en su documento “Recomendaciones para las ciudades chilenas frente a la pandemia” en Mayo 2020 y corresponde a la siguiente:

“Una ciudad de proximidad es aquella en la cual sus habitantes pueden tener acceso fácil y rápido a diversos servicios, que les permiten resolver sus necesidades básicas. Estas “funciones sociales urbanas esenciales” debieran incluir el habitar, trabajar, aprovisionarse, el cuidado (referido a la actividad física), la educación, la conectividad digital, el ocio y descanso. De esta manera, además de los servicios es clave para la vida de barrio la consolidación del comercio de escala local y el acceso a espacios de áreas verdes y esparcimiento”¹².

Para el cumplimiento de las metas detalladas precedentemente, a continuación se presentan las Recomendaciones de corto plazo y las propuestas matrices, de mediano y largo plazo.

Las recomendaciones de corto plazo corresponden a acciones de aplicación inmediata o rápida ejecución, y se orientan, por una parte, al mejor uso posible de los recursos públicos dispuestos en el Plan de Inversión para la Recuperación Económica del Gobierno para Regeneración Urbana, y por otra parte, a una orientación para la inversión privada.

Las propuestas de mediano y largo plazo, por su parte, buscan fortalecer las capacidades de las políticas públicas, con instrumentos y gobernanza adecuada, para fomentar procesos de regeneración urbana en territorios con obsolescencia o barrios segregados, detonando cambios sostenibles en la recuperación de su dinámica física, económica y social. Entendemos esta propuesta como una nueva herramienta para ser implementada en todas las ciudades chilenas, sensible a sus propias realidades regionales, geográficas, culturales, ambientales, económicas o sociales.

La síntesis de estas recomendaciones y propuestas son las siguientes:

RECOMENDACIONES PARA LA REGENERACIÓN URBANA APLICACIÓN INMEDIATA O CORTO PLAZO	PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA MEDIANO Y LARGO PLAZO
RECOMENDACIÓN 1 Aprovechar el “Plan de Inversión para la Recuperación Económica” para impulsar acciones de Regeneración Urbana	PROPUESTA 1 Dictación de una Ley de Regeneración Urbana, que establezca el Plan Maestro de Regeneración Urbana como su principal instrumento.
RECOMENDACIÓN 2 Definición de territorios que requieren regeneración urbana mediante el estándar de “Barrio de 15 minutos”	PROPUESTA 2 Generar una estructura mixta para la gobernanza de un Plan Maestro de Regeneración Urbana
RECOMENDACIÓN 3 Incorporar el estándar de “Barrio 15 minutos” como referencia para programas públicos -existentes o nuevos- referidos a obras urbanas, de equipamiento y habitacionales.	PROPUESTA 3 Generar las condiciones para promover la colaboración y la cohesión social, incorporando a las comunidades y estableciendo procesos participativos robustos.
RECOMENDACIÓN 4 Profundizar en las posibles ventajas de programas de desarrollo habitacional y urbano con incrementalidad, a través de proyectos pilotos.	PROPUESTA 4 Masificar la oferta de vivienda con arriendo asequible (canon contingente al ingreso)
RECOMENDACIÓN 5 Priorizar las situaciones críticas de Campamentos	
RECOMENDACIÓN 6 Potenciar el desarrollo económico local a través de iniciativas de bajo costo y alto impacto.	

¹² Se incorpora la materia de “conectividad digital” a la definición aprobada por el CNDU en el documento “Recomendaciones para las ciudades chilenas frente a la pandemia”

A su vez, el CNDU iniciará un Grupo de trabajo que definirá específicamente un índice de medición de zonas que definan las áreas prioritarias de focalización de regeneración urbana, a partir del SIEDU.

04 | RECOMENDACIONES PARA LA REGENERACIÓN URBANA

Aplicación inmediata o corto plazo



04 | RECOMENDACIONES PARA LA REGENERACIÓN URBANA

Aplicación inmediata o corto plazo

Para enfrentar la actual situación que vive el país, el Gobierno ha dispuesto recursos extraordinarios para ser destinados a subsidios habitacionales e inversión en obras urbanas¹³. Como CNDU sugerimos la focalización de parte de esta inversión, tanto pública como privada, en la reducción del déficit habitacional, pero también en el déficit urbano.

En este contexto, el CNDU reitera las sugerencias contenidas en el documento "Recomendaciones para las ciudades chilenas frente a la pandemia", y ha estimado oportuno formular adicionalmente, nuevas recomendaciones.

En varias de ellas adquiere relevancia el concepto de "Barrio de 15 Minutos"¹⁴. Como se ha dicho, éste se refiere a la existencia de proximidad de "funciones sociales urbanas esenciales" en un radio de 15 minutos –caminando o en otro modo de transporte activo– desde el hogar. Estas funciones están referidas al acceso a la vivienda, áreas verdes y deporte, comercio, servicios públicos, educación, salud, cultura y economías locales, entre otros.

El CNDU propone implementar un estándar de "Barrio de 15 minutos", que permita asegurar, gradualmente y con criterio de pertinencia local, la construcción de la ciudad desde la concepción del barrio. Entre otros beneficios, este estándar promueve el desarrollo de una movilidad activa y saludable, reduce los costos de desplazamiento, las emisiones contaminantes y puede ser un agente importante en el fortalecimiento de vínculos comunitarios. Asimismo, aporta a la resiliencia de la ciudad frente a cualquier perturbación, sea una crisis sanitaria u otras amenazas.

Si bien este estándar puede ser para muchas ciudades una aspiración de largo plazo, debemos tener presente que en Chile, gran parte de los barrios de las ciudades intermedias y pequeñas cumplen con esta condición, lo cual debe ser puesto en valor por las políticas públicas.

A continuación, se presentan las recomendaciones de aplicación inmediata o de corto plazo, orientadas a lograr el mejor uso posible de los recursos disponibles.

Recomendación 1. Aprovechar el "Plan de Inversión para la Recuperación Económica" para impulsar acciones de Regeneración Urbana¹⁵.

Se propone aprovechar el "Plan de Inversión para la Recuperación Económica, 2020-2022" para fortalecer los territorios que requieren regeneración urbana, priorizando inversiones en ellos e impulsando proyectos emblemáticos en dichos territorios. Para ello se plantean las siguientes acciones inmediatas.

13 La destinación de recursos adicionales se encuentran actualmente en discusión parlamentaria mediante el proyecto de ley que "Crea el Fondo de Emergencia Transitorio Covid-19" (Boletín N° 13.655-05), el cual se encuentra en discusión de informe en Comisión Mixta por rechazo de modificación en Cámara de Origen. (Ver Anexo N° 5)

14 El concepto de "Barrio de 15 minutos" fue relevado por el CNDU es el documento titulado "Recomendaciones para las ciudades chilenas frente a la pandemia", en Mayo 2020.

15 La definición del "Plan de Inversión para la Recuperación Económica" se encuentra al alero de la ley que "Crea el Fondo de Emergencia Transitorio Covid-19" (Boletín N° 13.655-05) y tiene por principal objetivo determinar la manera en que se gastará el aporte extraordinario de 12 mil millones de dólares para implementar medidas de emergencia en los próximos 24 meses. Dentro del plan, MINVU considera una inversión pública de 1.300 millones de dólares, que se distribuyen entre subsidios (1.246 MM) y obras urbanas (132MM).

Acciones Inmediatas:

- Priorizar la ejecución de proyectos urbanos y habitacionales del MINVU que se financiarán con los recursos del Fondo Covid-19, en barrios que requieren regeneración, deseablemente en terrenos que cumplan con el estándar “Barrio de 15 minutos” o que se encuentren identificados a través de las Zonas de Inversión Pública Prioritaria.

Organismo responsable: MINVU

- Aumentar el 10% destinado a obras urbanas de la cartera de inversión del MINVU, actualmente definido en el Plan de Inversión para la Recuperación Económica. El objetivo de esta sugerencia estriba en priorizar la recuperación de parques, plazas y plazoletas existentes, como espacios prioritarios para el reencuentro social y la recuperación de la salud comunitaria, luego de un extenuante confinamiento. Se sugiere realizar un catastro simplificado del estado de estos BNUP en los municipios más vulnerables, para luego implementar un plan de recuperación, reposición y mantención que genere empleo local y habilite estos espacios fundamentales para la recuperación social y urbana. Para lo anterior se debe asegurar un seguimiento por parte de la DIPRES u otro organismo para evitar rezagos.

Organismo responsable: MINVU - DIPRES

Recomendación 2. Definición de territorios que requieren regeneración urbana mediante el estándar de “Barrio de 15 minutos”

El acceso a bienes y servicios urbanos es una condición fundamental para la calidad de vida de un barrio y la ciudad en su conjunto. Para ello sugerimos definir de manera objetiva y estandarizada la creación del índice sintético de “Barrio de 15 minutos”, mediante el cual se pueda identificar aquellos territorios deficitarios y que requieren de manera urgente la atención de las políticas públicas y las inversiones.

Acciones Inmediatas:

- Crear, en el marco institucional del SIEDU¹⁶, el índice sintético de “Barrio de 15 minutos” para identificar zonas con brechas de déficit urbano en las ciudades. Este índice debe estar conformado por varios indicadores prioritarios que representen de manera objetiva las diversas variables asociadas a: vulnerabilidad, acceso a bienes y servicios públicos y privados, equipamientos, seguridad y deterioro urbano y social¹⁷. Este índice debe ser

16 SIEDU, Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano. Sistema propuesto por el CNDU e implementado por el Instituto Nacional de Estadísticas. Busca medir el avance en calidad de vida en comunas y ciudades de Chile. Se organiza en 8 compromisos, entre ellos: accesibilidad a bienes y servicios, movilidad sustentable, protección del patrimonio y desarrollo urbano económico. Algunos indicadores cuentan con estándar, lo que permite identificar dónde están las mayores brechas relativas al desarrollo urbano.

17 Algunas metodologías existentes que pueden servir de referencia, son:

- IBT, Índice de Bienestar Territorial, desarrollada por la U. Adolfo Ibáñez en colaboración con la CChC. A través de distintos componentes (infraestructura, bienes y servicios, calidad de la vivienda, medioambiente) identifica a nivel de manzana los sectores más críticos de las principales ciudades chilenas.
- IDUS, Índice de Deterioro Urbano y Social, desarrollada por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia. Analizan y ponderan las variables que determinan el deterioro urbano y social de barrios chilenos, con el objetivo de evaluar y priorizar carteras de inversiones para revertir dicho deterioro.
- Fundación Vivienda, Índice de priorización territorial para la regeneración urbano social. Permite identificar barrios críticos a ser intervenidos y regenerados. Combina las variables déficit habitacional, vulnerabilidad socio-educacional de la población y oportunidades urbanas existentes.

objetivo, simple, flexible y de fácil aplicación, para su uso estandarizado en las diferentes carteras de inversión municipales y sectoriales.

Organismo responsable: CNDU

- Identificar los barrios con déficit urbanos, sobre la base del índice sintético de "Barrio de 15 minutos". En tanto este índice no esté construido y oficializado, se podrá utilizar las Zonas de Inversión Pública Prioritaria de MINVU, que ya han sido identificadas a nivel de ciudades capitales, por las Seremis MINVU.

Organismo responsable: Ministerios-Municipios-Gobiernos Regionales

Recomendación 3. Incorporar el estándar de "Barrio 15 minutos" como referencia para programas públicos -existentes o nuevos- referidos a obras urbanas, de equipamiento y habitacionales.

Una vez definido el estándar de "Barrio de 15 minutos", se sugiere que éste pueda ser aplicado como factor de priorización para la decisión de inversión en nuevos proyectos públicos de equipamiento, obras urbanas y conjuntos habitacionales con subsidio del Estado.

Acciones de Corto Plazo:

- Adquirir suelo mediante Glosa 11 de Ley de Presupuesto del MINVU¹⁸, en territorios que cumplan con el estándar de "Barrio de 15 minutos" o que aseguren proyectos integrales adecuadamente equipados.

Organismo responsable: MINVU

- Priorizar proyectos habitacionales en suelo público¹⁹ asegurando la provisión de bienes y servicios públicos y equipamientos, en línea con el estándar de "Barrio de 15 minutos", basándose en un actuar coordinado de los diferentes programas que resuelven dichas necesidades, tanto a nivel sectorial (MINVU) como intersectorial.

Organismo responsable: MINVU

- Priorizar proyectos D.S. N° 19, D.S. N° 49 Y D.S. N° 27, que se localicen en barrios que cumplan el estándar de "Barrio de 15 minutos" o que aseguren proyectos integrales adecuadamente equipados.

Organismo responsable: MINVU

- Promover la consolidación del programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales del MINVU, cuya definición es reciente y posee espacios de mejora, mediante el impulso de nuevos proyectos asociados a él.

Organismo responsable: MINVU

¹⁸ La Glosa 11 (Res.Ex.260 MINVU 2020) permite a los SERVIU generar un banco de suelo, y disponer de terrenos bien localizados para disminuir el déficit de vivienda. Esto mediante la adquisición de suelo para vivienda social, y la utilización de suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades para proyectos de integración social urbana.

¹⁹ Para efectos de este documento, el suelo público es entendido como suelos de propiedad de organismos o empresas del Estado, como SERVIU, Bienes Nacionales, EFE, Metro, entre otras.

- Promover los proyectos de microdensificación (Programa Pequeños Condominios, MINVU) en territorios que cumplan con este estándar o que estén en proceso de regeneración y ad portas de cumplir con ellos, sugiriendo aumentar los recursos para este programa, atendido el mayor costo que implica el trabajo a pequeña escala en terrenos ya habitados, tanto en la construcción como en la gestión social y legal que se requiere.

Organismo responsable: MINVU

- Promover la coordinación intersectorial de la inversión pública en territorios que requieren regeneración urbana, con la implementación de Convenios de Programación establecidos en la Ley de Fortalecimiento de la Regionalización²⁰. En esta línea, el año 2020 las SEREMI MINVU aportaron a los Gobiernos Regionales sus propuestas de Zonas de Inversión Pública Prioritaria, las que debieran usarse como referencia, en tanto no esté operativo el estándar "Barrio de 15 minutos"²¹.

Organismo responsable: Gobiernos Regionales, División Coordinación Interministerial SEGPRES, Comicivyt

- Focalizar las obras de los Planes de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público de la Ley N°20.958 de Aporte al Espacio Público²² en resolver las brechas en relación al estándar "Barrio de 15 Minutos". Para ello es necesario identificar la cartera de proyectos municipales existentes y que se encuentran priorizados y listos para su ejecución, toda vez que cumplan con los criterios de reducción del déficit urbano señalados en la recomendación anterior, y aseguren su financiamiento desde el nivel central²³.

Organismo responsable: Municipios- GORE - Inversión Privada

- Crear programas concursables para la recuperación de parques, plazas y bandejones existentes, abandonados o en uso, con énfasis en promover de forma segura la interacción social. Estos programas deben estar orientados a los parques y plazas de menor escala y que se encuentran fundamentalmente contenidos en los barrios de 15 minutos. Se requiere asociar una partida de mantención²⁴.

Organismo responsable: MINVU-Municipios-Gobierno Regional

20 Los Convenios de Programación son instrumentos de planificación financiera que utiliza el sector público, que tienen como objetivo asegurar en un mediano plazo el desarrollo de proyectos que requieren una programación presupuestaria que supera el periodo de un año y la concurrencia de acciones y financiamiento de más de un servicio público (artículo 81 de la ley N° 19,175, modificada por la ley N° 21.074). El programa MINVU de Zonas de Inversión Pública Prioritaria (ZIPP) buscan la coordinación intersectorial y requieren como paso final, el convenio de programación.

21 Se recomienda realizar un levantamiento de la oferta intersectorial y local de inversión pública en territorios de regeneración urbana.

22 Con fecha 17 de noviembre del presente año entraron en vigor las disposiciones de la Ley de Aportes que dictamina la definición del Plan de Inversión. Hasta la fecha solo existe aprobado dicho plan en la comuna de Valdivia. En apoyo a todas las municipalidades del país, el CNDU publicó la "Guía para la elaboración de Planes Comunales de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIMEP)", la cual se encuentra disponible en la página web www.cndu.gob.cl/estudios.

23 Fundación Huella Local identificó en una encuesta reciente a nivel nacional los proyectos priorizado por los municipios y que puede constituir una referencia de focalización de inversión de recursos públicos. https://drive.google.com/file/d/1QFbaumQ_M5LRHLoJQrvkdUQ0xby1O9bw/view.

24 Esto podría complementarse con la "Agenda futura" del programa Quiero mi Barrio, que deja una serie de obras propuestas en los barrios que no lograron financiarse.

Recomendación 4. Profundizar en las posibles ventajas de programas de desarrollo habitacional y urbano con incrementalidad, a través de proyectos pilotos.

En el contexto actual de la grave urgencia habitacional y urbana que vive el país, y en el marco de las enormes restricciones presupuestarias del Estado, se sugiere ampliar y flexibilizar las modalidades de subsidio a la construcción de viviendas y equipamientos en forma incremental. Se sugiere evaluar esta modalidad en contextos excepcionales y en pertinencia y voluntad de los beneficiarios, como un programa que permita en etapas una mayor adaptación a las necesidades y urgencias, asegurando tempranamente una solución que reúna buenos estándares de calidad y que haga factible la ampliación en el tiempo

Esta estrategia permitiría aumentar la cobertura y “llegar a tiempo” con soluciones desarrolladas en diferentes etapas temporales, pero que resguarden siempre la calidad de las intervenciones. Este modelo se considera como una solución posible y realista, que puede enriquecer el repertorio de programas habitacionales y urbanos existentes, cuando sea pertinente.

