



## **EFFECTOS NEGATIVOS DE EXPANSIÓN DE SANTIAGO. OFICIOS**

**Sesión 17ª, martes 6 de mayo de 2008**

El señor NAVARRO.- Gracias, Presidente.

Quiero referirme a una mala noticia para los santiaguinos y a una mala noticia para la gente de Regiones, a una pésima noticia para los regionalistas de corazón, no para los regionalistas de baquelita, que, en definitiva, cuando hay que hablar de regionalización y descentralización, suman y suman votos, pero a la hora de votar y tomar decisiones siguen fortaleciendo a la Región Metropolitana.

Lo que era un rumor parece ya convertirse en una realidad.

Sonaba allá por febrero. Se lo consulté a la Ministra. Me dijo: "No es un tema que tengamos presente, Alejandro". Pero ya era en febrero de 2008.

Toda la prensa indica que cuando el río suena es porque piedras trae, señor Presidente. Y entonces se señala que la primera quincena de marzo el Ministerio de Vivienda va a entregar al Consejo Regional Metropolitano su propuesta para modificar el Plano Regulador Metropolitano, el cambio más importante desde 1994, pues intenta sumar 9.266 hectáreas al suelo urbano de esta megalópolis.

"Una nueva Las Condes", dicen algunos. Por cierto, la superficie de la comuna es equivalente a la que hoy día se quiere ampliar, por cierto, para edificar, para construir.

Mil hectáreas consume Santiago cada año en la industria inmobiliaria; 2.595 millones de dólares sumaron las ventas inmobiliarias en el Gran Santiago en 2007, un negocio interesante.

Y la verdad es que todo indica, señor Presidente, de que se avanza hacia una nueva distribución del suelo urbano, que ya le ha costado a los suelos agrícolas, tipo 1 y 2 -los mejores del país-, una situación muy compleja.

No hay acuerdo entre los urbanistas si la densificación urbana debe hacer crecer a las ciudades hacia arriba o hacia los lados. Lo concreto es que Santiago ha crecido hacia los lados. La gente prefiere casas, no departamentos.

Y la consecuencia de esto es que efectivamente el nuevo territorio urbano va a permitir, si se aprueba, construir 163 mil nuevas viviendas para 652 mil nuevos propietarios.

Oficina Congreso, Fono 32-2504582, Fax 32-2504631, email: [anavarro@senado.cl](mailto:anavarro@senado.cl)  
Oficina Distrito, Las Heras 305, Penco, Fono: 41-2450310, Fax: 41-2450334

[www.navarro.cl](http://www.navarro.cl)



Se han entregado algunas justificaciones respecto del por qué esta megalópolis, que ya bordea los 6 millones de habitantes, quiere seguir creciendo.

Carlos Estévez, Seremi de la Región Metropolitana de Vivienda, entrega una versión interesante. Yo se las paso a exponer. Dice: “Cinco millones y medio de personas se reproducen” para justificar las nuevas 10 mil hectáreas.

Argumenta que el fenómeno migratorio de las regiones es un factor marginal. Ya la gente no se viene de Santiago a Regiones. No les interesa venirse. El tema es la tasa de natalidad. Dice: Eso de la migración ocurrió hace ochenta años, no ocurre hoy día. Aquí el tema es que nuestros hijos y los hijos de quienes viven en Cerro Navia, Maipú y Quilicura y en comunas que no tienen disponibilidad de viviendas se están yendo porque hay una importante escasez de suelo, no escasez de suelo para hoy, mañana, sino para 20 ó 30 años más”. Es decir, claramente la expansión de Santiago está pensada en dar vivienda a los hijos de los actuales capitalinos.

¡Curiosa afirmación del seremi que valdría la pena investigar porque hemos abandonado la investigación sociológica de la tribu urbana de saber cómo se comportan aquellos que viven dentro de la ciudad! Pero argumentar que esas viviendas van a ser ocupadas solo por los santiaguinos se contrasta con los datos internacionales de la OMC y de todos los estudios sobre tasas de natalidad que señalan que la natalidad en Chile está levemente por sobre la mortalidad. ¡Y tenemos la natalidad más baja de América Latina! Y que todo hace prever que si no hay un fuerte incentivo a la protección de la maternidad Chile se va a convertir en un país de viejos con una población efectivamente más del 45 por ciento sobre los 55 años de aquí al 2030 y que va a requerir, por cierto, cómo ha ocurrido en otros países de seguir esa tasa de natalidad mucha inmigración de mano de obra.

Todo indica que Santiago y el país está haciendo un proceso de crecimiento muy por debajo de lo esperado y, por lo tanto, no parece adecuada la información.

Yo más bien tiendo a pensar que quienes están propiciando esta reforma están pensando básicamente en la plusvalía que se otorga, no en las viviendas para los hijos nuestros del futuro. Están pensando, básicamente, en que si hoy día tienen un terreno que vale, tienen mil millones en terrenos y el suelo va a subir seis veces, bueno en 24 horas van a tener 6 mil millones para poder depositar en el Banco como garantía, por cierto, para nuevas transacciones financieras. Eso pasó en Chacabuco.

