



MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO: CENTRO HISTÓRICO Y BARRIO UNIVERSITARIO (SECTORES 2 y 3)

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

5 de Julio, 2005

La Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) valora el esfuerzo de la Municipalidad de Santiago por generar una Comuna con características urbanas y ambientales de mayor calidad que el estándar tradicional en Chile, a través de la preservación del patrimonio y la identidad de sus barrios.

En efecto, la opinión de la CCHC es que si bien el Plan Regulador vigente es un instrumento que ha demostrado una gran capacidad para incentivar la inversión, también es importante armonizar este desarrollo inmobiliario con el resguardo de los valores urbanos, arquitectónicos e históricos de la Comuna. En este sentido, comprendemos la necesidad de modificar algunos aspectos del Plan Regulador para asegurar un desarrollo urbano de calidad.

Es en este contexto que la Gerencia de Estudios de la CCHC, junto a un grupo de connotados inmobiliarios de la Comuna de Santiago, ha estudiado la propuesta preliminar de Modificación del Plan Regulador que el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad ha elaborado para el Centro Histórico y Barrio Universitario (Sectores 2 y 3), y elaborado las observaciones y propuestas que se presentan en este documento.

Esperamos éstas sean acogidas y alimenten la discusión y el diálogo sobre materias que son de fundamental importancia para el desarrollo de la Comuna.

OBSERVACIONES GENERALES

En términos generales, la opinión de la CCHC es que la propuesta del Nuevo Plan Regulador estaría aumentando fuertemente las restricciones para el desarrollo inmobiliario residencial en la Comuna de Santiago. Los aspectos críticos son la restricción de altura impuesta, la posibles incorporación de restricciones a la densidad, la gran cantidad de inmuebles de conservación histórica establecidos y el requerimiento de someter los proyectos aledaños a inmuebles de conservación a revisión de la D.O.M.

La evaluación de la CCHC es que, de aplicarse esta nueva normativa, los impactos los sentirá no sólo el sector inmobiliario (que tendrá que buscar oportunidades de negocio



en otras comunas), sino que también los propios vecinos, quienes verán disminuido su patrimonio económico por el efecto de la nueva normativa en los valores de sus propiedades.

La CCHC espera que la Municipalidad reevalúe su propuesta de modificación de Plan Regulador, considerando tanto los impactos urbanos como los económicos involucrados en la normativa. Para aportar en este análisis, se presentan a continuación observaciones específicas a la normativa propuesta.

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

Para apoyar algunas de las observaciones que se presentan a continuación, la Gerencia de Estudios de la CCHC seleccionó siete casos en diversas localizaciones de los Sectores 2 y 3 de la Comuna. Estos constituyen edificios ya construidos o proyectos aprobados con la normativa vigente, en terrenos que normalmente son de interés inmobiliario. En todos estos casos se realizó un estudio de cabida que informa sobre las constructibilidades y alturas posibles de lograr de acuerdo a la normativa vigente y a la normativa propuesta (ver detalle en Anexo 1).

- 1. Las constructibilidades que se pueden alcanzar al aplicar la normativa propuesta en la Modificación, son considerablemente más bajas que los dispuestos por la normativa vigente, disminuyendo en forma drástica el potencial de desarrollo inmobiliario en la Comuna.**

El Cuadro N#1 compara la *constructibilidad actual*¹ que se puede lograr dada la normativa vigente, versus la *constructibilidad lograda*² una vez que se aplica la normativa propuesta en el nuevo Plan Regulador.

¹ La *constructibilidad actual* corresponde a la superficie útil que un proyecto logra luego de aplicarse en él las diversas condiciones de edificación de la normativa vigente (rasante, distanciamiento a medianeros, altura máxima y antejardín).

² La *constructibilidad lograda* corresponde a la superficie útil que se logra en un proyecto luego de aplicar en él las diversas condiciones de edificación de la normativa propuesta (coeficiente de constructibilidad, rasante, distanciamiento a medianeros, altura máxima y antejardín).



CUADRO N#1: Constructibilidad actual (A) v/s Constructibilidad lograda con Modificación (C)								
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Domingo 1325	Rosas 1367	Blanco Encalada	Club Hípico 343	Ejército 521
Plan Vigente	Constructibilidad actual (A)	6829.57	16928.6	15941.25	13578.35	10304.31	6421.92	7664.64
Modificación	Constructibilidad lograda (C)	5090	11052.58	15941.25	13578.35	5262.64	4780.44	6019.86
	Porcentaje Diferencial A/C	-26%	-35%	0%	0%	-49%	-26%	-22%

Nota: Constructibilidades calculadas de acuerdo a estudios de cabida presentados en el Anexo 1. Éstas corresponden a constructibilidades base, sin aplicar el Artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual premia con un 30% más de constructibilidad a aquellos proyectos que realicen fusión predial.

Tal como se aprecia en el Cuadro N#1, la mayoría de los casos analizados reflejan disminuciones en las constructibilidades, las que van desde un 22% hasta un 49% menos de constructibilidad. La excepción ocurre en los proyectos ubicados en un sector de la Zona A (al poniente de la calle San Antonio), en la cual se permite construcción aislada por sobre la continuidad. En ellos la constructibilidad actual y la lograda son iguales.

Como se detalla más adelante en esta minuta, las consecuencias directas que se pueden prever de los cambios normativos, especialmente aquellos programados en las Zonas son:

- Fuga de la inversión a otras comunas
- Disminución del patrimonio económico de los vecinos como consecuencia de una depreciación de los valores de suelo.
- Disminución de los recursos recaudados por el Municipio por concepto de permisos de edificación e impuesto territorial.

