

# Ciudad y Reconstrucción



# **Informe ciudad y reconstrucción: lo que queda por hacer**

Alfredo Rodríguez / Paula Rodríguez\*

## Introducción

En este informe de ciudad y reconstrucción, revisamos los programas de la Nueva Mayoría y la Alianza por Chile, en materia de políticas urbanas, de ciudad y vivienda. Junto con lo anterior, establecemos algunos puntos que permitirán hacer un seguimiento para los próximos cuatro años: la situación de la vivienda en Chile, el mal uso de los subsidios habitacionales, los narcotinmuebles y la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano. De este conjunto, destacamos la propuesta de la Nueva Mayoría de tratar la ciudad y la vivienda desde un enfoque de Derechos Humanos.

Para escribir este texto hemos revisado los programas de las dos candidaturas que llegan al balotaje de diciembre, la prensa relacionada con los temas que se debaten y documentos de trabajo de SUR Corporación; este conjunto fue discutido en los talleres de trabajo del Barómetro.

## Presentación

Lo que el programa de Sebastián Piñera en materia de ciudad y vivienda estimaba que sería una continuidad y ajuste de lo realizado por los gobiernos anteriores (porque efectivamente no ha habido una ruptura ni en sus enunciados ni en sus prácticas), caducó el 27 de febrero, días antes de su asunción al gobierno. Sobre la marcha, debió incorporar la reconstrucción post terremoto. Al cabo de cuatro años, numéricamente es poco lo que quedará pendiente. No obstante, sus metas iniciales no se han cumplido: ha aumentado el déficit habitacional, el promedio de viviendas iniciadas anualmente es menor que en gobiernos anteriores, y se ha reducido la magnitud de los programas de mejoramiento de barrios, por lo que la situación del stock de vivienda social ha continuado deteriorándose. Y esto no solo a nivel de las viviendas, sino de los espacios públicos e infraestructura de dichos barrios.

Es esta la realidad que, en materia urbana y de vivienda, enfrentan los programas presidenciales de las dos candidatas, con propuestas diferentes. En líneas muy gruesas, la Nueva Mayoría estructura su discurso a partir del derecho a la vivienda como uno de los derechos humanos que el Estado debe

”

**Algunos de los defensores del nuevo Plan Regulador para el Gran Santiago, como su impulsor el Gobierno, enfatizan que aquí se crean tres mil hectáreas de áreas verdes. El argumento es inmediatamente refutado por el director de la escuela de Arquitectura de la Universidad Diego Portales, Ricardo Abuaud: “Las áreas verdes tienen que estar donde vive la gente, acá van en la periferia de la periferia, limitando con el campo. Acá no tiene sentido un área verde con mantención del Estado”**

cautelar. La Alianza por Chile lo hace a partir de la vivienda como un bien cuya producción y consumo garantiza el Estado.

Como señalamos en el Barómetro de abril de 2013,<sup>1</sup> el gobierno de Sebastián Piñera cumplió con una gran cantidad de los puntos de su programa de políticas urbanas neoliberales, entre ellos:

—Se reforzó el rol fiscalizador del Estado, pero en el marco del principio de subsidiariedad del Estado; esto es, entregando funciones a la empresa privada.

—Se continuó incorporando a las empresas privadas en las políticas de ciudad, particularmente en su respuesta pos-terremoto.

—Se resignificó a la ciudadanía, para que pudiera expresar su opinión de manera no vinculante.

—Se continuó con la privatización del sector público y de las infraestructuras colectivas.

—Se promulgó una Política Nacional de Desarrollo Urbano, en la que se abordan temas como descentralización, equidad, integración social, participación, identidad, compromiso, calidad, ciencia, adaptabilidad, resiliencia, seguridad y gradualidad, en el marco de una teoría neoliberal.

—Se entregó una cantidad significativa de subsidios, que supera el número de subsidios pagados para viviendas nuevas o el de permisos de construcción en el período.

Este escenario urbano privatizador fue el marco en que se llevaron a cabo las campañas presidenciales y donde cada uno de los equipos trabajó en las distintas propuestas y programas de gobierno.

## Los programas de Bachelet y de Matthei

En este número del Barómetro revisamos los programas de Bachelet y de Matthei en lo relacionado con políticas de ciudad, a partir de lo cual señalamos cuáles podrían ser algunas de las principales temáticas que se deberían abordar en el próximo gobierno.<sup>2</sup> En el futuro, este ejercicio será de utilidad para revisar los avances, revisiones, cambios e incumplimientos en los cuatro años de gobierno; también permitirá comprobar si la candidata de la Alianza por Chile tuvo o no razón en sus opiniones vertidas a la prensa:

1 Véase Alfredo Rodríguez y Paula Rodríguez (2013), "Ciudad y Reconstrucción. Misión cumplida, señor presidente. Informe de ciudad y reconstrucción". En Fundación Equitas (2013), *Barómetro de Política y Equidad, La cuenta regresiva*, pp. 176-197. Santiago: Fundación Equitas. Consultado en <http://bit.ly/1aRARsW> [18-11-2013].

2 Véase *Chile de todos. Programa de Gobierno, Michelle Bachelet, 2014-2018*, en <http://bit.ly/1ahC4zu>; y *Un siete para Chile. Programa presidencial Evelyn Matthei, 2014-2018*, en <http://bit.ly/18oNTR1>

*“Las declaraciones de la aspirante a La Moneda [Matthei] se suman a las que realizaron algunos miembros del comité político, entre ellos, el ministro Andrés Chadwick, que aseguró que la propuesta de la candidata [Bachelet] impactaría negativamente en las cifras alcanzadas por la administración de Piñera”.*<sup>3</sup>

Para Matthei, el programa de Bachelet es “terrorífico”;<sup>4</sup> además, agrega, la discusión en torno al cambio constitucional, como también la discusión de derechos, es algo que se da entre políticos, que “no les va ni les viene” a la “gente común”.

