

Congelamiento de Planes Reguladores

EL INCIERTO FUTURO DE LAS CIUDADES

ELAUM ENTOD ELANOR ECEPCIÓND EP ERMISOSD ECONSTRUCCIÓNHA
PRESENTADOUNAT ENDENCIAALALZAPR EOCUPANTEESUNAM EDIDA
QUECAR ECED EVISIÓNDFUTURO ENCUANTOALAPLANIFICACIÓNYQU E
SÓLOTRA ERÁS EGREGACIÓNYAUM ENTO EN ELPR ECIOD ELAVIVI ENDAS.

Por Nicholas Townsend_Fotos Vivi Peláez



El congelamiento de los planes reguladores reduce la posibilidad de que más personas vivan en lugares con acceso a más y mejores servicios.

El congelamiento de los planes reguladores en las distintas ciudades de Chile en los últimos años, se ha convertido en una tendencia preocupante de cara al presente y futuro de los requerimientos que tendrán los distintos centros urbanos del país. A la fecha, de 54 congelamientos decretados a partir del año 2012, solamente un 20% se ha traducido en una modificación del plan regulador. Es un dato decidor a la hora de enfrentarse de manera minuciosa a la evaluación de este tipo de decretos impulsados por el alcalde y los concejales de una comuna.

El decretar la no recepción de solicitudes de permisos de construcción, que inicialmente es por tres meses y prorrogable hasta por nueve más, no sólo se ha convertido en una situación grave desde el punto de vista de la actividad inmobiliaria, sino que –más

importante– desde la visión país en cuanto a la demanda proyectable para las distintas comunas en los próximos años.

Los congelamientos que más preocupan hoy son los de San Miguel, Quinta Normal y Macul en Santiago. Mientras que en Viña del Mar, la Población Vergara es un caso crítico. Todos los decretos en el último tiempo tienen un denominador común: reducir la oferta de vivienda. “Generalmente, estos congelamientos provienen de plebiscitos que se hacen entre los vecinos. Obviamente, esto es un comportamiento natural. Un propietario, cuando ya adquirió, busca que nadie más lo haga. Aquí debe haber alguien que piense en el punto de vista de la ciudad”, explica Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción, quien agrega: “Cuando se ge-

neran estos congelamientos, lo que se hace es obligar a las personas a que vivan cada vez más lejos de la zona más ocupada. Esto genera menor aprovechamiento de la estructura eléctrica, sanitaria y de transporte”.

“Nosotros –comenta el gerente de Vivienda y Urbanismo de la CChC– no estamos en contra de la figura del congelamiento como tal. Éste es útil porque permite que se modifique el plan regulador y no estés recibiendo permisos al mismo tiempo, de otra forma se desvirtúa el espíritu que quieres tener en el nuevo plan regulador. El problema es que se está produciendo solo para parar permisos”.

UN PROBLEMA PAÍS

Un ejemplo es lo que ocurre en San Miguel, que en noviembre del año pasado con-



Al congelar los planes reguladores, se encarece el uso del suelo y las personas con menos ingresos deben irse a vivir a lugares más económicos en la periferia.



“CUANDO SE

generan los congelamientos, lo que se hace es obligar a las personas que vivan cada vez más lejos de la zona más ocupada” dice Pablo Álvarez gerente de Vivienda y Urbanismo de la CChC.

geló el recibimiento de solicitudes, situación que generó un aumento de los precios en las comunas de Estación Central, Santiago, Ñuñoa y Pedro Aguirre Cerda. Es decir, en todas las comunas colindantes. “Se supone que San Miguel reunía todos los requisitos para alojar más viviendas con buenos servicios. Si tú congelas en una zona céntrica, lo que haces es impedir que se produzcan viviendas en un lugar de mucha demanda. Esto es lo que hay que dejar en claro, porque no es un afán de los inmobiliarios. Al final, los inmobiliarios son intermediarios de demanda de personas”, detalla Álvarez.