Acciones de corto plazo:

- Impulsar el diseño y desarrollo de un proyecto piloto habitacional, con modelo de incrementalidad en su unidad de vivienda y/o urbanización, en suelo público o privado.

Organismo responsable: MINVU

- Impulsar el diseño y desarrollo de un proyecto piloto de parque en suelo público con el modelo de incrementalidad.

Organismo responsable: MINVU

- Identificar las barreras normativas que deben ser resueltas para posibilitar un uso fluido de esta herramienta de incrementalidad, de ser pertinente. Entre ellas se visualiza: (i) para este tipo de vivienda flexibilizar el cuadro normativo del SERVIU respecto de las exigencias mínimas de una vivienda, (ii) establecimiento de una solución transitoria de urbanización que permita que este tipo de proyectos puedan ser habitados sin contar con la urbanización definitiva, (iii) establecer un sistema específico de transferencia de los recursos de subsidios que permita su pago sin contar con recepción definitiva de obras.

Organismo responsable: MINVU

Recomendación 5. Priorizar las situaciones críticas de Campamentos

A raíz del aumento sostenido del número de familias viviendo en campamentos, que según el Catastro MINVU 2019 asciende a 47.050 familias, y considerando especialmente las 104 nuevas tomas de terreno ocurridas a partir de octubre de 2019 con 11.765 hogares²⁵, resulta prioritario reforzar las acciones del Estado para asegurar la provisión de más oferta de vivienda y en particular a través de la vivienda pública para tenencia transitoria.

Este enfoque también constituye una alternativa para el acceso a la vivienda de personas viviendo en condiciones extremas, como aquellas en situación de calle o en condiciones de hacinamiento crítico.

²⁵ Estudio preliminar de MINVU aparecido en prensa el 26/9/2020. A la espera de respuesta de Carlos Garcés.

Abordar estos casos resulta en extremo urgente en el actual contexto de pandemia en que se requiere alcanzar condiciones mínimas de seguridad sanitaria.

Acciones de Corto Plazo:

- Continuar y fortalecer el Programa de Campamentos de MINVU:
 - En forma preventiva, priorizar la solución en campamentos en zonas de riesgos y también aquellos de mayor antigüedad.
 - Establecer Programas de cierre total de campamentos, a través de la entrega de Gastos de Traslados Transitorios (GTT) para evitar que una vez cerrados se vuelvan a activar, a través de subsidios de arriendo temporal. En caso de no haber oferta de vivienda, promover la instalación de campamentos transitorios, financiados con los mismos GTT, ubicados en terrenos colindantes a la solución definitiva.
 - Potenciar la habitabilidad primaria de familias que viven en campamentos y que no se encuentren en zonas de riesgo, a través de la entrega de kit de higiene a las familias, suministro de agua potable, sistema de reciclaje de basura, sistema de iluminación transitoria como fotovoltaicos, entre otros.
 - Fortalecer la asociación con otros programas para el desarrollo de la economía local a través iniciativas como Locales conectados²⁶.
 - Reforzar el trabajo con familias y dirigentes de campamentos en transición a su vivienda definitiva, realizando programas de capacitación de sus dirigentes y fortaleciendo sus redes de apoyo y cuidando que éstas se comprendan como uno de sus principales valores. Profundizar el Plan de atención social y comunitaria (PASYC).
 - Ampliar las facultades de la actual Glosa 11 del Minvu para permitir la compra de suelo, ya sea de terrenos en toma para regularizarlos radicando las familias si se dan las condiciones de habitabilidad, o para la compra de nuevos terrenos destinados a familias a erradicar de campamentos.
 - Implementar un sistema de detección temprana de campamentos a través de la instalación de mesas regionales y multisectoriales.
 - Implementar un sistema de detección de terrenos propensos a ser tomados, mediante el "Visor" que consiste en el monitoreo de 12 tomas en 3 regiones del país.

Organismo responsable: MINVU

Complementariamente se propone:

- Se reitera la propuesta contenida en el documento Recomendaciones para las Ciudades Chilenas Frente a la Pandemia, en cuanto a disponibilizar masivamente subsidios de arriendo de emergencia, sobre todo para aquellas familias que se encuentran a la espera de la entrega de su vivienda definitiva.

Organismo responsable: MINVU

²⁶ Locales Conectados canaliza y gestiona recursos públicos y privados, para que las familias beneficiarias de ayuda social puedan elegir los productos e insumos que necesitan, conectándolos con sus comercios locales para comprar y contribuir a aumentar las ventas y reactivar la economía de su propio barrio.

- Priorizar la construcción de vivienda pública, en suelo fiscal, de modo de ampliar la oferta en tenencia transitoria. En estos proyectos se pueden incorporar modelos de construcción industrializada, así como también el concepto de incrementalidad en las unidades o urbanización.

Organismo responsable: MINVU

- En forma complementaria, construir conjuntos de viviendas de emergencia con soluciones provisionales, que permitan a las familias acceder a una solución que cumpla con estándares de habitabilidad mínimos y superiores al de un campamento, mientras se encuentran a la espera de recibir o encontrar por sí mismas una solución de vivienda definitiva. Para perfeccionar estas soluciones se sugiere capitalizar la experiencia de los campamentos de emergencia post terremoto de 2010 y revisar la normativa urbana que permite la ejecución de construcciones provisionales²⁷.

Organismo responsable: MINVU-Municipios-Gobierno Regional

- Tomar las medidas de prevención necesarias para evitar la ocupación de terrenos, coordinando el actuar tanto de los ministerios con competencia en la materia como de los privados que son propietarios. Se sugiere una identificación de los terrenos potencialmente en riesgo de toma por parte de terceros y su monitoreo permanente. Actualmente, MINVU lleva a cabo la iniciativa "Visor", que sin ser un catastro oficial, con ella buscan realizar un monitoreo del crecimiento de campamentos.

Organismo responsable: MINVU-Ministerio de Interior y Justicia-Juntas de Vecinos

- Tomar las medidas necesarias para evitar la acción de promotores y especuladores de suelo en los procesos de ocupación informal, mediante programas de acompañamiento a las familias en forma previa a la entrega de una solución habitacional.

Organismo responsable: Ministerio de Interior y Justicia

- Destinación de fondos para mejorar la habitabilidad primaria o estándar mínimo de las viviendas de aquellas familias que no tengan más otra opción que permanecer en los campamentos a la espera de una solución de vivienda definitiva. Para ello se sugiere una estrecha coordinación entre el Programa de Habitabilidad del FOSIS y el MINVU.

Organismo responsable: MINVU-MDSF-Gobiernos Regionales

- Fortalecer el trabajo con las comunidades que viven en campamentos, a través de un esfuerzo multisectorial, en asociación con otros programas de gobierno y sumando al sector privado. Actualmente, MDSF realiza operativos en campamentos para levantar o actualizar el Registro Social de Hogares, por lo que se deben fortalecer las sinergias entre esta iniciativa y el programa de Campamentos Minvu²⁸.

Organismo responsable: MINVU-MDSF-Gobiernos Regionales

²⁷ Las autorizaciones para construcciones provisionales se encuentran reguladas en el artículo 124° de la LGUC: "El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisionales por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Si, vencido el plazo correspondiente, el beneficiario no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan."

²⁸ Potenciar planes como Locales conectados o el Plan de atención social y comunitaria (PASYC).

- Integrar a la población migrante en las soluciones de vivienda, entregando mejor información sobre los beneficios a los que pueden optar una vez regularizados en el país.

Organismo responsable: MINVU-MDSF-Gobiernos Regionales

- Estudiar la pertinencia de regularizar el dominio y/o propiedad de asentamientos irregulares urbanizados por el Estado, en terrenos fiscales.

Organismo responsable: Ministerio de Bienes Nacionales

Recomendación 6. Potenciar el desarrollo económico local a través de iniciativas de bajo costo y alto impacto.

- Para fomentar el desarrollo económico local, se propone el impulso de iniciativas semillas que sean de bajo costo pero alto impacto, que se puedan replicar masivamente y vinculen a diferentes actores locales instalados en el territorio.

Acciones Inmediatas

- Reactivar la economía de barrio canalizando ayuda de emergencia a través de los almacenes de barrio (replicar a nivel municipal programas exitosos como "Locales Conectados"²⁹ de Urbanismo Social, "Recrea"³⁰, o la Iniciativa COPAM³¹).

Organismo responsable: Minecon-Municipios-MDSF-Gobiernos Regionales

Acciones de Corto Plazo

- Priorizar la contratación de trabajadores que habitan el mismo territorio, para el caso de servicios municipales y obras públicas de carácter local. Dar especial prioridad a las mujeres para promover su ocupación evitando grandes desplazamientos y facilitando la compatibilización con las labores de cuidado. Reforzar esto último, mediante la habilitación de espacios para el cuidado de niños con las medidas adecuadas para los tiempos de pandemia.

Organismo responsable: Minecon-Municipios-MDSF-Gobiernos Regionales

- Incentivar y priorizar la ocupación de personas con discapacidad.

Organismo responsable: Minecon-Municipios-MDSF-Gobiernos Regionales

29 Locales Conectados canaliza y gestiona recursos públicos y privados, para que las familias beneficiarias de ayuda social puedan elegir los productos e insumos que necesitan, conectándolos con sus comercios locales para comprar y contribuir a aumentar las ventas y reactivar la economía de su propio barrio.

30 La Fundación Recrea está promoviendo una iniciativa que busca ayudar, por medio de los pequeños negocios de barrios vulnerables, a familias de campamentos en Antofagasta y Calama. A las familias se les entrega una libreta con un monto de dinero para ser canjeado en los locales de su barrio por necesidades básicas. Los gastos son desembolsados a los dueños de los negocios en la Fundación.

31 La iniciativa COPAM de la Fundación Ukamau surge como un espacio de apoyo a comunidades en periodo de crisis. Contempla 3 ejes: 1. Comprando juntos: iniciativa entre vecinos para llegar directamente al productor y lograr precios más justos. Con ello se potencia la economía de sectores rurales y se los conecta a la ciudad. 2. Ollas comunes, 3. Panadería popular: proyecto que da empleo a las personas del barrio y ofrece pan a precios justos.

- Incentivar la creación de corporaciones de desarrollo municipal para vincular grandes empresas con prestadores de servicio y emprendedores locales.

Organismo responsable: Minecon-Municipios

- Apoyar los procesos de localización y organización de ferias libres, como espacio de valor para la actividad económica, social y cultural de los barrios.

Organismo responsable: Minecon-Municipios

- Promover el desarrollo de microcentros vecinales como infraestructura social, para el encuentro, el emprendimiento y la generación de redes locales.

Organismo responsable: Minecon-Municipios-Gobiernos Regionales

05 | PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA

Mediano y largo plazo



05 | PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA MEDIANO Y LARGO PLAZO

En este apartado del documento, se aborda un conjunto de propuestas diseñadas para impulsar procesos de regeneración urbana en las ciudades chilenas, para reducir los enormes déficits de servicios y equipamientos, pero también los problemas de segregación y acceso a la vivienda integrada. Como ya hemos señalado anteriormente en este documento, entendemos la regeneración urbana como una estrategia integral de intervención en el territorio, que aborda su dimensión física, social y económica.

La complejidad de esta tarea hace necesario contar con un marco legal y normativo adecuado. Revisada la actual legislación chilena, identificadas las limitaciones que afectan la efectividad de los actuales programas de regeneración urbana en curso y comparada las herramientas y legislación internacionales, nos permiten afirmar que es urgente y necesario mejorar el instrumental legal chileno, para lograr procesos de regeneración urbana efectivos en todas las ciudades chilenas. Esta afirmación implica la necesidad de realizar ajustes en diferentes ámbitos del marco legal vigente, que devienen necesariamente en la formulación de una Ley de Regeneración Urbana, capaz de abordar los ámbitos instrumentales, de gestión y gobernanza, garantizando siempre el bienestar de las personas así como el resguardo de nuestro patrimonio cultural y potenciar su uso como componente estratégico para procesos de regeneración."

Un acción de regeneración urbana debería incorporar 5 componentes fundamentales; Gobernanza, Visión Global, Instrumento de gestión (Plan Maestro de Regeneración Urbana) y Monitoreo-Evaluación-Ajuste, como se representa en el siguiente esquema:



A continuación, se presentan 4 propuestas matrices que se orientan a dar forma a estos componentes:

1

1 DICTACIÓN DE UNA LEY DE REGENERACIÓN URBANA, QUE ESTABLEZCA EL PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN URBANA COMO SU PRINCIPAL INSTRUMENTO.

Se propone la dictación de una “Ley de Regeneración Urbana” que establezca la figura de un “Plan Maestro de Regeneración Urbana”, entendido como un instrumento de gestión del territorio, que permita recomponer barrios con todos sus atributos y reparar el deterioro que experimentan sectores de la ciudad.

Para ello, la Ley debiera otorgar al Plan Maestro de Regeneración Urbana robustez legal, jerarquía y amplias potestades no solo en materias de regulación urbana, sino que también de gestión, en términos de contar con facultades para lograr activación económica y social del territorio. Los planes podrán ser decretados por un Alcalde, Gobernador Regional o por el Presidente de la República, en concordancia con el territorio involucrado.

Complementariamente, la Ley de Regeneración Urbana debiera definir una estructura de gobernanza para el Plan Maestro de Regeneración Urbana. Esta se detalla en la Propuesta N°2 de este documento.

1.1. Establecer el procedimiento para la definición del territorio donde se aplicará el Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Para la definición de un área de intervención para la regeneración urbana, se propone un análisis sustentado en criterios de diagnóstico claros y explícitos, en los cuales se consideren a lo menos los siguientes componentes:

- Indicador de accesibilidad a bienes y servicios básicos
- Indicador de integración social y segregación urbana
- Indicador de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo
- Indicador de hacinamiento
- Indicador de despoblamiento
- Indicador de subutilización de infraestructura urbana
- Indicador de seguridad
- Indicador medioambiental
- Indicador (de pérdida de) base productiva

Para ello el CNDU elaborará un índice sintético denominado “Barrio de 15 Minutos” con la base estadística del INE – SIEDU. Este índice será siempre complementado con otros indicadores para sensibilizar la realidad local con otros parámetros, priorizando y ponderando cada criterio con la mayor pertinencia a la situación pre-existente y esperada.

En tanto no se cuente con este índice de “Barrio de 15 Minutos”³², se debieran utilizar las

³² El MINVU ha definido las Zonas de Inversión Pública Prioritaria, cuyo objetivo es abordar con programas de inversión pública aquellas zonas donde existe un alto déficit de cobertura de servicios urbanos y gran porcentaje de familias vulnerables, con el fin de elevar los estándares urbanos y promover la inclusión social con el establecimiento de grupos socioeconómicos diferentes. Estas zonas han sido definidas en todas las regiones del país, mediante una gestión de las Seremis MINVU que han difundido su definición con los GORES para promover su efectiva implementación.

Zonas de Intervención Pública Prioritarias de MINVU, para efecto de implementar los nuevos Planes Maestros de Regeneración Urbana.

1.2. Ajustar los contenidos y procedimientos de las “zonas de remodelación urbana” de la LGUC (Artículos 72 al 74) para que a través de ellas se reorganice la normativa urbana requerida por el “Plan Maestro de Regeneración Urbana”.

Actualmente, la LGUC establece las “zonas de remodelación urbana” (Artículos 72 al 74). Tanto los municipios como las Seremis MINVU tienen facultades para definir estas zonas, para lo cual es necesario elaborar un Plan Seccional³³. Si bien este dispositivo legal existe, se constata que presenta algunas dificultades para su aplicación, lo que ha derivado en una muy baja utilización de esta herramienta. A lo anterior se suma la complejización creciente de sus procesos de aprobación, que ha llevado a tiempos cada vez más extensos para el logro de su dictación³⁴.

En consecuencia, se propone la modificación de estos artículos de la LGUC, convirtiendo las “zonas de remodelación urbana” en un instrumento expedito para generar los cambios normativos requeridos por un Plan Maestro de Regeneración Urbana. En este sentido, es necesario diferenciar con claridad el “Plan Maestro de Regeneración Urbana” de las zonas de remodelación urbana (que se realizan a través del plan seccional según los Artículos 72 al 74 de la LGUC), siendo el primero un instrumento de gestión que organiza y ejecuta inversión, y el segundo, un instrumento de cambio de normativa urbana.

Para ello, se debería otorgar mayores facultades al plan seccional de zona de remodelación urbana, con la finalidad que éste sea el componente normativo del Plan Maestro de Regeneración urbana, en el sentido de representar la totalidad de acciones urbanísticas necesarias para la reorganización funcional y física del área de intervención, incluyendo:

- Todas las normas urbanísticas,
- Incentivos normativos,
- Expropiaciones y declaratorias de bienes nacionales de uso público,
- Conectividad Digital,
- Definiciones de movilidad sostenible a escala de barrio: mejoramiento de desplazamientos locales (vialidad local, ciclovías, aceras, semaforización, estacionamiento de bicicletas, entre otros)
- Definiciones de movilidad sostenible a escala intercomunal: asegurar la red de conexión del barrio en regeneración con la ciudad en su conjunto (vialidad estructurante, corredores de buses, metro, entre otros).

Junto con lo anterior, se debe asegurar un proceso expedito de aprobación de este plan seccional, que no supere los 9 meses desde el inicio de su tramitación.

³³ Ver Anexo N°4 con detalles de la zona de remodelación urbana actual.

