

SLAVEN RAZMILIC, Dir. Ejecutivo ADI

Contribución adicional al Manifiesto Congreso Ciudades 2023

Es frecuente escuchar diagnósticos muy negativos respecto del estado actual de las ciudades chilenas y de un aún más complejo escenario futuro. Esta es una noción que debe ser desafiada. Estando conscientes de las dificultades que enfrentamos y de las carencias que se arrastran, lo cierto es que nuestras ciudades seguirán siendo fuentes de oportunidades y a forma más sostenible de habitar el territorio. Esta preferencia por la vida urbana es un llamado a corregir los problemas y no a olvidarlos ni evadirlos. Frente a este desafío el rol de la política es ineludible.

Evidentemente existe una demanda social insatisfecha por viviendas y por servicios públicos de calidad. Nuestro modelo de desarrollo de las últimas décadas ha generado un crecimiento económico inédito en la historia de Chile y ha elevado el ingreso per cápita hasta el primer lugar de América Latina. Pero no hemos sido igualmente capaces de generar equidad social, superando el défi-cit habitacional en calidad y cantidad, ni de mejorar la provisión de bienes y servicios públicos.

Se debe buscar un nuevo equilibrio entre Estado, privados y sociedad civil, fomentar con más decisión la libre competencia y sancionar los abusos de todo tipo. Este nuevo equilibrio, para permanecer en el tiempo, debe generar certeza de que las normas acordadas se respetarán, pues es la única manera de comprometer inversiones y desarrollo de largo plazo.

En este escenario el Estado tendrá que jugar el rol más protagónico en proveer bienes y servicios públicos de calidad. El sector privado, por su parte jugará un rol fundamental, tanto en términos de diseño, equilibrio armónico con el barrio y aportes al espacio público, así como en la provisión de las viviendas y equipamientos esenciales con la calidad necesaria. El diálogo entre el Estado, los municipios, el sector privado y las comunidades es imprescindible, toda vez que la planifi-cación urbana requiere de regulación y acuerdos. Desde la industria, un aporte muy valioso es el conocer directamente lo que las personas quieren. Cada actor tiene su rol.

En el actual contexto el desafío más inmediato es aumentar significativamente la provisión de viviendas, la que se ha ralentizado crecientemente por limitaciones al crecimiento de las ciudades. Es necesario acelerar la construcción de nuevas viviendas y para esto debemos fomentar el desarrollo en extensión sujeto a condiciones bien calibradas y la densi-ficación equilibrada de la ciudad ya construida.

Para enfrentar exitosamente este desafío la política tiene un rol clave, uno que lamentablemente no ha logrado cumplir de manera efectiva. No lo ha hecho en tanto hoy carecemos de una institucionalidad urbana que asegure una provisión suficiente y territorialmente equitativa de bienes públicos y en particular porque nuestra gobernanza del territorio nos ha llevado a un bloqueo casi infranqueable para nuevos

desarrollos habitacionales. La política es la responsable de reequilibrar los incentivos políticos, la distribución de poder y la reestructuración de la toma de decisiones en materia regulatoria de manera tal de lograr una provisión suficiente y asequible de viviendas. Las ciudades y la ciudadanía están a la espera.

Slaven Razmilic

Director ejecutivo

Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, ADI