

EL SUELO URBANO

¿Cómo influye en el precio de casas y departamentos? ¿Cómo me afecta si soy allegado? ¿Cómo impacta en la calidad de vida en los barrios y la ciudad?

HOJA INFORMATIVA
N°9 ABRIL - 2015

CARLOS MONTES

SENADOR SANTIAGO SUR ORIENTE

El senador Carlos Montes ha venido por años insistiendo en el “problema del suelo” en las ciudades. No siempre logramos entender cómo eso afecta nuestra vida cotidiana en aspectos tan concretos como el precio de las viviendas que podemos arrendar o comprar, la disponibilidad de vivienda social, la desigualdad de nuestros barrios y las características del espacio urbano en que habitamos. Te invitamos a informarte; comprender las fallas de nuestra normativa que nos hacen tener ciudades desiguales y con baja calidad de vida y a exigir de las autoridades una adecuada regulación del suelo.

CORRIENTE DE IDEAS Y ACCIÓN SUR ORIENTE

Suelo, planificación y bien común

Las ciudades son fruto del esfuerzo de todos por muchas generaciones. Así se van poblando e incorporando servicios para sus habitantes.

El MINVU, municipalidades y gobiernos regionales establecen instrumentos de planificación territorial, como los planes reguladores, que señalan el destino y las características de cada terreno, los que deben ser cumplidos por quienes urbanizan o construyen.

En ellos se determina, de acuerdo al bien común, que espacios se destinarán a calles y servicios, áreas verdes y deportivas. También se definen los lugares donde podrán instalarse industrias y comercios y las dimensiones, alturas y características permitidas para casas y edificios.

Las propiedades se potencian con los instrumentos de planificación, que les otorgan posibilidades reales para construir. Asimismo, se benefician de servicios aportados por el Estado, como escuelas, consultorios, cuarteles

policiales, red metro y parques. Ello les da valor, generando una plusvalía, o sea un aumento de su precio.

No es lo mismo un terreno junto a una calle, que uno frente a una avenida. Tampoco es igual un sitio con destino habitacional que uno que admite construir también comercios. Una casa cercana a una estación de metro se valorizará más que otra alejada de él. Son algunos ejemplos, de cómo la planificación y el aporte principalmente del sector público agrega valor a las propiedades e impacta en la calidad de vida.

Por ello es que resulta justo que ese mayor valor o plusvalía que los terrenos o viviendas van adquiriendo se reparta, a través de impuestos, entre el dueño y la ciudad. Así ocurre en la inmensa mayoría de los países.



¿Qué ocurre en nuestro país?

Nuestro país presenta una deficiente regulación del suelo, que se expresa en una débil planificación urbana y en la falta de instrumentos eficaces para compartir la plusvalía obtenida entre la ciudad y los propietarios.

Chile es el paraíso de la inversión en suelo, por las enormes utilidades que obtienen quienes se dedican a comprar y vender terrenos, que casi no pagan impuestos.

Ello nos afecta a todos, concretamente en:

- **Viviendas cada vez más caras**, producto de la mala regulación y especulación. Muchos propietarios prefieren no utilizar sus terrenos hasta que éstos adquieren mejor valor. Ello encarece las casas y departamentos para comprar o arrendar.
- **Falta de terrenos o uso de terrenos alejados de los centros urbanos para vivienda social** por la continua



@carlosmontestwt

www.carlosmontes.cl



Carlos Montes Cisternas

alza en el precio de sitios mejor ubicados.

- **Barrios con bajo estándar.** Los altos precios de los terrenos hacen que viviendas sean más pequeñas o de menor calidad y que las villas o poblaciones dispongan de menor equipamiento del que podrían tener.
- **Ciudades desiguales y con baja calidad de vida** producto de que las plusvalías son apropiadas exclusivamente por los propietarios de inmuebles, sin compartirlas con la ciudad, lo que impide que se cuente con recursos para mejorar el espacio público, pese a que es el esfuerzo de todos, mediante inversión en vialidad, metro, seguridad y servicios, el que contribuyó a generar esos aumentos de valor.

¿Qué hacen otros países?

Las naciones desarrolladas han entendido que tener mejores ciudades y más integradas requiere el esfuerzo y contribución de todos. Para ello adoptan medidas como:

- Planificar su desarrollo con antelación, de forma que todos sepan el destino que tendrá cada lugar y los servicios de que deberá estar dotado.
- Asegurar la armonía de los barrios, evitando, por ejemplo, que sectores residenciales de casas se vean invadidos por departamentos.
- Aprovechar adecuadamente el suelo, sancionando con impuestos y sobretasas la especulación de quienes mantienen terrenos por largo tiempo sin construir, a la espera que las inversiones públicas aumenten su valor.



- Dotar al Estado de facultades para frenar la especulación y velar por la mejor utilización del suelo.
- Crecer hacia adentro, vale decir remodelando y densificando (crecer en altura) en aquellos lugares en que las condiciones lo facilitan, como junto a las avenidas y redes de transporte público.
- Establecer requisitos estrictos a las inmobiliarias, de modo que las nuevas construcciones sean también un aporte al espacio público, disponiendo de áreas verdes, veredas amplias y equipamiento urbano.
- Promover la integración social en los barrios, evitando

que se formen sectores excluyentes y aislados sea de viviendas de alto o bajo valor.

¿Qué medidas debe adoptar Chile?

- Mejorar los planes reguladores, para hacer que ellos se anticipen al desarrollo de las ciudades, fijen condiciones más exigentes para urbanizar y garanticen la participación de los vecinos en su modificación.
- Establecer mayores impuestos que eviten la especulación con el suelo y distribuyan la plusvalía que los inmuebles adquieren con el desarrollo de la ciudad.
- Dotar al Estado de atribuciones para recuperar sectores bien ubicados de nuestras ciudades que se encuentran en estado de abandono y deterioro.
- Generar un banco estatal de suelo, o sea, que el Estado compre y mantenga un stock de terrenos urbanos para desarrollar proyectos de vivienda.
- Establecer, como en muchos países del mundo, un porcentaje de integración obligatoria, esto es que una parte de todos los proyectos inmobiliarios, cualesquiera sea su valor, contemplen terrenos para vivienda social.

Algunos conceptos para entender mejor

Densificar. Aprovechar de un modo más intensivo el suelo. Por ejemplo, construyendo departamentos en barrios deteriorados, donde antes hubo casas.

Especulación. Propósito de algunos propietarios de no utilizar o subutilizar sus terrenos o inmuebles, esperando que adquieran mayor valor.

Función social de la propiedad. Si bien la propiedad es un derecho, su uso debe orientarse al bien común. Por ello el Estado puede fijar obligaciones al propietario, tales como construir veredas y calles, limitar las dimensiones de las construcciones o incluso, llegar a expropiar inmuebles.

Inmueble o bien raíz. Se usa indistintamente para describir un terreno sin construir o uno construido. Son inmuebles una casa, un departamento o un sitio.

Planificación. Instrumentos que permiten diseñar el espacio público, definiendo anticipadamente el uso y características que tendrá cada manzana o sector. Ejemplo, planes reguladores comunales o intercomunales.

Plusvalía. Es el mayor valor que adquieren los inmuebles, después de que se adquieren.

Segregación. Diferenciación social de habitantes de un barrio o sector. Un lugar es más segregado si las familias que habitan son más parecidas entre sí.