*“¿Qué es lo que va a pasar con todo lo que significa sacar adelante a nuestra gente? Eso va a pasar a segundo o a tercer plano, porque toda la discusión va a ser una discusión ideológica, una discusión política, para los políticos, por los políticos, y que a la gente común y corriente, que son 17 millones de personas, no les va ni les viene. Eso es lo que ella está ofreciendo”, dijo Matthei, quien compartió sopaipillas con pebre con las trabajadoras”.*<sup>5</sup>

Nos parece, sin embargo, que esa discusión sí es importante. Es importante reflexionar en torno a los procesos de redefinición de las ideas que articulan el actual sistema neoliberal y ver qué dirección sigue este en los próximos cuatro años; si se retrocede en el camino que postula o si se lo profundiza, como desea la Alianza por Chile:

*“El Presidente Piñera manifestó sus críticas al programa de gobierno de la candidata de la Nueva Mayoría, Michelle Bachelet... ‘Nunca Chile había estado tan cerca de alcanzar una meta (...) que es ser un país desarrollado y que hoy podemos lograrlo. Por lo tanto, echar para abajo, tirar por la borda este camino me parecería un tremendo error’, dijo.*

*‘Cuando uno lee el programa de la Nueva Mayoría hay muchas cosas que, a mi juicio, no apuntan en la dirección correcta (...). Se ha aplicado en muchos otros países del mundo y nunca ha dado buenos resultados’, agregó”.*<sup>6</sup>

A mediados de diciembre se llevará a cabo la segunda vuelta en las votaciones entre las candidatas de la Nueva Mayoría y de la Alianza por Chile. Al respecto, Matthei aseguró que “tenemos grandes diferencias con la izquierda y esas van a salir en los próximos 30 días”.<sup>7</sup> Efectivamente, esas distancias están en los programas, particularmente en el diagnóstico y en las propuestas.

3 *La Tercera*, Política (28-10-2013). Consultado en <http://bit.ly/1cduQtL> [18-11-2013].

4 *Cooperativa.cl* (08-11-2013). “Evelyn Matthei: El programa de Bachelet es ‘terrorífico’”. Consultado en <http://bit.ly/HNoSpk>

5 *Ídem*.

6 *CNN Chile* (12-11-2013). “Presidente Piñera criticó programa de gobierno de la Nueva Mayoría”. Consultado en <http://bit.ly/1ixsfPK> [19-11-2013].

7 *El Ciudadano* (s/f). “El duelo de las amigas de infancia: Bachelet y Matthei a segunda vuelta”. Consultado en <http://bit.ly/17FCdfy> [18-11-2013].

## El diagnóstico

En su programa de gobierno, la Nueva Mayoría presenta un diagnóstico de lo urbano en el que releva cuatro puntos:

—La ciudad es expresión territorial de la desigualdad. En el programa de Bachelet se reconoce que las ciudades se han convertido en la expresión geográfica y social de las desigualdades: si en algunos territorios de nuestras ciudades las personas viven un progreso notable, en otros se sienten atropelladas por lo que en el sistema que nos rige se entiende por progreso.

—Existe una gran cantidad de barrios deteriorados, en los que habitan personas y familias a las que les está negado vivir con dignidad. Esta categoría de vivienda indigna, por supuesto, incluye a los campamentos.

—Se requiere un conjunto de servicios municipales que permitan actuar sobre las desigualdades geográficas y territoriales.

—Faltan mecanismos que permitan la participación ciudadana en las esferas de poder. La solución a este déficit sería difícil y requiere una gran cantidad de cambios sociales. Ello se lograría por medio de mecanismos como fondos públicos concursables, presupuestos participativos y plebiscitos, entre otros. Los plebiscitos aparecerían asegurados en la nueva Constitución.

La Alianza por Chile, por otra parte, centra su diagnóstico en los siguientes puntos:

—El reconocimiento de los avances cuantitativos en la producción de vivienda en Chile, lo que permitió reducir el déficit habitacional.

—Los problemas de la producción masiva de vivienda, referidos a la calidad arquitectónica de las unidades de vivienda, junto con la falta de urbanización de los sectores en que se emplazan. Para la Alianza por Chile, en muchos de estos casos la única solución es demoler los conjuntos de vivienda y actuar sobre la tendencia a homogeneizar a las familias de pobladores, para evitar las grandes concentraciones de personas y familias de bajos ingresos, en situación de extrema vulnerabilidad. La solución que se propone es continuar con las políticas sociales subsidiarias, focalizadas en la construcción de comunidades sustentables.

—La falta de infraestructura sanitaria y el aumento explosivo de todo tipo de desechos: actualmente, se señala en el programa, un 40 por ciento de los residuos se disponen en sitios no aptos. A la vez, un gran porcentaje de residuos termina en vertederos y microbasurales ilegales que, en su mayoría, se ubican en comunas de bajos ingresos.

—Un déficit de vivienda cercano a las 400 mil unidades, de las cuales el 60 por ciento correspondería a vivienda social.

—El impacto negativo que tienen en la calidad de vida los barrios mal diseñados, que no cuentan con espacios públicos y áreas verdes suficientes.

## Los postulados

La Nueva Mayoría articula su propuesta en torno al postulado de que le corresponde al Estado garantizar un conjunto de derechos, como el derecho a la educación, al trabajo, al goce del medioambiente, entre otros. En este conjunto se incluye el derecho a una buena ciudad, con buenos servicios, infraestructura y bienes urbanos en común; y el derecho a una vivienda digna, el cual está considerado como un derecho humano. El Estado también debe asegurar un sistema de transporte digno, de calidad y accesible para todos, lo que implica potenciar el transporte público urbano e interurbano.

En el ámbito nacional, la Nueva Mayoría señala que la, hasta ahora, implementación exitosa de la política de vivienda es el marco adecuado para realizar las correcciones necesarias, como el mejoramiento de los entornos en los que se emplazan las unidades habitacionales. Se indica que, en el nivel nacional, es necesario establecer políticas y programas que permitan optimizar la focalización de los recursos; crear, recuperar y conservar áreas verdes, proceso que debe estar a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en coordinación con los municipios. Y en el tema de seguridad ciudadana, continuando con un paradigma positivista ecologista, se busca promover el aumento de agentes (privados y estatales) en materia de seguridad.

En el nivel de la ciudad, se postula que ella debe ser la expresión territorial de la igualdad, de la justicia social. Se advierte, sin embargo, que en la ciudad se manifiestan intereses económicos de grupos de personas, los cuales pueden atentar contra el bien común. Para actuar sobre el lucro y la obtención de plusvalor del suelo y bienes urbanos, en el programa de la Nueva Mayoría se propone como principio básico la promoción de la democracia y la participación.<sup>8</sup> Asimismo, se precisa la necesidad de incrementar la autonomía de los municipios como centros estratégicos para el desarrollo, la garantía y la vigilancia de un conjunto de servicios. En este proceso, la ciudadanía, de acuerdo con el programa, deberá cumplir un rol fundamental.<sup>9</sup>

8 Frente al problema concreto de cómo frenar el lucro, se requiere una mayor regulación de la actividad inmobiliaria. Pero frente a un actor social tan fuerte como son las inmobiliarias, la ciudadanía tiene que ser empoderada para empujar tal cambio.

9 "Llevaremos adelante medidas que fortalezcan y den institucionalidad tanto a la participación política como a la participación ciudadana en la gestión pública, garantizando que todos y todas tengamos el mismo derecho a influir en las decisiones que nos afectan y sin ningún tipo de discriminación arbitraria". En *Chile de todos...*, p. 187.