³⁴ Desde el año 1990, solo se han aprobado 4 zonas de remodelación: Remodelación Santa Isabel (1996 - 13 meses para su aprobación), Remodelación Recoleta/Artesanos/Independencia/Baeza (2006 - 10 meses para su aprobación), Remodelación La Legua (2014 - 16 meses para su aprobación) y Villas Las Viñas Puente Alto (2017 - 33 meses para su aprobación). Actualmente, existe una quinta zona de remodelación denominada “Cerro Colorado”, que se encuentra en proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

1.3. Establecer incentivos para la inversión en el Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Se propone que, con el fin de activar los territorios rezagados donde se impulse un Plan Maestro de Regeneración Urbana, se puedan establecer incentivos tributarios suficientes para complementar las acciones de inversión pública a través de la inversión privada³⁵. Por ejemplo, un instrumento tributario podría permitir a las empresas que puedan deducir impuestos para la construcción en estos lugares, o bien, obtener beneficios a las empresas comerciales que se instalen en territorios con Planes Maestros de Regeneración Urbanas. Con este fin se propone profundizar los incentivos dispuestos en el Artículo 74 de la LGUC, inciso primero³⁶, y los incentivos tributarios existentes en la Ley de Rentas.

1.4. Integrar la inversión sectorial en el Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Se propone que las acciones de inversión pública sectorial y de empresas públicas contempladas en los territorios que cuenten con un Plan Maestro de Regeneración Urbana, sean refrendadas en un convenio de programación según lo dispone la Ley N° 21.074 sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País. En estos convenios también se debiera considerar inversiones a realizar por empresas públicas como Puertos, Metro, EFE y aquellas que puedan ser un detonante de transformaciones en el territorio. Junto con lo anterior, se propone que se incorporen también las construcciones de edificios públicos que en sí mismos son capaces de activar procesos de regeneración urbana.

Actualmente existen múltiples fondos y recursos en distintas carteras, los que podrían ser parte de la batería de fuentes de financiamiento a las cuáles puede recurrir el Plan Maestro de Regeneración Urbana, y lograr su coordinación mediante los convenios de programación mencionados³⁷. Entre los que se cuentan los siguientes:

- Municipalidades, a través del Plan de inversiones de la Ley de Aportes.
- Subsecretaría de Desarrollo Regional, a través de FNRD u otros.
- Ministerio de Obras Públicas, a través de la Subdirección de Vialidad Urbana.
- Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, a través de los Fondos de aporte regional (FAR).

En relación al Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, este debería lograr una estrecha relación con el Plan Maestro de Regeneración Urbana, de modo tal que las obras y proyectos contenidos en uno sea concordantes con las propuestas por el otro.

35 Propuesta en línea con la PNDU. Objetivo 2.2.2. Establecer incentivos para el sector privado ligados a inversión en comunas deprimidas o rezagadas, especialmente respecto de proyectos capaces de generar empleos permanentes y actividad económica.

36 "Artículo 74. En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación..."

37 En este escenario, se propone como mecanismo para facilitar la integración de estos recursos y alinear esfuerzos, incorporar a la División de Coordinación Interministerial de la SEGPRES, que tiene como objetivo la coordinación y eficiencia de las políticas intersectoriales. Se propone junto con esto, que la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT) sea el ente coordinador que se haga cargo de estas propuestas y logre acordar una agenda común.

1.5. Focalizar subsidios habitacionales para el Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Se propone focalizar los subsidios habitacionales ya existentes³⁸ para la población residente en los territorios que cuenten con un Plan Maestro de Regeneración Urbana, con la finalidad de minimizar los posibles efectos adversos de la gentrificación. La prioridad de todo Plan Maestro de Regeneración Urbana deberá siempre propender a la permanencia de la población en el territorio objeto de regeneración urbana, asegurando sus redes de apoyo, estructura comunitaria y cultural, para lo cual se sugiere contar con indicadores que permitan evaluar y monitorear el éxito de este objetivo. Para lo anterior se sugiere contar con un sistema de información territorial que apoye a los habitantes en la obtención de información respecto de las posibilidades de programas que se consolidarán en el territorio objeto del Plan de Regeneración Urbana.

Complementariamente a lo anterior, los planes deberán resguardar el patrimonio cultural protegido presente en su territorio y considerarlo como una herramienta de desarrollo que impulse procesos de regeneración desde el interior de las manzanas y edificaciones con valores patrimoniales protegidos.

1.6. Establecer la desafectación automática de los Bienes Nacionales de Uso Público considerados en un Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Se propone una modificación al artículo 61³⁹ de la LGUC, que permita en los casos justificados y con el único fin de alcanzar los objetivos del Plan Maestro de Regeneración Urbana, la desafectación de los bienes nacionales de uso público comprendidos en el proceso de reorganización urbana de la zona a intervenir. Para ello es necesaria la desafectación inmediata, exentos del procedimiento establecidos en el artículo 64 del DL N° 1.939⁴⁰, una vez sancionado formalmente el Plan Maestro de Regeneración Urbana.

En lugar de requerir el decreto de desafectación, se propone un procedimiento simplificado en el cual se comunique formalmente al Ministerio de Bienes Nacionales y al Ministerio de Obras Públicas, en caso que sea pertinente, la desafectación que se desea realizar en el marco del Plan Maestro de Regeneración Urbana. Y una vez recibidos los informes favorables de las carteras correspondientes, se procedería con las inscripciones en favor de SERVIU, y la consiguiente modificación al plan regulador comunal o intercomunal, según corresponda.

1.7. Establecer un sistema simplificado de disolución de la copropiedad inmobiliaria.

Se propone establecer un mecanismo simplificado de disolución automática del régimen, para aquellas propiedades acogidas a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando el Plan Maestro de Regeneración Urbana implique y justifique la necesidad de reorganización

38 Se podría focalizar subsidios DS19 y DS49, estableciendo un puntaje especial para proyectos que se desarrollen en territorios que cuenten con un Plan de Regeneración Urbana. También podrían redirigirse los subsidios de Renovación urbana, todavía existentes.

39 Artículo 61° El cambio de uso del suelo se tramitará como modificación del Plan Regulador correspondiente.

La desafectación de bienes nacionales de uso público se tramitará, por consiguiente, como una modificación del Plan Regulador. El decreto de desafectación dispondrá, además, la inscripción del dominio del predio a nombre del Servicio Metropolitano o Regional de la Vivienda y Urbanización que corresponda.

40 Artículo 64.- Por decreto dictado a través del Ministerio podrán afectarse bienes inmuebles fiscales al uso público.

Asimismo, por razones fundadas podrán desafectarse de su calidad de uso público determinados inmuebles. En estos casos, el decreto deberá ser firmado, además, por el Ministro de la Vivienda y Urbanismo o por el Ministro de Obras Públicas, según corresponda.

de conjuntos habitacionales amparadas bajo esta disposición. Siempre en consideración de las preferencias mayoritarias de los copropietarios.

1.8. Establecer el sistema de reajuste de suelo para la implementación del Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Se reitera lo dispuesto en el documento del CNDU sobre Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana del año 2015 y avanzar en el otorgamiento de facultades legales que ejercerá la gobernanza del Plan Maestro de Regeneración Urbana (ver Propuesta N°2), para realizar reajustes de suelos, que permitan la reconfiguración del área de intervención, cuando sea necesario.

En este caso los propietarios del suelo ponen sus predios o parte de ellos como “activos” del proceso de remodelación, y se genera a partir de ello una repartición equitativa de los beneficios y cargas derivados de la regulación urbana. El resultado es la ejecución de un proyecto que genera mejoras de valor predial que son repartidas entre los participantes del proceso⁴¹.

De manera complementaria se propone evaluar la pertinencia de incluir la emisión de bonos de constructibilidad transables, como un mecanismo opcional a la obligatoriedad eventual del reajuste de suelo, en escala y proporción de la constructibilidad no edificada.

1.9. Establecer mecanismos de fomento al empleo en el área de intervención del Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Se propone considerar siempre el uso mixto en los Planes Maestros de Regeneración Urbana, y fomentar el establecimiento de oportunidades laborales estables en el área de intervención. Para ello se considera relevante el acompañamiento de programas de emprendimiento, capacitación y fomento. La vinculación con empresas y mercado laboral local puede tributar virtuosamente a este objetivo, así como la utilización del modelo de corporaciones para la organización de la demanda y empleo⁴². Entre otras tareas, estas corporaciones pueden

41 Para implementar esta propuesta, es necesario que se generen instancias de administración de suelos, conforme con la propuesta N°1, sobre gobernanza para la regeneración urbana, correspondiéndole a dicha entidad, conforme su respectiva escala (comunal, multi comunal, o bien, intercomunal o metropolitana), las siguientes facultades:

(i) Definir las áreas a intervenir en conjunto con los propietarios, y los otros miembros de la corporación, que incluyan actores públicos y privados, para fijar las cargas (cesiones y deberes/obras de urbanización) y beneficios (normas urbanísticas) de toda el área considerada, incluyendo eventuales porcentajes de inclusión de vivienda de interés público.

(ii) Ejecutar en todo o parte del área, las obras de urbanización necesarias, previa tasación del valor de los paños de terreno incluidos en el polígono, de manera que los propietarios aporten sus terrenos en forma justa y la autoridad el capital para las inversiones, con los actores previamente definidos.

(iii) Adjudicar a los propietarios originales y a los actores intervinientes los resultados del proceso previamente descrito, en conjunto con SERVIU en caso que existan terrenos públicos que hayan sido desafectados y otras franjas de terreno, conforme con lo indicado en el punto 2.4.

Sin perjuicio de lo señalado previamente, es necesario que se modifique el artículo 4° del decreto N° 355, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, para que subsidiariamente pueda desarrollar las mismas actividades en terrenos afectos a un proyecto o plan de regeneración urbana, cuando este organismo sea parte integrante de las entidades corporativas según se indica en la propuesta de gobernanza corporativa.

42 Según experiencia de la Corporación municipal de desarrollo económico, cultural y deportes de Renca, constituida como una entidad de derecho privado sin fines de lucro, creada al alero de las normas del título VI, párrafo 1° de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, que incluye dentro de sus funciones estatutarias, entre otras: (i) Generar redes entre actores del mundo público, privado, nacional e internacional y de la comunidad, (ii) Potenciar el mercado del trabajo y encadenamiento productivo a través de generar capacidades, visibilizar y vincular talentos y emprendimientos locales, para aumentar la empleabilidad de la comuna, y (iii) Promover y apoyar el desarrollo de innovaciones colaborativas públicas y ciudadanas. Como una alternativa al desarrollo a nivel local mediante estas estructuras corporativas.

apoyar legal y financieramente la creación de cooperativas que agrupen a trabajadores, de forma que puedan ofrecer sus servicios a los municipios, por ejemplo: para ejecutar programas sociales como mantención de áreas verdes, actividades de aseo y ornato, entre otros. Asimismo, en línea con lo señalado en el punto 1, lo anterior se puede complementar con un instrumento tributario que permita a las empresas comerciales deducir impuestos cuando se instalen en territorios con Planes Maestros de Regeneración Urbana. Por ejemplo, en esta línea el Observatorio Laboral del Ministerio del Trabajo está apoyando a Corporaciones Municipales, con información de las Obras Públicas y comenzará prontamente a implementar igual mecanismo para los proyectos de vivienda, para así informar a los residentes en esas comunas sobre las vacantes laborales en proyectos estatales.

1.10. Evaluación conjunta de las inversiones del Plan Maestro de Regeneración Urbana

Se propone evaluar conjuntamente la cartera de inversiones de los distintos programas que concurren en el Plan Maestro de Regeneración Urbana por parte del MDSyF. Para ello, se propone un modelo de contribución⁴³ que debe medir el impacto en las variables señaladas anteriormente (ver 1.1) y cuyo objetivo debiera ser reducir los procesos de obsolescencia física, social y funcional mediante la regeneración, maximizando la inversión pública⁴⁴.

Dadas las distintas aristas que aborda el Plan Maestro de Regeneración Urbana se tratará de un portafolio intersectorial de inversiones, por lo que se recomienda que su evaluación conjunta pueda terminar en la firma del convenio de programación asociado al Plan Maestro de Regeneración Urbana (ver 1.4).

Con todo, evaluar de forma simultánea distintas intervenciones en el territorio permite, entre otras cosas, (i) identificar las sinergias de las inversiones conjuntas; (ii) identificar duplicidad de esfuerzos, es decir, evitar desarrollar proyectos que busquen el mismo objetivo y (proyectos sustitutos o compitentes) estimulando sólo el más potente; (iii) programar inversiones en el tiempo, identificando el orden óptimo en que deben desarrollarse las acciones.

1.11. Establecer procedimientos expeditos para la aprobación de Permisos de Edificación en los territorios con Planes Maestros de Regeneración Urbana.

Para lograr la agilización del inicio de obras y actividades asociados a los proyectos que se emplacen en territorios que cuenten con un Plan Maestro de Regeneración Urbana, se propone lo siguiente:

- Permitir la aprobación de los permisos de edificación con algunos trámites sectoriales pendientes por encontrarse en proceso de aprobación, en cuanto se trate de autorizaciones que no afecten los valores y atributos del patrimonio cultural protegido, seguridad de la obra y/o de diseño y construcción del proyecto, tales como: aprobación de acceso SERVIU, factibilidades sanitarias, aprobación del proyecto de telecomunicaciones, entre otros. Los trámites pendientes, deberían ser verificados durante la construcción del proyecto y a más tardar en la recepción definitiva de obras, debiendo dar estricto cumplimiento en dicha instancia con todas las exigencias

⁴³ Similar al Índice de Deterioro Urbano y Social (IDUS) desarrollado en conjunto por MDSF, Minvu y Dipres; el que incluye indicadores del SIEDU y en cuyo comité técnico participó la secretaría ejecutiva del CNDU. En este caso, se trata de un análisis costo-eficiencia para maximizar el impacto de los proyectos en cada polígono del programa Quiero Mi Barrio del Minvu, cada uno de los cuales tiene un presupuesto fijo.

⁴⁴ Al concluir en la firma de un convenio de programación, es posible incluir además el financiamiento privado.

requeridas por la normativa vigente.

- Estudiar la pertinencia de establecer un sistema de ventanilla única en la Dirección de Obras Municipal (DOM), de modo que estas entidades sean las responsables de obtener todos los permisos sectoriales correspondientes, cuando se trate de permisos de edificación en territorios con un Plan de Regeneración Urbana⁴⁵.

- Estudiar la pertinencia de establecer el silencio positivo para todas las autorizaciones sectoriales que deban cumplir los proyectos, cuyos pronunciamientos sean solicitados por la DOM en el cumplimiento de su rol de ventanilla única, siempre que no sean emitidos dentro de los plazos establecidos por ley.

2 GENERAR LA GOBERNANZA DEL PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN URBANA A TRAVÉS DE UN ORGANISMO MIXTO.

Se propone fortalecer la legislación vigente -sin generar una nueva institucionalidad u organismo público- para conformar un organismo mixto de derecho privado sin fines de lucro ("Corporación"), para llevar adelante la implementación del Plan Maestro de Regeneración Urbana, que incluya la asociación de entidades públicas, empresas o instituciones privadas y la comunidad, siendo todas estas partes integrantes de un Directorio de dicho organismo mixto.

Este organismo mixto tiene una base embrionaria en la legislación actual que permite la creación de Corporaciones Municipales y Corporaciones Regionales de Desarrollo. Ambas son instituciones ya existentes, y que requieren ser fortalecidas para el cumplimiento de su rol en regeneración urbana, los que serán explicados más adelante.

Cabe destacar que, según las modificaciones introducidas por la Ley de Fortalecimiento a la Regionalización, en abril de 2021 los Gobernadores Regionales serán electos y contarán con la facultad de crear Corporaciones de Desarrollo Regional, lo cual es concordante con el modelo propuesto en este documento y que sugerimos robustecer en sus facultades.

Por su parte, las modificaciones introducidas el año 2011 a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, permite la creación de Corporaciones Municipales con fines de desarrollo comunal, lo cual también se ajusta el modelo propuesto en este documento.

El actuar de ambos tipos de corporaciones en un territorio, deberá procurar la debida coordinación focalizando su actuar en los territorios de regeneración urbana que cada una de ellas ha impulsado.

Este organismo mixto se orientará bajo los principios de:

- Robustez legal y autonomía: referida a otorgar una jerarquía legal y regulatoria adecuada, buscando ordenar y simplificar el escenario regulatorio aplicable, evitando duplicidades y dependencias de otros marcos regulatorios vigentes.
- Flexibilidad: en cuanto a su estructura, tamaño, alcance y temporalidad, dependiendo

⁴⁵ En virtud del principio de gradualidad establecido en la PNDU, se podría comenzar con sólo algunas de las autorizaciones que se requieren para los proyectos, de manera que ir incrementado en el tiempo la totalidad de autorizaciones.

de la realidad local y especificidades del Plan Maestro de Regeneración Urbana y los proyectos contenidos en él.

- **Multiactoral:** en cuanto a asegurar la integración del trabajo de los distintos sectores públicos, privados y comunidad en el diagnóstico, planificación, ejecución y evaluación de iniciativas,
- **Eficiencia:** en el sentido de aplicar mecanismos administrativos simples y ágiles concordantes con el sentido de urgencia que tienen las intervenciones en las ciudades, y resguardando el mejor uso de los recursos disponibles con una gestión financiera coherente con la adecuada y oportuna ejecución de iniciativas.
- **Transparencia:** en cuanto a “respetar y cautelar la publicidad de los actos, resoluciones, procedimientos y documentos de la Administración, así como la de sus fundamentos, y en facilitar el acceso de cualquier persona a esa información, a través de los medios y procedimientos que al efecto establezca la ley”⁴⁶.

Así, este organismo mixto sería de carácter autónomo en cuanto a su administración, le estaría permitido apalancar financiamiento a través de aportes públicos o privados y su principal objetivo sería diseñar e implementar un Plan Maestro de Regeneración Urbana, descrito en la propuesta N°1.

