



CULTO

Ciudad



El negocio de la permisología

Por Iván Poduje
Arquitecto



El plan de emergencia habitacional reporta un avance de apenas 39% en los segmentos vulnerables, lo que probablemente impedirá cumplir la meta definida por el Presidente Boric. Este fracaso se explicaría— en buena medida— por la famosa “permisología”, que también ha frenado inversiones claves para el desarrollo social y económico del país.

La permisología no responde solamente a esa visión ecologista fanática que vimos en la fracasada Convención Constitucional. También es un lucrativo negocio para algunos de sus promotores. Hace años existía un senador verde que cobraba muy caro por aprobar estudios de impacto ambiental, y más caro por no funar proyectos de inversión.

Luego están los bufetes de abogados especializados en paralizar proyectos y exigir millonarias indemnizaciones para sus clientes. Los consultores en arqueología se han forrado con exploraciones de plazo in-

definido, cuyos hallazgos terminan en botegas o botadas en parques, como los tajamares del Mapocho hallados cuando se hizo la Costanera Norte.

La muerte del “sueño de la casa propia” ha beneficiado a empresas que construyen edificios destinados solo al arriendo, y que están haciendo lobby para que el Estado les mejore el negocio, aumentando los subsidios como ocurrió en Europa y Estados Unidos.

La permisología también permite sacarse de encima competidores. Empresas generadoras de energía abrían champaña con la caída de HidroAysén o la demora en la construcción de nuevas líneas de transmisión. En Valparaíso, el dueño del principal centro comercial celebraba la caída del Mall Barón, propiciada, entre otros, por la fundación “Defendamos la Ciudad”, de la cual este señor era socio. Un negocio redondo, camuflado con lenguaje de izquierda ciudadana y cuidado patrimonial.

La permisología también genera incentivos para saltarse las reglas mediante resquicios que generan un crecimiento urba-

no informal. Las parcelas de agrado son el ejemplo clásico, ya que permiten levantar viviendas sin factibilidad vial o sanitaria. Con la permisología las parcelas experimentaron un boom, ampliándose hacia segmentos de clase media. Solo en Santiago, en los últimos 10 años, se levantaron 9 mil hectáreas de parcelas en zonas excluidas al desarrollo urbano, sin exigencias de agua potable, alcantarillado o mitigación ambiental. Esta superficie equivale a las comunas de Las Condes, Providencia, Santiago y Ñuñoa... sumadas.

Las tomas de terrenos tampoco sufren con la permisología, así que se transformaron en una alternativa para familias que no pueden esperar los ocho años que demora la tramitación de su vivienda social. Con ello los campamentos aumentaron, creando una industria criminal dedicada a vender sitios robados. El último resquicio es la venta de “derechos de propiedad”, que permite subdividir predios rurales vulnerando todas las disposiciones de la normativa urbanística o ambiental. Así se han levantado verdaderas ciudades in-

formales en Curacaví, La Ligua o Limache con calles de tierra, abiertas con maquinaria sobre cerros con flora y fauna nativa sin ningún estudio o plan de manejo.

Se supone que existe un programa para reducir la permisología, pero sus avances son prácticamente nulos, ya que está a cargo del ministro Grau. Pero el problema no es solo la incompetencia. También hay temor a enfrentarse a los grupos de presión que defienden la permisología con uñas y dientes, tildando de criminal ambiental a cualquiera que afecte su negocio.

El próximo gobierno debe terminar con esta locura, mediante una estrategia de desregulación con medidas y metas concretas. Si se quedan en los titulares o repiten la doctrina Grau, la economía no despegará, no podremos levantar cárceles en cuatro años, ni atacar la sequía con embalses o plantas desaladoras. Los precios de la energía y la vivienda seguirán subiendo y el mercado buscará nuevos resquicios para saltarse las normas, lo que elevará la informalidad en el desarrollo urbano.