

REGULAR MEJOR

COMENTARIO SOBRE LA REFORMA A LA OGUC PROPUESTA

COMITÉ DE GESTION INMOBILIARIA Y COMITÉ DE LEYES Y ORDENANZA

Sr. Rodolfo Jiménez Cavieres
Presidente del Colegio de Arquitectos
PRESENTE

La visión sobre las reformas propuestas a la OGUC, no tiene una mirada ni una opinión única. Existen diversas opiniones respecto al ejercicio profesional y a la mirada que se puede tener sobre la ciudad y su regulación. En este sentido, queremos manifestar a Ud. los comités firmantes no nos sentimos representados por la opinión que Ud. suscribió, con respecto a las reformas de la Ordenanza, opinión que fue ampliamente socializada como la visión única del Colegio de Arquitectos.

Por lo anterior, queremos solicitarle tenga a bien también difundir de la misma forma y por los mismos canales utilizados, la opinión que a continuación presentamos en conjunto, el Comité de Leyes y Ordenanza y el Comité de Gestión Inmobiliaria del Colegio de Arquitectos.

Estimamos que la discusión sobre la modificación propuesta a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, merece salir del ámbito teórico y contestar una importante pregunta: **¿está nuestro sistema actual dando respuesta adecuada a las necesidades reales de vivienda de los chilenos? El consenso general es que no.**

Entonces, hacer una defensa a rajatabla de la normativa vigente, no parece la mejor solución, porque no está solucionando los problemas que enfrenta hoy el país, en materia de construcción y vivienda.

En efecto, Chile atraviesa una enorme crisis en vivienda, con un déficit habitacional histórico, y con precios que se han vuelto absolutamente inalcanzables para una parte importante de la población. Tenemos familias viviendo en campamentos o allegados, jóvenes que no pueden ni siquiera soñar con la casa propia y a veces ni siquiera con arriendos dignos, porque se han vuelto inalcanzables. Vivimos en una realidad de ciudades que empujan a sus habitantes implacablemente hacia la periferia.

Es en este contexto que a los arquitectos nos toca evaluar el sistema vigente y las posibles modificaciones. Porque no está funcionando bien.

Quienes participamos en estas materias, entendemos que regular la ciudad es indispensable y un imperativo profesional. Sabemos que se requiere construir con reglas claras, estándares apropiados, con seguridad y planificación. **Pero una buena regulación**

no se mide por la cantidad de restricciones que contiene, sino precisamente por si cumple con los resultados que el país requiere. Hoy tenemos una normativa que encarece el suelo, que demora más allá de lo razonable los proyectos, y que en definitiva dificulta la construcción de viviendas bien localizadas. Entonces, hoy no estamos realmente protegiendo a la ciudad, ni la calidad de vida de sus habitantes.

Tenemos un Chile distinto, con familias menos numerosas, con más personas viviendo solas, con más adultos mayores. Vivimos en una emergencia habitacional, que no puede seguir esperando a que los instrumentos de planificación lleguen tarde, a una realidad que ya cambió y sigue cambiando. Bajo este escenario es que evaluamos la pertinencia de la propuesta de modificación de la OGUC, **entendiendo que no se trata de desregular, sino de regular mejor.**

El que se proponga medir la superficie edificada desde la cara interior y no ya desde la exterior de los muros, vemos que tiene un sentido. Es reconocer que el muro efectivamente no es superficie útil para vivir, sino que es la estructura que aporta aislamiento, seguridad, y protección térmica y sísmica. Y en un país sísmico como el nuestro, nos parece de todo sentido que se norme tendiendo a la robustez de los muros, y no a castigar su ancho mezclándolo con la superficie útil.

En el caso de la densidad, el reducir el coeficiente de habitantes por vivienda no significa desconocer la planificación urbana. Significa actualizar una regla obsoleta, a la realidad demográfica actual del país. Es que el Chile de hoy tiene más hogares y son menos numerosos. Entre 2002 y 2024, el número de hogares creció 59%, pero el tamaño promedio de las familias cayó de 3,6 a 2,8 personas. Y los hogares unipersonales llegaron a 21,8%. Entonces, el coeficiente de densidad que venimos aplicando no se condice con la realidad, y no podemos seguir calculando la ciudad con un modelo de familia de hace décadas. Debemos hacernos cargo de la realidad.