En el marco de esta potestad, el organismo mixto tendría las siguientes facultades:

1. Financiar y desarrollar diagnósticos compartidos con los municipios que tengan potenciales territorios de regeneración.
2. Elaboración del Plan Maestro de Regeneración Urbana, incluyendo la redefinición de las normas urbanas y desafectación de bienes nacionales de uso público, de ser necesario, siguiendo los procedimientos de aprobación del Plan Seccional establecido en los artículos 72 al 74 de la LGUC.
3. Evaluación social del Plan Maestro de Regeneración Urbana.
4. Generación de convenios de programación para vincular inversión pública sectorial.
5. Gestión de suelo, incluyendo la compra, venta, reajuste y expropiación en coordinación con las instituciones facultadas para ello, e incluyendo suelos para el desarrollo de vivienda social integrada.
6. Licitación para la ejecución de proyectos de vivienda (en propiedad y en arriendo).
7. Licitación de obras de espacio público y equipamientos urbanos.
8. Administración de vivienda pública.
9. Gestión y acompañamiento social y económico.

⁴⁶ Definición del principio de transparencia del Portal de Transparencia, Chile.

En cuanto a su estructura organizacional, la corporación podría asumir diversas variantes, según las necesidades y escalas de regeneración urbana específicas de cada territorio, según se detalla a continuación, pero respondiendo siempre a la misma configuración legal, esto es, un organismo sin fines de lucro.

A. CORPORACIÓN MUNICIPAL

Se concibe para la implementación de un Plan Maestro de Regeneración Urbana de escala comunal impulsado por el municipio, pero en coordinación con entidades públicas, privadas y la comunidad objeto de la intervención (según se detalla en la propuesta N°3). Según sea el caso puede incorporar el Gobierno Regional y al Consejo de Monumentos Nacionales/Seremi MINVU según corresponda la aprobación patrimonial.

B. CORPORACIÓN PARA MÁS DE UNA COMUNA

Se concibe para la implementación de un Plan Maestro de Regeneración Urbana que involucra a más de una comuna. Este congrega a los Municipios involucrados, a entidades públicas, entidades privadas y la comunidad objeto de la intervención (según se detalla en la propuesta N°3). Según sea el caso puede incorporar el Gobierno Regional y al Consejo de Monumentos Nacionales/Seremi MINVU según corresponda la aprobación patrimonial.

C. CORPORACIÓN INTERCOMUNAL O METROPOLITANA.

Se concibe para la implementación de un Plan Maestro de Regeneración Urbana de alcance intercomunal. Este congrega al Gobierno Regional, Municipios, otras entidades públicas -como el Consejo de Monumentos Nacionales/Seremi MINVU según corresponda la aprobación patrimonial-, entidades privadas y la comunidad objeto de la intervención (según se detalla en la propuesta N°3). En el caso de las áreas metropolitanas, la Secretaria Ejecutiva de este organismo mixto podría estar alojada en el nuevo "Departamento de áreas metropolitanas"⁴⁷.

Para poner en marcha lo anterior, se propone aprovechar los instrumentos de naturaleza legal que hoy existen para estos fines, tanto en la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, como en la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional⁴⁸.

En efecto, en Chile existen experiencias destacables de larga data como Cordesan, más recientemente, la Corporación de Desarrollo Urbano de La Florida, Colina, Renca, Recoleta, entre otras⁴⁹.

A nivel internacional, por su parte, la experiencia de modelos de regeneración urbana en distintas ciudades del mundo, dan cuenta de estructuras mixtas de gobernanza, siendo en

47 En conformidad a Ley N° 21.074, sobre Fortalecimiento a la Regionalización.

48 La Ley N° 20.527 de 2011, que modifica la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, establece cambios a los artículos 129 y siguientes, estableciendo lo siguiente: "Una o más municipalidades podrán constituir o participar en corporaciones o fundaciones de derecho privado, sin fines de lucro, destinadas a la promoción y difusión del arte, la cultura y el deporte, o el fomento de obras de desarrollo comunal y productivo". Por tanto, a nivel Municipal existe una base legal que permite dar forma a un instrumento público/privado colaborativo.

A su vez, la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, "Los gobiernos regionales podrán asociarse entre ellos y con otras personas jurídicas, para constituir con ellas corporaciones o fundaciones de derecho privado destinadas a propiciar actividades o iniciativas sin fines de lucro, que contribuyan al desarrollo regional en los ámbitos social, económico y cultural de la región" (...). Se han constituido algunas de estas Corporaciones en Chile, siendo ejemplos de ellos, las regiones Metropolitana y del Maule, entre otras.

49 Ver Anexo N°6 con un esquema de estas Corporaciones de Desarrollo Urbano en Chile.

su mayoría administradas por el sector público, en colaboración con el mundo privado y la sociedad civil. Estas estructuras cuentan con una clara definición del marco regulatorio y con instrumentos desarrollados específicamente para este fin.

Esta propuesta, es complementaria a la propuesta de Fortalecimiento de los Gobiernos Locales, detallada en la Agenda Social Urbana del CNDU, de Enero 2019⁵⁰.

Adicionalmente, se propone estimular la creación de estos organismos mixtos con una línea de fomento específica de CORFO para estos fines, incluyendo eventualmente la participación de empresas públicas de derecho privado como las empresas portuarias, Metro, Fesub o Merval.

Finalmente, para una mayor efectividad de estas propuestas, se recomienda fortalecer el actuar de las Direcciones de Obras Municipales y las Asesorías Urbanas de los municipios que tengan un Plan de Regeneración Urbana.

3

PROMOVER LA COLABORACIÓN Y COHESIÓN SOCIAL, INCORPORANDO A LAS COMUNIDADES Y ESTABLECIENDO PROCESOS PARTICIPATIVOS ROBUSTOS⁵¹.

La regeneración urbana implica intervenir una pieza de la ciudad, que en la mayoría de los casos coexistirá con una comunidad pre-existente, junto a futuros nuevos habitantes. Para ello es necesario crear mecanismos que aseguren, por una parte, una adecuada integración de la comunidad en el Directorio del organismo mixto. Por otra, debe existir una estructura organizacional territorial que incorpore a todos los actores del territorio intervenido para ser parte activa del proceso de regeneración urbana, desde el diseño, ejecución y evaluación del Plan Maestro, promoviendo un compromiso ciudadano sólido⁵².

En particular se debe velar por los intereses de la comunidad, evitando la gentrificación que muchas veces expulsa a los habitantes originales. Por el contrario, la regeneración urbana

50 Especialmente se plantea:

Fortalecer y ampliar las potestades de los gobiernos locales, con el fin de evitar eventos burocráticos con los órganos centrales, y así dar mayor eficacia a los planes, programas y/o proyectos que se generen en torno a la Regeneración Urbana.

Impulsar a nivel local que los municipios dispongan de direcciones, departamentos, unidades y/u oficinas claramente identificables con el tema barrios y proyectos, los cuales puedan articular todas las iniciativas correspondientes a las mejoras físicas y sociales que se promuevan tanto del mismo municipio, órganos centrales, y/o privados.

Esta misma dirección, departamento, unidad u oficina puede apoyar, guiar y/o promover la postulación de planes, programas y/o proyectos que se generen desde la misma comunidad a fondos concursables tanto públicos como privados asociados a regeneración urbana.

51 Esta propuesta está en línea con la PNDU, Objetivo 5.4.1. Considerar la participación ciudadana como el derecho de las personas a involucrarse en la construcción del lugar que habitan o aspiran a habitar. La institucionalidad debe garantizar dicha dimensión fundamental del desarrollo urbano sustentable; Objetivo 5.4.2. Asumir la participación ciudadana como una condición proactiva, entendida como la oportunidad de preservar y reforzar el capital social y la confianza colectiva de las comunidades.

52 De acuerdo a lo establecido en la Agenda Social Urbana CNDU 2020 "Este compromiso ciudadano supone un diálogo y un intercambio de visiones entre los diversos actores que se va modelando a lo largo del proceso completo de un plan o proyecto urbano. Esta interacción tiene como finalidad construir un acuerdo que transforma la idea original en una mejor idea, enriquecida y fortalecida por el consenso que la respalda. Esto asegura la sostenibilidad de la inversión, aumentando las confianzas entre los distintos actores y construyendo una sociedad más cohesionada."

debe asegurar que los primeros beneficiarios sean las comunidades originales y resultar en un aumento de confianzas, integración a las redes del territorio y con esto una mayor cohesión social.

Para lograr lo anterior, se sugieren dos instancias de articulación y coordinación de actores:

1. **El Directorio del organismo mixto.** Según se detalló en la propuesta N°2, el organismo mixto debería contar con un Directorio concebido como una instancia que permita la discusión y los acuerdos entre todos los actores, públicos, privados y de la sociedad civil involucrados en el territorio. La presencia de la sociedad civil a través de representantes directos y del tercer sector, sería resuelta en la instancia del Consejo Territorial, asegurando la voz y voto de las comunidades en la toma de decisiones en el seno del organismo mixto. Con todo, es el propio organismo mixto el ente responsable de apalancar los recursos necesarios para llevar a cabo los procesos participativos que aseguran que la comunidad se involucre, incluyendo el funcionamiento del Consejo Territorial.
2. **El Consejo Territorial.** Sería una entidad generada al alero de un Plan Maestro de Regeneración Urbana, y reuniría a todos los actores presentes en el territorio intervenido. Su función principal sería velar, porque los objetivos de este Plan se cumplan, en el contexto de procesos participativos estructurados para cada proyecto dentro del Plan. Los integrantes de este Consejo Territorial, debieran ser al menos los siguientes⁵³:
 - Directivas de las organizaciones sociales territoriales (juntas de vecinos). Ello supone una comunidad organizada, con una estructura de liderazgo y coordinación adecuada.
 - Directivas de las organizaciones funcionales (clubes deportivos, culturales, medioambientales, adultos mayores, juveniles, entre otros).
 - Consejo de la Sociedad Civil (COSOC) de la Municipalidad, la cual se debe involucrar formalmente en la toma de decisiones del Plan Maestro de Regeneración Urbana.
 - Fundaciones o corporaciones de la sociedad civil que trabajen en el territorio (barrio, comuna, ciudad).
 - Emprendedores, y empresas privadas con presencia en la zona.
 - Representantes de servicios vinculados al territorio (consultorios, colegios, bomberos, comisarías, entre otros) y de otros órganos que se estime son actores relevantes.
 - Representantes del municipio directamente vinculados con la gestión y el trabajo en este territorio.

En otro ámbito, se reconoce que el municipio es la institucionalidad más directa y permanente en su interacción con la comunidad local, y por lo tanto su involucramiento en los procesos participativos es fundamental para que estos sean sostenibles en el tiempo. Esto se potencia aún más por su capacidad de apoyar o promover la postulación de programas y proyectos que se generen desde la misma comunidad a fondos concursables, tanto públicos como privados que promuevan soluciones integrales. Asimismo, la municipalidad es quien mejor

⁵³ Se sugiere evaluar la pertinencia de estructurar el Consejo Territorial según las disposiciones de la Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, tal como lo hace el programa Quiero mi Barrio.

puede acompañar a las comunidades para su reinserción e integración, a partir de las nuevas dinámicas que se generen en el barrio a partir de las transformaciones físicas, sociales y económicas.

Por ello se propone que la Municipalidad sea el ente responsable de implementar y velar por la coherencia del proceso participativo en cada proyecto que sea parte del plan. No obstante, si el municipio no cuenta con las capacidades para ejecutar el plan, acompañando de cerca a la comunidad, se podrá delegar en organizaciones del tercer sector. Existen fundaciones y corporaciones con amplia experiencia en el trabajo con comunidades, capaces de articular buenos procesos de participación e interacción para asegurar que la transformación convenidas en el Plan Maestro de Regeneración Urbana involucren a las comunidades en las decisiones.

Finalmente, la Ley de Regeneración Urbana detallada en la Propuesta N°1, debiera establecer lineamientos para el funcionamiento de las dos instancias de articulación de actores presentadas; el Directorio del organismo mixto y el Consejo territorial.

4 MASIFICAR LA OFERTA DE VIVIENDA CON ARRIENDO ASEQUIBLE (CANON CONTINGENTE AL INGRESO)⁵⁴.

Para garantizar el acceso a una vivienda adecuada, además de las soluciones en propiedad, es necesario avanzar decididamente en muchos frentes a la vez: uno de los que tiene más espacio para crecer –dada la realidad nacional– es la consolidación de un Parque Público de Vivienda en Arriendo. Éste permitiría aplicar eficazmente los subsidios de arriendo MINVU, en lugares bien localizados de la ciudad y reportaría grandes ventajas para la movilidad y velocidad de acceso a soluciones habitacionales, como se señala en la Agenda Social Urbana elaborada por el CNDU el año 2020.

En consecuencia, se propone diversificar y masificar la oferta de arriendo, para lo cual se identifican al menos los siguientes mecanismos:

1. Concesiones en suelo público⁵⁵ (ver requisitos de Agenda Social Urbana).
2. Construcción en suelo público por parte del MINVU, BBNN u otras entidades del Estado destinadas al arriendo asequible. En estos casos NO debiera transferirse el valor de suelo como costo a los proyectos, en tanto la propiedad del suelo queda en manos del Estado. Por su parte, la administración de estos conjuntos puede ser entregada a instituciones, fundaciones o cooperativas sin fines de lucro.
3. Inmobiliarias sociales mediante multifamily, en suelo privado. Construyendo edificios dedicados al arriendo, en que mediante un holding se construye y administra, es una iniciativa privada, pero mediante incentivos normativos pueden llegar a ser más

⁵⁴ Esta propuesta está en línea con la PNDU, "Objetivo 1.3.8. Desarrollar programas de entrega de viviendas en arriendo, con condiciones de permanencia y estabilidad suficientes, que permitan emplazarlas en sectores consolidados, conservando el arrendador la propiedad o concesión del suelo."

⁵⁵ Minvu señala que el programa de Regeneración de Áreas Centrales está avanzando en el concepto de edificios de propiedad pública para arriendo protegido y convenios para edificios de otras entidades públicas para estos efectos.

atractivas (se justifica socialmente promoverlos mediante incentivos, porque en suelos bien localizados hay una alta competencia inmobiliaria). Creación de incentivos para aumentar el número de unidades permitidas a cambio de cuotas de vivienda social⁵⁶ (ver propuesta de densificación en torno a ejes de transporte del documento Densificación Equilibrada del CNDU año 2019).

4. Saneamiento de conventillos y cités, referido al arriendo por piezas. Propuesta relevante para la regeneración urbana, consistente en regenerar aquellos conventillos y cités con posibilidades de mejora, y demoler y reconstruir cuando sea necesario.
5. Compra de unidades de viviendas, nuevas o usadas, por parte del Estado y a precio de mercado, para sumarlas al stock de unidades en arriendo, en dónde aplicar el D.S. 52.
6. Definición de un programa de subsidios al mejoramiento de propiedades patrimoniales que, producto de su rehabilitación, produzcan unidades destinadas a la aplicación del D.S. 52.

Asimismo, se identifican herramientas para facilitar la gestión de la demanda, facilitando el proceso:

7. Crear un observatorio oficial de precios de arriendo para monitorear las tendencias⁵⁷, y adaptarse oportunamente a ellas, sobre todo en temas de fluctuaciones de precio⁵⁸. Este observatorio podría evolucionar a una plataforma integrada con el SII.⁵⁹
8. Se requiere reconsiderar los siguientes aspectos del DS52: cuántos años dura el subsidio, eventuales postulaciones colectivas al subsidio (por ejemplo, para familias viviendo en campamentos), y considerar que el monto de subsidio sea tal, que cubra el canon del arriendo para que el arrendatario pague solo un porcentaje de su ingreso. Otro aspecto sería avanzar en un tratamiento distinto –manteniendo los estándares de calidad– para soluciones urgentes que pueden ser transitorias, y un programa de acceso a la vivienda mediante arriendo.

Finalmente se sugiere considerar el concepto de arriendo asequible referido a dos grandes principios, para avanzar en la reglamentación actual del programa DS 52 de arriendo, o bien en nuevos programas y/o glosas presupuestarias:

- (i) El cánón de arriendo no debiera superar el 30% del ingreso autónomo del hogar⁶⁰.
- (ii) Una parte significativa del subsidio irá a la localización, pues en suelos mejores ubicados es esperable que el canon de referencia sea mayor que en el resto de

56 Ver Propuestas del CNDU para una Densificación Equilibrada en las Ciudades Chilenas, año 2019.

57 Además de monitorear las tendencias de arriendo, este observatorio -tal como lo hace el Conservador de Bienes Raíces para las transacciones de compra y venta- podría informar al SII pues, cabe recordar, la renta por arriendo de inmuebles está afecta a impuestos.

58 Ver Propuesta N° 11 del documento del CNDU para una Densificación Equilibrada en las Ciudades Chilenas, año 2019.

59 Una idea para lograr esto es hacer que los notarios deban llenar en un formulario la información de los contratos de arriendo que legalicen, para recuperar la data básica pública, tal como se hace con el F2890 por parte del SII en el caso de las escrituras de compraventa.

60 El ODS 11.1.1 define asequibilidad como “son carentes aquellos hogares que no gasten más del 30% de su ingreso monetario en arriendo o diviendo”, vale decir que ésta se logra cuando nadie gasta más del 30% de sus ingresos en vivienda.

la ciudad. Luego, cobra sentido evaluar si es necesario un financiamiento especial – desacoplado del subsidio a la demanda– para generar oferta de viviendas de arriendo en propiedad pública (ampliación de Glosa 11 Minvu para compra de suelo o similar).