La verdad, señor Presidente, es que también la prensa informa -y es un tema que vale la pena aclarar- que ya están definidos, por cierto, quiénes son los propietarios de esos terrenos, terrenos de la familia Pérez Yoma, Daniel Yarur, Andrés Allamand -no sé si

Oficina Congreso, Fono 32-2504582, Fax 32-2504631, email: [anavarro@senado.cl](mailto:anavarro@senado.cl)  
Oficina Distrito, Las Heras 305, Penco, Fono: 41-2450310, Fax: 41-2450334

[www.navarro.cl](http://www.navarro.cl)



será nuestro Andrés Senador-, Agrícola del Monte. Quedaron dentro del nuevo radio de la ciudad.

Los propietarios de los predios que quedaron fuera acusan que la propuesta es poco transparente, mientras el seremi asegura que fue hecha sobre bases objetivas.

Aquí se podrían multiplicar los valores por seis de los suelos rurales que pasarán a ser urbanos. Esto pasaría de costar 0.5 UF el metro cuadrado de 1,5 a 3 Uf. El terreno cuesta lo que puedes construir ahí, dicen los especialistas inmobiliarios. El precio dependerá de qué construcciones hay en torno al terreno que se declara urbano. Un terreno donde pueden construirse viviendas de mil quinientas UF cuesta en promedio 1,5 UF el metro cuadrado, y otra donde pueden construirse casas de 3 mil cuesta en promedio 3 UF.

Pero el problema no es solo de que algunos van a ganar mucho dinero sin mover un dedo.

El negocio inmobiliario parece ser, por cierto, un negocio extraordinariamente potente. Si no, los efectos que va a tener esta nueva expansión que va, por cierto, a albergar a 625 mil nuevas familias con un gran incentivo a venirse a la metrópolis.

Este es un atentado directo al corazón del crecimiento de la Región del Biobío. O sea, las oportunidades están en Santiago. No sólo mayores sueldos por igual trabajo, sino también mejores condiciones subsidiada la vivienda, subsidiada la electricidad, subsidiado el transporte. Es decir, hay que venirse a Santiago. ¡Si quieres ser feliz, ven a la Región Metropolitana; si quieres pagar menos y ahorrar más, ven a la Región Metropolitana! Eso es lo que le estamos diciendo al sesenta por ciento de la población que vive en 98 por ciento del territorio. Solo el dos por ciento del territorio nacional alberga al 40 por ciento de la población.

Es por eso, señor Presidente, que no es comprensible que el plan regulador metropolitano de Santiago en noviembre de 94 se diga el plan regulador Metropolitano de Santiago, se diga que la capital debe crecer hacia adentro. Por eso se estableció un aumento de densidad habitacional de tal forma que hacia el 2020 tenemos que llegar a los 150 habitantes por hectárea. En el plan de prevención y descontaminación atmosférica de mayo de 1998 se prohibió de manera expresa tal expansión por razones de orden ambiental.

Señor Presidente, presidí Medio Ambiente en la Cámara de Diputados. Hicimos un año y medio de investigación. ¡Setenta instituciones del más variado orden, desde las Fuerzas Armadas hasta los investigadores de la Universidad de Chile! ¡Consenso

Oficina Congreso, Fono 32-2504582, Fax 32-2504631, email: [anavarro@senado.cl](mailto:anavarro@senado.cl)  
Oficina Distrito, Las Heras 305, Penco, Fono: 41-2450310, Fax: 41-2450334

[www.navarro.cl](http://www.navarro.cl)



absoluto! ¡Santiago debe congelar su crecimiento; es una ciudad que no acepta mayor crecimiento! Eso es lo que piden a gritos los especialistas.

¿Y qué hacemos? La verdad es que contribuimos a que se siga expandiendo. Hay problemas sanitarios profundos en la calidad del aire de Santiago. La verdad es que de no haber mejorías sustantivas dice el doctor Andrei Tchernitchin (grafía por confirmar), toxicólogo y profesor de la Escuela de Medicina de la Universidad de Chile- si no hay mejoras en la calidad del aire es invitar a medio millón de familias a que vengan a compartir el sucio aire, a que vengan a compartir parte del esmog que ya respiran los santiaguinos.

La tasa automotriz, Presidente, es una locura: ¡247 mil automóviles nuevos el año pasado! El 45 por ciento, de hecho, se queda en Santiago y la verdad es que el mercado secundario de vehículos usados alcanzó a 520 mil. La tasa de vehículos en la Región Metropolitana crece al 15 por ciento anual y la verdad es que las inversiones para el plan de descontaminación no garantizan que los santiaguinos van a tener un aire limpio si es que no se toman medidas de fondo. Y particularmente, entonces, habrá que volver a leer -como lo hicimos en esa época- el informe del científico Luis Cifuentes de la Pontificia Universidad Católica que nos informa que en esta megalópolis mueren alrededor de cuatro mil personas todos los años como consecuencia de la lacra tóxica en la cual estamos inmersos. Hay gente que muere en Santiago. Lo han informado todos los estudios y particularmente nos hemos aburrido de reiterarlo.