2. Las constructibilidades que los proyectos efectivamente pueden lograr dado el conjunto de normativas propuesto en la Modificación, son considerablemente más bajas que las que la propia Modificación propone a través de su coeficiente de constructibilidad. Lo anterior refleja una falta de consistencia del instrumento normativo.

El Cuadro N#2 muestra una comparación de la *constructibilidad teórica*³ versus la *constructibilidad lograda* que se puede obtener dada la normativa propuesta en la Modificación. En ésta se puede observar cómo, en la totalidad de los casos, el

³ La *constructibilidad teórica* es la resultante de multiplicar el coeficiente de constructibilidad propuesto en la modificación por la superficie del terreno.



diferencial entre ambas es negativo (desde un 20% hasta un 47% menos de constructibilidad). De esta manera, las constructibilidades alcanzadas con la normativa propuesta no sólo son considerablemente más bajas que las vigentes (Cuadro N#1), sino que no son posibles de alcanzar. Como se verá en el punto 3, esto se debe a las restricciones impuesta con la normativa de altura máxima de la Modificación.

CUADRO N#2: Constructibilidad teórica (B) v/s Constructibilidad lograda con Modificación (C)								
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Domingo 1325	Rosas 1367	Blanco Encalada	Club Hípico 343	Ejército 521
Modificación	Constructibilidad teórica (B)	6804	15028.3	19934.04	22142	9318.84	6371.4	11296.15
	Constructibilidad lograda (C)	5090	11052.58	15941.25	13578.35	5262.64	4780.44	6019.86
	Porcentaje Diferencial B/C	-25%	-26%	-20%	-39%	-44%	-25%	-47%

- 3. Al comparar los coeficientes de constructibilidad y alturas máximas que los proyectos logran con la normativa vigente con los que lograrían con la Modificación, queda en evidencia que la restricción de altura es el aspecto crítico que limita el desarrollo inmobiliario de la forma descrita en el punto 1 y 2.**

Con base en el estudio de cabida mencionado, es posible afirmar que los coeficientes de constructibilidad propuestos en la Modificación son similares o incluso mayores que los coeficientes de constructibilidad obtenidos normalmente en los proyectos con la normativa vigente. Sin embargo, estas constructibilidades no pueden ser alcanzadas debido a las limitantes de altura, las cuales disminuyen en forma drástica el potencial de desarrollo inmobiliario. En Cuadro N#3 grafica esta situación.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
Gerencia de Estudios

CUADRO N#3: Coeficientes de Constructibilidad y Alturas logradas por los proyectos bajo la normativa vigente v/s Modificación								
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Domingo 1325	Rosas 1367	Blanco Encalada	Club Hípico 343	Ejército 521
Plan Vigente	Zona Plan Vigente	A	A1	A	A	E	B	B
	Coeficiente Constructibilidad logrado por proyectos bajo la normativa vigente ⁴	12	11.03	9.76	7.36	6.6	4.32	3.39
	Altura lograda con Plan Vigente (pisos)	25	22	27	24	21	8	8
Modificación	Zona Modificación	A	A1	A	A	B13	B4	B11
	Coeficiente Constructibilidad propuesto en la Modificación	12	9.8	12	12	6	4.2	5
	Altura lograda con Modificación (pisos)	16	14	27	16	8	6	7
Diferencial en el Coeficiente Constructibilidad		0	-1.23	2.24	4.64	-0.6	-0.12	1.61
Diferencial en la Altura (pisos)		-9 p	-8 p	0 p	0 p	-13 p	-2 p	-1 p
Nota: las constructibilidades presentadas son las constructibilidades base, sin aplicar el Artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual premia con un 30% más de constructibilidad a aquellos proyectos que realicen fusión predial.								

Como se puede apreciar en el Cuadro N#3, los coeficientes de constructibilidad obtenidos por los proyectos con la Modificación están en un rango que va desde 1.23 puntos bajo lo que se obtiene con la normativa vigente hasta 4.64 puntos sobre ésta. El problema entonces se presentaría con las disposiciones de altura máxima de la modificación, las cuales disminuyen en casi todos los casos estudiados hasta en 13 pisos. Nuevamente la excepción son los dos proyectos ubicados en un sector de la Zona A, al poniente de la calle San Antonio, en la cual se permite construcción aislada por sobre la continuidad.

⁴ El Plan Regulador vigente no establece una norma en relación al coeficiente de constructibilidad. La constructibilidad o densidad está regulada por las restricciones de altura dispuestas tanto en la ordenanza comunal como en la OGUC. El coeficiente de constructibilidad logrado por los proyectos bajo la normativa vigente se calcula entonces, dividiendo la constructibilidad lograda por la superficie del terreno.

4. El criterio utilizado para definir las alturas máximas, es a lo menos cuestionable, ya que zonas con evidente capacidad de infraestructura vial, transporte y equipamiento, quedan limitadas desde 8 a 14 pisos.