Uno de los desafíos que se abre con la consolidación de un parque masivo de vivienda pública en arriendo es su administración, la que debe gestionar grandes temas como la mantención de las construcciones, riesgos financieros relacionados con eventuales insolvencias de los arrendatarios y la resolución de controversias al interior de las comunidades, entre otros.

INTEGRANTES GRUPO DE TRABAJO REGENERACIÓN URBANA⁶¹ Consejeros y representantes:

Sergio Baeriswyl, Presidente CNDU

Pilar Giménez, Secretaria Ejecutiva CNDU

Constanza Candia, Secretaría Ejecutiva CNDU, coordinadora del GT

Antonia Lehmann, Consejera CNDU

Arturo Gana de Landa, Consejero CNDU, Colegio de Ingenieros de Chile

Alejandro Magni, Representante de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

Alicia Santana, Representante Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

Álvaro Salas, Representante Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

Ángela Prado, Representante Asociación de Municipios de Chile (AMUCH).

Carolina Parra, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Catalina Guevara, Representante Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

Cecilia Castillo Palacios, Representante Consejo Desarrollo Urbano Regional de Antofagasta.

Clemente Larraín, Representante Consejero Slaven Razmilic

Consuelo Balboa, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Cristian Romero, Representante del Ministerio de Economía

Cristina Carrió, Representante de Fundación Techo

Emile Ugarte, Representante Consejo Desarrollo Urbano Regional de Antofagasta.

Encarnación Canalejo, Representante de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

Felipe Arteaga, Consejero CNDU Fundación Vivienda

Félix de Vicente, ex Ministro de Estado.

Fernando Marín, Representante del Colegio de Arquitectos.

Francisca Astaburuaga, Representante del Consejo de Políticas de Infraestructura (CPI)

Giséle Labarthe, Representante Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

⁶¹ La participación en los Grupos de Trabajo del CNDU no implica, necesariamente, adscribir al contenido del presente documento, cuya versión final fue aprobada por los(as) consejeros(as) titulares del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano durante la XXVII sesión plenaria de 19 de Noviembre de 2020.

Iván Cartes, Representante Decano Facultad de Arquitectura Universidad del Biobío.

Iván Poduje, Consejero CNDU.

James Argo Chavez, Representante Consejo Desarrollo Urbano Regional de Biobío

Javier Calderón, Representante CDU Antofagasta, profesional DDUI SEREMI MINVU

Jonathan Orrego, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Jorge Silva, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

José Santibañez, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Juan Camilo Pardo, Representante del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.

Karin Lobos, Representante Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

Loreto Wahr, Representante de Fundación Techo

Luis Eduardo Bresciani, Consejero CNDU

Luis Fuentes, Representante Decano Facultad de Arquitectura y Diseño de la P. Universidad Católica de Chile.

Marcelo Mesa, Representante Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)

Marcos Bastías, Representante Consejo Desarrollo Urbano Regional de Antofagasta.

María Soledad Hurtado, Representante del Ministerio de Economía

Marisol Rojas, Representante de la Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)

Martín Urrutia, Representante Ministerio de Obras Públicas

Miguel Ángel Hernández, Representante CDU Biobío, DDUI SEREMI MINVU

Mónica Ruiz, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Natalia Brauchy, Consejera CNDU Junto al barrio

Nicolás Sepúlveda, Representante Consejo Desarrollo Urbano Regional de Antofagasta.

Pablo Allard, Consejero CNDU

Pablo Henríquez, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Pablo Irrarrázaval, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Pablo Purcell, Representante del Ministerio de Economía

Pablo Silva Posada, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Patricio Olguín, Representante Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)

Paula Mujica, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Paulina Henocho, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Pedro Castillo, Representante del Ministerio de Bienes Nacionales

Rafael Burmester, Representante de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

Raúl Barrientos, Representante de Sociedad Chilena de Ingeniería de Transporte (SOCHITRAN)

Raúl Erazo, Representante de Sociedad Chilena de Ingeniería de Transporte (SOCHITRAN)

Roberto Pons, Representante de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Rodrigo Henríquez, Representante Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones

Rodrigo Searle, Representante de la Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)

Sebastián Seisdedos, Representante del Ministerio de Bienes Nacionales

Sonia Tschorne, Consejera CNDU

Tania Romero, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo DDU

Tomás Riedel, Representante de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

Úrsula Gavilán, Representante Consejo Desarrollo Urbano Regional de Ñuble.

Vicente Domínguez, Representante de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)

Víctor Suazo, Representante de Fundación Techo

Virginia Reginato, Representante Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones

Ximena Orellana, Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Yessenia Millones, Representante Fundación Vivienda

Otros actores invitados:

Yuri Rodríguez, Invitado Asociación de Direcciones de Obras Municipales

Margarita Greene, Invitada CEDEUS

Luis Valenzuela – Invitado Centro de Inteligencia territorial UAI

Patricio Rey, Invitado Desarrollo País (Fondo Infraestructura)

Calú Contreras, Invitada Desarrollo País (Fondo Infraestructura)

Rodrigo Peon-Veiga, Invitado Desarrollo País (Fondo Infraestructura)

Natalia Cortázar, Invitada Desarrollo País (Fondo Infraestructura)

Nicolás Winter, Invitado Desarrollo País (Fondo Infraestructura)

Mauricio Peña, Invitado Gobierno Regional de los Ríos

Rodrigo Herrera Pinto, Invitado Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.

Daniela Zaviezo, Invitada PlanRed

Jaime Pujol, Invitado PlanRed

Mariza Guajardo, Invitada SERCOTEC

Sebastián González, Invitado

Profesionales de la Secretaría Ejecutiva:

Rodolfo Arriagada

Rocío Besoain

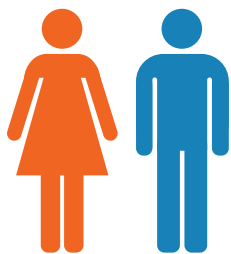
María Paz González

Catalina Justiniano

Omar Rebolledo

Gonzalo Pérez

Índice de género GT



40% **60%**

En forma paralela al Grupo de Trabajo, el 16 de Septiembre 2020 se realizó una reunión con organismos ciudadanos a quienes queremos reconocer y agradecer su valioso aporte:

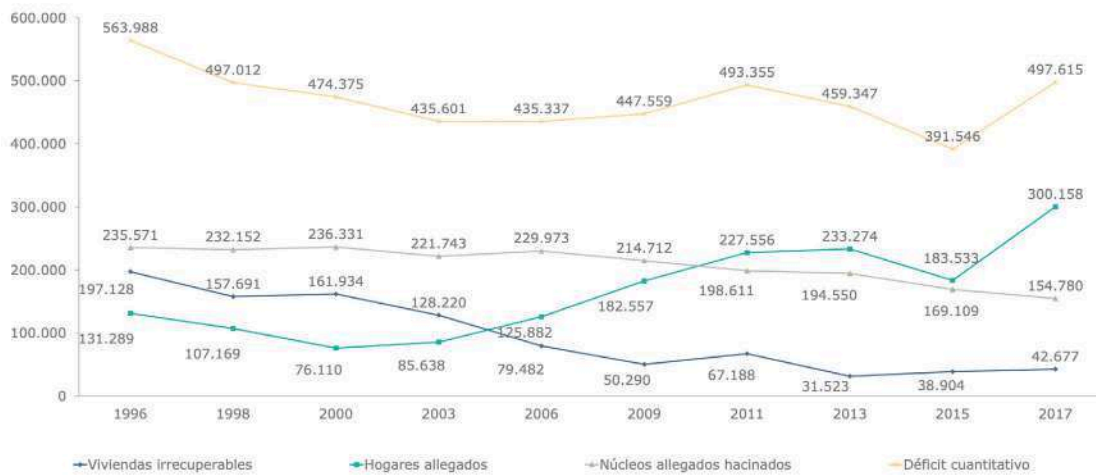
- **Fundación Vivienda**
- **Activa Valdivia**
- **Fundación ProCultura**
- **Comunidad 2030**
- **Bicultura**
- **Fundación Mi Parque**
- **Fundación Fehman**
- **Movimiento Ukamau**
- **Junto al Barrio**
- **Corporación Nuestra Casa**
- **Espacio Lúdico**
- **Huella Local**
- **Urbanismo Social**



ANEXO N°1 DIAGNÓSTICO EN CIFRAS

A. Déficit habitacional

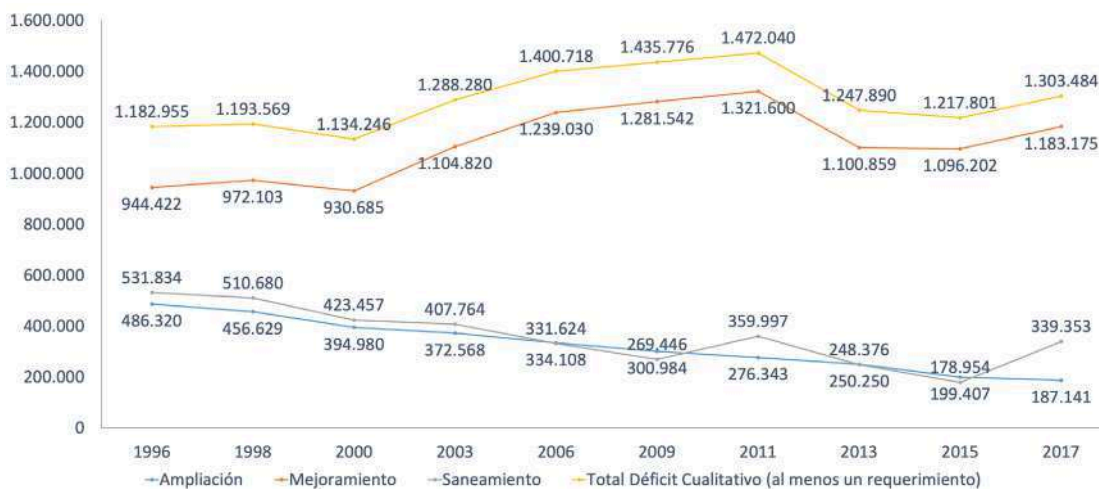
- El déficit habitacional cuantitativo, de acuerdo al Censo 2017, identifica un requerimiento de 393.613 nuevas viviendas. Por su parte, en base a Encuesta Casen 2017, el déficit asciende a 497.615: aquí, 60,3% (300.158) es explicado por hogares en situación de allegamiento; 31,1% (154.780) por núcleos allegados con hacinamiento; y el resto, por viviendas irrecuperables:



Evolución y composición del déficit habitacional cuantitativo 1996-2017

Fuente: MINVU en base a Encuestas Casen-MDSF.

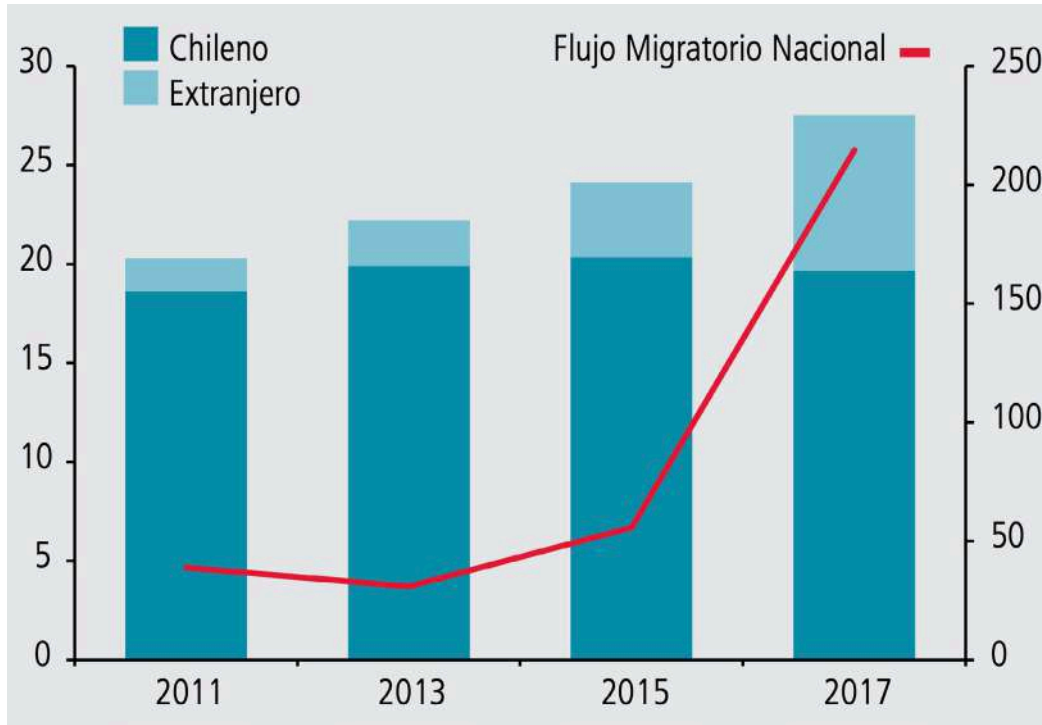
- Por su parte, el déficit habitacional **cuantitativo** alcanza las 1.303.484 viviendas, lo que supone un aumento de unas 85 mil unidades respecto a 2015 (7%). Las viviendas con déficit representan un 23,6% del total nacional (Centro de Estudios Minvu en base a Casen 2017):



Evolución y composición del déficit habitacional cualitativo 1996-2017.

Fuente: MINVU en base a Encuestas Casen-MDSF.

- Al analizar las tendencias de arriendo, 1 de cada 5 personas arrienda en Chile (MDS en base a Casen 2017), pero si nos fijamos solamente en la población migrante internacional, 4 de cada 5 arrienda, muchos de ellos incluso arriendan piezas más que viviendas. En efecto, el Banco Central de Chile encontró una relación directa entre el aumento del flujo migratorio nacional con un aumento del porcentaje de hogares que arrienda:



Tasa de arriendo en RM [%] y flujo migratorio neto [miles de personas, según nacionalidad de jefe(a) de hogar].
Fuente: Banco Central de Chile en base a Encuestas Casen e INE.

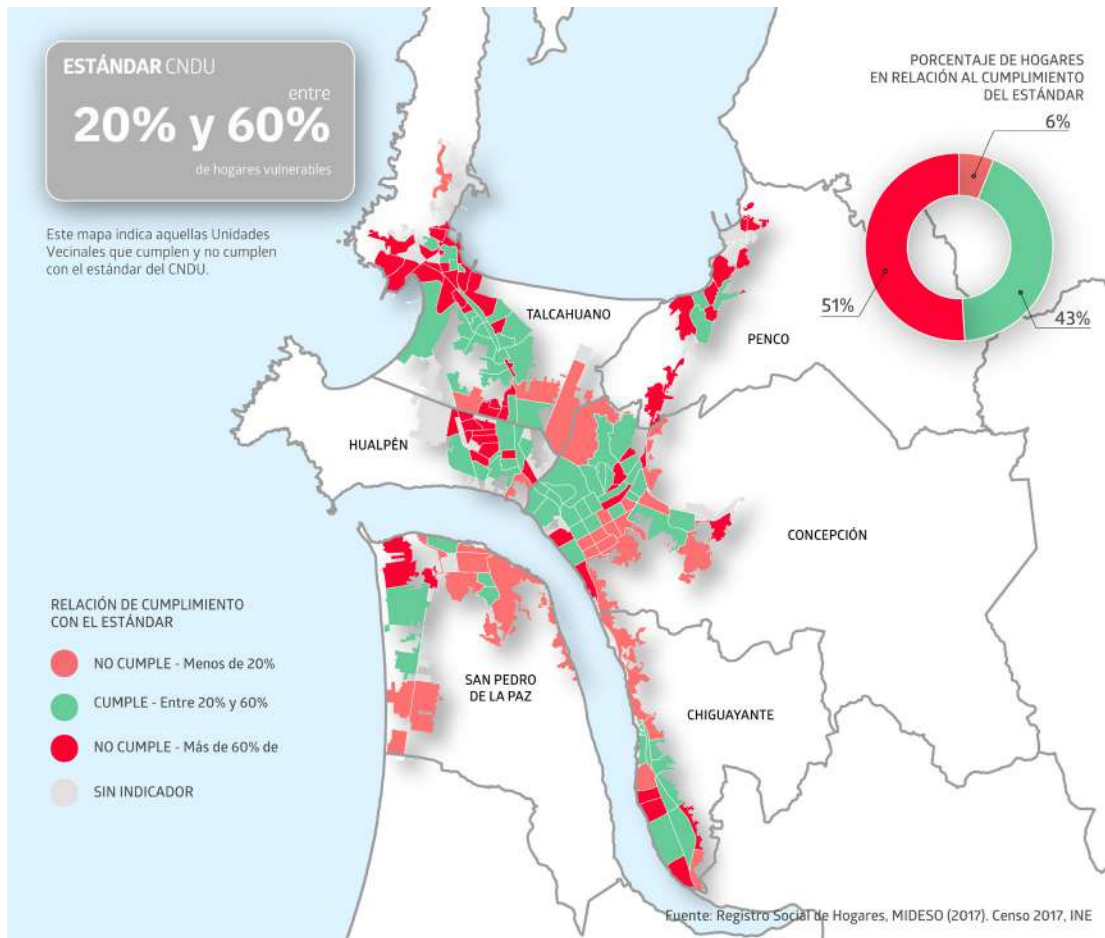
- Otra tendencia importante en el mercado de arriendo, es notar que a menor nivel de ingresos, mayor es la carga sobre el presupuesto del hogar para pagar el precio del arriendo. De acuerdo a Casen 2017, mientras los hogares del quintil de mayores ingresos destinan en promedio % al arriendo, los hogares de menores ingresos deben utilizar de su presupuesto.