Pero no hay comprometido, Señor Presidente, solamente un problema de producción agraria, de medio ambiente. La verdad es que Santiago lo que está haciendo con esta medida es, sin duda, dar una señal de que el Estado está más preocupado del desarrollo inmobiliario que del crecimiento armónico del país.

En este sentido, la localización suburbana de los habitantes más pobres que en rigor es infrahumana o infraurbana no está garantizada. La verdad es que nos dicen que van a haber más casas para los pobres. La verdad es que en Chacabuco, en Chicureo no hubo casas para los más pobres; hubo casas para los más ricos; los que podían pagar. Porque la verdad es que las políticas habitacionales que tenemos con un subsidio directo dejando atrás la farsa de una ficha CAS que no respondía a los ingresos reales de la familia, está diciendo que la gente quiere casas y quiere casas, no en Chuchunco, no en un radio urbano que aumenta el número de viajes, que densifica más el tránsito de transporte público y de transporte privado, sino que requiere densificación.

Eso lo dicen todos los estudios urbanos, eso lo dicen todos los estudios científicos.

Oficina Congreso, Fono 32-2504582, Fax 32-2504631, email: [anavarro@senado.cl](mailto:anavarro@senado.cl)  
Oficina Distrito, Las Heras 305, Penco, Fono: 41-2450310, Fax: 41-2450334

[www.navarro.cl](http://www.navarro.cl)



Es por eso, Señor Presidente, que no logro comprender cuál es la política detrás de esta decisión.

Es por eso que solicito se oficie al Ministerio de la Vivienda, al Ministerio de Mideplan, se oficie al Ministerio de Obras Públicas que nos dé cuenta de todas las inversiones proyectadas en esas áreas. ¿Porque sabe, señor Presidente? Uno con esto comienza a ser desconfiado. Porque como hay proyecciones de inversión de desarrollo urbano, de obras públicas hacia ciertos puntos se hacen las inversiones se realiza el gasto millonario y, luego, esos terrenos cambian de características.

Yo quiero saber que en la zona de crecimiento que se está planteando cuáles son las inversiones que hemos hecho en los últimos quince años. Quiero saber si alguien tomó la idea, tuvo la bola de cristal para anticiparse a las inversiones y la verdad es que compró barato y ahora puede vender muy caro, porque además eso va a requerir mucha inversión pública, mucho desarrollo urbano.

Todas las organizaciones medioambientalistas están en pie de guerra y, con mucha razón, todos los especialistas particularmente urbanos han dicho que esto es increíble.

Se originaron, Presidente, los planes de desarrollo urbano condicionado. ¡Ninguno ha sido aprobado! O sea, lo que aprueba el Congreso Nacional después se borra. Aquí dijimos que podíamos tener una cierta expansión, pero condicionada. Por eso voté favorablemente el proyecto en la Cámara de diputados.

Planes de desarrollo urbano condicionado. Jaime Ravinet nos convenció de que eso era lo posible para evitar este crecimiento. Sin embargo, todos han sido rechazados y ahora se nos propone seguir creciendo.

En este sentido, señor Presidente, solicito nuevamente también al Ministerio de Agricultura una evaluación respecto del tipo de suelo a reemplazar. Y una evaluación económica real, señor Presidente, porque son suelos de primera, segunda y tercera categoría. ¡Los más ricos de este país! Millones de años en formar una capa de humus de cinco centímetros. Millones de años. Esos suelos son irremplazables.

Quiero decir, entonces, que se requiere de un informe, además, del Ministerio de Transportes, porque, ¿sabe, Presidente? Nos van a decir que después hay que cambiar el Transantiago, porque no estaba considerado este crecimiento de 600 mil viviendas más. Y quiero saber si hemos diseñado un plan tan caro como el que nos va a decir que aprobemos una vez más si está contemplado este crecimiento. O si no, nos van a decir que de los 40 millones de dólares mensuales que hay que subsidiar, cuando esté consolidado este plan, hay gente que va a ganar mucha plata pero que el

Oficina Congreso, Fono 32-2504582, Fax 32-2504631, email: [anavarro@senado.cl](mailto:anavarro@senado.cl)  
Oficina Distrito, Las Heras 305, Penco, Fono: 41-2450310, Fax: 41-2450334

[www.navarro.cl](http://www.navarro.cl)



Estado va a tener que subsidiar otros 20 millones para poner en transporte público, producto de ese crecimiento.

Aquí no puede haber una disgresión sino una integración de políticas públicas.

**Oficina Congreso, Fono 32-2504582, Fax 32-2504631, email: [anavarro@senado.cl](mailto:anavarro@senado.cl)  
Oficina Distrito, Las Heras 305, Penco, Fono: 41-2450310, Fax: 41-2450334**

**[www.navarro.cl](http://www.navarro.cl)**