

Plan regulador versus vivienda social : contradicciones con la política habitacional. El caso de la comuna de San Miguel en Santiago, Chile.



2º Jornadas del CEUR
Espacio, tecnología y acumulación:
los senderos del desarrollo y sus límites



Autoría

Odette Garrido Kogan

Arquitecta (2020), Candidata a de Magister en Urbanismo, Universidad de Chile (2023). Arquitecta de la Secretaría de Planificación de la Municipalidad de San Miguel, en Santiago, Chile. Tesista del Proyecto Fondecyt Regular #1210972.

Objetivos

El objetivo de investigación es observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del plan regulador 2016 y sus efectos en limitar la capacidad del nuevo municipio para resolver el déficit de vivienda social en el actual contexto de mercado y emergencia habitacional del país.

Objetivo N°1: Realizar una caracterización urbana de la comuna y sus variables de mercado.

Objetivo N°2: Observar y describir cuantitativa y espacialmente los cambios del PRC 2016 y posibles efectos en el mercado inmobiliario

Abordaje teórico-metodológico

La investigación se centra en la renta de suelo y en la gentrificación como efecto del rent gap. (Smith, 1979; Herrera, 2019). Para ello el estudio combina datos cuantitativos y cartográficos oficiales, así como entrevistas a actores municipales. Los objetivos incluyen la caracterización urbana de la comuna y el análisis de variables de mercado, considerando la influencia del transporte, el nivel socioeconómico, la producción de vivienda y otros factores. Los resultados incluyen mapas de transporte, gráficos de población, tipología de vivienda y cambios en el plan regulador. También se analiza la renta de suelo y la brecha de renta a través de fórmulas y se presentan mapas y gráficos relacionados con el mercado inmobiliario en San Miguel entre 2010 y 2020.

Fórmulas:

1) Renta de suelo 1 RCS-1 = ps / st .

ps: precio pagado; *st:* superficie del terreno útil)

(2) Renta de suelo 2 RCS-2 = $(pp - cs - cc) / st$

pp: costo del suelo; *cs:* costos totales de construcción *cc;* *st:* superficie del terreno útil)

(3) Rent gap = RCS-1 - RCS-2

Fuentes de información: Datos de la región metropolitana, red de transporte, nivel socioeconómico, población, servicios y equipamientos, tipología de vivienda, plan regulador comunal, permisos de edificación, certificados de recepción final, base catastral y transacciones en el conservador de bienes raíces.

Resultados

Los resultados demuestran que el aumento de restricciones urbanas, en instrumentos de planificación generan cuatro efectos principales en el Mercado inmobiliario :

1. Reducción del volumen de inversión inmobiliario: Se identifica un desinterés del mercado inmobiliario por invertir en la comuna posterior al cambio de PRC, debido a que el año 2016 ingresan 29 proyectos y posterior al cambio de instrumento 5 proyectos.

2. Reducción en la oferta de vivienda: Se reduce la oferta, pero aumentan los metros cuadrados de las unidades ofertadas (gentrificación). La oferta se reduce en 5623 unidades de departamentos al año, y la superficie crece de 70 m² a 97 m²

3. Aumento en el precio de la vivienda: El precio de la vivienda aumenta progresivamente, con una variación de 700 UF, es decir, 30.187 dólares en 10 años.