	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5	Promedio
Arriendo promedio	143.365	161.167	188.727	208.697	304.754	217.912
Ingreso del hogar	413.013	638.813	853.349	1.126.685	2.599.394	1.127.985
% Arriendo/Ingreso	34,7%	25,2%	22,1%	18,5%	11,7%	19,3%

Arriendo versus ingreso (en pesos 2017), según quintil de Ingreso Autónomo del Hogar.
Fuente: Dipres 2019 en base a Casen 2017.

- Respecto a los campamentos, en 2019 se levantaron 802 a lo largo de Chile, en los que vivían más de 47.000 familias. Sin embargo, todo parece indicar que esta cifra ha aumentado significativamente en el último año. Sobre todo, considerando que 31% de las familias en campamentos declaró en 2019 que su principal motivo para vivir en esta situación se debía al alto costo de arriendos. La evidencia reciente muestra que esta tendencia podría ir al alza: a partir de octubre de 2019, fueron detectadas 104 nuevas tomas de terreno que albergan -de acuerdo a estudios preliminares del Minvu-, 11.765 hogares; de ellas, 76 se formaron a partir de marzo de 2020, es decir, desde que comenzaron los confinamientos por la pandemia.

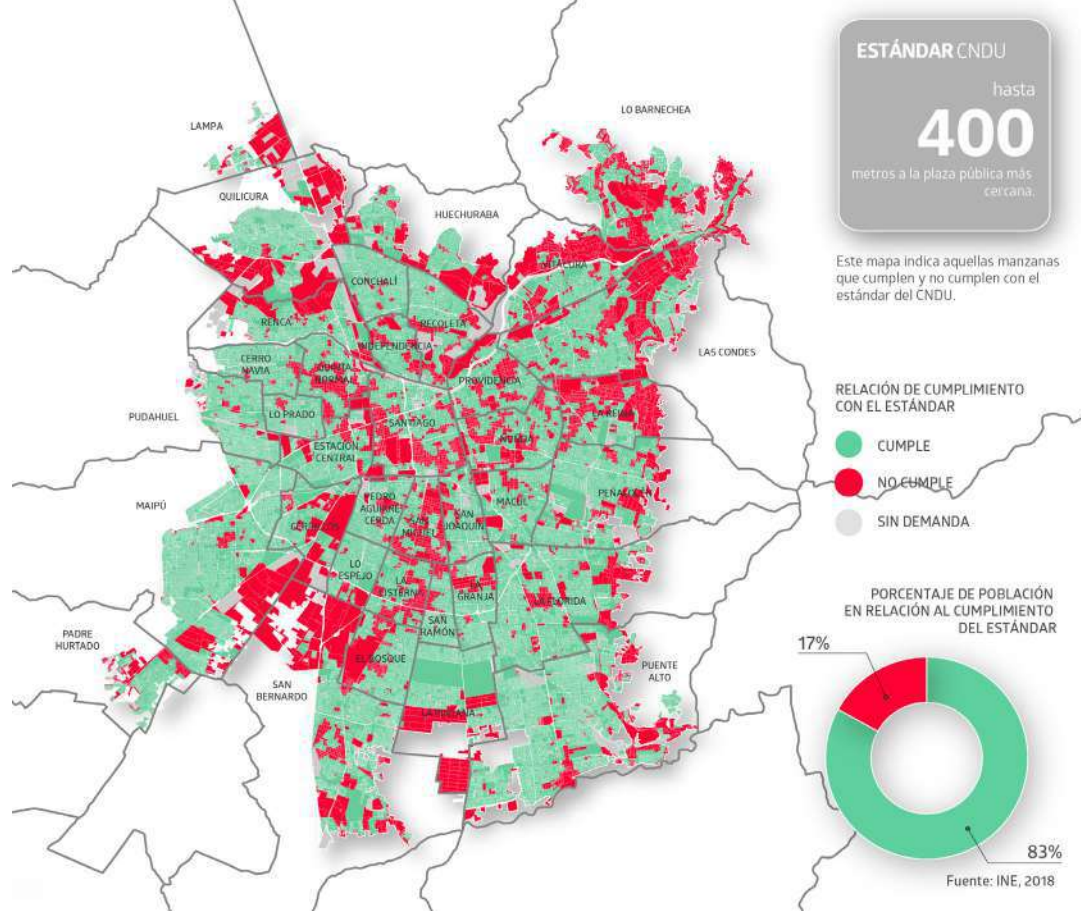
B. Déficit de ciudad



Proximidad residencial entre grupos socioeconómicos en Gran Concepción. Fuente: SIEDU, 2019.

Las oportunidades que la ciudad genera no llegan a todos los territorios porque están concentradas solo en algunas zonas. Esta situación se ve acentuada con una distribución dispar de los bienes y servicios provistos por el Estado.

Por ejemplo, si se analizan las 35 ciudades más grandes de Chile, se observa que sólo 18 de 117 comunas cumplen con un estándar de 10m² de **áreas verdes públicas** por habitante. En el otro extremo, y muy lejos de cumplir el estándar (bajo los 5m²/hab) se encuentran 7,6 millones de habitantes (SIEDU, 2019).



Distancia a plazas públicas, y cumplimiento del estándar CNDU en Gran Santiago⁶².
Fuente: SIEDU, INE-CNDU, 2019.

Las ciudades chilenas son altamente segregadas socialmente. Para medir cómo la ciudad puede convertirse en un espacio de encuentro entre grupos socioeconómicos diversos, el SIEDU propone estimar el porcentaje de familias vulnerables (quintiles I y II según Registro Social de Hogares) que vive en cada unidad vecinal en las grandes ciudades chilenas; estableciendo el estándar 20/60: bajo el 20% hay concentración de altos ingresos y sobre 60% hay concentración de bajos ingresos. En la actualidad ninguna comuna cumple con la totalidad de sus unidades vecinales dentro del estándar 20/60; y solo 5 de 71 están cerca de cumplirlo con 80 por ciento o más de sus unidades vecinales (SIEDU, 2019).

En cuanto a los patrones de viaje también se observan diferencias notorias. Considerando el estándar CNDU que a lo más el 90% de los viajes generados en una comuna demoren más de 60 minutos, solo 7 de 44 en Gran Santiago lo cumplen; más aún, existen comunas donde dicha medición supera los 120 minutos. A nivel nacional, para las comunas que cuentan con medición, cumplen solo 25 de 63 (SIEDU, en base a Sectra). Una de las variables que explican estos datos es la gran concentración territorial de actividades comerciales, las que están lejos de los centros residenciales. También, que hay comunas en que gran porcentaje de sus viajes tienen como destino otras comunas, lo que alarga la duración del viaje. Y a partir del estallido social, y tras la interrupción parcial de la red de transporte público, diversas mediciones han mostrado cómo los tiempos de viaje en comunas periféricas han llegado incluso a duplicarse.

62 Para ver otras ciudades, visite siedu.ine.cl

C. Pobreza y desempleo

- En relación a la pobreza, 1 de cada 5 chilenos está en situación de pobreza multidimensional, y 1 de cada 12 vive bajo la línea de la pobreza medida por ingresos.
- Respecto de los ingresos, la Encuesta Social Covid-19 (MDS, INE, PNUD) identificó que 3 de cada 5 hogares chilenos bajaron sus ingresos, y la proporción de ellos quienes sus ingresos “no les alcanza” para cubrir sus gastos, aumentó de forma preocupante de 16,5% a 48,8%: si la jefatura de hogar es femenina, el valor aumenta a 52,7%.
- A partir de la pandemia, la Encuesta Social Covid-19 (MDS, INE, PNUD) identificó que 3 de cada 5 hogares bajaron sus ingresos, y la proporción de ellos a los que “no les alcanzan” sus ingresos para cubrir sus gastos aumentó de forma preocupante de 16,5% a 48,8%: si la jefatura de hogar es femenina, el valor aumenta a 52,7%. Del mismo estudio se desprende que el desempleo se acentuó en los hogares de menores ingresos. Si en el quintil de mayores ingresos 23,1% de los hogares disminuyó el número de personas ocupadas, en el quintil de menores ingresos el impacto de la pandemia es más que el doble (52,5%). Cabe considerar otra cifra alarmante: en los quintiles I y II (hogares más vulnerables) cerca de 40% no tiene personas empleadas y por tanto no están generando ingresos.

ANEXO N°2

SÍNTESIS DE PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA EN LA ACTUAL POLÍTICA PÚBLICA

Zonas de Inversión Pública Prioritaria (MINVU)

El objetivo es abordar con programas de inversión pública aquellas zonas donde existe un alto déficit de cobertura de servicios urbanos y gran porcentaje de familias vulnerables, con el fin de elevar los estándares urbanos y promover la inclusión social con el establecimiento de grupos socioeconómicos diferentes.

Plan de Gestión Territorial (MBN)

La misión del Plan de Gestión Territorial es poner a disposición de personas y organizaciones las propiedades fiscales y así promover el empleo, la cultura y el desarrollo de todas las regiones del país.

Plan de Regeneración Urbana (MINVU)

Son Planes Maestros que permiten orientar la reconstrucción armónica de localidades afectadas por el terremoto de febrero de 2010, fijando los conceptos de desarrollo, plan de acciones y gestiones relevantes a seguir, así como los instrumentos que reconozcan y protejan su valor como conjunto.

Su objetivo es generar, potenciar y/o recuperar la capacidad de los territorios, buscando conformar áreas socialmente integradas y con mejores estándares de calidad urbana.

Planes Urbano Habitacionales (MINVU)

El Plan Urbano Habitacional es una herramienta para planificar, gestionar y dirigir el desarrollo de proyectos en terrenos de propiedad Serviu. Estos planes incentivan la integración social y territorial mediante el emplazamiento de viviendas pensadas en las necesidades de cada tipo de familia, asegurando un estándar adecuado e integrando equipamientos, servicios, comercios, áreas verdes y/o fuentes productivas a escala barrial.

Los objetivos son: Contribuir a la equidad urbana para satisfacer la demanda habitacional de sectores vulnerables y medios; Fomentar el equilibrio financiero entre calidad y estándar en soluciones habitacionales y obras urbanas; Lograr armonía entre el entorno y la vida diaria de las familias; y Fomentar la sustentabilidad en el tiempo de lo realizado, con diseños orientados a la eficiencia en la operación.

Estas iniciativas exigen la implementación de una Estrategia Multisectorial, con el objeto de atraer recursos e inversiones provenientes de otros servicios públicos como privados.

Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales

D.S. N°18, (MINVU), de 2017

Mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en inmuebles con alto nivel de deterioro urbano, que están localizados en entornos con problemáticas de materialidad arquitectónica y con deficiencias de accesibilidad a servicios y equipamientos comunitarios. El programa trabaja en base a estudios en cuatro ámbitos (social, jurídico, habitacional y urbano), lo

que permite contar con un diagnóstico integral para proponer soluciones de regeneración a través del desarrollo de un Plan Maestro diseñado en forma participativa.

Regeneración de Áreas Centrales (MINVU) 2019

El objetivo es transformar de manera integral y a largo plazo, los centros urbanos que cuentan con una gran historia, muy valorados por sus habitantes y que, por diversas razones, se encuentran deteriorados.

Programa de mejoramiento de viviendas y barrios D.S. 27 (MINVU)

El objetivo es financiar proyectos destinados a reparar y/o mejorar la calidad de los bienes comunes de condominios de vivienda que presentan deterioro y a apoyar a las comunidades para el adecuado uso y administración de dichos bienes en el marco de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria. Esto en áreas o localidades urbanas de más de 5 mil habitantes.

Programa de Recuperación de Barrios. D.S. N° 14, (MINVU), de 2007

El objetivo es implementar una estrategia de intervención participativa, que contribuya al mejoramiento y revitalización tanto de los espacios colectivos y entornos urbanos, como de la red social de los barrios, en virtud de un Plan Integral que identifica uno o más objetivos estratégicos, que detonarán un proceso de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de un barrio, propiciando barrios integrados socialmente.

Programa pequeños condominios: Llamado Especial D.S. 49, (MINVU), de 2011

El llamado está especialmente dirigido para familias y grupos que tengan asociado un proyecto de Construcción en Sitio Propio (Edificación de una vivienda en un sitio que pertenece a la persona que desea postular), Densificación Predial (Construcción de una o más viviendas en un sitio donde ya existen una o más propiedades habitacionales) o Pequeño Condominio (Condominio de entre 2 y 9 viviendas en un terreno urbano que puede considerar equipamiento comunitario).

Corazones de Barrio (Gore Metropolitano- MINVU actualmente)

El proyecto consiste en desarrollar una infraestructura de alto estándar que reúne diferentes tipos de servicios (públicos y privados) que antes no había en un barrio en un sólo espacio. Busca incrementar el bienestar territorial de familias que habitan en sectores con bajo estándar de entorno urbano, y en particular con una insuficiente accesibilidad a servicios, focalizando la inversión pública donde efectivamente más se requiere.

Barrios Comerciales (MINVU - SERCOTEC)

Busca dinamizar los pequeños negocios y el comercio local, mejorar los espacios públicos y el entorno urbano comercial y poner en valor la identidad cultural del barrio. Con esto se pretende elevar la calidad de vida de quienes viven y trabajan en el barrio, promover la asociatividad para alcanzar un modelo de gestión colaborativa del barrio, y fomentar la colaboración y la generación de relaciones de confianza público-privada.

Programa pequeñas localidades (MINVU)

Dirigido a localidades de menos de 20.000 habitantes que busca contribuir, mediante la ejecución e implementación de un Plan de Desarrollo de la Localidad, a potenciar el desarrollo

de localidades que presentan déficit urbano y habitacional.

Planes Urbanos Integrales (MINVU)

Los Planes Urbanos Integrales existen como una herramienta financiera del MINVU, la cual define una línea de inversión para un territorio, a la que se le cargan recursos para el desarrollo de proyectos en el mismo sector. A su vez, otros programas, como por ejemplo, Regeneración de áreas centrales pueden recurrir al PUI para financiar sus proyectos de inversión.

Fondos de Apoyo regional (Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones)

Fondos que se crean para el financiamiento de iniciativas de transporte, conectividad y desarrollo regional. Comúnmente conocidos como Fondos Espejo, tienen por objetivo que los mismos montos inyectados al transporte público de Santiago sean invertidos en regiones. Por tanto, la Ley al Subsidio Público financia el Transantiago en la Región Metropolitana y genera aportes equivalentes para invertir en regiones (DTPR, 2014).

ANEXO N°3

EJEMPLOS INTERNACIONALES DE GOBERNANZA PARA LA REGENERACIÓN URBANA

El caso de Francia

En el caso de Francia es el Estado quien ha impulsado desde principios de los 2000 una política nacional de regeneración urbana, con un alto involucramiento en términos de recursos y movilización de actores públicos en sus distintas escalas de gobernanza. Para esto, crea una institucionalidad específica como es la **Agencia Nacional de Renovación urbana (ANRU)**, que acompaña y financia operaciones de demolición, rehabilitación y realojamiento de familias de barrios vulnerables con el fin de renovar barrios vulnerables.

Otro mecanismo de regeneración urbana interesante de observar son las **Zonas de desarrollo concertado** (ZAC por sus siglas en francés) que opera como herramienta de urbanización para los gobiernos locales. Se trata de zonas en las que una autoridad pública decide intervenir para llevar a cabo un proceso de urbanización y equipamiento del suelo, con miras a venderlas o concederlas posteriormente a usuarios públicos o privados. En este contexto, un promotor puede ser un operador público, semipúblico o privado que interviene para llevar a cabo una operación de desarrollo. Un tipo de promotor son las Sociedades de Economía Mixta (SEM), que son empresas de derecho privado con capital público. Por otra parte, también existen las Sociedades públicas de desarrollo (SPLA: Sociétés publiques d'aménagement), que son empresas públicas sin fines de lucro.

Referencias:

ZAC Paris Rive Gauche: <http://www.parisrivegauche.com/Le-projet-urbain>

ZAC Bercy Charenton: <http://www.parisbercycharenton.fr/>

El caso de Medellín, Colombia

Otro caso dentro de nuestra región es el de Medellín, Colombia. La transformación de la ciudad se ha llevado a cabo a través de un esfuerzo conjunto entre la Alcaldía de Medellín, la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) y la comunidad.

Uno de los casos emblemáticos es el Proyecto Urbano Integral Nororiental, proyecto impulsado a partir del desarrollo de Metrocable y que inaugura un modelo de intervención social y urbana con el objetivo de focalizar recursos en zonas marginadas y lograr una transformación de alta calidad en los barrios.

El modelo contempla el trabajo conjunto de organizaciones comunitarias, un comité directivo municipal, mesas de trabajo con entidades públicas, el sector privado y el sector académico y la gestión para la participación de las entidades nacionales y los agentes de cooperación internacional.

Quien se encarga de desarrollar estos proyectos es la Empresa de desarrollo urbano (EDU). Es una empresa que se crea el 2002 por la Alcaldía de Medellín, como entidad del orden municipal, con patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera. Según sus estatutos, EDU es una Persona jurídica del orden municipal, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio. Sus actuaciones se sujetan a las reglamentaciones establecidas en la ley y en sus estatutos.

Su misión es articular las acciones municipales para un desarrollo urbano integral, contribuyendo a la construcción, modificación y renovación del espacio urbano y nuevos elementos de vivienda, para que con los demás elementos sectoriales, se obtenga la ciudad deseada y próspera.

Mediante su gestión administra los recursos de la Alcaldía de Medellín para la ejecución de obras públicas. Junto con esto, la EDU incorpora en el centro de su trabajo a la comunidad a través del acompañamiento de los habitantes de los territorios donde interviene. Es importante destacar que la empresa está compuesta por una junta directiva y un gerente general y el presidente de la junta directiva de EDU es el Alcalde de Medellín.