Los postulados de la Alianza por Chile son más breves.<sup>10</sup> Por una parte, el programa plantea la necesidad de mayores exigencias valóricas, producto de la participación de Chile en un conjunto de países desarrollados; por ejemplo, el respeto a diferentes formas de vida y el rol de la familia. Por los mismos motivos, la Alianza por Chile suma a lo anterior la necesidad de respetar las tradiciones indígenas, el uso de espacios públicos. Este conjunto heterogéneo y múltiple se ve completado por lo que se plantea como requerimientos de las ciudades. Al respecto, el programa señala que los beneficios de las ciudades (la cooperación y búsqueda de mayores oportunidades) se debilitan cuando las distancias son difíciles, caras o lentas de cubrir, cuando los barrios están mal diseñados. Se requiere, por tanto, fijación de estándares mínimos de calidad para la implementación de bienes urbanos públicos, transporte, infraestructura para diferentes usos (vial, recreacional, deportiva), áreas verdes, servicios urbanos. El instrumento para lograr lo anterior sería la Ley de Concesiones de Obras Públicas, principalmente; además, se necesitarían otras herramientas que permitieran integrar al sector privado.

## Las propuestas

Las propuestas de la Nueva Mayoría son numerosas, y abarcan distintos ámbitos y niveles de las políticas urbanas.

En el ámbito barrial, se propone llevar a cabo planes de ordenamiento territorial, con participación ciudadana; también, definir 200 barrios para la segunda parte del Programa Quiero Mi Barrio; aplicar el Programa de Protección al Patrimonio Familiar, para reparar y mejorar las viviendas de 200 barrios que se identificarán en los primeros cien días; creación de subsidios para la clase media y de un nuevo subsidio para mejorar espacios comunes; elaboración de un plan de vivienda para campamentos; programa masivo de esterilización de mascotas; normativas para empresas constructoras e inmobiliarias, a fin de que entreguen toda la información técnica de las construcciones a los usuarios. El programa también incluye propuestas acerca de la infraestructura en transporte y la necesidad de coordinar el sector; para eso se propone crear la Autoridad Metropolitana de Transporte para cada área metropolitana y, *grosso modo*, la 'agilización' del desarrollo de planes de transporte (incluyendo trenes de cercanía, para lo que no se incluye estudios de impacto sobre la segregación en poblaciones pobres).

En el ámbito de la ciudad, se propone la creación de un plan para áreas verdes, mejoramiento de plazas; la consolidación de subcentros en barrios vulnerables; el establecimiento de una normativa para megaproyectos inmobiliarios, que tome en cuenta aspectos urbanos más allá de los viales; fomento de modos de transporte no motorizados, planes para peatones y ciclovías, entre otros.

<sup>10</sup> Se puede citar al respecto los dichos de Matthei acerca de la premura en el plazos para concretar un plan de gobierno: "A pesar de nuestras diferencias, nosotros sí pudimos ponernos de acuerdo sobre el programa de gobierno en solo un mes y medio. Cuando miramos al futuro sobre el país que queremos, no hay diferencia y eso nos alegra". *La Nación* (06-10-2013). "Matthei critica a Bachelet por programa: "hay un contraste muy grande con nuestra contendora". Consultado en <http://bit.ly/15Qe2dE> [20-11-2013].

A escala regional, la propuesta es la construcción de un sistema de evaluación que permita conocer el estado de las comunas vulnerables. Estas evaluaciones servirán de líneas de base para diseñar y llevar a cabo planes de inversión multisectorial, a fin de eliminar las brechas sociales.

A escala nacional, en el programa se indican proyectos como la creación de instituciones como la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio, que surgió de la Política Nacional de Desarrollo Urbano. Entre sus tareas, esta Comisión deberá elaborar una política de suelo para que el Estado acceda a suelo urbano, actividad a la cual se unirá el Ministerio de Bienes Nacionales. Otras de las medidas propuestas son terminar con el no pago de impuestos en la venta de inmuebles nuevos, restricciones en los créditos especiales para empresas constructoras y el aumento del impuesto de timbres y estampillas. En materia de residuos, la promesa es una política pública para la gestión de basura, con carácter especial en las comunidades indígenas. Por último, en materia de seguridad ciudadana, si bien se continúa con un enfoque positivista, se incluye la necesidad de 'registrar' otros delitos (se supone que se sumarían a los Delitos de Mayor Connotación Social, los DMCS).<sup>11</sup>

Las propuestas de la Alianza por Chile se centran en dos aspectos, los que corresponden a diferentes niveles y ámbitos.

En el ámbito metropolitano, se indica la implementación de consejos de alcaldes metropolitanos; la creación de subcentros en áreas urbanas extensas; la democratización de las áreas verdes; el reforzamiento del Programa de Recuperación de Barrios; la construcción de ciudades más sustentables, ecológicas y limpias, mediante una adecuada gestión de residuos y el reciclaje.

En materia de vivienda, las propuestas de la Alianza se centran en la reducción del déficit habitacional, la recuperación de viviendas sociales, la erradicación de campamentos, la implementación de subsidios para jóvenes vulnerables, la demolición de conjuntos de viviendas sociales, la implementación de un programa de mejoramiento de instalaciones sanitarias y ampliación de viviendas, la creación de subsidio para los gastos comunes, modificación de la Ley de Rentas Municipales para incluir un fondo que se distribuya entre las viviendas sociales de la comuna, eliminación del Subsidio de Renovación Urbana y su reemplazo por un Subsidio de Integración Urbana.

En el ámbito metropolitano y en materia de transporte, se plantea la constitución de un Sistema de Transporte Público y la creación de sistemas de transporte (bus, metro, tren) en Concepción y Valparaíso.

11 En el caso de Chile, los Delitos de Mayor Connotación Social (DMCS) son: Homicidio, Hurto, Lesiones, Violación, Robo con fuerza (Robo de accesorios de vehículos; Robo de vehículo motorizado; Robo en lugar habitado; Otros Robos con fuerza), Robo con violencia (Robo con intimidación; Robo con Violencia; Robo por sorpresa, Otros Robos con Violencia) (Dirección Nacional de Orden y Seguridad, 2013).

En materia de seguridad ciudadana, la propuesta es diseñar barrios al servicio de ella, porque (en palabras de la Alianza) los vecinos son "los mejores vigilantes"<sup>12</sup>.

### Tres ejes: Derecho a la vivienda, participación, mejoramiento de los barrios

En un análisis rápido de ambas propuestas, queremos destacar tres puntos que nos parecen importantes: el enfoque de derechos que plantea la propuesta de la Nueva Mayoría; la importancia que atribuye la Nueva Mayoría a la participación y las coincidencias en cuanto a la situación deficiente del stock de viviendas sociales construidas.

