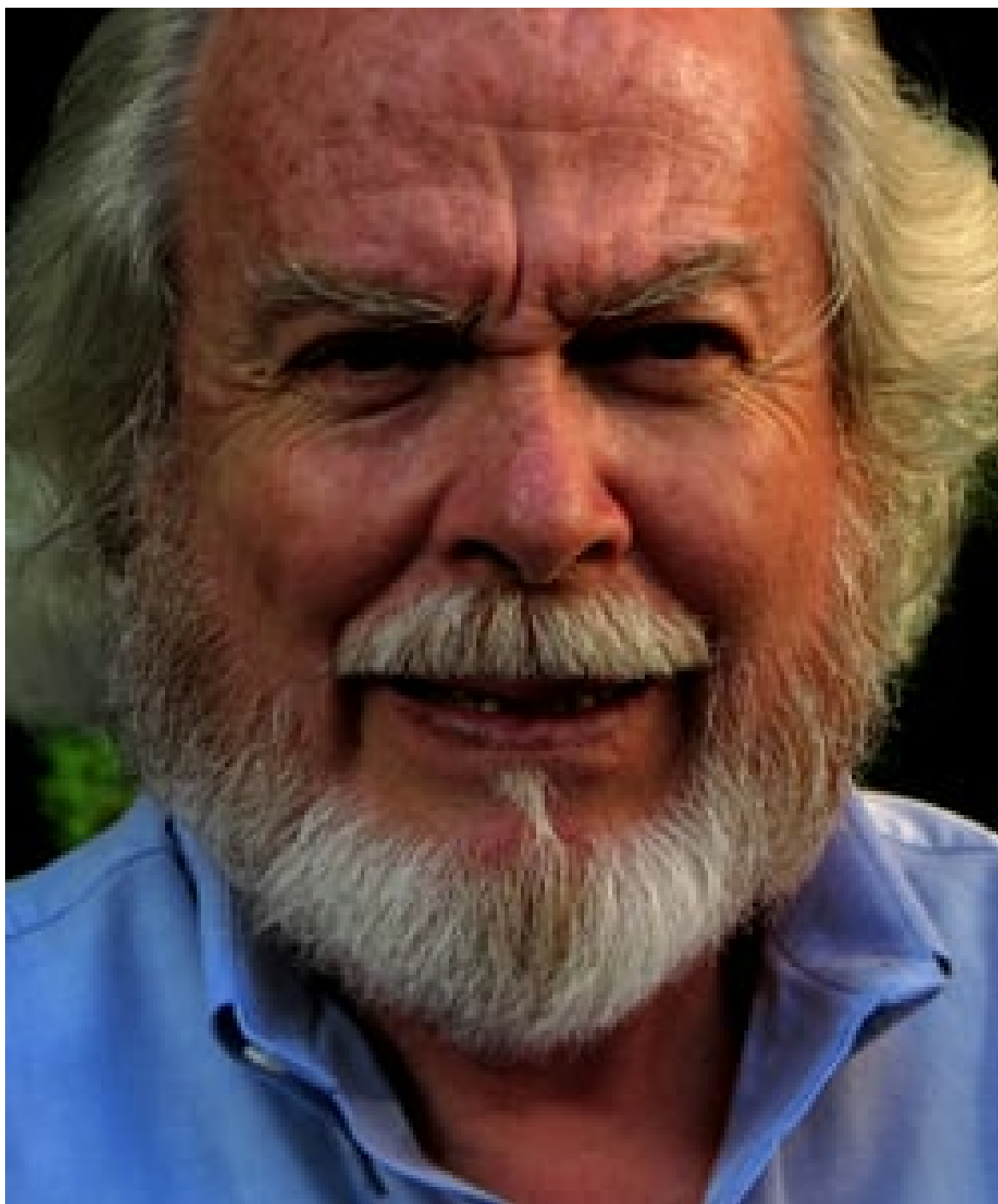


COLUMNAS

El Mercurio miente o se equivoca

El Ciudadano · 22 de abril de 2013



En mi calidad de antiguo suscriptor del denominado decano de la prensa escrita, todos los días recibo a las 07,00 hrs. en mi domicilio un ejemplar, el que empiezo a leer desayunando inmediatamente después de revisar en mi computador la prensa internacional y nacional. Estoy consciente que el aludido diario es sumamente conservador, tiene un notorio sesgo pro grandes empresarios y marca la pauta noticiosa. Nuestros políticos de ambos bandos pugnan para que sus honorables nombres e idealmente sus fotografías, ojalá en colores, se publiquen en sus todavía grandes e incómodas páginas.

Pues bien, el reciente lunes 1º de abril de 2013 se publicó a media página en el cuerpo Economía y Negocios, una encendida crónica titulada “[Estudio prevé que la Región Metropolitana podría quedarse sin suelo disponible para las construcciones en 2017](#)”, indicándose que “al ritmo de edificación anual de 800 hectáreas, se agotarían las cerca de cuatro mil hectáreas que quedaban en la RM a 2012”. (sic).

Con esta supuesta falta de superficie para construir viviendas se alertaba a los potenciales compradores en orden a que los precios de ellas necesariamente tenían que aumentar y no solo en Santiago sino que a nivel país, echándole la culpa de esa situación a los planos reguladores por contener éstos la norma del límite urbano.

En todo caso ese diario aludía, como una especie de tabla de salvación, la existencia de un proyecto de expansión urbana -PRMS100- que considera el cambio de uso de suelo de 10.000 hectáreas agrícolas, es decir, más allá de los perjudiciales límites urbanos, sin indicar claro está que tal modificación administrativa muy mal aprobada hace años por la ex Corema y por el Consejo Regional (CORE) Metropolitano, ya ha sido rechazada por la Contraloría General de la República (GGR) en tres ocasiones distintas por diferentes ilegalidades.

