

## SELECCIÓN DE FRASES DE INTERPELACIONES Y PROPUESTAS A LA POLÍTICA EXPRESADAS POR LOS EXPOSITORES EN EL FORO N°8 DE FECHA 5 DE OCTUBRE 2023\*.

**Nota de agradecimiento.** Para hacer esta Selección, **Congreso Ciudades** revisó la exposición de cada uno de los cuarenta participantes en los foros. Para esta tarea, CC recibió la colaboración eficaz, cuidadosa y oportuna de **la Biblioteca del Congreso Nacional**, cuyo equipo siguió rigurosamente los criterios establecidos por **Polística**. Por tanto, toda la responsabilidad de escoger los párrafos de lo expresado por cada expositor recae sobre **Polística**.



Selección de frases del expositor N°1 en el Foro N°8

**FRANCISCO SABATINI**, Profesor Universidad Bio Bio y UC

### **Sobre la necesidad de consensos en la política:**

*“Yo le puse este título a lo que quiero presentar. **“Salida a la crisis de las ciudades: mejores diagnósticos para construir consensos”**.”*

### **Sobre el significado de la crisis urbana que debe afrontar la política:**

*“Porque estamos hablando de qué hay que hacer, en términos de política urbana, para enfrentar la crisis que viven las ciudades. ¿Qué es la crisis? **La crisis hoy es, a la vez, precios al alza de la vivienda, en todo el mundo.**”*

*Las clases medias, incluso las clases medias altas, están teniendo problemas severos para acceder a la vivienda, no solo en propiedad, sino que en arriendos. Se juntan a veces para arrendar. Entonces, estamos en unas viviendas tipo campamento.*

*Y, por otra parte, la crisis de la vivienda social, que también es internacional. **Se construye poca vivienda social y la vivienda social que está construida, está cruzada por los fenómenos del gueto, de la droga y de todo tipo de problemas. Donde pegó más fuerte la mortalidad para el Covid fue en ese tipo de barrios, en todas partes del mundo.**”*

---

\* Las selecciones se presentan en el orden en que se hicieron las exposiciones.

## **Sobre la necesidad de una respuesta al problema del suelo que debe afrontar la política en la crisis urbana.**

*“Síntesis de estos factores que podrían ayudarnos a explicar y a contestar esas dos preguntas: virtualmente todo terreno urbano tiene un uso más rentable que vivienda social. **Necesitamos, por lo tanto, una mejor política de suelos.**”*

## **Sobre la necesidad de un consenso en la política para resolver la crisis habitacional**

*“Hoy día estamos enfrentando un problema de lo que está pasando con la economía y con la economía inmobiliaria a nivel internacional, la crisis del 2008. Si yo les mostrara un gráfico de cuando pega la crisis, baja la actividad económica y después suben los precios de las viviendas; suben, pero muy por encima los precios de la vivienda, por ejemplo, ¡muy por encima de cuando partió la crisis del 2008! Entonces, eso está en peligro.*

***Este consenso nosotros, creo que, en Chile, eso lo podemos rescatar y reproducir para hacernos la base. Yo diría que el consenso tiene que ser: casa propia y, para la política de vivienda social, producción de vivienda económica en suelos de clase media o alta.** Eso significa un subsidio, ¿cierto?, eso significa que esa tierra tiene un valor más alto; entonces hay que cubrir ese subsidio, bueno, con recuperación de plusvalía. Y ese es un tema que siempre se le ha quitado el bulto acá.”*

## **Sobre las herramientas que la política debe considerar en el problema del suelo, los impuestos:**

*“Entonces, **¿por qué el impuesto al suelo, específicamente a su plusvalía, casi ni siquiera se debate?** The Economist dice: **“La más grande barrera es política”,** ya que **dicho impuesto afectaría a un grupo acotado, el de los propietarios, que verían reducidos los precios de venta de sus proyectos, mientras que los beneficios se dispersarían en toda la población, incluso de las próximas generaciones”.***

## **Sobre algunos caminos que puede abordar la política:**

- 1. Debemos ponerle el cascabel al gato: Tenemos ciudades productoras de riqueza económica, riqueza que se manifiesta en**