Otro ejemplo en la capital es Providencia, comuna que congeló 500 hectáreas bajando la altura. “Las inmobiliarias, como cualquier empresa, toman un factor, le agregan un valor y lo traspasan. La vivienda es un bien de primera necesidad, por lo tanto, siempre va a ser consumida. El hecho de que los planes reguladores se vayan congelando, no hace otra cosa más que subir los precios de la vivienda final”, explica Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario CChC. “Si correlacionas algunas comunas con todo el proceso de congelamiento (por ejemplo, Providencia), se puede inferir que existe una correlación muy cercana entre el aumento de precio y las restricciones de la municipalidad para vivir. Eso es muy importante tenerlo claro”, agrega.

Esto sucede porque en Chile la tierra es un recurso escaso, el que se vuelve aún más cuando los alcaldes deciden restringir



Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo CChC.



Cristián Armas, presidente Comité Inmobiliario CChC.

dónde construir o no. “Esto es un problema país. Chile tiene uno de los peores sistemas de planificación urbana y liberación de tierra del mundo y para qué decir con la OCDE. Éste es el único país con una capital con casi 50 comunas y que cada una actúa como un reino. Es por eso que te encuentras con cosas insólitas, como lo que sucede entre La Granja y La Cisterna. Aquí corre el metro y una carretera concesionada y a ambos lados hay casas. Eso es desquiciado en términos de inversión en infraestructura. Pero como el Gobierno plantea una infraestructura por un lado, con el Ministerio de Obras Públicas, y los alcaldes planifican urbanamente por otro lado, se producen cosas como ésta”, dice Armas.

FALTA DE OFERTA

El problema de fondo es que nadie se está haciendo cargo de la mayor demanda por hogares. “La Región Metropolitana va a tener un millón cien mil ciudadanos más. Eso está estudiado. Son personas que vienen de otras ciudades, de los nuevos nacidos e inmigran-

tes. Entonces, si vas a tener esta cifra: ¿dónde los vas a ubicar? Nadie se está haciendo cargo de este tema”, proyecta Pablo Álvarez. Al final, agrega, los alcaldes toman una determinación y no hay nadie por sobre ellos buscando dónde desarrollar proyectos. Son 650 mil hogares los que se van a requerir en Santiago de aquí al año 2025 y pareciera ser que nadie está haciendo algo por ello.

Cristián Armas concuerda con esta visión: “El chileno ahorra con departamentos porque sabe que no paran de subir. A la gente que tiene vivienda le conviene que haya restricciones, porque va a subir el precio. A los alcaldes les conviene porque estas medidas generan votos. A las inmobiliarias les da lo mismo, porque si tienen tierra van ganando con su plusvalía. Por lo tanto, nadie pierde. El que pierde es el de siempre, el que paga”.

La preocupación de la Cámara radica en cómo afecta a las personas esta situación de inmovilismo total en el desarrollo de los planos reguladores, que termina por explicarse en un solo concepto: segregación.

“Los más perjudicados serán aquellos de menores recursos”, afirma el gerente de Vivienda y Urbanismo de la CChC.

En la medida en que se pongan más restricciones, la población va a tender a pagar más por la falta de oferta y quienes posean menos recursos tendrán que vivir más lejos. “Hoy está pasando que hay muchos viviendo en Buin. O en el caso de Temuco, en Padre Las Casas. O como ocurre en Iquique, que las personas tienen que ir a vivir a Alto Hospicio y viajar una hora y media en horario punta”, expone Cristián Armas.

Pese a que hoy el escenario es más bien de preocupación, existe una instancia donde se está generando un debate que busca generar una visión más amplia en cuanto a este tema: el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. Pero la realidad es que, a pesar de los consensos generados en cuanto a planificación urbana, va a tomar tiempo traducirlos en un cambio a la normativa vigente. La segregación y aumento de precios de las viviendas, parece no tener una solución inmediata.