Las alturas máximas establecidas en la Modificación, no consideran las obras de infraestructura urbana de gran escala ejecutadas en la Comuna (Autopista Central, Rehabilitación Alameda, etc.) o próximas a implementarse (Transantiago, conexión Blanco-Arica, etc.) y que ameritan disposiciones normativas especiales en su entorno. En este sentido, no se considera la capacidad vial, ancho y jerarquía urbana de ejes como la Alameda, Autopista Central y Blanco Encalada, con sus respectivas estaciones de metro, anchos viales y conectividad con otras comunas del área metropolitana. De hecho, tal como se observa en la Figura N#1 y Figura N#2, la Modificación establece una altura de 10 y 14 pisos para la Alameda, 9 y 10 pisos para el borde de la Autopista Central al Sur de la Alameda y de 8 a 10 pisos para la calle Blanco Encalada (ver Figura N#1 y N#2).

Figura N#1: Alturas de Edificación relevantes en sector 2.

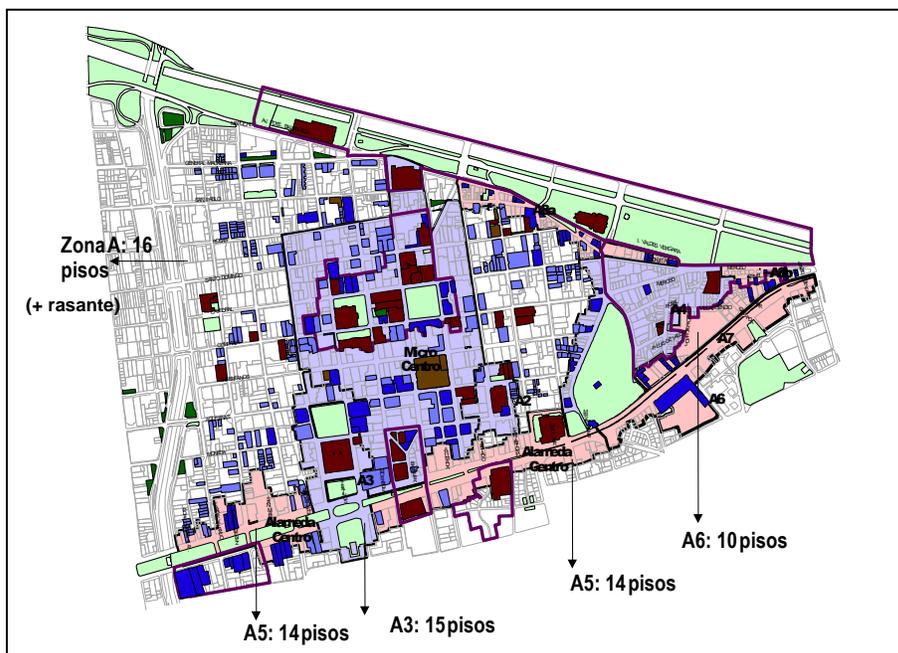
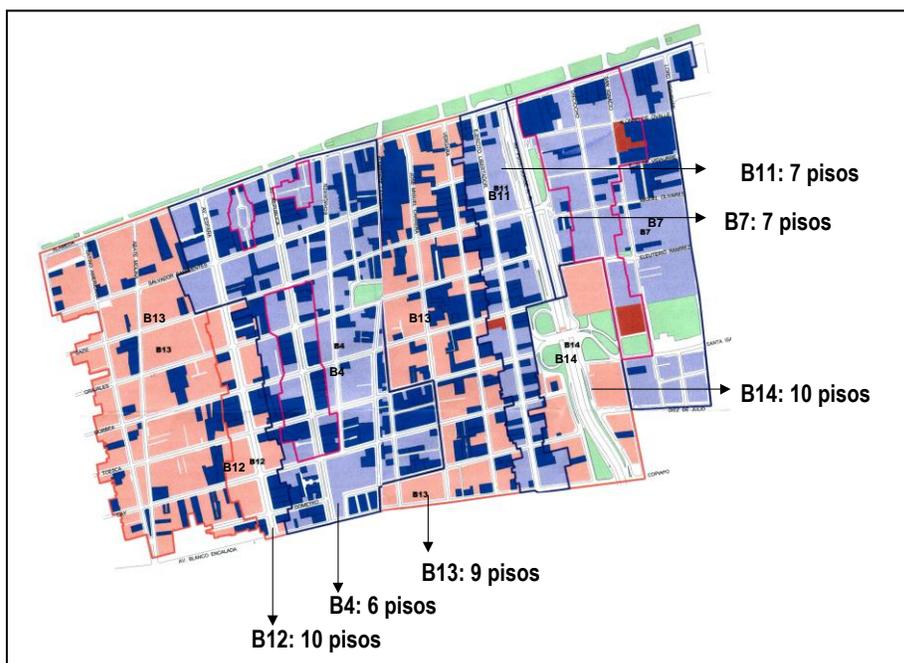


Figura N#2: Alturas de Edificación relevantes en sector 3.



Frente a esta situación, surgen dos observaciones:

- Tanto la experiencia nacional como la internacional han demostrado que planificación territorial y redes de infraestructura vial y de transporte deben estar coordinadas para lograr ciudades sustentables y con calidad de vida. Por ello es esperable que, en zonas con buena accesibilidad vial y disponibilidad de transporte público, la normativa posibilite una mayor intensidad de uso, tanto residencial como de servicios, y así acoger las mayores demandas que sin duda existirán en esas localizaciones.
- La Alameda es el principal eje del país. No sólo es reflejo de la historia de Chile, sino que también en ella se ubican algunos de los principales edificios que constituyen la identidad nacional. Así, en las últimas décadas, a lo largo de la Alameda se han construido edificios de hasta 25 pisos. Tal es el caso de edificios en Alameda con San Isidro (Edificio Santa Lucía), San Antonio, Amunátegui (Edificio Entel), Ahumada (Santiago Centro), Nueva York y Vicuña Mackenna, por nombrar algunos (Figura N#3). En este contexto, una altura máxima de 10 y 14 pisos como la propuesta en la Modificación, no se condice con la imagen de modernidad y competitividad que la Alameda posee hoy en día.



