

## **Centro de Estudios Inmobiliarios realizó seminario “La vivienda como componente de equidad, un desafío hacia el futuro”**

El Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la Universidad de los Andes organizó el seminario “La vivienda como componente de equidad, un desafío hacia el futuro”, para analizar las causas de la crisis que se desencadenó a mediados de octubre en el país. Se centró en aquellas causas de origen urbano, y a su vez se debatió sobre los caminos que debieran tomar los organismos públicos y el sector privado.

“Hay quienes creen que el sostenido aumento del precio de la vivienda y la desigual administración pública de proyectos urbanos, pueden haber jugado un rol importante en la segregación de las ciudades, alejando además a las personas de sus trabajos y disminuyendo su calidad de vida. Precisamente este tema y cómo abordar la desigualdad es lo que buscaremos resolver en este seminario”, explicó Raimundo Monge, Director General del ESE Business School, quien dio inicio a la actividad.

Posteriormente, expuso Iván Poduje, director de Atisba, quien atribuyó como principal causa de la desigualdad, la segregación, señalando que, si se pretende dar una solución a la población en el corto plazo, debe hacerse cargo el Estado. Señaló que las zonas de mayor segregación se ubican en el cono sur y poniente de la ciudad, las cuales concentran un 22% de la población.

El expositor realizó un balance de los efectos de la crisis a la fecha, contabilizando 21 estaciones destruidas (15%), 27 estaciones quemadas (20%) y una alta destrucción de comercio. Más de 2 millones de personas afectadas directamente en los conos sur y poniente de la ciudad. A su juicio, agravando considerablemente la segregación que ya presentaban estas zonas.

Para combatirla, Poduje propuso en primera instancia acercar a quienes las habitan a los centros urbanos, mediante un sistema de transporte público de calidad e instalando viviendas sociales en barrios bien equipados con servicios, fuentes laborales y áreas verdes. Así también, planteó la necesidad de recuperar los entornos y hacerlos semejantes a las de zonas de altos ingresos, llevar también más servicios y trabajar permanentemente en legitimar al Estado y a las policías.

Luego abordó el aumento de los precios de las viviendas y su desacople con el crecimiento de los salarios como un factor latente que podría explotar en cualquier momento. Mostró cifras que mostraban un crecimiento anual del ingreso promedio por habitante de 2,6%, desde el 2014, mientras que el precio de la vivienda lo ha hecho un 4,5%. De esta manera, señaló que año a año, aumentarán los hogares de ingresos medios bajos y bajos, los que no tendrán acceso a la vivienda.

“Hay que avanzar rápido en las demandas de la gente y para eso tenemos que contar con soluciones concretas, yo propongo primero poner toda la tierra fiscal a disposición para la construcción de viviendas y parques, modificar el subsidio de arriendo, exigir cuotas de viviendas sociales por comuna, incentivos normativos para densificar con vivienda social y recuperar las zonas centrales deterioradas”, detalló el expositor.

Para finalizar, hizo un fuerte llamado a los arquitectos a privilegiar un buen urbanismo en el espacio público, a los inmobiliarios a realizar proyectos que aseguren una buena calidad de vida a quienes los usan y su entorno, a las elites que se conecten con las necesidades de la sociedad en su conjunto y finalmente a los funcionarios públicos a ser eficientes y eficaces.

Luego, fue el turno de exponer de Paz Serra, jefa de división de Desarrollo Urbano del MINVU, quien habló en representación del Gobierno.

“Los fenómenos de la ciudad son extremadamente lentos, y hoy día estamos cosechando cosas que son decisiones de hace por lo menos veinticinco años. La vivienda social ha sido por muchos años el principal enemigo del urbanismo y toda vez que hicimos esfuerzos cuantitativos para disminuir el déficit habitacional, localizamos las viviendas en territorios donde el precio del suelo comandó la decisión y, en definitiva, hoy esa segregación urbana nos pasa la cuenta”, comentó la representante del MINVU.

