

¿PLANIFICAR O NO PLANIFICAR? CÓMO ORDENAR EL CRECIMIENTO



Hoy no es raro ver en la prensa cartas al Director o noticias centrales que reflejan el conflicto que existe al interior del país por la planificación urbana de nuestras ciudades, comunas y regiones. Esto se debe a que vivimos en comunidad y cada persona necesita un territorio en el cual desenvolverse. Todas las actividades que se realizan al interior de este terreno generan externalidades positivas y negativas. Es decir, impactos o efectos que se generan al desarrollarse un proyecto.

La planificación urbana que rige nuestras ciudades intenta manejar estas externalidades, pero lo cierto es que no lo logra adecuadamente, más bien solo constata lo que ocurre en un momento del tiempo y establece zonas y normas fijas.

Es por esto que un grupo de socios de la Cámara Chilena de la Construcción, junto a la arquitecto, Pilar Giménez, de la Gerencia de Estudios de la institución gremial, realizó una misión a Estados Unidos con el fin de conocer los instrumentos alternativos para la internalización de externalidades de los desarrollos, que sean distintos a la

zonificación tradicional; descubrir mecanismos de renovación urbana de zonas deterioradas; estudiar los efectos que tiene una planificación urbana más liberal, y conocer distintas estrategias que han utilizado algunas ciudades de Estados Unidos para la reconversión del borde costero.

Los 16 socios de Santiago, Temuco, Rancagua, Viña del Mar, Antofagasta y Concepción partieron el 18 de abril de 2009 rumbo a Miami. En esta ciudad de mar, palmeras y chicas en patines tuvieron la oportunidad de reunirse con especialistas del Miami Planning and Zoning Department, lo que les permitió conocer los instrumentos de planificación existentes en el condado y los Impact Fees, que corresponden a un cobro que realiza el condado a los desarrollos inmobiliarios, por las externalidades que estos generan, los cuales son distribuidos por la autoridad a los distintos niveles de gobierno y servicios.

PAGANDO POR LAS MOLESTIAS

Durante la misión los socios pudieron conocer un instrumento alternativo para la internalización de externalidades de los desarrollos distintos a la zonificación utilizada

en nuestro país. Esta herramienta es llamada Impact Fees, y consiste en un cobro por parte del gobierno local al desarrollador para mitigar los impactos generados por la obra.

Patricio Cervantes, desarrollador inmobiliario chileno con más de 30 años de experiencia en construcción dentro de Estados Unidos, explicó que hoy en Miami es necesario calcular en el total de una construcción un 10% del costo para pagar los Impact Fees. Este pago es necesario para poder obtener un permiso de edificación.

Los costos de los Impact Fees no son iguales en todas las ciudades. Cada una de las autoridades fija los precios de éstos, los cuales son utilizados para costear por ejemplo, los servicios sanitarios, infraestructura, vialidad, colectores de aguas lluvia, parques, bomberos, policías, bibliotecas, recolección de basura y escuelas.

Lo que se le cobra al desarrollador tiene que tener un nexo racional con el impacto y las demandas que se van a generar. Esto establece un marco que especifica que se va a cobrar sólo por los impactos que él provoca, no por el déficit de infraestructura que se viene arrastrando.

Existen grandes teorías a la hora de planificar el crecimiento de nuestras ciudades, pero no hay una sola fórmula. Para conocer nuevas ideas de ordenamiento territorial un grupo de socios viajó a Estados Unidos para adentrarse en experiencias que puedan ser implementadas en Chile con el fin de tener mejores ciudades.



Misión EE.UU. de la CChC

Según Pilar Giménez, los principios y metodología de cálculo de esta herramienta puede ser una respuesta al problema de la infraestructura urbana de los nuevos desarrollos. Pero el peligro radica en que los gobiernos locales pueden abusar del sistema, como el caso de California, donde los precios de los Impact Fees pueden llegar a 150.000 dólares por vivienda, lo que encarece el costo de la construcción y lo hace más inaccesible a las personas.

HOUSTON, LA CIUDAD SIN PLANIFICACIÓN

Houston les mostró a los viajeros un lugar en el cual no existe planificación urbana, algo nunca imaginado en nuestro país. Las autoridades de la ciudad sólo orientan el crecimiento de ésta a través de inversiones y planificación en infraestructura vial.

Las únicas regulaciones que presenta esta ciudad son las "nuisance laws", que son regulaciones específicas para los usos molestos como industrias, entretenimiento nocturno, u otros equipamientos. Además, hay ciertas regulaciones privadas, llamadas "deed", que son acuerdos de regulación donde los propietarios

de una zona pueden especificar las normas urbanas que los van a regir por un cierto número de años, lo cual se aplica tanto en desarrollos nuevos como antiguos. Por ejemplo, un desarrollador que construye 100 viviendas puede especificar la densidad del proyecto, la altura máxima de construcción al interior de su desarrollo, o cualquier otra norma que desee.

"La ciudad de Houston permite comprobar la factibilidad de generar un desarrollo urbano basado en el mercado y las demandas detectadas por éste y no con planes reguladores masivos", explicó Pilar.

MECANISMOS DE RENOVACIÓN URBANA

En la ciudad de San Diego, entre reuniones y actividades de camaradería, los socios conocieron los Tax Increment Zones, un mecanismo de renovación urbana de zonas deterioradas, el cual permite reinvertir el diferencial positivo del impuesto a la propiedad en la misma zona de recaudación.

El sistema comienza cuando la comunidad o el gobierno local establece un área específica que se quiere renovar. Habitualmente,

la autoridad genera inicialmente una fuerte inversión en infraestructura pública, lo que atrae desarrollo inmobiliario y comercial en la zona. Lo anterior genera un incremento en la recolección de los impuestos territoriales de esa zona. Este incremento no va a las arcas generales del gobierno local, sino que se utiliza para pagar la deuda inicial de inversión y para reinvertir en infraestructura en esa misma zona, por un plazo de 45 años.

"El ejemplo de San Diego nos hace concluir que nuestras políticas de renovación urbanas son tímidas, si uno quiere generar una renovación sustancial debe unirlo a inversiones en infraestructura vinculados al impuesto territorial de esa zona", aseguró Pilar Giménez.

RECONVERSIÓN DE BORDE COSTERO

En todo el territorio de la costa de San Diego, la empresa portuaria no sólo realiza desarrollos marítimos, sino también una serie de desarrollos inmobiliarios y actividades comerciales y turísticas. Ello le da un dinamismo a esta costa, que se aleja bastante de lo que vemos en el borde costero chileno. **EC**