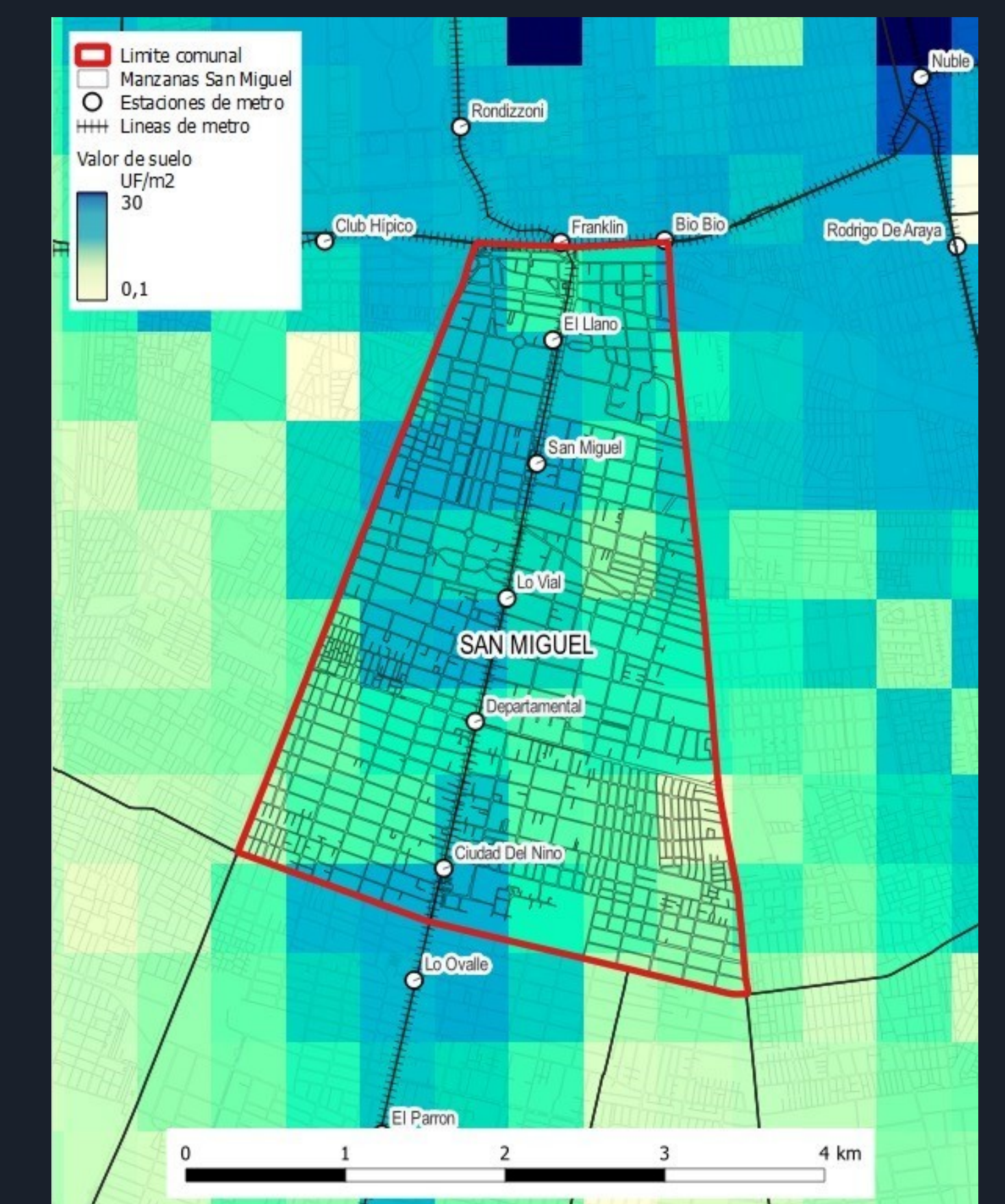
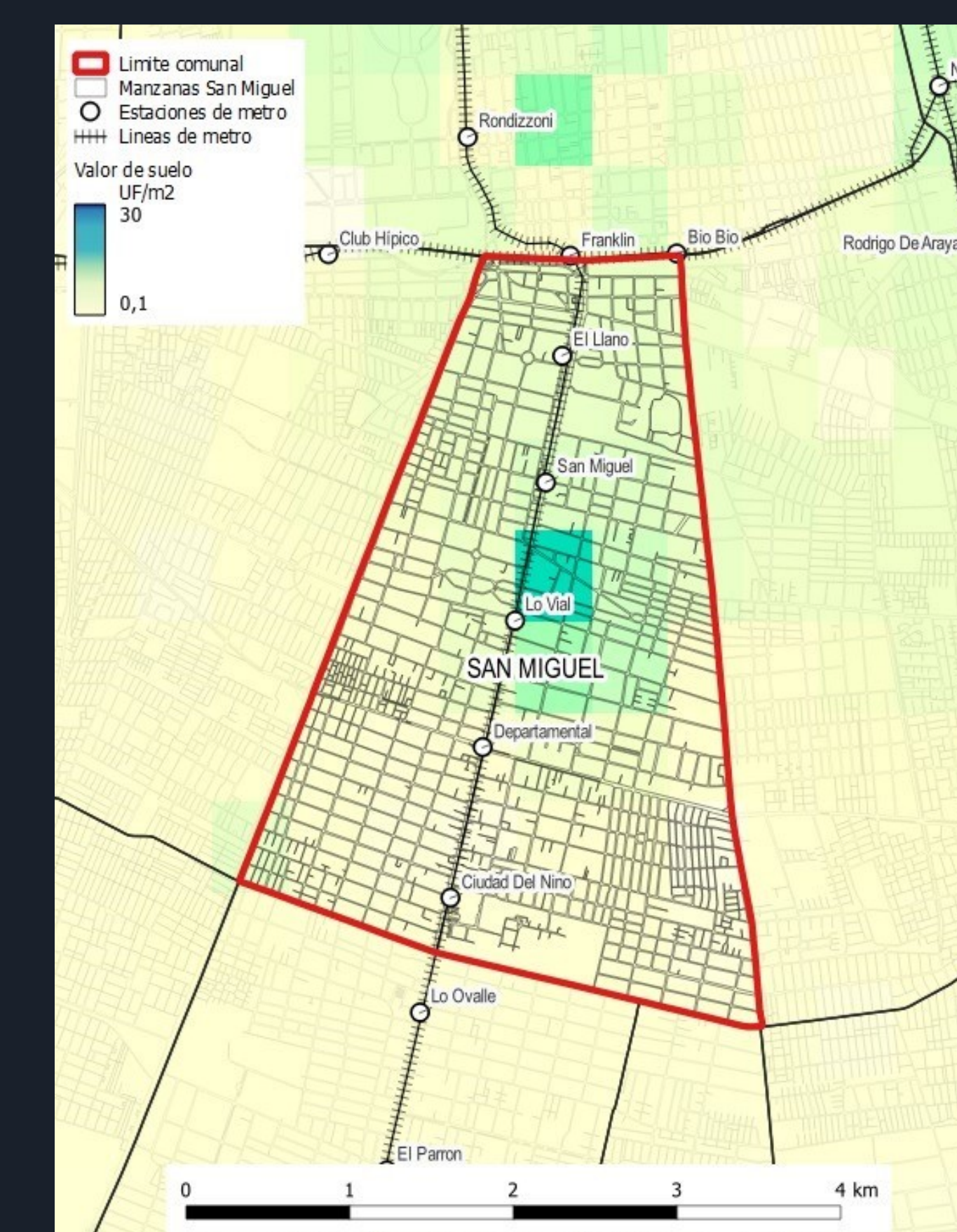
4. Aumento en el precio del suelo: En 2010 no supera las 20 UF/m² (873 dólares) y el 2020 alcanza las 30 UF/m² (1310 dólares)

Conclusiones

El estudio reconoce la dificultad del sector público en compatibilizar instrumentos de planificación y de vivienda social en condiciones de mercado, y crisis habitacional concluyendo que lo primero elitiza el mercado urbano, requiriéndose la presencia del Estado en dimensiones más allá de la regulación del suelo, y con instrumentos adicionales, a su vez regulen el mercado de la vivienda.

La "actual gobernanza" y políticas habitacionales, materializada en la crisis habitacional que enfrentan al país que combaten el neoliberalismo con lugares centrales y actúan de la misma manera que la antigua gobernanza. Demostrando que independiente de quien este al mando del gobierno, ambos planes tienen la incapacidad que tiene la planificación para combatir a la elite y los procesos de gentrificación.

Imágenes



Comparación Precio del suelo 2010 -2020 . Fuente: Fondecyt Regular Cód. #1210972

Agradecimientos

A Ernesto López, por enseñarme que todo instrumento de regulación urbanística es un instrumento económico y todo instrumento económico es un instrumento político. A la Municipalidad de San Miguel y al equipo Fondecyt.