En razón a que el reportaje contenía información muy parcial y errónea, que inducía a desorientar a quienes la leyeron, con el mejor ánimo de cooperación desinteresada, después de haber desayunado y antes de introducirme en el baño para cumplir con mi exigente rutina de aseo personal, llamé por teléfono al editor del cuerpo Economía y Negocios para expresarle mis opiniones al respecto con la idea de que así en las próximas ediciones del matutino sus lectores contarán con información fidedigna. No fue posible hablar con él, sino que con una persona de sexo femenino a quien le expresé que la noticia de marras contenía una serie de desintelencias. La interlocutora, posiblemente no acostumbrada a escuchar este tipo de irreverencias, secamente me contestó que yo debía dirigirme al periodista responsable de la crónica, indicándome su correo electrónico.

No me gustó mucho esa respuesta porque la encontré un tanto evasiva y burocrática, pero con paciencia oriental, ya estando totalmente vestido para iniciar mis actividades cotidianas, me senté nuevamente en el computador y me dirigí a ese periodista diciéndole, en pocas palabras, que me ponía a su entera disposición para conversar acerca de la materia, agregándole que el patrimonio más valioso que tienen los medios de comunicación es la credibilidad ya que los lectores se merecen la más objetiva de las informaciones. En la firma del mensaje electrónico escribí mis teléfonos, tanto fijo como móvil, creyendo cándidamente que el destinatario me iba a llamar.

No fue así y por esta razón me tomaré la libertad de expresar sucintamente cual es la realidad del recurso suelo disponible en esta colapsada región y sus instrumentos normativos vigentes y en tramitación.

1) Conforme a la Memoria Explicativa del PRMS100, elaborada en el año 2010 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), existen en las 52 comunas de la región 123. 272 hectáreas aptas para edificar.