El caso de Bilbao, España

A partir de la crisis de la industria en los años '70, Bilbao tiene que reinventarse. Es por esto que, con la creación del nuevo puerto en 1992, los terrenos industriales de la ciudad son desafectados y las autoridades deciden realizar un nuevo proyecto de regeneración de la ciudad dando un vuelco en el giro de las instalaciones portuarias abandonadas y en los terrenos que quedaron en desuso. Este proceso continúa hasta hoy.

Este el proceso de regeneración, viene de la mano con la creación de la **Sociedad de gestión pública Bilbao Ría 2000**, que se ocupa de coordinar y ejecutar acciones de urbanismo, transporte y medio ambiente, por lo que tiene la capacidad de definir los nuevos proyectos de urbanismo, reorganizar el transporte público, a través de la reorganización de vías, y de mejoras y creación de sistemas de metro y tranvías, para mejorar la conectividad de la ciudad y la creación de espacios públicos y grandes proyectos culturales. Todos los proyectos deben ajustarse a las directrices de planificación urbana determinadas por las autoridades urbanísticas.

BILBAO Ría 2000 es una **Sociedad Anónima de capital público** constituida a partes iguales por la Administración del Estado, a través de empresas dependientes de la misma: 25% SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo), 10% Autoridad Portuaria de Bilbao y 15% ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), así como por las Administraciones Vascas (15% Gobierno Vasco, 15% Diputación Foral de Bizkaia, 15% Ayuntamientos de Bilbao y 5% Ayuntamiento de Barakaldo). El Consejo de Administración está formado por representantes de cada una de las Administraciones o empresas públicas que forman parte de la Sociedad. El presidente del consejo es el Alcalde de la ciudad de Bilbao.

BILBAO Ría 2000 nace con el objetivo de desafectar áreas que en su mayoría eran suelos de propiedad de empresas de la administración. Tuvo un aporte inicial de 1,8 millones de euros y ha logrado hasta ahora mantener un equilibrio financiero sin recurrir a presupuestos públicos de los socios que la componen.

Este modelo de financiamiento se basa en que las instituciones y empresas públicas que integran la sociedad, han cedido terrenos en desuso que poseían en zonas centrales de la metrópoli y por otra parte en que los municipios han modificado los usos de suelo en caso de ser necesario. El procedimiento implica que BILBAO Ría 2000 invierte en la limpieza y urbanización completa de estos espacios urbanos, abordando proyectos de gran escala, y vende finalmente las parcelas a promotores privados. Las plusvalías que se generan con la venta de las parcelas se reinvierten en otros proyectos de mejoramiento urbano.

Finalmente, Bilbao y toda la extensión de la Ría, ha logrado mantener un ritmo de cambio y reconversión, más allá de sus primeras transformaciones hace más de 20 años, apoyado

en asociaciones público-privadas que entregan una base sólida para el desarrollo de las nuevas operaciones.

El caso de Boston, USA

En Estados Unidos, la regeneración urbana se construye en torno a diversas herramientas de renovación. Una de ellas son las asociaciones público-privadas que toman la forma de **corporaciones privadas, pero autorizadas a usar fondos públicos.**

Con el fin de apoyar el programa de renovación urbana, muchos estados de los EE.UU. han aprobado leyes para permitir el establecimiento de **agencias de reurbanización comunitarias.**

En el caso de Boston, existe la **Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA)**, anteriormente la Autoridad de Reurbanización de Boston (BRA), es una agencia pública de Massachusetts que opera como la agencia de planificación y desarrollo municipal de la ciudad de Boston, trabajando tanto en desarrollos de viviendas como comerciales. Cuenta con poderes de planificación y desarrollo económico, en áreas de regeneración urbana que actualmente cubren más de 3.000 acres de la ciudad.

La agencia puede comprar y vender propiedades, adquirir propiedades a través de dominio eminente y otorgar concesiones fiscales para fomentar el desarrollo comercial y residencial bajo el capítulo 121A de las Leyes Generales de Massachusetts.

Uno de los proyectos símbolo de la regeneración urbana de Boston es el **distrito del Puerto de Boston.** En medio de la crisis, fue concebido como un lugar de Innovación ubicado en 1.000 acres de tierra subutilizada en la península costera del sur de Boston. El alcalde de Boston vio la oportunidad de desarrollar este barrio a partir de la necesidad de estimular el crecimiento económico, en momentos de crisis. El objetivo de la municipalidad tuvo como foco el apoyar a emprendedores y start-ups, ofreciendo espacios de trabajo a precios relativamente asequibles.

Dado que la mayoría del suelo es de propiedad privada, la carga financiera de esta iniciativa no recayó en la Ciudad. La estrategia para estimular el desarrollo físico en el borde costero ha sido trabajar con los promotores para infundir características "innovadoras" a sus planes.

El caso de Barcelona, España

El Instituto Municipal de Urbanismo de Barcelona, adscrito a la segunda tenencia de alcaldía de Ecología, Urbanismo, Infraestructuras y Movilidad, se configura como un **ente de gestión directa del Ayuntamiento de Barcelona**, en la modalidad de **entidad pública empresarial de carácter local** (EPEL), con patrimonio independiente.

El Instituto goza de la **autonomía administrativa y económica** que le reconoce la legislación para el cumplimiento de sus fines. El organismo tiene plena capacidad de obrar y está facultado para lo definido en el articulado de sus estatutos.

Dentro de su esfera de competencias, dispone, igualmente, de las potestades administrativas establecidas por sus estatutos para el cumplimiento de sus fines. Al Instituto le corresponde llevar a cabo todas las actuaciones que estén directa o indirectamente relacionadas con las finalidades de gestión, por cuenta del Ayuntamiento, y de acuerdo con las competencias municipales, de las actuaciones urbanísticas que

determinen los órganos de gobierno municipales por cualquiera de los sistemas de ejecución del planeamiento urbanístico.

Asimismo gestiona todas las obras de urbanización necesarias, y la formalización de adquisición de terrenos, transmisión, constitución y modificación de toda clase de derechos sobre bienes muebles e inmuebles. Tiene asignadas por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 14 de diciembre de 2017, con efectos 1 de enero de 2018, las competencias y funciones de gestión urbanística del Ayuntamiento.

En cuanto a su régimen jurídico, **el Instituto se rige por el derecho privado**, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos y en el ejercicio de las potestades administrativas que le sean atribuidas, que se rigen por el derecho administrativo, y en los aspectos específicamente regulados en la Carta de Barcelona, a la legislación local vigente y la legislación jurídica que resulte de aplicación.

El caso de Bruselas, Bélgica

En Bélgica la gobernanza de las políticas urbanas está a cargo de los **gobiernos regionales**.

En el caso de la ciudad de Bruselas, un primer diagnóstico refleja una multiplicidad de problemáticas como la dinámica demográfica, la desindustrialización, el empobrecimiento del centro, la degradación de los edificios, la pérdida de atractivo de la ciudad y el éxodo de las clases medias hacia la periferia. En este contexto, la recalificación de los barrios antiguos y la protección del patrimonio se convierten en prioridades de la política urbana. Es así como uno de los principales objetivos de las autoridades es hacer más atractivos los barrios que se ven más afectados por estos problemas y a al mismo tiempo promover la diversidad social dentro de estas áreas .

Un eje de intervención es la renovación urbana y revitalización de los barrios. Se trata de la renovación de barrios deteriorados, pero también de la revitalización de barrios precarios mediante la **intervención de una multitud de actores públicos, privados y asociativos** que actúan sobre el entorno de vida de estos espacios.

El organismo que lleva a cabo los proyectos de renovación urbana es **Citydev bruxelles**, que es una sociedad de desarrollo para la región de Bruselas. Es un organismo de derecho público con personalidad jurídica.

Tiene un doble objetivo, lleva a cabo misiones de desarrollo económico y de renovación urbana en el territorio de la Región.

En el ámbito del desarrollo económico, Citydex.bruxelles se encarga de promover la creación de nuevas empresas y el desarrollo de las ya existentes, en particular aumentando las posibilidades de establecimiento en la Región de empresas industriales, artesanales o de servicios, creando y gestionando zonas y edificios destinados a las empresas y desarrollando servicios de información y coordinación. Para llevar a cabo estas tareas, tiene un poder general de impulso y coordinación para la promoción de las actividades económicas.

En el ámbito de la renovación urbana, en la medida en que dispone de recursos financieros, citydev.bruxelles construye viviendas y edificios de carácter artesanal, comercial, comunitario o de servicios que serían necesarios dentro de un complejo de viviendas. Estas propiedades deben construirse en lugares donde exista un déficit

comprobado de inversión residencial y que se caractericen por un deterioro significativo del patrimonio construido o por la presencia de terrenos no urbanizados que requieran trabajos de reagrupación o de mantenimiento.

Para cumplir su misión, tiene un poder general de impulso y coordinación de propuestas tanto del sector privado como de las autoridades. El Gobierno regional puede autorizar a Citydev.bruxelles a **expropiar** bienes inmuebles por razones de utilidad pública.

Se financia a través de fondos propios; ingresos adquiridos en el marco de sus proyectos de desarrollo económico y de renovación urbana; el capital de los préstamos; subvenciones anuales de funcionamiento concedidas por misión; subvenciones para proyectos específicos concedidas en el marco de cada misión; subvenciones concedidas para tareas específicas.

Hafen City Hamburg GmbH (HCH), Alemania

Hafen City es uno de los proyectos de regeneración urbana más grandes de Europa. Cuenta con una superficie de 157 hectáreas, y tiene un uso mixto del espacio: uso laboral, residencial, de cultura y ocio, turismo y equipamiento comercial. Se espera que al año 2027, se construyan más de 7.500 unidades residenciales para más de 15.000 residentes, así como locales comerciales que ofrecen más de 45.000 oportunidades de trabajo, además de instituciones educativas, restaurantes y bares, comercios, instalaciones culturales y de ocio, con parques, plazas y paseos.

En 1993 el gobierno de la ciudad de Hamburgo creó la **Corporación para el Puerto y Desarrollo (HSD - Harbor and Site Development)** recomprando y terminando los contratos de arrendamiento de largo plazo que la ciudad había ejecutado con los operadores portuarios. En 1997, el Senado y el Parlamento de Hamburgo decidieron crear una **clase de activos especial (SAC- Special Asset Class)**, "Ciudad y Puerto", y se le pidió a HSD que desarrollara una **corporación independiente con responsabilidad limitada** que opera por separado de la compañía de operaciones portuarias. El gobierno de la ciudad de Hamburgo convirtió HSD en **HafenCity Hamburg GmbH (HCH)**. Como una **corporación de propiedad pública y gestión privada**, El HCH encarna -junto con el SAC que opera- las características esenciales de una corporación de bienes públicos.

Financiamiento

- El HCH utiliza la garantía legal proporcionada a SAC por la Hamburgo para obtener préstamos en el mercado de capital privado;
- HCH invierte el capital en infraestructura y servicios básicos en HafenCity;
- Estas inversiones aumentan el valor de los bienes públicos;
- Las parcelas individuales se venden a promotores y constructores privados;
- Los ingresos se utilizan para pagar las inversiones y los costos operacionales del HCH y para pagar los préstamos y los intereses; y
- Los activos se transfieren luego paso a paso a la ciudad-estado y al municipio autoridades de forma gratuita (SAC recibió el terreno público en la HafenCity área gratuita)

En cuanto a su gobernanza, está compuesta por 3 juntas: La junta ejecutiva, la junta de administración y la junta asesora.

La junta ejecutiva está compuesta por el Presidente y sus directores.

La junta de administración del HCH y del SAC, está formada en su totalidad por miembros del gobierno de la ciudad, incluyendo al alcalde y los ministros de alto rango de distintos departamentos gubernamentales.

Por último, una Junta asesora, órgano consultivo de alto nivel, integrado por nueve miembros seleccionados, para asesorar a la dirección de HafenCity Hamburg GmbH en todas las cuestiones fundamentales relacionadas con el desarrollo de HafenCity Hamburg.

Copenhagen City & Port Development Corporation (CPH), Dinamarca

Es el proyecto de regeneración urbana más grande de Europa. Incluye distritos costeros en el área del puerto de Copenhague con un total de 210 hectáreas, así como el distrito de Ørestad de unas 310 hectáreas entre el centro de la ciudad y el aeropuerto Kastrup de Copenhague. Es el resultado de la fusión de varias empresas de desarrollo y activos inmobiliarios propiedad del gobierno local y nacional. Utiliza los ingresos de la urbanización para financiar la construcción de un sistema de metro a través de la ciudad.

La Corporación de Desarrollo de la Ciudad y el Puerto de Copenhague (CPH City & Port Development) es una **corporación de propiedad pública y gestión privada** (Public asset corporation PAC). Es un vehículo institucional innovador para lograr una gestión profesionalizada de los activos y, al mismo tiempo, conservar la apreciación del valor para uso público. Combina la zonificación estratégica, las transferencias de tierras y los mecanismos de generación de ingresos.

CPH City & Port Development se ocupa de todas las fases del desarrollo urbano: desde la labor de planificación local detallada, que se lleva a cabo en estrecha cooperación con la ciudad de Copenhague, hasta la venta de terrenos, el desarrollo de proyectos, la planificación de bloques y la infraestructura. Al mismo tiempo, la empresa trabaja con la dimensión humana del desarrollo en sus zonas urbanas. Por ejemplo, actúa como asesor o gestor de proyectos en relación, por ejemplo, en la creación de relaciones, asociaciones y actividades comerciales, la cultura, los servicios y las tradiciones.

CPH City & Port Development colabora con las principales empresas constructoras para establecer la infraestructura general en las nuevas zonas urbanas de propiedad de la empresa. Esto incluye el suministro de energía, las tuberías para el agua y las aguas residuales y la construcción de carreteras, canales, plazas públicas y estacionamientos. Dado que CPH City & Port Development es una empresa de desarrollo, la propiedad y el mantenimiento de la infraestructura se transferirá gradualmente a la ciudad de Copenhague y a las asociaciones de propietarios de viviendas cuando se complete el desarrollo de las zonas.

Sydney - El barrio de Barangaroo, Australia

Barangaroo es una zona en el borde costero de Sydney, antiguo muelle que actualmente es un dinámico centro comercial, cultural y financiero, donde más de la mitad de la zona son espacios públicos para la comunidad.

La creación de Barangaroo es un plan a largo plazo. Cuando se complete, convivirán más

de 23.000 trabajadores y residentes, y acogerá a miles de visitantes cada día.

En 2003, el Gobierno federal de Nueva Gales del Sur anunció que los antiguos muelles de East Darling Harbour se transformarían en un nuevo recinto urbano.

En 2007, se busca un Plan Conceptual para asegurar que el barrio de Barangaroo consolide a Sydney como un centro de servicios financieros de primer orden en la región de Asia Pacífico. Se invita a consorcios de desarrollo de todo el mundo a que presenten una oferta para obtener los derechos de desarrollo del recinto sur. Luego, se aprueba el "Plan conceptual del Barangaroo", que abarca iniciativas de diseño urbano y de políticas y es el Plan maestro para orientar la renovación urbana de Barangaroo.

En 2009, el Gobierno de Nueva Gales del Sur establece la "Autoridad de entrega Barangaroo" en virtud de la "Ley de la Autoridad de entrega Barangaroo de 2009", para gestionar el proyecto. Esta Ley se estableció para garantizar la gestión y el cumplimiento en la consecución de los siguientes objetivos:

- Alentar el desarrollo de Barangaroo como una comunidad activa, vibrante y sostenible y un lugar para los negocios nacionales y mundiales
- Crear un recinto comercial y de uso mixto de alta calidad conectado y apoyando el desarrollo económico de Sydney
- Facilitar el establecimiento de la Reserva de Barangaroo y todas las tierras de dominio público
- Promover el desarrollo ordenado y sostenible de Barangaroo mediante el equilibrio de los resultados sociales, económicos y ambientales
- Crear una oportunidad para la excelencia en la arquitectura y el diseño de dominio público.
- El Reglamento de la Autoridad de Entrega de Barangaroo 2015 prevé la gestión de todas las áreas de dominio público. El reglamento tiene en cuenta las disposiciones existentes en materia de seguridad y servicios públicos en lugares similares de todo Sydney.

En diciembre, Lendlease⁶³ es seleccionado como desarrollador para el proyecto Barangaroo South, el distrito financiero y de ventas de retail, siendo el gran desarrollador privado hasta hoy.

Entre el 2012 y 2015 comienza la construcción del proyecto, sus primeras torres comerciales, residenciales, espacios públicos, caminatas, espacios comerciales abren en 2015, año que se anuncia una nueva estación de metro para esta área.

Durante 2017 el transporte público hacia y desde Barangaroo se convirtió en una opción aún más atractiva con el inicio de los servicios de ferry en el muelle de Barangaroo. En 2024, la nueva estación del metro de Sydney debería abrir en Barangaroo.

⁶³ Lendlease Group es una empresa multinacional de construcción, propiedad e infraestructura con sede en Barangaroo, Sydney, Australia.

En los últimos años, se está implementando un enfoque en la adaptación al cambio climático, y proporciona un ejemplo de cómo un proyecto a gran escala puede prepararse y adaptarse a un clima cambiante. La regeneración urbana de Barangaroo incluyó un análisis detallado de riesgos climáticos, lo que ayudó a determinar su diseño. Las acciones de adaptación en el sitio incluyeron la plantación de árboles y el uso de materiales que ayudan a reducir el calor urbano del efecto de isla, un rompeolas y paisajismo para amortiguar el aumento proyectado del nivel del mar, el reciclaje y la captura de agua en el lugar, y el desarrollo de un sistema centralizado red de control para vigilar y responder a los cortes de electricidad del sitio o de la ciudad.