Figura N#3: Edificios en altura en sector oriente de la Alameda



Edificio de 25 pisos en Alameda con San Antonio



Edificio Entel en Alameda con Amunátegui, 18 pisos



Perfil de la Alameda a la altura de la Universidad de Chile. Edificios de 20 pisos y más conviven armónicamente con el patrimonio arquitectónico



Remodelación San Borja, 22 pisos



Edificio en Plaza Italia (izquierda), 20 pisos. Al frente, el edificio CTC tiene 33 pisos



Edificio Santa Lucía en Alameda con San Isidro, 24 pisos

5. Como consecuencia de la disminución de la constructibilidad y de la restricción impuesta por la norma de alturas máximas, las posibilidades de desarrollar negocios inmobiliarios en la Comuna cambian drásticamente. Lo anterior sin duda afectará los valores de suelo de la Comuna.

El Cuadro N#4 muestra el cambio en los valores de suelo, para los siete casos estudiados. El ejercicio consistió en valorar en 100 el terreno con las posibilidades de desarrollo que entrega el Plan Regulador actual, comparándolo con una nueva valoración del terreno dado los cambios normativos propuestos.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
Gerencia de Estudios

CUADRO N#4: Valores de Suelo Plan vigente vs Modificación								
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Dgo 1325	Rosas 1367	Blanco Encalada	Club Hípico 343	Ejército 521
Plan Vigente	Constructibilidad actual m ² (A)	6829.57	16928.6	15941.25	13578.3	10304.3	6421.92	7664.64
	Valor de suelo teórico	100	100	100	100	100	100	100
Modificación	Constructibilidad lograda m ² (C)	5090	11052.58	15941.25	13578.3	5262.64	4780.44	6019.86
	Valor de suelo actual	73	65	100	100	50	64	79

Como se ve en el Cuadro N#4, en 5 de los 7 casos estudiados, la disminución en la superficie útil que es posible desarrollar, afectará los valores de suelo, los que se reducirán entre un 50% y un 21%, dependiendo de la zona. Sólo en el caso de Santo Domingo 1325 y Rosas 1367 (ubicados en el sector específico de la Zona A), se puede observar una mantención de las condiciones de edificación y por lo tanto, la estabilidad en el valor de suelo.

La consecuencia inmediata es la disminución del patrimonio económico de los propietarios de la Comuna y la fuga de la inversión a otras comunas vecinas, tales como Recoleta, Independencia y Ñuñoa, las cuales presentan ventajas competitivas en cuanto a condiciones de accesibilidad, marco normativo y mercado de suelo⁵.

Se estima que la fuga de inversión puede durar por lo menos cinco años, tiempo necesario para que el mercado se estabilice. Esto último porque un vecino tarda alrededor de tres años en aceptar que su propiedad ha disminuido su valor por los cambios normativos del Plan Regulador y que, en consecuencia, no puede obtener los mismos precios de venta que vecinos de la zona en transacciones anteriores. En el intertanto, el desarrollador inmobiliario busca oportunidades de negocio en otras comunas, asumiendo el costo que esto implica (estudiar nuevos mercados, asumir riesgos de entrada, aprender el funcionamiento del nuevo municipio, etc.). Por ello, generalmente demora su decisión de volver a la comuna inicial, si es que lo hace, por a lo menos 2 años más. Esta situación es la que experimenta actualmente la Comuna de Las Condes, la cual ha perdido inversión inmobiliaria por los cambios ejecutados en su Plan Regulador.

⁵ Mientras la comuna de Santiago presentó el tercer semestre del 2004 un valor de suelo promedio de 12.21 UF/m², Recoleta e Independencia presentaron valores de 13.12 y 7.92 UF/m² respectivamente (Boletín de Mercado de Suelo, Trivelli, 2004).

6. La posible incorporación de densidad máxima para los proyectos que la Modificación establecería, afectará negativamente la diversidad de población que la Comuna ha logrado convocar a través de los años, segregando a sectores como profesionales jóvenes sin hijos, tercera edad y estudiantes.

Aunque no se cuenta con la información detallada, el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad ha informado que se aplicarán restricciones a la densidad habitacional de los proyectos.

Al respecto, la CCHC destaca positivamente que hasta ahora no existiera una restricción de densidad máxima en la Comuna, y que más bien se regulara restringiendo el volumen construido a través de otras condiciones de edificación, como altura máxima, rasante, distanciamiento a medianeros, etc. Este mecanismo ha permitido que en la Comuna conviva una diversidad de población, que va desde familias con niños que requieren departamentos de mayor superficie, hasta profesionales jóvenes sin hijos, tercera edad y estudiantes que, generalmente, requieren departamentos de superficies reducidas. En este sentido se esperaría que el criterio de densidad de la Comuna no resultara modificado, y se siga controlando a través de las otras normas de edificación.

7. Se cuestiona la gran cantidad de inmuebles de conservación histórica, la mayoría privados, que se propone en la Modificación. Asimismo, se cuestionan los procedimientos de selección de dichos inmuebles, la distribución de las cargas asociadas a la preservación de ellos y la discrecionalidad que se establece para el desarrollo de proyectos en las zonas de conservación histórica.