**precios del suelo que suben, popularmente conocida como plusvalía –una riqueza que podría financiar la producción de vivienda “de integración social”, esto es, vivienda económica con alma de clase media.**

2. **No es malo que los precios del suelo suban (1): Ello representa riqueza y, además, un tipo de riqueza casi automática. La sola conversión de un suelo de rural a urbano o el incremento de la altura de edificación permitida pueden multiplicar varias veces el precio de los terrenos. El Estado tiene una varita mágica. No es que no pueda hacer nada**
3. *No es malo que los precios del suelo suban (2): lo malo es cómo se distribuye esta riqueza que es de todos, que todos producimos: el Estado a través de las OOPP, los privados con sus inversiones en la ciudad, lo mismo empresarios que propietarios de vivienda, como también los vecinos que riegan los árboles frente a sus casas.*
4. **Necesitamos una política de suelo y de vivienda que (1): regule la máquina urbana que produce estas rentas del suelo** teniendo como fin, tanto capturar plusvalías como estimular la construcción de vivienda de integración social,. En suma, necesitamos recuperar plusvalías para financiar la formación de barrios mixtos; para producir “ciudades verdaderas” (Max Weber).
5. Necesitamos una política de suelo y de vivienda que (2): **que logre poner en valor procesos urbanos en marcha, como la gentrificación sin desplazamiento y los “gentrificadores endémicos” en las periferias urbanas populares.** Nuestros programas y políticas de “inclusionary housing” (vivienda de integración social DS19) tienen mejor resultado que los de EEUU (“mixed income housing”, HOPE VI) en tanto inciden en tramos de la escala social donde las desigualdades son graduales.
6. *Emprender una “batalla de ideas” en torno a una cuestión clave de diagnóstico en que se fundan nuestras políticas urbanas. Los precios del suelo no representan un costo de producción o construcción que afecte a los promotores inmobiliarios, sino que una forma de ganancia que es específica de la economía inmobiliaria y que promotores y propietarios originales del suelo se reparten. Un*

**impuesto al suelo sería un “buen impuesto”.** Generaría plata para financiar, entre otras mejoras urbanas, la producción de vivienda “de integración social” y sería un impuesto que no produce distorsiones en los mercados.

7. **Regular los (sub)mercados de suelo:** los precios de la vivienda crecen y la ciudad excluye la construcción de vivienda social, no porque el Estado haga crecer artificialmente los precios del suelo, sino porque no regulamos la ciudad como deberíamos. **Necesitamos una zonificación que promueva la mezcla social y la construcción de vivienda económica con alma de clase media; y, necesitamos instrumentos de recuperación de plusvalías,** como bancos de tierras, cuotas de vivienda social e impuestos a esa parte no ganada del incremento de los precios del suelo (como dijo Milton).
8. **Regular el sector financiero con el fin de “desapalancar” las inversiones inmobiliarias: las tendencias “burbujeísticas” deben ser enfrentadas y neutralizadas para no tener precios exorbitantes y crecientes de la vivienda.** La vivienda como activo financiero debe ser desalentada y debemos resistir la naturalización de sus precios “severamente inalcanzables” de la vivienda (CChC, Banco Mundial) como, también, la naturalización del “everything bubble” de The Economist Mientras el destinar suelo a vivienda social tenga un alto “costo de oportunidad” no saldremos de este atolladero
9. **Producir “vivienda económica en suelo de clase media o alta” financiada con recuperación de plusvalías, lo que haría posible recuperar y llevar a la acción el consenso trans ideológico** en favor de la “casa propia” amenazado hoy por el neoliberalismo real y, aún más, recuperar la teoría de juegos colaborativa del neoliberalismo canónico –ese sería un consenso negociado como los que caracterizan a las democracias



Selección de frases del expositora N°2 en el Foro N°8

**VALENTINA DURÁN**, Directora Ejecutiva Serv. Eval. Ambiental

### **Sobre la consideración de la una mirada integral y colaborativa en las decisiones políticas:**

*“En primer lugar, crisis de contaminación, especialmente del aire, pero también del agua y de otros componentes del medioambiente. Y esa contaminación afecta y se ha demostrado que afecta, en general, a los sectores más vulnerables de la población, aquí y en el mundo.*

