



Estudio: hay más de 1.200 hectáreas de uso industrial que podrían reconvertirse para mitigar déficit urbano

AGS Visión Inmobiliaria analizó los planes reguladores del Gran Santiago, los cuales no permiten que estas superficies tengan uso residencial y mixto. En la gran mayoría de las comunas no se han actualizado los instrumentos reguladores hace más de 10 años.

PAULINA ORTEGA

Los planes reguladores comunales (PRC) son un dolor de cabeza para el mercado inmobiliario. Según la consultora AGS Visión Inmobiliaria, actualmente estas normativas que regulan en desarrollo de las áreas urbanas se encuentran, en su mayoría, desactualizados.

En concreto, según la legislación los PRC deben ser actualizados cada 10 años, sin embargo, el promedio es de 21 años, como lo es el caso de Puente Alto, La Pintana, El Bosque, entre otras. Mientras, sólo 38% de las comunas del Gran Santiago tienen sus planes reguladores actualizados, y 21% ni siquiera cuenta con un instrumento de estas características. Pedro Aguirre Cerca y Cerrillos, por ejemplo, que se encuentran formulando su primer plan.

El Barómetro Normativo de AGS, sostiene que en la actualidad el 62% de las comunas se encuentran actualizando sus PRC, que congregan una población de cerca de 4,8 millones de personas, pero sólo un 18% se encuentra en la etapa de proyecto final.

Los registros muestran que, en promedio, la actualización de un plan regulador puede demorar entre 3 y 6 años, debido a que la legislación actual no define plazos fijos en los que estos procesos deben llevarse a cabo. Uno de los principales problemas a los que apunta AGS.

LOS PROBLEMAS DE PLANES REGULADORES Pero hay otras dificultades, por ejemplo en-

torno a las posibilidades de reconversión de terrenos de uso industrial para uso urbano. La consultora identificó más de 1.210 hectáreas de normativa industrial dentro del anillo Américo Vespucio que potencialmente podrían tener uso mixto, es decir, donde puedan convivir comercio, vivienda y oficinas.

Las comunas con mayor número de hectáreas disponibles para esta reconversión son Renca, Cerrillos, Estación Central, Macul, Quilicura, y Conchalí.

En concreto, AGS propone que grandes centros industriales, como depósitos de autos y grandes fábricas, se muevan hacia la periferia, puesto que estos tienen un factor de incompatibilidad con el desarrollo urbano, por ejemplo, por el ruido, según explica el director de asesoría estratégica de AGS, Esteban González.

Sin embargo, las condiciones normativas propuestas en los nuevos PRC no han permitido este proceso, como es el caso de comunas de San Joaquín, Renca y Quinta Normal.

La planificación urbana en el Gran Santiago está fragmentada, lo que no permite una visión integral de las ciudades. Esto se evidencia por ejemplo en que la brecha densidad poblacional en ubicaciones cercana al metro de Santiago.

“Prácticamente el 62% de la superficie, en un radio de 500 metros de todas las estaciones de metro que ya existentes y proyectadas, están bajo 1.200 habitantes por hectá-

ZONAS CON POTENCIAL DE RECONVERSIÓN URBANA



Comunas con mayor potencial de reconversión
En hectáreas



FUENTE: AGS Visión Inmobiliaria

LA TERCERA

rea, eso significa un enorme desperdicio de superficie urbana con excelentes condiciones de transporte”, afirmó.

Es por esto que AGS hizo énfasis en la necesidad de integrar el transporte público con la planificación urbana, impulsando la creación de nuevos subcentros alrededor de sus estaciones.

Finalmente, la consultora apuntó a la escasa participación ciudadana en la elaboración y aprobación de los planes reguladores, con menos de un 1% de la población participando de los procesos, debido a un bajo nivel de difusión e informativo. Esto genera que los instrumentos de planificación territorial tenga una muy baja representatividad.

¿CÓMO AFECTA A LA INDUSTRIA INMOBILIARIA?

Los largos procesos de modernización generan una alta incertidumbre en los desarrolladores de proyectos. El director comercial de AGS, Rodrigo Aravena, dice que hay algunos inversionistas que aprovechan de ingresar el un anteproyecto previo al congelamiento, cuando la municipalidad deci-

de no aceptar ingresos. Esto, con el fin de quedarse con las condiciones del PRC desactualizado, porque puede ser favorable.

Sin embargo, hay otro grupo que no ingresará proyectos sabiendo que las condiciones están cambiando. “Hay un proceso de aprendizaje del mercado inmobiliario de no ingresar cuando la puerta se está cerrando”, dice Aravena.

“Muchas veces esas condiciones que vienen a futuro son muy antagónicas con respecto a la norma que ya existía antes. Entonces se producen brechas muy grandes entre aquellos que generaron derechos adquiridos (los que se quedan con el plan regulador previo puesto que lo ingresaron cuando aún no se publicaba) y aquellos que a posteriori van a iniciar desarrollo”, explica.

Según dice Aravena, en esas comunas se producen lagunas de desarrollo inmobiliario, en las que pasan incluso más de 10 años en los que las empresas se mueven a otras comunas con planos reguladores más similares al que de estar vigente, puesto que construir con el actualizado puede encarecer las obras. ●