La resiliencia de la comunidad fue también una parte importante del proceso de planificación de Barangaroo como lo reconoce Lendlease: "crear un sentido de pertenencia dentro del proyecto y en las comunidades colindantes es importante para la adaptación. Se reconoce una serie de factores sociales y económicos para influir en la resiliencia de la comunidad, y así el proyecto buscó fomentar algunos de ellos dentro de la comunidad. Estos incluyen:

- proporcionar altos niveles de accesibilidad e inclusión social "diseñando para la dignidad"
- aumentar la conciencia sobre el cambio climático y fomentar el compromiso con un distrito de carbono neutral
- haciendo uso de las herramientas de comunicación como páginas web, diarios y aplicaciones para construir la cohesión de la comunidad
- trabajando con empresas y equipos de respuesta de emergencia en caso de desastre, en planes de preparación y recuperación.

ANEXO N°4

ZONAS DE REMODELACIÓN URBANA - LGUC y OGUC ACTUAL

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Artículo 72. "Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades. Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupaciones de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc".

Artículo 73. La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta o en consulta a la Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las nuevas normas de la zona de remodelación.

Artículo 74. En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación.

Las nuevas construcciones, que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.

En el mismo decreto podrán consultarse, transitoriamente, impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces, en las zonas de remodelación, que no podrán exceder del 200% de la tasa vigente de dichas contribuciones, en total y que se cobrarán como recargo a dichas contribuciones, a beneficio municipal, una vez vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan iniciado las construcciones respectivas o, iniciadas, se hubieren paralizado por más de 6 meses.

Asimismo, podrá consultarse en el decreto la fijación de áreas adyacentes beneficiadas cuyas propiedades queden sujetas a reavalúo, sea durante o una vez terminado el proceso de remodelación.

Artículo 75. Las características técnicas mínimas que deberán tener los "Planes Seccionales de Zonas de Remodelación" y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General.

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Artículo 2.1.15. En los casos a que se refiere el inciso segundo del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente,

se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.

Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

En los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá confeccionarse un Plan Seccional de Zona de Remodelación, el que constará de los siguientes antecedentes:

1. Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:
 - a) Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.
 - b) Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.
 - c) Usos de suelo existentes.
 - d) Los aspectos urbanísticos relevantes del entorno con el objeto de apreciar su contexto urbano.
2. Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición, la que deberá sustentarse en el catastro de la situación existente en la zona y los aspectos urbanísticos relevantes del entorno, debiendo justificar la necesidad de reformar la planificación y de fundamentar las nuevas características que se proponen en ella considerando su contexto urbano. La nueva realidad urbanística deberá estar orientada a la revitalización de la zona cuando esta, claramente, no ha alcanzado el objetivo de su desarrollo planificado originalmente o, a su mejor aprovechamiento, cuando la situación de contexto dé cuenta, de una manera meridiana, de una subutilización de su potencial urbanístico.
3. Ordenanza del Plan, en la que se determine las nuevas características de la zona, entre ellas, los nuevos usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.
4. Planos que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.
Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39. y 2.1.40. de este mismo Capítulo.

Artículo 2.1.39. La fijación de "Zonas de Remodelación" por los Municipios que tengan Plan Regulador Comunal, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza, que será propuesto para su aprobación por decreto supremo al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial, una vez informado por el Intendente e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual, la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones
2. En el decreto supremo se establecerán los plazos y demás condiciones que procedan, conforme al artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3. La Municipalidad publicará en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitirá copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el citado artículo 74 de la Ley General y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con todos sus antecedentes.

Artículo 2.1.40. La fijación de "Zonas de Remodelación" por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza.
2. Enviar el Plan Seccional en consulta, al Intendente, Municipios correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, tales como, el Servicio de Impuestos Internos. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.
3. Remitir el expediente correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación por decreto supremo. En el decreto supremo se establecerán los plazos, estímulos e impuestos, que procedan.
4. Publicar en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitir copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las Direcciones de Obras Municipales de las comunas involucradas, con todos sus antecedentes.

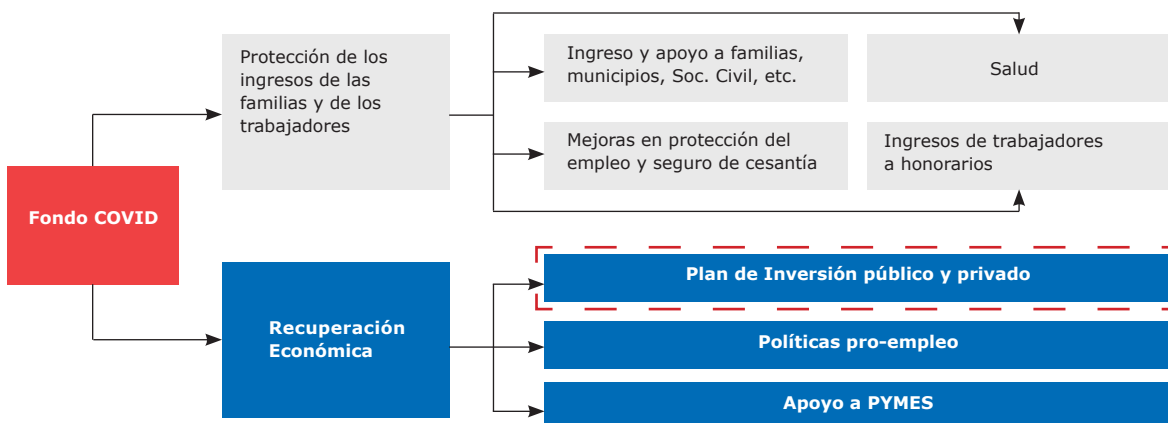
Artículo 2.1.42. Los decretos supremos correspondientes a "Zonas de Remodelación" y a "Zonas de Construcción Obligatoria" podrán establecer superficies menores de cesión a las indicadas en los artículos 2.2.5. y 6.2.1. de la presente Ordenanza.

ANEXO N°5 FONDO COVID-19 Y PLAN DE INVERSIÓN PARA LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA

Con fecha 14 de junio de 2020 se logró un acuerdo político que permitió definir un "Marco de Entendimiento para un Plan de Emergencia por la Protección de los Ingresos de las Familias y la Reactivación Económica y del Empleo", al alero de un marco de convergencia fiscal de mediano plazo con el fin de implementar medidas ante la Pandemia del COVID 2019.

Dicho acuerdo se materializó con fecha 17 de julio de 2020 mediante el ingreso de un proyecto de ley que "Crea el Fondo de Emergencia Transitorio Covid-19" (Boletín N° 13.655-05), el cual incluye la creación de un programa fiscal por un máximo de \$9,72 billones de pesos, equivalentes a \$12.000 millones de dólares. Según las disposiciones del proyecto original ingresado, los recursos del Fondo sólo podrán financiar gastos que hubieren sido incluidos en un plan de acción instruido por el Presidente de la República, el que deberá ser aprobado por ley.

De este modo, se conformó una Comisión Asesora para la Inversión, que tiene entre sus objetivos la definición de las líneas en que se distribuirán los recursos que se aprueben para el fondo, las que a modo general son las siguientes:



Distribución de recursos contemplados en Fondo COVID.

Fuente: Consejo Asesor para la Inversión, Presentación del 30.07.2020

Respecto de la línea de inversión público y privado, esta será liderada por el MOP pero incluye la participación de: MINVU, MTT, MINAGRI, MINDEP y SUBDERE.

Respecto de los criterios de priorización de la inversión pública incluida el plan se tienen los siguientes:

1. Ejecución inmediata de proyectos, referido a obras que puedan llamarse a licitación en el corto plazo, y obras que cuenten con permisos medioambientales y rentabilidad social positiva.
2. Creación de empleo, referido a obras que generen alta mano de obra en forma directa, y obras que generen alta mano de obra en forma indirecta.

3. Motor para el crecimiento económico, referido a aporte al PIB por efecto multiplicador de la inversión en infraestructura, e inversiones que generen productividad adicional a la economía.
4. Cobertura Regional, referido a proyectos de inversión que cubren todas las regiones del país.
5. Medio Ambiente y Cambio Climático, referido a inversiones con énfasis “verde” para preservar el medio ambiente, e inversiones de adaptaciones al cambio climático, especialmente a la sequía.

En términos generales los recursos por cartera, se contemplan los siguientes:

- MOP: US \$9.000 millones
- MINVU: US \$1.300 millones
- MTT: US \$40 millones
- SUBDERE: US \$125 millones
- MINAGRI: US \$150 millones

En términos específicos, los recursos contemplados para el MINVU se distribuyen en subsidios habitacionales (construcción, mejoramiento y arriendo de vivienda) y obras urbanas (pavimentos participativos y reposición de veredas, entre otros). En términos porcentuales, para los subsidios habitacionales se contempla alrededor del 90% de los recursos, mientras que para las obras urbanas solo un 10%.

Los montos y su programación de gastos se muestra en la siguiente gráfica:

Inversión Pública por Programa (US\$ mm)

Programa	2020	2021	2022	2023+	20 - 22	Total
Subsidios Habitacionales	540	550	132	24	1.222	1.246
Obras Urbanas	0	111	21	0	132	132
Total	540	661	153	24	1.354	1.378

Programación y distribución de los recursos contemplados en Fondo COVID para MINVU.
Fuente: Consejo Asesor para la Inversión, Presentación del 30.07.2020

Finalmente, cabe destacar que el plan de inversión para la recuperación económica solo contará con fondos una vez que se logre la aprobación del proyecto de ley en el Congreso, el que actualmente se encuentra en discusión de informe en Comisión Mixta por rechazo de modificación en Cámara de Origen.

ANEXO N°6

MODELOS DE GOBERNANZA DE LAS CORPORACIONES MUNICIPALES DE DESARROLLO EN CHILE

	TIPO DE CORPORACIÓN	FACULTADES	MODELO DE FINANCIAMIENTO	MODELO DE GESTIÓN
CORDESAN	Corporación Municipal de Derecho Privado sin fines de lucro (previo a la modificación de la ley N° 18.695 de 2011).	<ul style="list-style-type: none"> (i) Recibir contribuciones y aportes en general de personas naturales o jurídicas otorgando comprobantes y certificados para los efectos contables y tributarios previstos en la legislación cuando procede. (ii) Administrar su patrimonio estableciendo prioridades de asignación de recursos, según los propios lineamientos de este organismo (iii) Celebrar actos y contratos con instituciones, organismos, empresas o trabajadores. (iv) Contratar empréstitos mediante la emisión de valores de oferta pública o privada. (v) Adquirir, vender, arrendar bienes muebles e inmuebles y celebrar todos aquellos contratos necesarios para cumplir con los objetivos de la Corporación. 	<p>El patrimonio de la Corporación se constituye:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Los Fondos que reciba del Estado, de las Municipalidades y/o entidades públicas o privadas. (ii) Las cuotas que aporten los socios si corresponden. (iii) Las donaciones, herencias y legados que reciba. (iv) Con los demás ingresos que legalmente le corresponda. <p>El Consejo Directivo, aprobará en el mes de diciembre de cada año, un presupuesto para el año siguiente, en el que se consultarán todos los ingresos y los recursos necesarios para financiar el funcionamiento de la corporación.</p> <p>Además de:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Donaciones que se realicen bajo la ley de donaciones. (ii) Los ingresos recibidos por la administración de bienes propios, licitados y/o destinados. 	Corporación Municipal, previo a reforma de 2011 a la ley N° 18.695.

	TIPO DE CORPORACIÓN	FACULTADES	MODELO DE FINANCIAMIENTO	MODELO DE GESTIÓN
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE COLINA	Corporación Municipal de Derecho Privado sin fines de lucro.	El desarrollo de las obras asociados a los Estudios de Impacto Urbano conforme indican los artículos 4.7 y 4.8 de la ORDENANZA PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS).	El patrimonio de este organismo se compone: (i) Los Fondos que reciba del Estado, de las Municipalidades y/o entidades públicas o privadas. (ii) Donaciones que se realicen bajo la ley de donaciones (iii) Aportes de particulares en razón de obras de transporte y urbanización exigidas por el EUI (Estudio Impacto Urbano).	Corporación Municipal creada al alero de la ley N° 18.695.
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE RENCA	Corporación Municipal de Derecho Privado sin fines de lucro	(i) Implementar el desarrollo de políticas establecidas por la M. de Renca en materias que forman parte del objeto de la Corporación. (ii) Realizar proyectos destinados al fomento de los objetivos de la Corporación entre ellos de cultura, deporte, innovación, el desarrollo económico, urbano, productivo y social de la comuna, mediante acciones de diseño, construcción, renovación, rehabilitación, reconstrucción, descontaminación y conservación de edificaciones, infraestructuras o equipamientos, entre otras. (iii) Adquirir a cualquier título, vender o arrendar bienes muebles e inmuebles y celebrar actos, contratos y convenios con instituciones	El patrimonio de esta corporación se conforma: (i) Bienes de cualquier clase que aporten los socios y los que la Corporación adquiera a cualquier título. (ii) Subvenciones, aportes y asignaciones (iii) Donaciones, herencias, legados, erogaciones y fondos en general que obtenga de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras de derecho público o privado, y acrecerá con todos los demás bienes que adquiera la institución a cualquier título y con los frutos civiles y naturales que ellos produzcan. La Corporación podrá aceptar toda clase de donaciones o herencia, incluso aquellas que tengan causa onerosa. (iv) Valor de las cuotas de	Corporación Municipal creada al alero de la ley N° 18.695

	TIPO DE CORPORACIÓN	FACULTADES	MODELO DE FINANCIAMIENTO	MODELO DE GESTIÓN
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE RENCA		<p>y organismos chilenos o extranjeros, empresas, trabajadores o personas naturales, necesarios para cumplir los objetivos de la Corporación.</p> <p>(iv) Administrar y encargarse de la gestión de edificaciones, recintos, instalaciones o bienes nacionales de uso público, que le encomiende o le hayan sido entregados mediante convenios, concesiones u otros, por parte de la Municipalidad de Renca u otro Organismo Público o Privado.</p> <p>(v) Recibir contribuciones o aportes generales de personas naturales o jurídicas, cumpliendo con las exigencias legales y contables previstas en la ley cuando procedan.</p> <p>(vi) Crear y administrar centros de estudio, de investigación y capacitación, bibliotecas, centros de documentación y bases de datos, así como dictar cursos de perfeccionamiento.</p> <p>(vii) Otorgar atención profesional especializada individual y/o grupal; asesorías y transferencia tecnológica, incluyendo la creación, soporte y gestión de plataformas tecnológicas de toda índole.</p> <p>(viii) Realizar encuentros, eventos masivos, conciertos, seminarios, simposios,</p>	<p>incorporación, ordinarias y extraordinarias, determinadas con arreglo a los estatutos, en aquellos casos que así correspondiere.</p> <p>(v) Los ingresos provenientes de cursos, servicios, administración y gestión financiera o actividades y eventos en general, que realice, promueva o patrocine la Corporación.</p>	

	TIPO DE CORPORACIÓN	FACULTADES	MODELO DE FINANCIAMIENTO	MODELO DE GESTIÓN
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE RENCA		reuniones, talleres, cursos y eventos. (ix) Editar, imprimir, distribuir folletos, boletines, revistas, periódicos y libros y en general producir y hacer uso de todo tipo de medios audiovisuales. (x) Difundir en la opinión pública el conocimiento de los objetivos que impulsa la Corporación y los proyectos realizados por ella. (xi) Promover la organización y participación ciudadana en sus diversas formas o niveles, en todas las iniciativas que desarrolle. (xii) Asociarse con otras instituciones nacionales, internacionales o extranjeras que persigan fines análogos; (xiii) Colaborar con instituciones públicas, privadas y municipales, en materias que le sean comunes. (xiv) proponer a la autoridad competente la ditación y modificación de disposiciones legales y reglamentarias que propendan al desarrollo de una mejor regulación, en el ámbito propio de la competencia de la Corporación. (xv) Formar, preparar, capacitar, evaluar y certificar a personas o grupos de personas que cumplan, colaboren o realicen objetivos de la Corporación.		

	TIPO DE CORPORACIÓN	FACULTADES	MODELO DE FINANCIAMIENTO	MODELO DE GESTIÓN
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE LA FLORIDA	Corporación Municipal de Derecho Privado sin fines de lucro.	<p>(i) Generar acciones tendientes a incrementar el desarrollo de las actividades económicas comunales, fortaleciendo los vínculos entre el sector público y privado, para el crecimiento económico y desarrollo comunal. Desarrollo inmobiliario, comercial y de servicios de calidad en la comuna.</p> <p>(ii) Desarrollo inmobiliario, comercial y de servicios de calidad en la comuna.</p> <p>(iii) Generar condiciones para que los empresarios se incorporen y establezcan redes de apoyo a la red de empleo local.</p> <p>(iv) Orientar las acciones de los diversos agentes económicos en torno a la promoción y fomento de la inversión en la comuna.</p> <p>(v) Servir de nexo a los distintos actores de la actividad productiva comunal, mediante alianzas de colaboración con empresas e instituciones públicas y privadas.</p>	<p>El Consejo Directivo, aprobará en el mes de diciembre de cada año, un presupuesto para el año siguiente, en el que se consultarán todos los ingresos y los recursos necesarios para financiar el funcionamiento de la corporación.</p> <p>Además de:</p> <p>(i) Donaciones que se realicen bajo la ley de donaciones.</p> <p>(ii) Los ingresos recibidos por la administración de bienes propios, licitados y/o destinados.</p>	Corporación Municipal creada al alero de la ley N° 18.695.