

CONSEJERO MIGUEL LAWNER

El caso Caval ha generado una conmoción de gran magnitud, respecto a un negocio especulativo habitual en Chile, desde que la dictadura acabó con las políticas de suelo urbano y de planificación física vigentes durante los gobiernos de los Presidentes Frei Montalva y Allende.

Cada día se añaden nuevos ingrediente a este episodio, elevando el malestar de la opinión pública nacional y su desconfianza en la institucionalidad del país. El descrédito se ha extendido a los procedimientos vigentes en la elaboración de los planes reguladores, así como al comportamiento de las Direcciones de Obras Municipales.

El revuelo generado por este caso se debe a que involucra al hijo de la Presidenta de la República, con las graves consecuencias políticas que ello trae consigo, pero esta práctica especulativa impera en el desarrollo urbano en nuestro país desde los años 80.

Las crisis tienen siempre un lado positivo, ya que contribuyen a dejar en claro los vacíos o las insuficiencias de las normas vigentes, orientando las rectificaciones necesarias para acabar con omisiones o insuficiencias, a las cuales debemos añadir ahora, la urgencia de poner fin a prácticas inaceptables tanto bajo el punto de vista técnico como ético.

Analicemos la historia del caso Caval: desde mediados del año 2013, tres fundos de Machalí se encontraban en manos del síndico de quiebras, quién los ofrecía en venta a raíz de las deudas contraídas por su propietario.

El avalúo fiscal de los tres predios es de \$318 millones. Caval los adquirió a fines de 2013 en \$6.500 millones y un año más tarde los vendió en \$9.500 millones, transacción precipitada a raíz de la querrela judicial presentada por uno de sus funcionarios, dada a conocer públicamente en la edición del 5 de Febrero de la revista Que Pasa. También sabemos que Caval recibió la oferta de una firma mexicana representada por la empresa Aguas Sustentables, que ofreció la suma de \$27 mil millones por la adquisición de los tres predios agrícolas, siempre que hubiera certeza de su incorporación al radio urbano, materia actualmente en estudio con las modificaciones que se proponen al Plan Regulador de la Intercomuna.

Es natural que la opinión pública experimente un alto grado de irritación, al enterarse de tamaña operación especulativa. Los tres predios de Machalí, tasados por Impuestos Internos en 318 millones de pesos equivalentes a medio millón de dólares aproximadamente, aumentarían su valor a 40 millones de dólares, por el sólo hecho de ser incorporados al radio urbano, y esta descomunal plusvalía es capturada en su totalidad por los propietarios del terreno, conforme a la legislación vigente.

El caso Caval no es una excepción. Es la norma común hoy en la mayoría de las transacciones de suelos urbanos que tienen lugar en nuestro país.

Análoga situación se originó en 1997, al aprobarse las modificaciones al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, incorporando al radio urbano 10.000 hectáreas de buenos suelos agrícolas existentes en las comunas de Lampa, Colina y Tiltil, previamente adquiridas por grandes empresas inmobiliarias que hoy comercializan varios de los más exclusivos condominios habitacionales de la región.

También ocurrirá con la última modificación a dicho Plan Intercomunal, el llamado PRMS 100, aprobado finalmente el año 2013, tras largos años de su tramitación, no obstante la oposición del Colegio de Arquitectos y organizaciones como la Fundación Defendamos la Ciudad. Tres veces fue observada por la Contraloría General de la República la Resolución proponiendo la modificación del Plan Intercomunal, pero la insistencia de las empresas inmobiliarias y de la Cámara Chilena de la Construcción argumentando la escasez de suelos en el radio urbano existente, contaron con la complacencia del MINVU y terminaron por imponerse.

La especulación con el suelo urbano es un virus generalizado en nuestro país. En los procesos de renovación del tejido urbano existente, las inmobiliarias utilizan la fórmula de agrupar 5 o 6 propiedades contiguas en áreas consideradas atractivas para la inversión, ya sea por su proximidad con un supermercado, una nueva línea del Metro o un corredor del Transantiago. La fusión de los roles de propiedad, les permite levantar una torre de vivienda de 20 o más pisos, con prescindencia del impacto espacial que genera tal intervención en el entorno existente. Para persuadir a los propietarios existentes, las inmobiliarias ofrecen una suma de dinero de un valor cinco o seis veces superior al monto del avalúo vigente, imposible de rechazar para familias de ingresos modestos. Es como haberse ganado la Lotería.

Para quienes no lo sepan, les informo que a las 8 últimas familias del Conjunto Habitacional San Luis de Las Condes, - tenaces resistentes por años de la venta de sus departamentos- la inmobiliaria que adquirió esos terrenos, canceló a cada uno de ellos, la suma de \$ 490 millones por un departamento de 60 m2. La Inmobiliaria Parque San Luis, no trepidó en cancelar esta exorbitante suma de dinero, para consumir la exclusión de las mil familias instaladas allí en 1972.