Sin duda lo que sobresale en la propuesta de la Nueva Mayoría es la inclusión de la vivienda digna entre los derechos humanos, junto con salud, empleo, seguridad pública, educación, medio ambiente sano, el derecho al trabajo, a negociación colectiva (p. 164), lo que hace referencia explícita a la inclusión del derecho a una vivienda adecuada en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC). Y se complementa con la afirmación de que en el conjunto de derechos que le corresponde al Estado garantizar está comprendido el derecho a una buena ciudad, con buenos servicios, infraestructura y bienes urbanos en común (p. 120). Es una clara ruptura con la concepción que se mantenía desde la dictadura, en la cual define la vivienda como "un bien que se adquiere con el esfuerzo y el ahorro de la familia. Este esfuerzo el Estado lo reconoce y comparte subsidiariamente, permitiendo que cada familia, aún la más modesta, obtenga una solución habitacional propia", logrando con ello erradicar la extrema marginalidad habitacional en todo el país.<sup>13</sup>

La participación ciudadana es otro tema que está muy presente en la propuesta de la Nueva Mayoría sobre planificación territorial y local: "Se requiere pasar de una participación informativa, a una participación dialogante y protagonista, en donde la voz de los representantes locales realmente sea escuchada e integrada a las decisiones de políticas públicas" (p. 123).

En lo que se refiere al estado físico de las ciudades, en ambas propuestas se puede leer una preocupación por el estado de vulnerabilidad que presentan los conjuntos de viviendas sociales. Frente a esta situación, la Nueva Mayoría ofrece un relanzamiento del Programa Quiero Mi Barrio y del entorno de las poblaciones; y la Alianza la recuperación de 7 mil a 10 mil viviendas sociales y mejorar el entorno de unas 200 mil. En esto hay un diagnóstico generalizado que, en el caso de la Alianza, lleva a afirmar que será necesario demoler unas 60 mil unidades (p. 138).

12 *Un siete para Chile...*, p. 68.

13 Minvu, *Memoria Anual 1980 y Memoria Anual 1989* (Santiago: Minvu).

## La reconstrucción

En ambos programas de gobierno, de la Nueva Mayoría y de la Alianza por Chile, se constata un vacío en torno al tema de la reconstrucción, pero de distinto signo. En el caso de la Alianza por Chile, la reconstrucción, tal como la anunció meses atrás el presidente Piñera, terminó. Para la Nueva Mayoría, "en materia de inversiones, la primera prioridad la tiene la reconstrucción. El gobierno actual realizó esfuerzos en la materia. Pero quedan tareas pendientes" (p. 76). Señala al respecto que en los tres primeros meses de gobierno se realizaría un diagnóstico del estado de la reconstrucción, a partir del cual se generaría un plan de acción.

Como señalamos en el Barómetro de abril de 2013,<sup>14</sup> durante el gobierno de Sebastián Piñera se han ofrecido miles de subsidios. Se llegó a mencionar casi 750 mil en el último mensaje del 21 de Mayo frente al Congreso, a mediados de 2013. Lo que no ha tomado en cuenta esta promesa es la autonomía e independencia que ha alcanzado el circuito secundario del capital. Los agentes del suelo han orientado su oferta hacia la demanda de vivienda y servicios de los sectores de ingresos medios y altos, lo que ha dado como resultado que en el caso de la reconstrucción post-terremoto de 2010, que la producción de viviendas haya sido más lenta de lo presupuestado. Todavía en septiembre 2013 faltaba por entregar más de un tercio de la cantidad de viviendas ofrecidas, de acuerdo solo con las cifras del Minvu.<sup>15</sup>

Si bien en el programa de la Alianza por Chile se sigue con el diagnóstico que guió al gobierno del presidente Piñera en materia de déficit habitacional y de la necesidad de incrementar la calidad arquitectónica de las viviendas sociales y su entorno urbano, no se toma en cuenta que la producción de viviendas sociales se ha reducido considerablemente en los últimos años. Por primera vez, en el ámbito nacional y en Santiago, la superficie de los permisos de edificación que se destina a usos no habitacionales (comercio, servicios, grandes superficies, industria, etc.) supera a los permisos para viviendas; y las viviendas iniciadas sin subsidio superan a las viviendas iniciadas con subsidios. Estos datos dan cuenta de una concentración de la actividad de la producción en sectores de ingresos medios y altos.

El próximo gobierno recibirá cerca de 150 mil familias con un papel 'vale por una casa'. Este será un problema significativo.

14 Véase Alfredo Rodríguez y Paula Rodríguez, "Ciudad y Reconstrucción, Misión cumplida...", pp. 176-197.

15 Véase noticias.terra.cl, "Hales pide al gobierno terminar con 'ineficiencia' en reconstrucción y 'ofrecer estadísticas serias'", en que el diputado Patricio Hales señala: "Si a la fecha el dato oficial del Minvu es que existen 76.792 viviendas nuevas construidas entregadas, eso equivale exactamente al 64.3% de las 119.412 viviendas comprometidas. Muy distinto del 97% de avance que el MINVU le ha hecho repetir al Presidente Piñera". Consultado en <http://bit.ly/1hdUwfh> (25/11/2013).

## La ausencia de una política de suelo urbano

Si bien aparece mencionada en el programa de la Nueva Mayoría la necesidad de una política de suelo, no queda muy claro cómo se diseñará tal política, en el marco, por ejemplo, de un Plan Regulador para el Gran Santiago (PRMS 100) y una Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) ya aprobados y que no incorporan grandes preocupaciones en materias de equidad y justicia social.<sup>16</sup>

Hay que recordar que la conversión del espacio en bienes raíces implica una serie de actividades complejas, las que dan cuenta del carácter político y diferencial que adquiere la producción de ciudades para la teoría neoliberal. Estas actividades van desde:

- El cambio de uso del suelo.
- El otorgamiento de un valor de intercambio al suelo.
- El ordenamiento del suelo por parte del Estado y los especialistas (arquitectos, urbanistas, etc.).
- La reducción del suelo en “signos de prestigio y de standing”.<sup>17</sup>
- La venta de unidades de vivienda con un valor de uso dado por la distancia o lejanía de los centros y un ahorro o gasto de tiempo, es decir, un horario y tiempo social.
- La fijación de una renta que se determina por el precio del suelo, los intereses y también por cosas como ventajas y prestigio.

Si bien el tema es muy complejo, será un buen indicador de la voluntad de cambio que el nuevo gobierno manifieste. De hecho, para cumplir con el enunciado de que “la gestión pública del suelo estará al servicio de la gestión urbana y habitacional” (p. 123), es suficiente que se permita que el SERVIU opere su capacidad para comprar, expropiar, cambiar usos de suelo y otras atribuciones, tales como las de formar Corporaciones Mixtas que permitirían desarrollar intervenciones urbanas y habitacionales.