2) En el año 1994 entró en vigencia el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) que abarcaba a las 34 comunas centrales, elaborado por técnicos que conocían los males ambientales de la expansión urbana y por ello propusieron “crecer hacia adentro”, es decir, el incremento de la población debía estar asociado a la densificación. En ese año teníamos 75.000 hectáreas idóneas para construir.

3) En el año 1997 se incorporó la Provincia de Chacabuco (comunas de Colina, Lampa y Tiltil) al PRMS, creándose en determinados territorios de sus sectores rurales la figura de las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC). Así se añadieron 15.000 hectáreas para la actividad inmobiliaria de las cuales aproximadamente 8.000 no están materializadas como tales.

4) Por la mala experiencia verificada con la figura anterior, en el año 2003 se da paso a los Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC), aprobados de mala gana por la CGR. Para su implementación se requiere contar con un terreno rural de 300 hectáreas o más y los privados que se someten a esta disposición administrativa tienen que cumplir lo ordenado en el artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS. En este caso, a diferencia de las ZUDC, cualquier particular que disponga de 300 hectáreas rurales, siempre y cuando esté dispuesto a hacer las inversiones necesarias contenidas en el aludido artículo, puede transformar sus predios en urbanos aptos para la lucrativa actividad inmobiliaria. En la actualidad se están tramitando tres PDUC en 2.500 hectáreas agrícolas de la comuna de Pudahuel y el gobierno está ablandando la reglamentación para que la CGR pueda

tomar razón de sus resoluciones. En esta región hay abundantes hectáreas rurales en donde se pueden ejecutar estos negocios. Oficiosamente sabemos que uno de esos tres proyectos se está desistiendo para acogerse a la novedosa figura de los Desarrollos Industriales y/o Empresariales Condicionados (DIEC) en tramitación secreta.

5) En el año 2006 se incorporan al PRMS todas las comunas que no formaban parte de este instrumento en el año 1994, con lo cual en la actualidad sus 52 comunas están regidas por esta herramienta normativa.

6) En el año 2007, dado que el mercado consideraba muy exigente el artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS, al cual se deben someter los PDUC, a pedido de varios distinguidos actores que deseaban obtener con facilidad las plusvalías derivadas de los cambios de uso de suelo de sus terrenos, el solícito Minvu inventa el denominado PRMS100, el que, a igual que las ZUDC, define con exactitud milimétrica los terrenos en donde sus dueños podrán llevar a cabo las llamadas Zonas Urbanas Condicionadas (ZUC). Claro que los condicionamientos de esta fórmula no son tan serios como los requeridos para los PDUC. En todo caso, la CGR en distintas ocasiones ya ha rechazado el PRMS-100 por una serie de razones que omitiré para no cansar a los lectores.

Considerando todo lo anterior y en conocimiento de lo explicado en el “Boletín del Mercado del Suelo en Santiago”, publicación especializada trimestral que circula hace 30 años, cuyo editor es el economista y académico Pablo Trivelli, dadas las actuales tendencias de construir en altura, el consumo anual es del orden de las 400 hectáreas y como la consecución de los PDUC está abierta ilimitadamente para todos aquellos inversionistas que se sometan a su regulación, hemos llegado a la conclusión que en esta región podemos seguir construyendo viviendas y todo tipo de equipamientos por los próximos 50 años, sin necesidad de que se apruebe la oportunista expansión urbana PRMS100 que es un “traje a la medida” de ciertos pedigüños particulares.

Estas cifras se diferencian bastante de las divulgadas por El Mercurio y por ello, le propongo a su director a que convoque a los conocedores del tema, tanto públicos como privados, a una mesa redonda en sus oficinas para que, entre todos, analicemos documentadamente la situación, cuyo próximo resultado debería comunicar a sus lectores.

Si ello acontece, está claro que el decano deliberadamente no mintió, sino tan solo tuvo un error de apreciación.

Patricio Herman

Fundación Defendamos la Ciudad

Fuente: [El Ciudadano](#)