Resulta difícil de admitir, pero esa es la monstruosa realidad. Chile es hoy el paraíso de una especulación desenfrenada con el suelo urbano.

Esta realidad ha extendido las expectativas de cualquier propietario por muy humilde o mal ubicado que sea su bien raíz. Ya sea que se trate de una modesta vivienda en Lo Espejo, en Cerro Navia o en San Ramón. El cuadro que hemos descrito dificulta enormemente la planificación del desarrollo urbano. El Metro o los corredores urbanos para el Transantiago han debido modificar la lógica de sus proyectos, eludiendo eventuales expropiaciones de un valor exorbitante.

Es inconcebible que continúe este derroche de dineros fiscales en adquisiciones de suelos destinados proyectos destinados al bienestar de toda la población. Ha llegado el momento de restituir el principio de que el bien común prevalece por encima del derecho de propiedad privada.

Llamo a mis colegas miembros del Consejo Nacional del Desarrollo Urbano a estar a la altura del desafío que enfrentamos tras la lamentable realidad puesta al desnudo por el caso Caval. Es imposible aceptar que nuestra misión será suficiente proponiendo sólo medidas cosméticas: un nuevo incentivo a la iniciativa privada o la modificación de algunos artículos en las actuales Leyes, Ordenanzas o Normas que regulan nuestra actividad.

La opinión pública no entendería que presentemos a la consideración de la Presidenta de la República, semejante paquete de propuestas.

En consecuencia, propongo que incorporemos las siguientes medidas a nuestras conclusiones:

1.- Mientras no se defina el contenido de una nueva Constitución de la República, presentar urgentemente al Congreso Nacional la derogación del Artículo 24, que hace del derecho de propiedad un bien intocable, más importante aún que el derecho a la vida.

2.- Restituir el texto incorporado a la Constitución de la República a proposición del Presidente Eduardo Frei Montalva, que modificó el artículo 10 de la Constitución mediante la Ley 16.615 aprobada por el Parlamento con fecha 18.01.1967, destinada a subrayar la función social del derecho de propiedad, tal como lo fijan sus siguientes dos primeros acápite:

- a) *“La ley establecerá el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer ellas y las limitaciones y obligaciones que permitan asegurar su función social y hacerla accesible a todos. La función social de la propiedad comprende cuanto exijan los intereses generales del Estado, la utilidad y salubridad pública, el mejor aprovechamiento de las fuentes y energías productivas en el servicio de la colectividad y la elevación de las condiciones de vida común de los habitantes”.*
- b) *“Cuando el interés de la comunidad nacional lo exija, la ley podrá reservar al Estado el dominio exclusivo de recursos naturales, bienes de producción u otros, que declare de importancia preeminente para la vida económica, social y cultural del país. Propenderá, así mismo a la conveniente distribución de la propiedad y a la constitución de la propiedad familiar”*

3.- En la Medida 11, del Borrador Final. Políticas de Suelo para la integración Social, estimo que debemos ser más explícitos, restituyendo la tributación por las transacciones de suelo urbano, tal como venía propuesto en el proyecto original presentado por el Ejecutivo en el marco de la Reforma Tributaria, y que se eliminó a raíz de las controvertidas negociaciones llevadas a cabo durante su discusión en el Senado.

Además, establecer claramente, que la plusvalía generada por la acción pública, ya sea autopistas, nuevas líneas de transporte público o cambio de destino de los suelos, debe compartirse con el Estado, evitando que sea capturada en su totalidad por los agentes privados.

4.- En la Medida 13, del Borrador Final, propongo lo siguiente:

Una vez establecidas las Zonas de Remodelación o de Regeneración Urbana por parte de los nuevos Servicios Regionales de Desarrollo Urbano, para la adquisición de los terrenos o propiedades que sea necesario adquirir, se cancelará el valor del Avalúo Fiscal vigente, aumentado hasta un 11%.

Recordemos que en la reciente aprobación de la Reforma Educacional, el Parlamento aprobó la disposición que establece un pago directo a los actuales sostenedores que rehúsen incorporarse al nuevo sistema, consistente en 25 cuotas anuales equivalentes al 11% del Avalúo fiscal.

Esto no es un despojo, sino que un pago equitativo. Por lo demás, abrigo la certeza de que, en cuanto hayamos concluido la primera obra de remodelación en los términos de integración social que propicia el Borrador Final de nuestros debates, nos lloverán las peticiones de proceder de esa forma a lo largo de todo el país, cualquiera que sea la modalidad de cancelar el valor de las propiedades.