



MARCO GUTIÉRREZ V.

ESTUDIO DE LA CONSULTORA AGS ANALIZÓ LAS CONDICIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Sube incertidumbre inmobiliaria: seis de cada 10 comunas de Santiago están modificando sus planes reguladores

Estos cambios pueden frenar las intenciones de algunos inversionistas de desarrollar proyectos, hasta conocer las nuevas exigencias, generándose una merma en la oferta de viviendas en ciertas zonas, indican en el sector.

La baja demanda de viviendas, las restricciones de financiamiento para nuevas inversiones y la debilidad de la economía en los últimos años son algunos de los factores que han generado incertidumbre en el sector inmobiliario. A lo anterior se suma un tema poco abordado: la gran cantidad de cambios de planes reguladores comunales (PRC) en la capital del país.

Actualmente, seis de cada 10 (62%) comunas del Gran Santiago están modificando —con distintas fases de avance— sus planes reguladores comunales, lo que involucra a una población de más de 4,78 millones de personas. En general, estos cambios terminan estableciendo mayores exigencias a las construcciones.

Los datos del “Barómetro Normativo”, un informe de la consultora AGS Visión Inmobiliaria, que se enfocan en un diagnóstico de las condiciones vigentes en los instrumentos de planificación territorial, muestran la alta proporción de comunas en este escenario. Aparecen La Cisterna, La Pintana, La Florida, Maipú, Estación Central, Santiago, Las Condes, Providencia, Macul y Quinta Normal, entre otras. Este es el primer reporte de este tipo.

Procesos e impacto

En las comunas que están con modificaciones de sus PRC se abren espacios de congelamiento de entregas de permisos —por hasta un año—, lo que inhibe el desarrollo de nuevas inversiones en ese lapso.

En AGS señalan que muchos inversionistas inmobiliarios ven con incertidumbre este período de cambios, que en total pueden tardar entre tres y seis años. Esos agentes prefieren no incursionar en dichas comunas hasta que se establezcan las nuevas reglas de construcción.

“Hoy en día un anteproyecto no da un peso jurídico para poder desarrollar. Hemos visto anteproyectos que han sido, de alguna manera, botados. También hay proyectos con permisos de edificación vigentes, como los edificios ‘fantasma’ (de Estación Central) sin recepción. Entonces, desde la perspectiva jurídica



Solo el 10,7% de la superficie del Gran Santiago posee densidad libre, principalmente porque no cuenta con un plan regulador comunal o este se encuentra desactualizado.

y de la firmeza de ese permiso, hoy no existe 100% certidumbre. Por ello, muchos prefieren no invertir en una comuna donde se está modificando el plan regulador y buscan, obviamente, certeza para invertir en zonas donde hay una normativa, ojalá, recién promulgada”, comentó Esteban González, director de Asesoría Estratégica de AGS.

Rodrigo Aravena, director comercial de AGS, agrega que “ha habido un proceso de aprendizaje. El mercado inmobiliario no ha querido seguir con la práctica

de ingresar (proyectos) cuando la puerta se está cerrando. Cuando un municipio inicia un proceso de modificación del plan regulador, se sabe que viene un eventual congelamiento y, por lo tanto, hay un grupo de inversionistas que aprovecha esa coyuntura e ingresa anteproyectos. Pero hay otro que decididamente opta por esperar las condiciones que vengan a futuro”.

Aravena señala que “muchas veces las condiciones futuras son muy antagónicas con respecto a la norma que ya existía.

Entonces se producen brechas muy grandes entre aquellos que generaron derechos adquiridos y aquellos que, a posteriori, van a iniciar desarrollo”. En esos casos, indica, “se producen lagunas de desarrollo inmobiliario”.

Sostiene que el fenómeno provoca “incertidumbre”. Es “la palabra más importante”, afirma.

Rodolfo Bambach, socio de CBS Inmobiliaria, sostiene que “los cambios en los planes reguladores, sin duda, generarán un quiebre de oferta en varias comunas. Existen muchos casos

emblemáticos como San Miguel, que actualmente cuenta con una oferta mínima, prácticamente nula. El efecto de estos cambios es el aumento de la escasez de viviendas, aun cuando la zona tenga excelentes condiciones de conectividad”. Añade que ello ocasiona “el desplazamiento de la población hacia comunas periféricas y el aumento en los valores de las propiedades en comunas céntricas”.

Baja participación ciudadana

El estudio indica que el período promedio sin actualización de los planes reguladores es de 21 años, aunque estos deben renovarse periódicamente en un lapso no mayor a 10 años.

Una de las deficiencias en los procesos de cambios de planes reguladores, advierte AGS, es la baja participación ciudadana, que apenas alcanza a un promedio de 0,8% de la población en las comunas analizadas. Esta situación se explica, entre otros, por la escasa difusión de las municipalidades de estas modificaciones, afirma la consultora.

Estaciones de metro

Otro dato que detectó el informe es que el 54% de la superficie total alrededor de las estaciones actuales y proyectadas del metro —en un radio de influencia de 500 metros— cuenta con una

densidad bruta inferior a 1.200 habitantes por hectárea. Esto significa que solo se permiten construcciones de cinco a siete pisos. En tanto, apenas el 24% de los espacios colindantes a los accesos al tren subterráneo posee densidad libre.

“Se observa una falta de integración de los planes reguladores tanto a nivel comunas como metropolitano, respecto a las áreas de influencia inmediata del metro, lo que ha tendido a minimizar los efectos y la rentabilidad social de la inversión pública, tal es el caso de comunas

como Puente Alto, Vitacura y Cerro Navia”, señala el estudio.

En AGS indican que la ciudad debe apuntar a una densificación equilibrada, definiendo condiciones e incentivos normativos que permitan el desarrollo urbano en áreas estratégicas.

Reconversión urbana

La consultora identificó 1.210 hectáreas (ha) bajo normativa industrial, dentro del anillo de Américo Vespucio, correspondientes a zonas con un potencial de reconversión a usos mixtos, es decir, que pueden combinar comercio, viviendas u oficinas.

Renca es la comuna con mayor suelo en este aspecto, con un total de 256 hectáreas. Le siguen Cerrillos (220,5 ha), Estación Central (158,6 ha) y Macul (146,4 ha).

TARDANZA
 Tres a seis años puede tardar la promulgación de un plan regulador comunal.