16 En el Programa se señala que la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio elaborará una política que permita al Estado acceder a suelos públicos y privados para desarrollar intervenciones urbanas y habitacionales (p. 123).

17 Henri Lefebvre (1976), “La ciudad y lo urbano”. En Henri Lefebvre, *El derecho a la ciudad II*, p. 110. Barcelona: Península.

## El derecho a la vivienda como Derecho Humano en Chile

Dado que en la propuesta de la Nueva Mayoría se incluye específicamente el derecho a la vivienda como uno de los derechos humanos que el Estado debe garantizar, corresponde examinar este punto en más detalle.

### Los atributos del derecho a la vivienda adecuada

Si bien en el ámbito mundial se reconoce el derecho a la vivienda adecuada como un derecho humano, este no aparece considerado como tal en la Constitución de la Nación. Sin embargo, como ya se señaló, este derecho está incluido en el PIDESC, tratado internacional firmado por Chile el 16 de septiembre de 1969, y ratificado el 10 de febrero de 1972.

Los atributos del derecho a la vivienda adecuada son ocho: (a) seguridad jurídica de la tenencia; (b) disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras; (c) gastos de vivienda soportables; (d) vivienda habitable; (e) vivienda asequible; (f) lugar; y (g) adecuación cultural de la vivienda. Existen factores agravantes en el cumplimiento de estos atributos en el país, tales como:

–Género. Las mujeres forman parte de situaciones de mayor vulnerabilidad, sobre todo en el caso de las jefas de hogares mono parentales en poblaciones y villas. También existe una fuerte discriminación respecto de la diversidad de género (comunidad LGTBI).

–Edad. Los adultos mayores no cuentan con vivienda con estándares adecuados para su desplazamiento en las viviendas o en el entorno de éstas. Jóvenes y allegados. Las políticas de vivienda social no privilegian a las personas solas ni tampoco ofrecen opciones colectivas no familiares.

–Discapacidad. Las personas con alguna incapacidad pueden tener los mismos problemas que los adultos mayores.

–Inmigrantes. Se constata una fuerte discriminación hacia personas de otras nacionalidades.

–Pueblos originarios. No se consideran los requerimientos culturales específicos de los pueblos originarios en materia de vivienda y entorno.

En Chile, como desde hace cuarenta años no ha existido un enfoque de derecho en las políticas de vivienda, habitualmente no se verifica el cumplimiento de los atributos mencionados. En nuestra opinión, dicho cumplimiento es un tema importante porque, de una u otra forma, afecta a casi una cuarta parte de la población total del país. Estamos hablando de un universo del orden de unos cuatro millones de personas, que viven en aproximadamente un millón

de unidades de vivienda, quienes ven vulnerado su derecho a la vivienda adecuada.<sup>18</sup>

### ..... Violación a atributos

Excluyendo los casos más obvios, como son los conjuntos de viviendas mal localizados, la falta de infraestructura y equipamiento, a continuación enumeraremos algunos casos actuales de violación de atributos del derecho a la vivienda adecuada:

—El *mobbing*. El desalojo que ocurre en los casos de erradicaciones, gentrificación de barrios, demoliciones y en el contexto de la reconstrucción. El próximo gobierno deberá preocuparse de que las agencias del Estado consideren la erradicación, demolición o desalojo de residentes como parte de un proceso de negociación y concertación con la población afectada.

—Las plagas. El acceso a bienes ambientales y a buenas condiciones de habitabilidad es vulnerado por plagas, como las que afectan la zona sur de Santiago. El próximo gobierno deberá preocuparse de que las agencias del Estado reconozcan que se trata de una emergencia medioambiental y no solo ofrecer soluciones vía subsidios para la construcción en sitio propio. Primero, porque con esta solución no reconoce el carácter de plaga; y segundo, porque el subsidio para la construcción en sitio propio restringe notablemente el universo de personas afectadas que pueden postular.

—Las deudas hipotecarias PET. Aún queda una cifra importante de deudores PET, con deuda hipotecaria contraída con la banca privada (Banco del Estado), en diferentes niveles de morosidad, de repactación de deuda o en remate de las propiedades. El próximo gobierno deberá preocuparse de que las agencias del Estado garanticen la seguridad de tenencia que afecta a todo tipo de vivienda.

—La ausencia de política de suelo. Tal es uno de los problemas a los que se enfrentan las personas que habitan en campamentos. El próximo gobierno deberá preocuparse de que las agencias del Estado garanticen el acceso a suelo bien localizado en términos de cercanía a redes sociales, identidad y acceso a bienes y servicios urbanos.

—La falta de reconocimiento del valor cultural de la tierra para los pueblos originarios en los conjuntos construidos con subsidios rurales. El terreno en el entorno de la vivienda es fundamental para los pueblos

18 En grandes cifras, desde 1952 a la fecha, se han construidos más de un millón y medio de viviendas sociales en el país. De este total un tercio están en buen estado de conservación, los otros dos tercios están en estado de vulnerabilidad. El Reporte de Atisba "Guetos en Chile" señala que 1,6 millones de personas viven en guetos en el país. [http://atisba.cl/wp-content/uploads/2011/10/Reporte\\_Guetos\\_en\\_Chile2010.pdf](http://atisba.cl/wp-content/uploads/2011/10/Reporte_Guetos_en_Chile2010.pdf)

originarios. El próximo gobierno deberá preocuparse de que las agencias del Estado velen por la adecuación cultural del acceso a la vivienda y respetar el carácter identitario de la tierra para los pueblos originarios.

—La discriminación hacia los inmigrantes. Ellos no solo habitan en viviendas insalubres, sino que tienen que pagar arriendos exorbitantes.<sup>19</sup> El próximo gobierno deberá preocuparse de que las agencias del Estado revisen el marco legal y normativo que garantiza derechos a los inmigrantes.

—Información. Uno de los problemas más significativo es la falta de información y participación de las personas en cualquier toma de decisiones respecto al futuro de sus asentamientos. El próximo gobierno deberá preocuparse de que las agencias del Estado entreguen a las personas información de manera oportuna y vinculante.

El Estado debe comprender que la vivienda no solo tiene que cumplir estándares básicos identificados y acordados en instrumentos legales y normativos. No se puede seguir considerando como vivienda social aquella que es más económica y que se ubica en suelo de bajo costo. Por vivienda social se debe comprender solo un mecanismo diferente de acceso a viviendas, pero no alguna diferencia en estándares. Las políticas urbanas tienen que garantizar el pleno respeto a las necesidades particulares de diversos grupos humanos y a las problemáticas específicas que los afectan.