*También estamos en una crisis de biodiversidad, de pérdida de biodiversidad; biodiversidad que también es entendida desde una mirada económica, ya más moderna, como el capital natural que permite el desarrollo de nuestra sociedad y de la economía, como la naturaleza.*

*Y, en tercer lugar, la crisis climática, que ha sido entendida y descrita ya por el “Secretario de Naciones Unidas” recientemente como que el mundo está en ebullición. Y el cambio climático es, además, un multiplicador de amenazas; el cambio climático multiplica amenazas, como las desigualdades, la pobreza, el hambre, la seguridad, y también agrava la crisis de democracia.*

*Frente a esta triple crisis, es claro que no las podemos abordar solos. **Requerimos entonces ciertos consensos civilizatorios dentro de la sociedad de Chile, pero también con nuestros vecinos y con el resto del mundo. Y por eso que es tan importante también la cooperación internacional y el multilateralismo y las distintas agendas ambientales y de derechos humanos.”***

### **Sobre la relevancia de la objetividad y la técnica en las decisiones de la política:**

*“Hoy día se está discutiendo mucho –y está todos los días en los diarios–, se está hablando de la mal llamada, para mí, “permisología”. Nosotros finalmente otorgamos –las Comisiones de Evaluación Ambiental en realidad– un permiso, que es la resolución de calificación ambiental. Y en el otorgamiento de estos permisos o denegación de estos permisos, es muy importante el factor de la confianza, la confianza que debe dar el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental a todos los actores, tanto a los inversionistas que quieren saber cuáles son los criterios (cómo se puede*

invertir en el país, cómo van a ser evaluados), como a la ciudadanía, que requiere saber cuáles son los criterios con los cuales se puede permitir o no que se instale, se construya y se ejecute un determinado proyecto.

Hoy día también se está discutiendo cuán técnica y cuán política debe ser la decisión de calificación ambiental. Ustedes habrán visto tal vez ese debate. Yo sostengo, y sostenemos del Servicio, **que es una decisión que debe ser lo más técnica y predecible posible. Pero eso, por supuesto, requiere del concurso de la política, de la política con mayúsculas.**

### **Sobre la relevancia de la objetividad y la técnica en las decisiones de la política:**

*¿Y por qué decimos “el concurso de la política”? **Porque la política se expresa a través de normas; se expresa a través de planes reguladores, a través de ordenamiento territorial, y es en ese espacio, en esos distintos espacios de definiciones políticas –que ojalá sean lo más participativos posibles y con transparencia–, donde se debe generar el marco sobre el cual, de una manera lo más predecible posible, como corresponde a un país que aspira al desarrollo, se tomen las decisiones de calificación ambiental o no de proyectos.***

Entonces, frente a distintos fenómenos que van surgiendo y el descontento frente a la aprobación o al rechazo de proyectos, algunos dicen: “No, es que la decisión tiene que ser política”. Nosotros sostenemos que esa política tiene que estar en definiciones previas y que no debe el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ser el foro donde se decida ni la matriz energética, ni la conformación ni la extensión de las ciudades, ni los límites entre lo urbano y lo rural.

### **Sobre las ausencias de normas que construyan las definiciones de la política:**

*“...¿qué problemas nos encontramos en la evaluación?”*

*Sin perjuicio de todos los esfuerzos que nosotros podemos hacer por dar mayores certezas, **nos encontramos con una falta de densidad normativa. Para que tengamos una evaluación de impacto ambiental más predecible para todos, para todas, para la ciudadanía y para los inversionistas, necesitamos un mayor despliegue de desarrollo de los distintos instrumentos. Las soluciones no son fáciles.***

*Entonces, se requiere un gran esfuerzo de ordenamiento territorial, de mayor densidad; acelerar la elaboración de los planes de prevención y de descontaminación en las zonas latentes y saturadas, todo el despliegue de los instrumentos que se crean con la Ley Marco de Cambio Climático, todo*

*lo que está aún pendiente con los planes de ordenamiento territorial, la evaluación ambiental estratégica, normas que todavía no existen en Chile. Todavía no tenemos, por ejemplo, normas en relación con cuál es la tolerancia que podemos tener de presencia de determinados contaminantes en el suelo. No tenemos todavía normas de suelo.*