De acuerdo a información proporcionada por el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad, en el Centro Histórico (Sector 2), los inmuebles de conservación histórica aumentarían de 70 a 184 (114 nuevos), mientras que en el Sector 3 aumentarían de 67 a 485 (418 nuevos), tal como se observa en la Figura N#4 y Figura N#5.

Figura N#4: Inmuebles de Conservación Histórica Sector 2 (en azul)

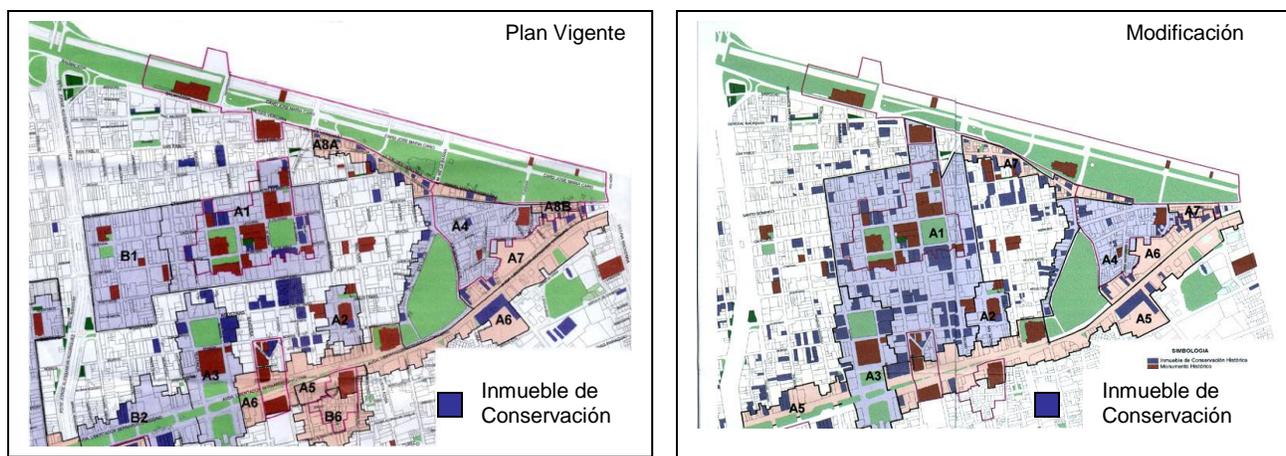
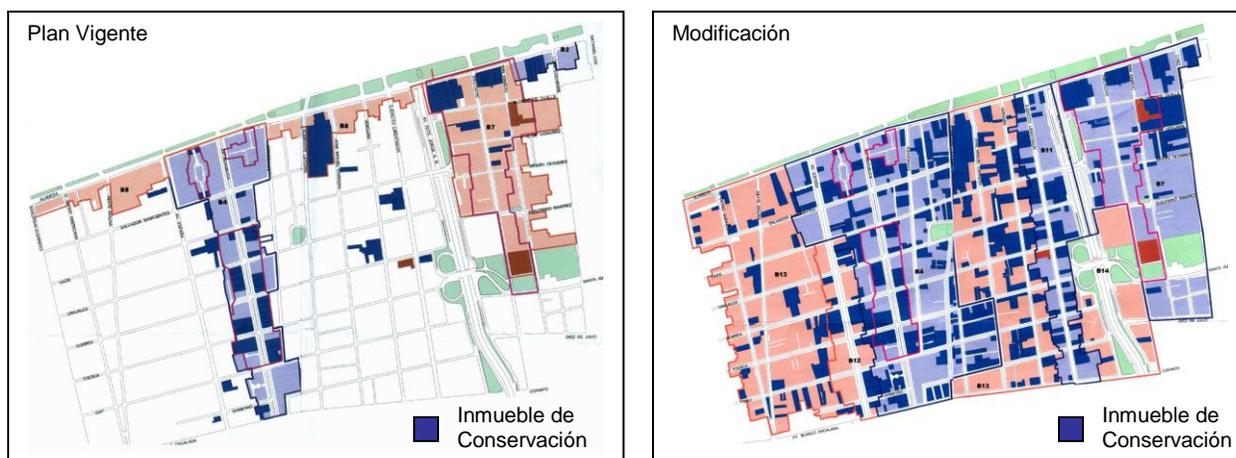


Figura N°5: Inmuebles de Conservación Histórica Sector 3 (en azul)



Con respecto a este punto, se comenta lo siguiente:

- El procedimiento de selección de dichos inmuebles, a puerta cerrada y sin consulta al propietario ni a la comunidad es, a lo menos, cuestionable. No se conocen los criterios ni se generan los acuerdos que permitan a la comunidad pronunciarse sobre qué inmuebles o parte de ellos interesa conservar.
- Con la declaratoria se establecen cargas al propietario del inmueble, sin que se le entregue ninguna compensación tributaria o de otro tipo por el daño a su patrimonio económico derivado del hecho de no poder desarrollar su propiedad. Tampoco se lo apoya en los gastos de mantención y conservación de dichos inmuebles.
- Resulta impresentable que la Municipalidad establezca tal cantidad de inmuebles de conservación sin asumir ningún costo por ello. Si realmente se demuestra que dichas propiedades tienen un valor patrimonial y por tanto le generan beneficios a todos los habitantes de la Comuna, entonces es la misma comuna (Municipalidad) la que debe asumir los costos que implica la conservación del patrimonio.
- El sólo hecho de realizar esta declaración masiva de inmuebles de conservación no asegura el resguardo de este patrimonio. Con esta política, la Municipalidad más bien incentiva la destrucción o paulatino deterioro del patrimonio arquitectónico y urbano de la Comuna.