---

## Los subsidios mal usados y los narco-inmuebles

En el Gran Santiago se ha construido mucho: entre 1990 y 2012 se ha aprobado más de 1,1 millones de unidades de vivienda entre casas y departamentos, lo que equivale a un total de 80,5 millones de metros cuadrados. Si se toma en cuenta el total de la edificación, estamos hablando de más 124 millones de metros cuadrados para el periodo. Este desarrollo ha sido posible en el marco de políticas urbanas basadas en la reorganización neoliberal del territorio de la ciudad, las mismas que fueron iniciadas durante la dictadura militar<sup>20</sup> y que han permitido que, a lo largo de 22 años, los sectores inmobiliario y de la construcción se hayan independizado de sus antiguos vínculos con el Estado y puedan actuar con autonomía.

Esta producción explosiva de viviendas ha provocado un sinnúmero de problemas y conflictos urbanos, relacionados con el lucro y la especulación, la obtención de plusvalías con el suelo y los bienes urbanos, entre otros. En este número del Barómetro nos queremos centrar en dos conflictos que en los últimos meses han aparecido en los medios, y que se producen en el marco

19 "Arriendo de piezas de 3x3 a \$70.000", *La Tercera*, domingo 24 de noviembre 2013, p.13

20 Alfredo Rodríguez y Paula Rodríguez (2012). "Políticas neoliberales en Santiago de Chile: políticas contra la ciudad". En: Mireia Belil, Jordi Borja y Marcelo Corti (eds.), *Ciudades, una ecuación imposible*, pp. 131-153. Buenos Aires: Café de las Ciudades.

de la autonomía (perniciosa) del segundo circuito del capital: el mal uso de los subsidios, como el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), y los narcotinmuebles.

## El mal uso del Subsidio de Renovación Urbana

Un poco de historia para comprender el caso de los SRU. Este es un tipo subsidio que se originó en la Ley 18595 sobre Renovación Urbana de 1987, del Ministerio de Hacienda. Fue una de las medidas de reconstrucción post-terremoto de 1985. Mediante esta ley:

*“Se congelaba el avalúo de las propiedades involucradas por un plazo máximo de veinte años (...). En este contexto, el SRU es un complemento para seguir impulsando el desarrollo de las inversiones inmobiliarias y de paso fomentar el acceso a las viviendas construidas en las zonas de renovación urbana, subsidiando ahora a la demanda”.*<sup>21</sup>

En los inicios de los años noventa, se decía que el centro de la ciudad de Santiago había perdido población y funciones; por lo mismo, la alcaldía encargó una estrategia de desarrollo urbano y económico para la comuna, la que fue elaborada por las facultades de Arquitectura y Economía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.<sup>22</sup> El objetivo que se planteaba en dicha estrategia era recuperar, promover y recobrar la multifuncionalidad del centro de Santiago, haciendo énfasis en su función residencial.

El diagnóstico fue que los problemas de la comuna de Santiago tenían su origen en las políticas urbanas expansionistas, las cuales habían permitido la extensión hacia la periferia y el abandono del centro urbano. Claramente, en este análisis no se contemplaron las políticas de erradicación forzada que se llevaron a cabo en los años ochenta ni el abandono, por parte del Estado y privados, del centro luego del terremoto de 1985, entre otros factores.

Una de las observaciones que se hicieron en la estrategia de desarrollo citada fue que, hasta la fecha (inicios de los noventa), las políticas urbanas habían provocado una deformación del mercado de la vivienda y de la asignación de recursos. Esta conclusión tenía su base en un cálculo de costos diferenciales para localizar viviendas entre la comuna de Santiago y comunas de la periferia. De acuerdo con dicho cómputo, el costo de ubicar a un nuevo residente en Santiago era de 21,30 UF, versus las 380,58 UF que costaba hacerlo en la periferia.<sup>23</sup> Se debe señalar que, a pesar de la gran diferencia en los costos de inversión, en los años ochenta se había erradicado de manera forzada (y con

21 Ernesto José López Morales et al. (2012). “Urbanismo proempresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago”, p. 6. Revista *INVI*, Vol. 27, Núm. 76, pp. 75-114. Consultado en <http://bit.ly/15AR0vr> [17-11-2013].

22 Jaime Cataldo Uribe (1991). “Municipalidad de Santiago: participación ciudadana en la definición de lineamientos para el desarrollo comunal (Relato de una experiencia)”. *EURE*, Vol. 27, N° 52-53, pp. 107-125.

23 En moneda de hoy, una UF (Unidad de Fomento) corresponde aproximadamente a 40 dólares.

algún tipo de engaño) a familias completas, ubicándolas en casetas sanitarias o mediaguas, en terrenos sin urbanización en la periferia sur de la ciudad. La lógica tras esta decisión fue que la apuesta por renovación de la comuna implicaba la expulsión, a cualquier costo, de población de bajos ingresos.

La recuperación del municipio de Santiago claramente requería su *gentrificación*. Este objetivo se hizo evidente en la recomendación –parte del conjunto de la estrategia de renovación que se cita<sup>24</sup>– que se relaciona con la renovación urbana y la recuperación de la función residencial. La obediencia a esta sugerencia fue una de las claves más poderosas para la consolidación del circuito secundario del capital, en los años noventa, que luego adquirirá completa autonomía en el 2000.

Junto con dar relevancia a la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesán) como instrumento de gestión para llevar a cabo la recuperación del centro de la ciudad, el Estado llevó a cabo otras acciones:

–En 1991, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo implementó el Subsidio de Renovación Urbana (SRU). Mediante esta medida se entregaban 200 UF, cifra que corresponde al 10 por ciento de la vivienda nueva subsidiable, para viviendas económicas que se ubicaran en zonas centrales o pericentrales de Santiago. Los resultados que se obtuvieron con la implementación de este subsidio no fueron cuantitativamente evidentes,<sup>25</sup> pero sí se produjo un recambio en la población de la comuna: se atrajo a ella población de ingresos medios.

–Se modificó el plan regulador de Santiago para incorporar lineamientos y orientaciones adecuadas a edificaciones más permisivas en cuanto a la construcción en altura.

Las erradicaciones, la falta de propuestas concretas para revertir el deterioro producto del terremoto de 1985, las políticas y mecanismos como el SRU, dan cuenta de que los barrios gentrificados se producen no espontáneamente, sino como resultado de algunas acciones puntuales; se trata de lugares en los que actúan (o dejan de hacerlo) actores, programas y políticas específicas.

Pero, no solo se trata de gentrificación, sino también de lucro y especulación. Una gran mayoría de los edificios que se construyen en el centro de Santiago obtienen permisos de edificación en el Municipio, porque se postulan como vivienda social. Se trata de un segmento específico, que se declara bajo las 950 UF. En la práctica, esta declaración se concretiza en la reducción de los tamaños de las unidades, el aumento del número de unidades de vivienda por edificio y la carencia de estacionamientos.

