

Carlos J. Véjar  
 cronica@diariollanquihue.cl

**E ENTREVISTA. FRANCISCO SABATINI**, doctor en Planificación Urbana y conflictos en la Región de Los Lagos:

# “Lo mejor que puede pasar en barrios de humedales es que los vecinos que viven ahí se organicen”

El doctor en Planificación Urbana de la Universidad de California, Los Ángeles (EEUU), y sociólogo de la Universidad Católica de Chile, Francisco Sabatini, fue parte de un ciclo de charlas organizadas por la Escuela de Arquitectura de la USS, sede De la Patagonia.

En esas 24 horas que estuvo en la capital regional, se tomó unos minutos para dialogar con El Llanquihue de sobre gentrificación (renovación urbana que no incluye a sectores populares), segregación residencial, planificación urbana y conflictos ambientales.

**-Hoy el rubro inmobiliario colisiona a diario con la normativa medioambiental de defensa de los humedales. ¿Cómo se puede avanzar para, por un lado, aumentar la oferta de vivienda, pero a la vez respetar los ecosistemas?**

-El tema está en cómo la Ley en Defensa de Protección de Humedales Urbanos da lugar a la creación legal de estas áreas, donde la democracia es negociar entre intereses opuestos y llegar a ciertos acuerdos. Entonces hay intereses encontrados. Por una parte, el interés del inmobiliario es ocupar lo más posible de ese suelo, porque el humedal además da una buena vista, da un status especial de ecologismo y puede ser que se traduzca en mejoras ventas y tratarán de poner la mayor cantidad de departamentos o viviendas en el mismo terreno. Pero eso puede atentar contra los humedales mismos y generar daños biológicos y patrimoniales, como, por ejemplo, la estética del lugar. Y cuando no hay una razón técnica objetiva que limite lo que pueden hacer los inmobiliarios, termina siendo una negociación que tiene una parte política.

Ahora, las municipalidades y las autoridades tienen más fuerza porque tienen la ley, pero, ¿quiénes son en el mundo los que han hecho elevar la conciencia ambiental? Los grupos ecologistas. Lo mejor que puede pasar en barrios de humedales es que los vecinos que viven ahí se organicen y quieran participar en la definición de cuáles son los límites de lo que se puede hacer desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria; no que lo definan, sino que participen en esas reuniones y se negocien con personas que sepan escuchar razones e ir construyendo



EL URBANISTA FRANCISCO SABATINI EXPONENDO.

áreas de acuerdo.

## REGULACIÓN

**-¿Por qué cree que los planes reguladores, como por ejemplo, acá en Puerto Montt, son lentos en su actualización?**

-Porque tienen un periodo de aprobación y se puede ver para dónde se orientan. Entonces los propietarios de los suelos tienen derecho a que se les aprueben permisos de construcción con el plan regulador antiguo. Por ejemplo, en Concepción se venía venir un cambio de plan regulador de cambio de reducción de altura y se metieron cientos de proyectos con las alturas antiguas y hubo un efecto contraproducente.

La planificación urbana está en crisis y esa es una gran pregunta, ¿cómo tiene que ser la función reguladora? Volviendo al tema anterior, no se trata de poner en los lados de una negociación las razones técnicas de una planificación urbana con las razones económicas de los inmobiliarios, eso no re-

siste mucho, porque en términos generales los inmobiliarios tienen mayor poder económico. Lo que hay que hacer es crear una forma con más gente, por ejemplo, los vecinos, para que la negociación sea más equilibrada. Que los inmobiliarios puedan hacer sus negocios, pero más medidos, y que los vecinos puedan proteger los barrios y el patrimonio, pero no al nivel de que no se haga nada.

**-En Puerto Montt hay falta de suelo, ¿cree que a la larga se corra el riesgo de que existan estos llamados guetos, como los hay en Santiago?**

-En ninguna parte del mundo hay problema de falta de suelo. Puede parecer raro lo que estoy diciendo, pero el suelo es indestructible. Cuando se dice “se consumió todo el suelo urbano”, en realidad está ahí y usted está caminando por ahí. Eso quiere decir que ese suelo ya se construyó, pero se puede volver a construir, porque si

hay un bien que no se consume es el suelo. El suelo es una cantidad fija en el planeta, no se puede fabricar, pero al mismo tiempo es infinito, porque un terreno puede entrar una y otra vez al ciclo inmobiliario. El problema no está en el suelo, está en las normas, en la economía, en el costo y la dificultad de sacar a los usuarios de un terreno determinado.

## MIGRACIÓN

**-A propósito de lo que ocurrió después del estallido social y la pandemia del covid, ¿de qué manera afectará en el futuro el fenómeno de la migración interna, desde la zona central a la Región de Los Lagos, por la calidad de vida en esta parte del país?**

-Las tendencias muestran que espacial y territorialmente, hay cierta vuelta hacia atrás. No sé si a parcelas de agrado, pero estoy pensando en la gente que se fue a vivir a parcelas de agrado en Chile, o a suburbios en Estados Unidos.

Hubo personas que hicie-

ron trabajos desde su casa, pero gran parte de los trabajadores online durante la pandemia, dos tercios se calcula, han vuelto a sus trabajos tradicionales.

**-Ante la falta de oferta de vivienda surge otro fenómeno. El loteo informal de predios, con construcción de poblaciones al margen de cualquier planificación. Carecen de agua potable, retiro de basura, red de alcantarillado, calles para el tránsito de vehículos de emergencia, ¿cómo se puede regularizar este asunto?**

-Se regulariza. En toda la historia ha habido planes de regularización.

Tuvimos planes de progra-

ma de servicios para regularizar la tenencia, por ejemplo, con préstamos del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) donde se hacía formalmente, se tendían las redes de agua potable, los alcantarillados en los campamentos, se rediseñaban los sitios y se regularizaba la tenencia.

Los países pobres, las ciudades de países más pobres, tienen un problema de falta de acceso de las personas más pobres al suelo. El gran problema urbano de América Latina, como también en África, es el masivo problema de que la gente no puede pagar; entonces como tiene que vivir en alguna parte, invade los suelos.