La expositora concentró su exposición en la agenda de desarrollo social que ya tenía el Gobierno, la cual precisamente tenía como focos principales disminuir la segregación e invertir en el espacio público. Bajo los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, se encuentran en desarrollo una serie de iniciativas cuyos principios son, la integración social, generar condiciones urbanas que fomenten el desarrollo económico de las ciudades, el desarrollo equilibrado de las ciudades con el medio ambiente, la valoración de la identidad y el patrimonio. Todas iniciativas amparadas bajo una institucionalidad y gobernanza que asegure su cumplimiento.

“Tenemos un programa de regeneración de áreas centrales que lo que busca es desterritorializar la inversión pública. Gran parte del problema que tenemos tiene que ver con la coordinación. Cuando hablamos de modernización del Estado, de agilizar, de sintonizar, el sector público y privado, nos pasa que nuestros propios programas son en la mayoría poco usables y se distribuyen de acuerdo a lo que el concurso arroja, pero son pequeñas iniciativas distribuidas a lo largo de la ciudad, las que generan muy bajo impacto y descontento social”, explicó Serra.

Adicionalmente, mencionó los avances de la Política Nacional de Parques Urbanos, las iniciativas de movilidad urbana sustentable, el programa de Parques Emblemáticos y otros programas urbanos complementarios a todos ellos.

Tras las exposiciones, se dio espacio a un panel de conversación, moderado por José Miguel Simian, director del Centro de Estudios Inmobiliarios. Formaron parte de la discusión expertos de la industria inmobiliaria, quienes expusieron sus diferentes puntos de vista con respecto a lo que está ocurriendo en el país y debatiendo sobre el rol que juegan quienes son parte de la industria inmobiliaria.

Mauricio Varela, presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y gerente general de Empresas Socovesa, comentó que “se requiere una acción absolutamente decidida por parte del Estado para invertir en los sectores que están postergados, para darle a la gente oportunidades, y que sea un poco más pareja la forma en que vivan las familias, independiente del sector en el que habiten”. Así mismo, hizo un llamado a los inmobiliarios

“tenemos que cuestionarnos la manera en la cual estamos haciendo los negocios”, planteando que ya no solo es suficiente con que el crecimiento y desarrollo permee en el tiempo a sectores de menores ingresos.

Por su parte, Raimundo Cruzat, gerente general de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria, se refirió a la segregación de las comunas, diciendo que “hay que separar lo que pasa en ciudades como Santiago a lo que pasa en otras, que tienen la complejidad de más de treinta comunas que conviven con realidades super distintas de ciudades que tienen una, dos o tres comunas, por tanto, la segregación en general es menor. A mí me parece que es un desafío de cómo planificamos las grandes ciudades”. Haciéndose cargo de la responsabilidad que le cabe a los privados, Cruzat se refirió a la innovación en métodos constructivos, el mejoramiento del producto, la realización de investigaciones de mercado que levanten de mejor manera las necesidades. Todas acciones que disminuyen los costos de producción y mejoran el producto, con esto, traspasar el ahorro a las personas y contrarrestar el aumento del valor del suelo a las personas.

También participó Juan Eduardo Figueroa, socio de FHS Abogados, quien sostuvo que “el desafío que tenemos es grande, y dentro de eso hay una trilogía que es importante realizar, que está conformada por la integración social y que debe ser acompañada de desarrollo económico y una adecuada institucionalidad y gobernanza”. Figueroa se refirió al sistema de planificación de la ciudad actualmente vigente y cómo este quedó obsoleto para la escala que tienen actualmente las grandes ciudades.

En tanto Ricardo Senerman, director ejecutivo de Sencorp, dijo “yo creo que hoy tenemos un problema que parte con la gente que vivía en campamentos y no importaba dónde se tenía que dar terrenos y se fueron a terrenos más baratos. Entonces hoy día el asunto es ver cómo mejorar la calidad de vida de estas personas”. Senerman también hizo un especial llamado a los inmobiliarios a generar buenos espacios urbanos fuera de sus proyectos.