24 Jaime Cataldo Uribe (Op. cit.).

25 Se otorgaron casi 20 mil SRU, entre 1991 y 2005, en 17 municipios de Santiago. Entre 1999 y 2005, fueron casi 7.500 los SRU entregados solo en la comuna de Santiago. Véase Camilo Arriagada, Juan Moreno y Enrique Cartier (2007). "Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana. Estudio del área metropolitana del Gran Santiago, 1991-2006". Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El rango de precios señalado muestra la importancia del subsidio habitacional y del Subsidio de Renovación Urbana (SRU) en el proceso de construcción de este tipo de vivienda. En su gran mayoría, se trata de unidades que no superan las 2.000 UF, límite máximo de precio por unidad, incluyendo ambos subsidios. Las personas y las familias que pueden acceder al nivel menor del rango de precios por unidad (980 UF) tienen ingresos ligeramente superiores a los de aquellos a quienes están orientadas las viviendas sociales en la periferia del Gran Santiago (viviendas de 750 UF como máximo). Si se resta el subsidio de renovación urbana (200 UF) al valor del rango menor de las viviendas en áreas de renovación urbana (980 UF), se observa que prácticamente coincide con el valor del rango mayor de las viviendas sociales (750 UF).

Esto es así cuando se construye o se venden las unidades. Diferente es el caso de quienes las compran. Uno de los usos que se les da a los departamentos es el de *apart hotel*, para lo cual los publicitan, por ejemplo, en sitios web como despegar.com. El arriendo por cada departamento, que puede haber sido construido utilizando dos subsidios del Estado, tiene como fin el lucro de los compradores, quienes, claramente, no necesitan esas unidades para satisfacer una necesidad de vivienda. Los arriendos pueden alcanzar el millón de pesos al mes.

El caso más publicitado, no el único, ha sido el de las hijas del ex candidato a senador de la UDI, Lawrence Golborne:

*“El administrador de los departamentos que las hijas del candidato al Senado por Santiago Oriente, Lawrence Golborne, compraron tras adjudicarse un subsidio habitacional, aseguró que ambos inmuebles son arrendados a ciudadanos extranjeros.*

*‘Funcionan como hotel’, confidenció el encargado, quien no quiso entregar su nombre, según informa el portal ElDesconcierto.cl. La situación habría sido corroborada por dos conserjes del edificio’.<sup>26</sup>*

Ambas hijas postularon en el Minvu y obtuvieron el Subsidio de Interés Patrimonial, Título II:

*“Este subsidio habitacional que otorga el Estado y que no se devuelve, está dirigido, según detalla la web del Minvu, ‘a familias de sectores medios, con capacidad de ahorro, que puedan acceder a crédito hipotecario —si lo necesitan— y estén interesadas en comprar su vivienda en zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario’. El monto que se entrega es de 200 UF (unos 4 millones 600 mil pesos), lo que se puede incrementar hasta en 20 UF en caso de que ‘el beneficiario o uno o más integrantes del grupo familiar*

26 Terra (15-11-2013). “Subsidio hijas Golborne: departamentos estarían arrendados”. Consultado en <http://bit.ly/18bu94N> [20-11-2013].

*acreditado por éste, estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad”.*<sup>27</sup>

## Los narco-inmuebles

Como se señaló, se ha construido mucho en Santiago en los últimos años, pero solo en algunas comunas. Si se habla de construcción en altura, esta se concentra en dos zonas: una es el centro de la ciudad y seis comunas donde residen las personas de mayores ingresos; la otra, nueve municipios que están ubicados al sur y poniente del Gran Santiago.

De acuerdo con los permisos de edificación del Instituto Nacional de Estadísticas, en el centro de la ciudad y los seis municipios de mayores ingresos se ha situado casi la mitad de toda la superficie de permisos aprobados en los últimos veinte años. En esta zona vive el equivalente al 10,6 por ciento del total de población de la ciudad, y se concentra el 45,9 por ciento del total de los metros cuadrados aprobados en el periodo (46,3 millones de metros cuadrados). Los metros cuadrados aprobados en esta zona siguen una tendencia creciente: en los últimos diez años han subido desde 45,9 a 48,2 por ciento del total.

La pregunta es quiénes compran los departamentos en estos municipios de mayores ingresos. Se sabe que los sectores preferidos para el lavado de dinero de las mafias son las automotoras, las notarías, “los conservadores de bienes raíces, los corredores de propiedades, las empresas de gestión inmobiliaria y los bancos”.<sup>28</sup>

Desde fines de los 2000, se ha llevado a cabo una gran cantidad de operaciones para detectar e incautar narco-inmuebles. Uno de los problemas radica en que la actual ley no regula los casos a los que se refieren los narco-inmuebles, en los que se dificulta el decomiso y la subasta. Para ser decomisados, los narco-inmuebles deben estar inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, lo que no siempre ocurre.

A la fecha, de acuerdo con *El Mercurio* (17-11-2013), se han decomisado 56 inmuebles en el marco de procesos legales y condenas por lavado de dinero y narcotráfico, a los que se suman 15 inmuebles sobre los que pesan medidas cautelares (sus dueños no pueden venderlos).

En este conjunto de narco-inmuebles hay algunas propiedades que son de gran valor, que están ubicadas en la zona oriente de Santiago. El avalúo fiscal supera los 100 millones.

27 El Mostrador (14-11-2013). “El subsidio habitacional que obtuvieron ambas hijas de Laurence Golborne a cuenta del Minvu”. Consultado en <http://bit.ly/1duz6G4> [20-11-2013].

28 Emol (28-06-2012). “Notarías y automotoras son los sectores preferidos por las mafias para blanquear dinero”. Consultado en <http://bit.ly/OzWatb> [20-11-2013].

*“Actualmente, la Dicrep [Dirección General del Crédito Prendario] tiene en su poder 37 de los inmuebles. Pero no los puede rematar. El director del organismo, Alejandro Iturra, señala que ‘la sentencia por sí sola no es un título traslativo de dominio; entonces, se queda ahí y siguen siendo los dueños los condenados hasta que no haya una nueva inscripción’. Por lo tanto, no pueden subastarlos.*

*En términos legales, ‘la sentencia no nos sirve de nada, por cuanto el inmueble sigue a nombre del propietario’, añade el abogado Paulo Díaz. Y solo se podrán rematar cuando los bienes pasen definitivamente al fisco”.*<sup>29</sup>

## El nuevo Plan Regulador para el Gran Santiago

Dos días antes de las elecciones presidenciales, el viernes 15 de noviembre de 2013, se completó la aprobación del nuevo Plan Regulador para el Gran Santiago (PRMS 100). En el Barómetro de abril de 2011,<sup>30</sup> señalamos que el Consejo Regional (Core) había aprobado el nuevo Plan Regulador, lo que implicaba la ampliación de la superficie de la ciudad.

