

UN BANCO DE SUELO PARA EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL



Pablo Trivelli Oyarzún,
Economista, PHD en Economía de la Universidad de Cornell, editor del Boletín de Mercado de Suelo Urbano de Santiago, desde 1982. Profesor, investigador y asesor de organizaciones de hogares sin casa.

El Plan de Emergencia Habitacional es la materialización del programa de gobierno presentado durante la campaña por el Presidente Gabriel Boric.

Es una respuesta a la urgencia de dotar de viviendas a 260.000 familias en los próximos cuatro años. El énfasis está puesto en la gente, en las personas, y en la vivienda como base material para la vida de una familia y la formación de hogares y su inserción en la ciudad, para acceder a las oportunidades urbanas que promuevan el desarrollo personal y comunitario.

Se ha optado por una acción directa del Estado, modalidad de trabajo que fue abandonada luego del escandaloso fracaso de las viviendas COPEVA en 1997. Es la dirección correcta de la política habitacional, porque permite direccionar los proyectos en el territorio y hace posible una mayor eficiencia y un menor costo, en la medida en que se evitan las ganancias inmobiliarias y la privatización de las plusvalías.

Trabajar a partir de un banco de suelo de propiedad estatal resulta fundamental, porque permite dar continuidad y fluidez a la acción pública. Es lo que hacen las grandes empresas inmobiliarias de manera racional, pero en términos limitados, para no inmovilizar muchos recursos y evitar el costo alternativo que eso significa. Si se pretende evitar los incrementos de precio de la tierra, las empresas siempre pueden recurrir al esquema de "bodegaje" de suelo. Estos mismos argumentos valen para la acción pública en la adquisición de terrenos.

La necesidad de suelo para cumplir el Plan en los próximos cuatro años hace difícil pensar que se puedan adquirir, adicionalmente y con urgencia, terrenos suficientes para formar hoy mismo un banco de suelos o incrementar el que ya existe.

La urgencia es una mala consejera para operar en cualquier mercado, especialmente para adquirir terrenos que no se utilizarán en el corto plazo.

El Plan de Emergencia Habitacional pone énfasis en la integración socioeconómica territorial. El desarrollo de proyectos habitacionales en localizaciones con mejor equipamiento y accesibilidad significa que se debe pagar precios del suelo más elevados. Es el costo de la integración socio económica territorial.

Los precios de los terrenos han venido subiendo aceleradamente en todas las ciudades chilenas, en algunas más que en otras, pero en todas han subido mucho. Definitivamente mucho más rápido que el incremento de sueldos y salarios.



Parque Piduco de Talca, 2022

Foto: Nicolas Rojas de SEREMI del Maule

Esto expulsa a una periferia cada vez más lejana la localización de las nuevas viviendas sociales y hace cada vez más difícil el desarrollo de viviendas en densidad para hogares vulnerables y de clase media en localizaciones intraurbanas con buena accesibilidad interna. Significa que a través del mercado será difícil o tendrá un tremendo costo la adquisición de terrenos que permitan avanzar en la reducción del déficit habitacional cumpliendo con los objetivos de política de integración social y territorial.

Por esta razón, será urgente y necesario recurrir a terrenos de propiedad fiscal, ya sea que se trate de sitios eriazos o propiedades con baja intensidad de uso, para responder a las necesidades inmediatas y para poder avanzar sin urgencia en la adquisición de terrenos en el mercado.

El Banco de Suelos urbanos de propiedad estatal ya existe. Es una realidad, pero no se le ha dado esa denominación y tampoco se lo gestiona en esos términos.

Hay en las ciudades chilenas un patrimonio de suelo de propiedad estatal suficiente para responder a las necesidades habitacionales de las políticas públicas actuales y por un largo futuro.

Es un patrimonio que está actualmente disperso en distintas instituciones del Estado.

Sistematizar su conocimiento y aunar su gestión es un desafío de gobierno, porque todos los terrenos de propiedad fiscal están enrolados (o debieran estar enrolados) bajo la propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales. Son terrenos que pertenecen a la nación y que el Ministerio de Bienes Nacionales mantiene bajo su dominio o ha destinado temporalmente a

alguna institución del Estado para su utilización o entregados en comodato a instituciones sin fines de lucro de la sociedad civil.

Los hay en todo el país. Pero lo que interesa en lo inmediato, son solamente aquellos que están en áreas urbanas, bien localizados, en áreas interiores con buena accesibilidad a equipamientos, servicios y lugares de trabajo.

Se puede afirmar con certeza que hay suficientes terrenos de propiedad fiscal en casi todas las ciudades chilenas para responder a las necesidades del Plan de Emergencia Habitacional. Son terrenos destinados a distintos ministerios, a las Fuerzas Armadas, a las universidades del Estado, a instituciones como Ferrocarriles del Estado, a la CORFO, Correos de Chile y tantos otros. Terrenos prescindibles para los fines para los que fueron solicitados. Pero también hay muchas

municipalidades que tienen terrenos que podrían aportar, y que debieran tener la posibilidad de participar activamente en el Plan de Emergencia Habitacional.

Es un tema netamente político, porque dependerá de las directrices y prioridades de la autoridad máxima de gobierno y el mandato que le dé al Ministerio de Bienes Nacionales y a las instituciones a quienes ese Ministerio haya destinado los terrenos. Es una materia que depende de la unidad de propósito del gobierno, en su conjunto, para resolver la urgencia de otorgar acceso a los terrenos fiscales

para destinarlos al desarrollo de proyectos de integración social y territorial, y así dar respuesta al Plan de Emergencia Habitacional que impulsa el MINVU y que el país tanto necesita. Es preciso ejercer una conducción política capaz de alinear las instituciones del Estado en la implementación de esta política pública.

Un logro en esta materia sería ejemplar para Chile, para América Latina y para el mundo.

Mientras los precios de los terrenos sigan subiendo, los propietarios de la tierra se harán cada vez más ricos y quienes no tienen

un lugar adecuado para vivir, se les hará cada vez más difícil encontrar un lugar donde vivir. Esta realidad deja en evidencia que la Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014) y la Política de Suelo para la Integración Social Urbana (2015) son letra muerta. En una perspectiva de mediano y largo plazo, pero incluso desde hoy, el desafío más urgente que tienen las ciudades chilenas, es la formulación de una política de Estado de desarrollo urbano y una política de suelo capaz de inhibir el incremento acelerado de los precios de la tierra y recuperar las plusvalías para la ciudad.



Santiago desde altura, 2022

Foto: Comunicaciones MINVU