En este aspecto, hacemos presente que densidad no es lo mismo que cantidad de personas efectivamente habitando en la vivienda. Es común el que viviendas proyectadas para 4, tengan el doble o más personas. Y creemos que esta es la verdadera causa que se generen problemas de convivencia, alcantarillado y ascensores. Porque fueron diseñados para menos habitantes, pero nadie cautela que ese diseño se cumpla en la práctica. Entonces, el problema no está en el cálculo de la densidad, que permitirá proyectar unidades más pequeñas, acorde con la realidad. Es en la Ley de Copropiedad y su Reglamento, donde se deben incorporar normas sobre ocupación máxima de las viviendas.

Nos parece razonable también el que se revisen y ajusten las exigencias de estacionamientos, en especial en sectores próximos al transporte público y con buena conectividad. Debe considerarse que cada estacionamiento que se exige, no solo encarece la vivienda y ocupa mayor superficie, sino que consolida una ciudad pensada en función del automóvil. Si queremos poder tener más y mejores viviendas, a precios más accesibles, no podemos exigir la misma carga de estacionamientos en proyectos cerca del

metro o de corredores Transantiago, que en lugares sin conectividad. Debemos tender a calibrar mejor las exigencias, para tener una ciudad más amable para todos.

Algo parecido ocurre con los incentivos propuestos para proyectos de vivienda económica, los conjuntos armónicos o para lograr mayor aprovechamiento de suelo en áreas con mejor localización. Se critica que los cambios propuestos aumentan la cabida, lo que puede ser así. Pero la pregunta que cabe hacerse no es si aumenta o no la cabida de los proyectos. Creemos que la pregunta correcta, es si ese incentivo efectivamente permite más viviendas, donde la ciudad ya tiene buena infraestructura, transporte y servicios.

Es necesario entender que la altura y la densidad no son enemigas de la ciudad. Si lo son la mala altura, la mala densidad, el proyecto sin estándar, sin espacio público, sin movilidad y sin relación adecuada con su entorno. Y no se debe olvidar que lo que se propone cambiar son algunos índices, pero sigue vigente todo el resto de la institucionalidad urbana. Confundir toda mayor intensidad urbana con una mala ciudad es un error, porque las ciudades extendidas y de baja densidad, generan largos traslados y congestión, presión por gastos en infraestructura pública, además de presión por uso de suelo agrícola, y finalmente segregación.

Tampoco es razonable que los permisos de edificación caduquen a los 3 años, si ese plazo muchas veces no conversa con la realidad administrativa del país. Un permiso aprobado depende de muchas autorizaciones sectoriales, factibilidades, obras externas y trámites ante innumerables organismos. Y es un hecho el que la cadena de aprobaciones muchas veces demora mucho más allá de lo que las normas señalan. Estas demoras del Estado y sus instituciones, no pueden impactar la vigencia de un permiso, porque eso genera enormes costos para el país. Costos que se pagan en alzas de precios, pérdida de empleos y personas sin acceso a las viviendas.

En esto, es necesario entender que la certeza jurídica no es un favor al desarrollador, sino una condición legal para que los proyectos efectivamente se construyan, evitando este riesgo de alzas de precios o pérdida de recursos.

Y no se trata de negar la importancia de los planes reguladores, los que cuentan con participación ciudadana, y estándares urbanos definidos. Pero tampoco esa planificación puede convertirse en una camisa de fuerza casi siempre desactualizada y fragmentada por comunas, y en una permanente excusa para mantener la rigidez del sistema. Es que la ciudad no pertenece solo a quienes a Alcaldes o a quienes ya viven en ella. Es necesario abrir espacio a los hijos de los actuales habitantes y a los nuevos habitantes que llegan, los que también necesitan acceder a vivienda bien ubicada, con adecuada infraestructura y sin que tengan que abandonar donde han crecido, para irse a las afueras de la ciudad.