Los agentes del suelo que promueven esta modificación señalan que ‘no hay suelo’ en la ciudad:

*“El ministro del ramo, Rodrigo Pérez, sostiene que ‘hay una necesidad de crecimiento que no está cubierta. Hay estudios que dicen que quedan 2.000 hectáreas de suelo disponible en la región. Por ello se ve que el suelo se encarece y las viviendas sociales, finalmente, son construidas en áreas periféricas”.*<sup>31</sup>

Este cambio a suelo urbano de más de diez mil hectáreas de tierra agrícola, se basa en un diagnóstico que no es exacto, y que lleva varios años circulando en distintos medios. En el 2007, la Cámara Chilena de la Construcción ya había establecido que ‘no hay suelo’:

*“La Cámara Chilena de la Construcción encargó a la Dirección de Servicios Externos y Extensión de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Serex, de la Universidad Católica de Chile un estudio acerca de la disponibilidad de suelos sin construir dentro del área urbana de Santiago. Entre mayo y junio, un equipo a cargo de la profesora Sonia Reyes e integrado por la geógrafa Andrea Valdivia*

29 Mario Gálvez (17-11-2013). “CDE destraba vacío legal y prepara remate de 71 inmuebles incautados por lavado de dinero”. *El Mercurio*, Nacional, C14.

30 Véase Alfredo Rodríguez y Paula Rodríguez (2011). “Ciudad y Reconstrucción. El shock de la verdad: irse a vivir con un familiar”. En Fundación Equitas (2011), *Barómetro de Política y Equidad, A mitad de camino. Punto de no retorno*, pp. 180-198. Santiago: el autor. Consultado en <http://bit.ly/1ebhr7U> [18-11-2013].

31 Oriana Fernández (19-11-2013). “Nuevo Plan Regulador de Santiago permitiría construir viviendas sociales por 16 años”. En *La Tercera*, País. Consultado en <http://bit.ly/1feQNNR> [20-11-2013].

*y la ingeniera Johan Díaz, estableció que los terrenos que pueden urbanizarse son poco más de 3 mil hectáreas. La información generó alarma en el sector inmobiliario. Los empresarios argumentan que la escasez de suelos sumada a las limitaciones a la expansión del radio urbano establecidas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda provocarán, inevitablemente, un aumento de los precios de los inmuebles”.*<sup>32</sup>

Pero sí hay suelo. Como lo indicamos en el Barómetro de abril de 2013,<sup>33</sup> de acuerdo con Trivelli (2010: 17), hay cerca de 10 mil hectáreas de suelo disponibles en las comunas de Santiago. Tomando en cuenta que entre 2003 y 2009 la demanda de expansión fue de cerca de 450 hectáreas por año, en palabras de Trivelli (2010: 18), “el suelo disponible alcanza para más de veinte años, o incluso un periodo mayor”.<sup>34</sup>

Otro asunto que se debe tomar en cuenta es que el PRMS 100 no es un Plan Regulador, pues la ampliación propuesta solo involucra a algunos de los 34 municipios del Gran Santiago:

*“La normativa —que amplía el límite urbano de la capital y permite aumentar la cantidad de personas que habitan por hectárea—, contempla modificaciones al uso de suelo en Quilicura, Renca, Maipú, Cerro Navia, Pudahuel, San Bernardo, La Pintana y Puente Alto. En estas ocho comunas, un total de 10.234 hectáreas podrán ser urbanizadas”.*<sup>35</sup>

Este Plan no resuelve los problemas de la ciudad, solo actúa en el mercado del suelo incrementando el costo, como lo indicó Pablo Trivelli. La propuesta del PRMS 100 es convertir 9.600 hectáreas agrícolas, especialmente en el norte, poniente y sur de la ciudad, en suelo urbano. De este total, se destinaría un 65 por ciento a usos residenciales mixtos, bajo la normativa de Zonas Urbanas Condicionadas (ZUC); un 27 por ciento a parques intercomunales; y un 8 por ciento se trata de suelos urbanos que cambian de uso (de industria a residencial mixto).<sup>36</sup>

*“Algunos de los defensores del PRMS 100, como su impulsor el Gobierno, enfatizan que aquí se crean tres mil hectáreas de áreas verdes. El argumento es inmediatamente refutado por el director de la escuela de Arquitectura de la Universidad Diego Portales, Ricardo Abuauad.*

*‘Las áreas verdes tienen que estar donde vive la gente, acá van en la periferia de la periferia, limitando con el campo. Acá no tiene sentido*

32 Unversia (17/11/2007). “¿Santiago se acaba?”. Consultado en <http://bit.ly/1eiZ8Nu> [20-11-2013].

33 Véase Alfredo Rodríguez y Paula Rodríguez (2013). “Ciudad y Reconstrucción. Misión cumplida...”, pp. 176-197.

34 Pablo Trivelli (2010), “El culto a las plusvalías en la construcción de las ciudades chilenas”. En Varios Autores, *Pensar la ciudad*, Propositiones 37: 13-21. Santiago de Chile: Ediciones SUR.

35 Oriana Fernández (Op. cit.).

36 Véase Atisba (2013). PRMS 100. Estimación de plazos de habilitación de suelos. Santiago: el autor. Consultado en: <http://bit.ly/1b8LBJF> [20-11-2013].

*un área verde con mantención del Estado. Si los municipios están en situación de financiar esta superficie, pongámoslo donde vive la gente, y no en la nueva periferia, donde pierde todo sentido', explica".<sup>37</sup>*

Según Atisba (2013), el PRMS requiere que se lleven a cabo siete hitos antes de que se construya algún proyecto inmobiliario: (a) aprobación del PRMS 100; (b) reglamentos de estudios de factibilidad territorial; (c) agregación y fusión de terrenos; (d) elaboración de estudios de factibilidad territorial; (e) aprobación de los estudios de factibilidad territorial; (f) aprobación de estudios complementarios; (g) obtención de permisos de edificación y loteos; y (h) salida al mercado. El cumplimiento de estos hitos implica que solo en 2018 se pondría en práctica el PRMS 100.

Con la revisión del PRMS 100 concluimos este informe de ciudad y reconstrucción.

37 Héctor Areyuna (19-11-2013). "Expertos apuntan 'interés inmobiliario' por aprobación del Plan Regulador Metropolitano". Radio Uchile.cl, Política. Consultado en <http://bit.ly/17JgUoe> [20-11-2013].