**Sobre la necesidad de que la política fortalezca la labor del Estado:**

*“Así que yo vengo aquí en calidad de jefa de servicio a manifestar **la necesidad del apoyo que necesitamos al despliegue y desarrollo de todas las políticas públicas.**”*



Selección de frases del expositor N°3 en el Foro N°8

**PABLO CONTRUCCI**, Secretario Ejecutivo Coordinación Interministerial Ciudad, Vivienda y Territorio.

**Sobre las ausencias y déficit en el territorio que debe abordar la política:**

*“...para focalizar la estructura de gobernanza, que es la que tenemos que ir construyendo en el país para poder entendernos y administrarnos, cuando uno analiza la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, la de Desarrollo Urbano y la de Desarrollo Rural, que son materias que además están encargadas por ley a la Comicivyt, **uno observa que hay fragmentación, centralismo y traslapes en la toma de decisiones sobre el territorio; que es también urgente la necesidad de planificar la infraestructura e inversión en el territorio para reducir las inequidades territoriales, y que hay diversidad y particularidades del territorio que deben ser consideradas en el momento de bajar las políticas a instrumentos, planes, programas, leyes, etcétera.**”*

**Sobre las ausencias y déficit en el territorio que debe abordar la política:**

*“...hoy día tenemos tres políticas territoriales: la urbana, la rural y la de ordenamiento territorial, que se encargan del territorio en su conjunto, pero desde distintas miradas. **Y en eso hay traslapes, hay vacíos y hay contradicciones, pero también mucho avance en hacerse cargo del territorio en su conjunto.**”*

**Sobre la necesidad de perfeccionamiento de los instrumentos que debe considerar la política:**

*Y hoy día se está trabajando en la reglamentación de los futuros PROT, porque aquí nace también el mecanismo de los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial, que vienen a ser no un plan regulador grande, sino más bien el acuerdo regional de la vocación de desarrollo de los distintos territorios. **No es un plan normativo, como un plan regulador, sino un plan que más bien establece vocaciones y condiciones para la instalación de las actividades en el territorio, con muchas limitaciones. A mi juicio, tiene demasiadas limitaciones, pero es un gran avance que ya exista, y hoy día se está trabajando en la reglamentación.***



Selección de frases del expositor N°4 en el Foro N°8

**SERGIO BAERISWYL**, Past President Consejo Nac. de  
Desarrollo Urbano

### **Sobre el significado de la política:**

*“...qué hace la política frente a los desafíos de ciudad-, en su concepto de origen etimológico, es “asunto de ciudad”; es decir, **todos los políticos y las políticas debieran dedicarse a la ciudad.** Esto lo confirma después Aristóteles, cuando habla de que es “el arte de gobernar”. Y de gobernar ¿qué? La ciudad, la polis.”*

### **Sobre la relación de la política y la ciudad:**

*“...uno se pregunta qué pasó entre los griegos y nosotros que **hoy día escasamente escuchamos a los políticos y las políticas hablar de ciudad, cuando debiera ser efectivamente el foco principal de su rol. Porque todos o gran parte somos ciudadanos, sino somos habitantes.** Pero sí tenemos vinculada dentro del territorio nuestra existencia sobre las ciudades.”*

### **Sobre la relación de la política y la ciudad:**

*“...la primera pregunta que uno se hace y que habría que hacerles a los políticos: **¿cuánto de ciudad hablan? Porque esa es su definición; si no, cámbiense el nombre.***

*Lo segundo, yo creo que la crisis es consustancial a las ciudades. Pensar que estamos en crisis ahora creo que puede llevarnos a un error.*

***La historia de la ciudad es una historia de crisis.”***

### **Sobre la real definición de la planificación que debe considerar la política:**

*“Quiero hacer una reivindicación absoluta de la planificación urbana en lo que voy a plantear, porque **creo que en Chile no tenemos planificación urbana; tenemos planes reguladores, pero no planificación urbana. El Estado puede hacer muchos esfuerzos de intervención, de inversión integrada; pero no es planificación urbana, es regulación urbana.”***