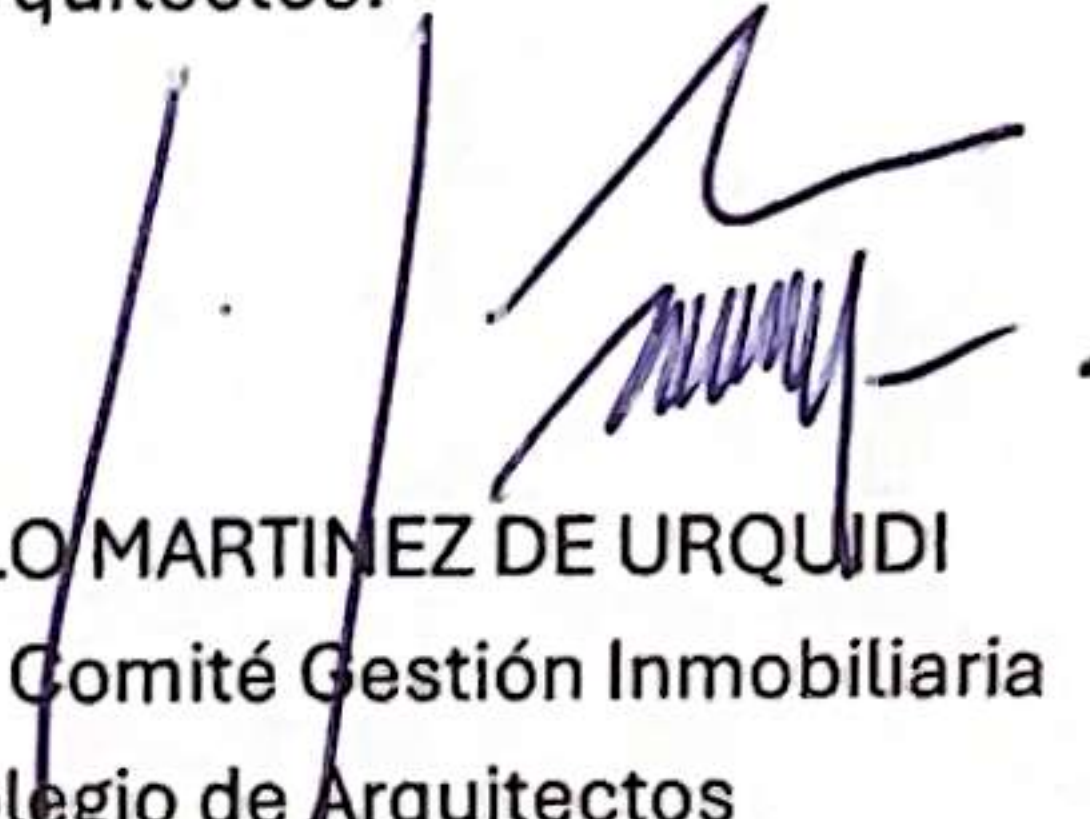
Si queremos más vivienda y bien localizada, hay que permitir mayor intensidad de edificación en ciertos lugares, reduciendo así la expansión periférica de la ciudad. Hay que usar mejor el suelo urbano existente, hay que permitir al sistema tener reglas excepcionales para situaciones excepcionales. Porque Chile no necesita una ciudad pensada solo desde la teoría ni desde el miedo al cambio, necesita una ciudad que

responda a la vida concreta de las personas hoy. **Y una buena regulación urbana no es la que congela la ciudad, sino la que conduce su transformación y crecimiento.**

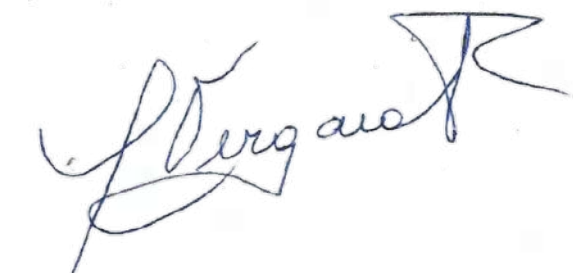
Porque regular mejor no es bajar el estándar, es permitir buenos proyectos donde corresponde y entender que la ciudad debe servir a la gente real, no a una idea abstracta de ciudad rígida, que muchas veces termina dejando fuera justamente a quienes más la necesitan.

Con esto en mente, **estimamos que la reforma a la OGUC propuesta, apunta precisamente hacia este objetivo en tiempos en que se requieren cambios rápidos, y que regulen de mejor manera la ciudad que necesitamos hoy.** Además, permitiendo al gremio ser actores principales en mejorar las condiciones de vivienda del país.

Hacemos presente además, que dada la envergadura de los temas a discutir, nos parece que debió haber citado a una reunión ampliada de miembros, de manera de conjugar todas las visiones existentes en el Colegio de Arquitectos, previo a la publicación de una carta que no nos representa a todos los Arquitectos.



GONZALO MARTINEZ DE URQUIDI
Presidente Comité Gestión Inmobiliaria
Colegio de Arquitectos



LILIANA VERGARA FLORES
Presidenta Comité de Leyes y Ordenanza
Colegio de Arquitectos