- Resulta especialmente preocupante para el sector inmobiliario la discrecionalidad ilimitada a que se deberán someter los proyectos para su aprobación, tanto los inmuebles de conservación como los aledaños o colindantes, en virtud del Artículo 28.

“en los sectores aledaños y en predios colindantes, laterales y/o posteriores a Zonas Típicas, Monumentos y/o inmuebles declarados Monumentos Históricos y/o de Conservación Histórica, las nuevas edificaciones que se proyecten deberán supeditar volumetría, tratamiento de fachadas y alturas a las de dichos inmuebles (según aprobación del Director de Obras)”

Una normativa de este tipo claramente desincentiva el desarrollo de negocios inmobiliarios en la comuna de Santiago, ya que para el sector inmobiliario es fundamental el contar con una normativa urbana clara, ordenada, transparente y sin vicios de discrecionalidad.

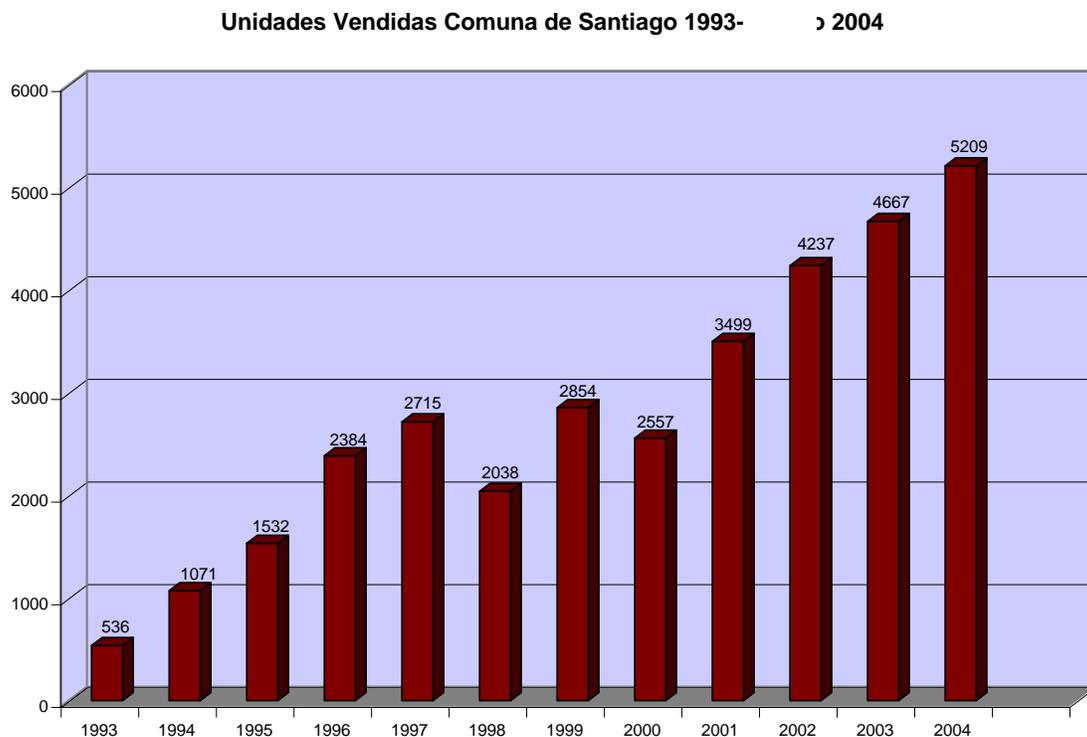
Finalmente, la CCHC estima que la factibilidad de compatibilizar la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos y patrimoniales de la comuna de Santiago con un desarrollo inmobiliario razonable es fundamental para renovar las zonas deterioradas de la ciudad y para sustentar el crecimiento económico, el cual permitirá a la Comuna consolidarse en su rol de “comuna para vivir”, dado sus altos estándares de calidad de vida.

8. La normativa propuesta en la modificación, la cual limita fuertemente el desarrollo inmobiliario, no se condice con las políticas de repoblamiento que la Comuna se ha esforzado por llevar adelante.

Desde inicios de la década de los noventa, cuando se inicia el proceso de repoblamiento de Santiago apoyado por el Subsidio de Renovación Urbana y los convenios con CORDESAN (Corporación de Desarrollo de Santiago), las ventas inmobiliarias en la Comuna han ido en ascenso. Tal como se aprecia en el Gráfico N#1 las unidades construídas anualmente aumentaron de 536 viviendas en 1993 a 5.209 en el año 2004, lo que constituye un incremento de casi 1000%.