### **Sobre el problema del centralismo en la política:**

*“Si uno analiza toda la legislación desde la mirada del centralismo, es **abismante entender cómo la solución de los problemas de las ciudades chilenas está basada, en el fondo, en el foco de la ciudad de Santiago. Y esto es importante porque el 55 por ciento de los chilenos vivimos en ciudades que no son Santiago**; o sea, somos una pequeña notable mayoría que no la podemos ejercer. Probablemente es un problema.”*

### **Sobre las diferencias territoriales que debe considerar la política:**

*“Características de las ciudades.*

*Todas son de tamaños distintos; incluso, hay estructuras que son tan sensibles, pero tan maravillosas y que pertenecen a estructuras tan pequeñas, como Tortel, que es una estructura urbana bellísima, que cuando uno efectivamente mira si cuadra con algo que diga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, no cuadra; como tampoco cuadra una de las cosas bellas que tenemos en Chile, el Cerro Alegre. **Si uno aplica la Ordenanza General de Urbanismo Construcción, no se podría construir, como tampoco Tortel. Lo mejor de Chile, en general, no se puede construir por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, porque está basada, obviamente, en un problema: Santiago.”***

### **Sobre la consideración del trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano en la discusión política:**

*Entonces, más allá de guías –incluso una guía de densificación equilibrada, que les ayuda a los urbanistas a decir: “Bueno, cuál es la altura relevante que tiene que tener un edificio”–, son cosas muy concretas, pero también de política pública. **Muchas de ellas llegaron a la discusión política y otras siguen esperando. Son los signos de interrogación que yo pongo sobre estos documentos (en referencia a la presentación digital). Todos están esperando. Y no sé si alguien de la política pública los estará leyendo, para tomarlos como referencia. Pero ahí están.***

### **Sobre las ausencias de la comprensión de la ciudad en la discusión política:**

*“Yo creo, dados los años que tengo de experiencia en este tema, que no se entiende la ciudad. **No se entiende la ciudad porque la mayoría de quienes hacen política tienen –lo mismo que nosotros– una visión, un relicto o una reducción cotidiana de lo que es la ciudad.***

Es el recorrido que hacen; es una experiencia que puede, a veces, reconectar con ciertas realidades particulares que tienen. **Pero cuando uno les pregunta qué es la ciudad, para qué sirve y qué importancia tiene, no lo saben; o lo saben muy pocos, con honrosas excepciones. Pero, en general, creo que no se entiende la importancia.**

Creo que -algo que ya se ha dicho acá muchas veces- nadie quiere tomar decisiones, administrar. **Ejercer política pública sobre la ciudad implica tomar decisiones y las decisiones tienen un costo, y ese costo no se quiere políticamente tomar. Por otra parte, como son beneficios de largo plazo, obviamente que los réditos temprano no existen; y, en ese sentido, es poco atractivo para la política."**

### **Sobre las consideraciones que debe tener la política:**

**"El problema no son los recursos:** se hizo Ribera Norte el año 1994 con cinco veces menos ingresos que el Chile de hoy, y se transformó en un proyecto virtuoso.

Entonces, ¿qué ayuda?

**Primero, creo yo, una visión de ciudad. Una visión integrada** -ya podemos profundizar en la segunda parte-, con financiamiento -cosa que no ocurre en los planes reguladores; no tienen financiamiento, por tanto, son solo reguladores-, que integre obligatoriamente componentes cruzados como son la movilidad, el medioambiente y otras variables, incluso, el déficit habitacional; con gobernanza descentralizada; **participación -voy a provocar con esto- vinculante -a pesar de que sé que hay muchos detractores de ella, pero vinculante;** puedo explicar después en detalle cómo y por qué-; **e integrar más actores al desarrollo urbano de la ciudad. Eso significa que hoy día la "binariedad" que hay entre público y privado necesita un tercer sector que se tiene que construir."**

### **Sobre la urgencia de los temas de ciudad en la discusión política:**

**"Y yo espero, de verdad, que no tengamos que enfrentar una nueva catástrofe** -no se sabe de qué tipo, sea terremoto o lo que sea- para que efectivamente nos pongamos a pensar en los desafíos o **nos hagamos cargo del desafío desde la política pública sobre los temas de ciudad."**