

Orlando Sepúlveda Mellado

Académico Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile.

En el presente número, dedicado al tema de "Política habitacional e instrumentos de renta urbana", se plantea una visión macrosespacial de las ciudades, incluyendo, como es de suponer, el ámbito habitacional, como un componente básico y esencial de las estructuras urbanas.

El problema surge cuando el Estado, cumpliendo con sus compromisos de servicio a la población, especialmente a la más carenciada a través de sus planes habitacionales, se encuentra con que la escasez del suelo urbano le exige financiamientos excesivos, desproporcionados con los valores de la vivienda, impulsándolo, la mayor de las veces, a búsquedas de terrenos en los bordes y periferia de las ciudades, donde los precios son más bajos. En los sistemas de libre mercado, esta búsqueda se ve obligada a competir con las demandas habitacionales de los sectores medios y altos, canalizadas a través de las gestiones comerciales de las empresas inmobiliarias. Por otra parte, el suelo, considerado un bien transable y sujeto a la oferta y demanda en un sistema de libre mercado, tiende a menudo a constituirse en objeto de maniobras comerciales, incluso de tipo especulativo, donde la acción estatal se ve forzada a subsidiar la demanda de la vivienda social, en una escalada de precios cuya alza y plusvalía pareciera no tener techo.

En este escenario de competencia financiera e inversional, donde tradicionalmente el Estado busca los menores precios del suelo urbano para construir viviendas, surge como consecuencia inevitable, una concentración de amplios sectores urbanos con viviendas de bajo costo, concentrando agrupaciones masivas de gente pobre, cuyos escasos recursos económicos no alcanzan a solventar los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, equipamiento comunitario y servicios a la comunidad. Este panorama conduce inevitablemente a que las ciudades sufran segregaciones socio-urbanas provocando desequilibrios profundos de tipo económico que intervenidos por un mercado sin limitaciones en lo especulativo, crea disfunciones urbanas patológicas, arrastrando comportamientos sociales a menudo contrarios a la estabilidad y armonía social.

La situación descrita motiva cuestionar varias interrogantes en torno a despejar ¿quién se beneficia con estos encontrados conflictos?, ¿quiénes se perjudican?, ¿quiénes abusan?, ¿qué puede hacer el propietario rural en el borde exterior de los centros urbanos, ante frecuentes ofertas de compra muy superiores al precio convencional de su tierra?, ¿en qué suelo debe construir la empresa inmobiliaria?, ¿quién se beneficia cuando se construye en los suelos baratos: el vendedor, la empresa constructora, el comprador de la vivienda, el transportista que extiende el servicio de movilización, el comercio que ve demanda en las nuevas áreas residenciales?

La reflexión y el debate pretendemos motivarlo a partir del presente número con el ánimo que en un futuro próximo podamos despejar incógnitas y los

actores que intervienen en la dinámica del mercado del suelo urbano, tengan reglas definidas que garanticen equidad, armonía social y se pueda alcanzar el fin último, consistente en asegurar una mejor calidad de vida a los ciudadanos.

En este sentido, presentamos un articulado que trata una parte de estos temas desde diferentes enfoques, experiencias y objetivos particulares; no obstante el tema no se agota, porque como sabemos la complejidad de los problemas urbanos demanda la participación inter y transdisciplinaria frente a un fenómeno, que como expresión de la vida social y colectiva vive una dinámica permanente.

De esta manera presentamos un primer artículo de los Arquitectos Fábio Duarte y Keila Blascovi, titulado "La desocupación de los centros urbanos y la tipología de las viviendas: El mercado inmobiliario en Curitiba", donde señalan que las regiones centrales de las ciudades experimentan hace decenios un proceso de pérdida de población residente, en que ha habido cambios significativos en los modos de vivir de la gente y que lo manifiestan al momento de elegir el lugar de la ciudad donde vivir; exponen el caso de la ciudad de Curitiba, Brasil, donde discuten factores habitacionales que llevan a la desertificación del centro urbano, que con intervenciones acertadas podrían revertir la tendencia y contribuir a la recuperación habitacional del centro.

Por otra parte, tenemos otro artículo titulado "La política de vivienda en el contexto de la pobreza urbana en México: retos y perspectivas de

Participación social", de los arquitectos mexicanos Mara A. Cortés y Fernando N. Winfield Reyes, donde señalan que en las últimas décadas los gobiernos de los países del mundo han tratado de incorporar dentro de sus planes y programas de desarrollo una serie de políticas derivadas de compromisos internacionales, tratando de que en la escala de lo local sean pertinentes para combatir la pobreza urbana y las problemáticas de ella derivadas, en particular la carencia de vivienda y servicios, educación, salud, empleo; agregando que este esfuerzo requiere no sólo seguir los acuerdos internacionales bajo diversas estrategias, sino adaptarlos a la condición local por medio de la práctica reflexiva de las instituciones encargadas de implementar estos programas, incorporando de una forma cada vez más sólida a los actores de la sociedad civil en este complejo proceso. En este sentido, señalan que México no es la excepción y comentan sobre el papel de las políticas de vivienda que han venido operando en el país y las buenas prácticas que podrían tener las posibilidades de cambio y mitigación de la pobreza urbana.

Además, presentamos el artículo "Recuperación de la renta urbana: Una tarea ética pendiente", del arquitecto chileno Mario Torres Jofré, en que pretende contribuir a la discusión sobre las rentas generadas por el proceso de desarrollo urbano y contrapone la visión económica, tributaria y moral del mercado de suelo, con el propósito de fundamentar la necesidad de recuperar la renta urbana, fundamentando la existencia de un mercado de suelo altamente complejo e imperfecto, que precisa urgentes regulaciones; agregando que los beneficios otorgados por normas tributarias que

favorecen la acumulación de la renta urbana en manos de los dueños de la tierra, estimulan la especulación, contribuyendo a la exclusión y a la inequidad en el acceso a bienes y servicios urbanos.

Finalmente y como ya es tradicional agregamos las otras secciones esperando que el contenido del presente número sea de interés y provecho para nuestros apreciados lectores.

Orlando Sepúlveda Mellado
Académico Instituto de la Vivienda, Facultad de
Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile.