



Paz Serra, jefa de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.

Paz Serra

“QUEREMOS TRAER A LA GENTE A LAS ÁREAS CENTRALES DE LAS CIUDADES”

LA JEFE DE LA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MINVU APUESTA POR TENER CIUDADES MÁS INTEGRADAS, CONDENSIFICACIONES EQUILIBRADAS, BUENOS PARQUES Y SERVICIOS DE CALIDAD PARA TODOS. ¿CÓMO LOGRARLO? REGENERANDO SECTORES CENTRALES DE LAS URBES PERO SIN CAER EN LOS ERRORES DEL PASADO.

Por Mónica Neumann_Fotos Vivi Peláez.

Se instaló en el sur a “hacer patria”. Después de obtener un Magíster en Diseño Urbano del Oxford Polytechnic en Inglaterra, la arquitecta Paz Serra se mudó junto a su familia a Temuco, en la Región de la Araucanía. Allí permaneció durante 20 años, en los que fue directora de la carrera de Arquitectura de la Universidad Autónoma, seremi de Vivienda y Urbanismo de 2010 a 2014 y luego, decana de Arquitectura y Construcción de la misma casa de estudios.

Pero el servicio público volvió a llamar a su puerta. Volvió a Santiago, su ciudad de origen, con el segundo mandato del Presidente Sebastián Piñera, para encabezar la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu). Se trata de una unidad clave en numerosas materias sensibles para los habitantes de las ciudades como expansión, densificación, calidad de vida e integración social.

La DDU y Paz Serra deben hacer frente a diversas problemáticas habitacionales. Una de ellas es el acceso a la vivienda propia, situación que es cada vez más compleja en Chile y que conlleva un aumento en el número de familias allegadas y arrendatarios.

¿Cuáles son, en su opinión, las principales causas de esta situación?

La dificultad del acceso a la vivienda acontece cuando las ciudades crecen demasiado y el equilibrio entre oferta y demanda se empieza a tensar, producto de factores como el precio del suelo. ¿Por qué sube el precio? Por una parte, hay restricciones normativas. Pero por otro lado hay aspectos como el cambio de vida y de mentalidad de nuestra sociedad. Hay una filosofía de ser más móvil y, por lo tanto, el sueño de la casa propia más bien se traslada a una instancia de inversión. Se mezclan dos cosas: una es el acceso a la vivienda y otra distinta es que se invierta en viviendas para arrendar, lo que tiene bastante distorsionadas las cifras. Pero la mayor distancia entre ingreso y precio de una vivienda es lo que muchas veces obliga a las familias a arrendar, porque no tienen otra salida.

Esa realidad la estamos registrando como Ministerio de Vivienda y Urbanismo en nuestros subsidios, que tradicionalmente fueron enfocados a la adquisición de una vivienda propia, lo cual no se deja de hacer. Pero sí nos estamos abriendo, con un énfasis que nunca antes había tenido el Minis-

terio, a subsidios al arriendo. La gente se mueve más que antes, hay más orientación a la renta y nosotros también nos estamos ajustando a esa realidad.

Ahora, desde el punto de vista normativo, estamos impulsando una política que apunta a la densificación de las áreas centrales, siempre en un contexto de equilibrio y no de hiperdensificación, que es lo que algunos relacionan con comunas específicas donde ha habido algunos problemas.

¿Qué es una densificación equilibrada?

En términos de altura, se aproxima a una edificación de 12 a 15 pisos. Cuando se revisa la calidad urbana de ciudades distinguidas como las de mayor bienestar, como Vancouver, Seattle y otras, siempre se llega a ver una placa de una altura promedio de alrededor de 10 pisos, que es lo que permite que más personas accedan a mejores ubicaciones.

El problema nuestro hoy es que estamos en una situación polarizada. Hay barrios muy centrales, con una dotación altísima de servicios, vialidad y transporte público que tienen edificaciones de uno o dos pisos, mientras otras comunas tienen 40 pisos. Entre 2 y 40 pisos existen todas las



posibilidades de situaciones intermedias que no han sido debidamente exploradas. En esa regeneración, en esa mejor ocupación del suelo urbano, es donde este Ministerio se la está jugando normativamente para que sectores de la clase media puedan acceder a una mejor ubicación. También, con el Decreto 56 de Integración Social que acabamos de aprobar en el Congreso, estamos logrando alojar viviendas sociales en ubicaciones centrales.

¿Cómo densificar adecuadamente?

Queremos traer a la gente a las áreas centrales de las ciudades, pero no vamos a generar hiperdensificación. Hay un potencial densificable altísimo en Santiago. Independencia, Recoleta, Santiago Centro, La Cisterna y San Joaquín, por ejemplo, son comunas extremadamente bajas, con viviendas de dos a tres pisos. Solamente con llevar eso a diez o a 15 pisos, ya estaríamos generando un potencial de oferta de vivienda muy sustantivo.

Si esa es una altura aceptable, ¿por qué no ha ocurrido ese proceso?

Un factor es la opinión pública, que cuando le dicen "altura" imagina inmediatamente 40 pisos. Se produce un vínculo

entre voto y autoridad local y desde ahí la altura se politizó. No hemos podido explicar bien el criterio de densidad equilibrada.

¿Dónde falla la comunicación?

Hay una resistencia a la torre y el concepto de densidad equilibrada es todavía un poco nuevo. Los fenómenos urbanos toman su tiempo para instalarse. Pasa con los planes reguladores: se demoran siete u ocho años.

¿Se puede modificar el proceso para que esos plazos se reduzcan?

Estamos trabajando en una propuesta, pero tenemos que sintonizarnos con las leyes aprobadas, como la Ley Sobre Transparencia del Mercado del Suelo, la Ley de Aporte al Espacio Público y la instancia de aprobación de la Contraloría, que no tiene plazo. Entonces, tenemos la voluntad de acelerar los planes reguladores, pero al mismo tiempo, con muy buen espíritu, se va complejizando el proceso aprobatorio y la obtención de permisos se hace más lenta.

INTEGRACIÓN SOCIAL

El Minvu aprobó el Decreto Supremo N° 56, publicado en el Diario Oficial con fecha 10 de julio de 2019, que busca -entre otros

objetivos- frenar la segregación de los beneficiarios de viviendas sociales. Sin embargo, no ha estado exento de polémica.

¿Qué se privilegia en la integración social?

Nos preocupa la marginalidad de familias que necesitan acercarse a los centros de servicios y, principalmente, al empleo. Tienen que estar más cerca del transporte público. Esa realidad de vivir en la periferia y trasladarse tres o cuatro horas diarias es muy dura y habla de la inequidad social urbana que caracteriza a Santiago. Ese es el foco.

Otra postura es hacerlo al revés: en vez de trasladar a las familias, llevar a sus sectores los servicios que necesitan.

Hay cosas que no se pueden trasladar. ¿Cómo les vas a llevar el empleo? En paralelo, se está trabajando en mejorar el transporte público y el equipamiento de las ciudades. Sin embargo, en forma diaria, el empleo es lo que más moviliza a las personas, seguido por la educación. Esto también se conecta con el cambio climático. Hoy por hoy, el cuidado del agua, del suelo agrícola, tiende a que los anillos de la ciudad tampoco crezcan desmedidamente hacia la periferia. Tenemos que trabajar sobre la base de la ciudad compacta. Es lo que nos pide la

“VIVIREN LAPERIFERIA Y TRAS-
ladar setres y cuatro horas diarias es una realidad
muy dura que habla de la inequidad social urbana
que caracteriza a Santiago”.

OCDE y lo que las orientaciones mundiales han señalado como óptimo.

Se ha dicho que el Decreto 56 permitiría darles a ciertos terrenos normas en forma discrecional, pasando por encima de los planes reguladores comunales e induciendo a la colusión en los precios del suelo. ¿Es así?

Lo que ese decreto plantea es que, sobre la normativa del plan regulador comunal, se puede generar un incentivo de agregar mayor densidad hasta un máximo de 800 habitantes por hectárea, que no es nada en comparación con una torre de las que hay en Estación Central, que tienen alrededor de 3.000 habitantes por hectárea.

El decreto permite convertir las densidades bajas en medias, pero no transformar las densidades medias en altas. Un lugar que tenga las características de acceso al transporte y servicios que el decreto pide, puede ser postulado por el municipio –no por los funcionarios públicos de este Ministerio– como polígono de integración social al Minvu para que el ministro de turno lo apruebe. Lo que se hace aquí es generar un incentivo para incorporar vivienda social en áreas bien ubicadas. Eso es integrar socialmente. Se va a lograr que pueda haber vivienda social en todas las comunas.

Otra crítica es que el impacto numérico sería muy bajo, considerando que en Chile son alrededor de 3 millones las personas que viven en barrios con escasez de servicios y de infraestructura adecuada.

Nos parece que, cuando estamos hablando de integración social, es prudente. Hay que considerar que van a ser muchos proyectos y cada uno podría incorporar un 20% de vivienda social como piso. Habrá personas que digan que es muy poco. Pero antes no había nada. Un 20% es un muy buen primer paso.

“EL CUIDADO DEL AGUA Y DEL
suelo agrícola tiende a que los anillos de la
ciudad tampoco crezcan de medida hacia
la periferia”.

NUEVAS POLÍTICAS

En los últimos años, la Contraloría General de la República ha tenido un activo rol en los permisos de construcción, aplicando incluso prohibiciones en forma retroactiva.

¿Cómo es, en la actualidad, la relación entre la DDU y Contraloría?

Hemos logrado llegar a convicciones comunes. Producto de ello es la toma de razón del llamado Decreto 14, que fue publicado el 30 de septiembre en el Diario Oficial y que reconoce todos los incentivos y condiciones propias de los planes reguladores comunales, que era una de las situaciones que tensaba los permisos de edificación entre Contraloría, el Minvu y los municipios. Ese es el espíritu del Decreto 14, respetar la normativa local.

¿Hay más claridad en lo que le compete a cada entidad?

Creo que no sería malo especificar más los roles y facultades de cada uno de los órganos del Estado. En el Minvu está en proceso de redacción un proyecto de ley de certeza jurídica. Aborda no solamente las facultades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de Contraloría. Es mucho más profundo. Están las direcciones de obras, otros ministerios y los tribunales.

¿Por qué le ha dado tanta importancia al desarrollo de los parques?

Tienen una inmensa incidencia en la calidad de vida de los ciudadanos y en los

asuntos de cambio climático. Además, sólo es posible densificar más las áreas centrales si tenemos parques con espacios para adultos mayores, niños o juntas de vecinos y que tengan actividades, como el Bicentenario de Vitacura, el Parque O'Higgins o el Parque Metropolitano. Estamos impulsando una política pública de parques urbanos. Necesitamos repensar la manera en que los diseñamos, construimos y, sobre todo, mantenemos, que es el principal problema. Por eso, uno de los ejes de la política nacional es la conservación. Y está la posibilidad de hacer alianzas público-privadas para equipar los parques. En la elaboración de esta política trabaja una comisión de expertos en paisaje y se ha promovido la participación ciudadana con viajes a todas las regiones y encuestas en la calle y en internet. Debería estar lista el próximo año.

Al año 2022, cuando finalice el actual gobierno, ¿qué le gustaría haber logrado?

La Política Nacional de Parques, de todas maneras. Sacar adelante los siete parques emblemáticos que nos propusimos como meta presidencial. Haber aportado a la certeza jurídica y a la actualización de los instrumentos de planificación. Dejar instalado el programa de regeneración de áreas centrales (anteriormente conocido como regeneración de barrios históricos), y dejar también algunos buenos ejemplos de integración social.