Gráfico N#1 : Unidades Vendidas en la Comuna de Santiago 1993- 2004

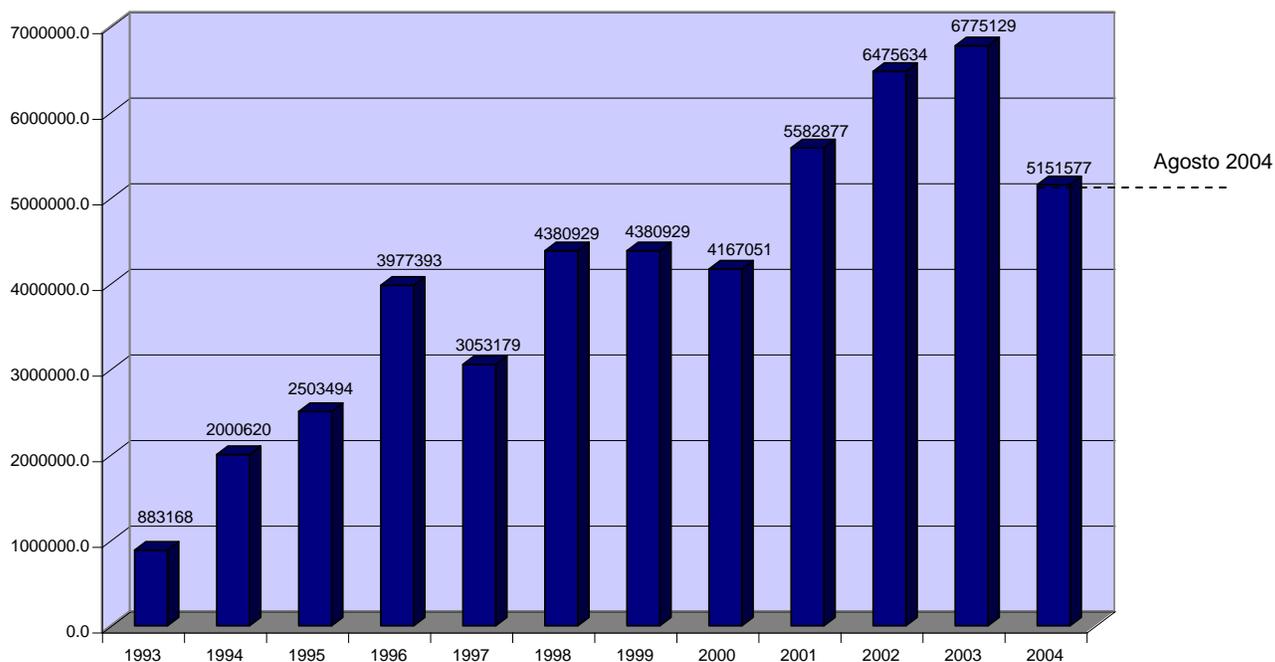


En cuanto a los montos de las ventas inmobiliarias. Tal como se aprecia en el Gráfico N#2, éstas también muestran un ascenso importante, desde 883.168 UF en 1993 a 6.775.129 UF en el 2003. Con respecto al 2004, hasta el mes de Agosto, las ventas correspondientes a 3661 viviendas equivalen a un total de 5.151.577 UF.



Gráfico N#2: Ventas UF en la Comuna de Santiago 1993-Agosto 2004

Ventas UF Comuna de Santiago 1993-Agosto 2004



Fuente: Gerencia de Estudios CCHC, 2005

Con un cambio normativo como el propuesto en la Modificación, es indudable que esta tendencia creciente de producción y ventas se detendrá, afectando negativamente no sólo al sector inmobiliario, sino que también a las políticas de repoblamiento de la Comuna y en definitiva al patrimonio económico de los vecinos.

Otro aspecto no menor tiene relación con los ingresos que la Municipalidad recauda por concepto de pago de derechos municipales. Tal como se aprecia en el Gráfico N#3, de acuerdo a los registros de permisos de edificación otorgados por la Comuna de Santiago, el año 2004 se construyeron 8.756 viviendas, equivalentes a 571.790 m². De estas, 8.744 viviendas y 568.363 m² correspondieron a edificios de departamentos⁶.

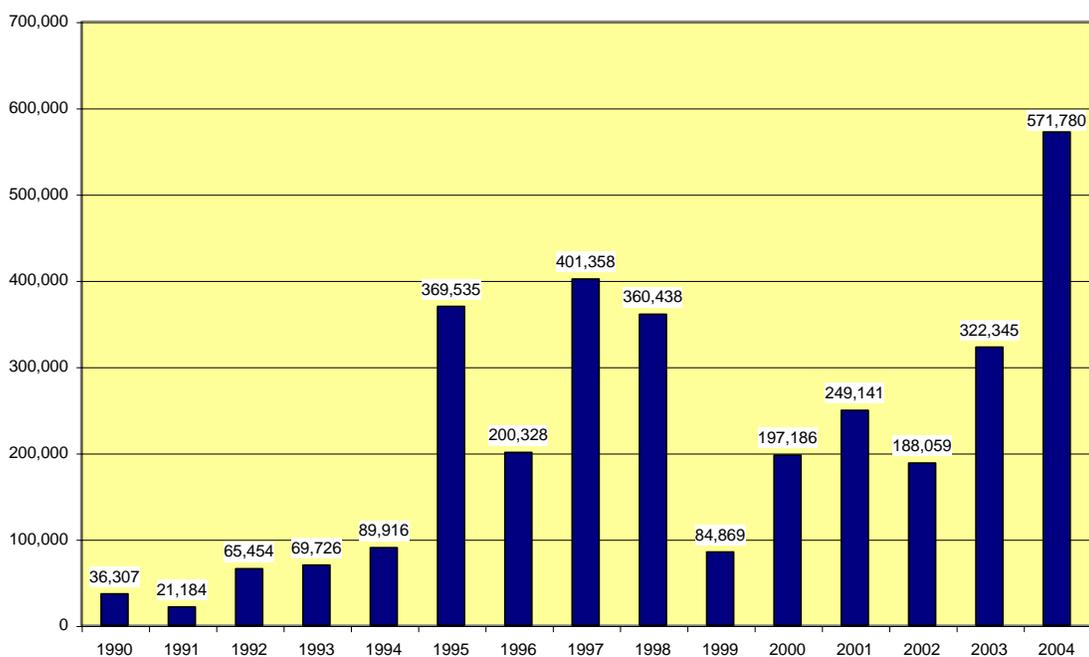
⁶ Fuente: Gerencia de Estudios, CCHC.



Se estima que estos permisos de edificación otorgaron aproximadamente de 74.500 UF por concepto de derechos municipales⁷. Sin duda, una fuga de la inversión producto de los cambios normativos señalados, ocasionaría una pérdida considerable de recursos para el Municipio en los próximos años.

Gráfico N#3 : Permisos de Edificación Residenciales 1990- 2004

Permisos de Edificación Viviendas (M2)



⁷ De acuerdo a la Resolución 5612 del MINVU (2004) que fija valores unitarios de construcción para aplicar en cálculo de derechos de permisos municipales, las 74.500 UF corresponden al 1,5% de 4.966.676 UF (568363 m² x 8,73 UF). Este cálculo se basa en información INE y no considera ampliaciones ni permisos rezagados, por lo cual puede estar subestimado.

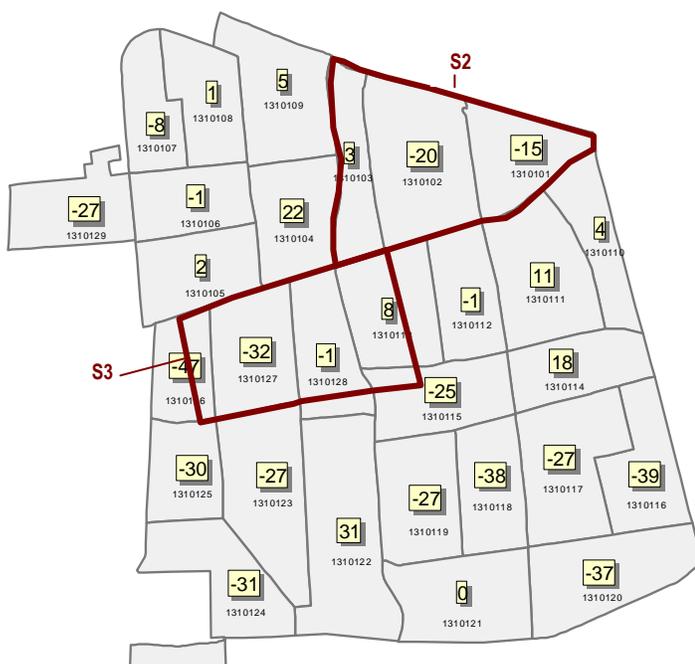
9. Las limitantes impuestas por la normativa propuesta al desarrollo inmobiliarios no contribuirán a revertir las tendencias de despoblamiento de la Comuna .

No obstante el Programa de Repoblamiento implementado por la Municipalidad de Santiago y los incentivos al desarrollo inmobiliario, la comuna de Santiago continúa creciendo a tasas negativas. La variación intercensal en la Comuna presenta un promedio de menos 1.47% (INE, 1992:2002).

En la Figura N#6 es posible observar que este indicador alcanza hasta un -20% en parte del Sector 2 (Distrito Censal 1310102) y -32% en parte del Sector 3 (Distrito Censal 1310126)⁸.

De esta manera, es posible afirmar que con la Modificación menos aún será posible revertir las tendencias de despoblamiento de la Comuna.

Figura N#6: Variación Intercensal (%) según distrito censal



Fuente: Elaboración propia en base a INE 1992:2002.

Consideraciones Finales

A modo de conclusión, el interés de la CCHC es que la Municipalidad, antes de aprobar una normativa tan restrictiva como la propuesta en la Modificación, evalúe las consecuencias que la fuga de la inversión inmobiliaria conlleva para los intereses de los vecinos, del propio Municipio y del Ministerio de la Vivienda (plan de repoblamiento de la Comuna).

Especialmente se hace necesario considerar los siguientes aspectos:

⁸ Valores referenciales en base a Información INE 1992:2002.



1. Permitir mayores alturas en general, de tal forma de que se puedan alcanzar las constructibilidades propuestas en la propia modificación.
2. Permitir edificación aislada sin límite de altura sobre la edificación continua (condicionada sólo por la rasante), tal como lo hace la normativa vigente, al menos en las zonas no congestionadas de la Comuna y en ejes jerárquicos como la Alameda, Autopista Central y Blanco Encalada.
3. No incorporar restricciones de densidad en la Comuna, y más bien controlar este aspecto a través de las demás normas urbanísticas, de tal forma de no segregar a sectores importantes de la población (tercera edad, estudiantes, profesionales jóvenes, etc.)
4. Buscar mecanismos que permitan conservar el patrimonio urbano y arquitectónico, permitiendo un grado de desarrollo inmobiliario razonable. En este sentido no se debieran imponer inmuebles de conservación histórica en forma masiva, sin participación de la comunidad y sin que se la Municipalidad asuma alguna obligación en ello.
5. Eliminar en toda la Comuna la discrecionalidad en la aprobación de los proyectos aledaños a inmuebles o zonas de conservación histórica, los cuales no responden a la normativa del Plan Regulador sino a la aprobación del Director de Obras.