

Ricardo Tapia Zarricueta

Director Reemplazante Revista INVI

Los cambios que en el contexto de la realidad del desarrollo urbano se han estado generando a nivel global en las últimas décadas, las restricciones de operación que enfrentan las instituciones del Estado en los países de la región de América Latina, originadas en la debilidad de las políticas públicas en cuanto a la previsión de reservas de suelo para proveer equitativamente a la sociedad de vivienda, infraestructura y equipamientos de calidad, y, derivado de ello, la creciente privatización del territorio, son, a nuestro entender, aspectos centrales asociados a la problemática sobre gestión de suelo con fines habitacionales.

A juicio de las Naciones Unidas el suelo edificable es producido por múltiples actores y en ese proceso es posible distinguir cadenas tales como las de tipo público, cuando es el Estado el propietario de ese bien; las de tipo capitalista, cuando son los privados los principales dueños; y popular o comunitario cuando responden a un complejo conjunto de actores y variedad de situaciones. Ejemplos de cada uno de ellos tenemos en nuestra región. Hay especialistas en el tema que aseveran que la regulación del uso del suelo tiende a aumentar su precio y a reducir la cantidad de tierra en oferta.

Datos indican que más del 40% de la población urbana y cercano a ese porcentaje del área total de ciudades tales como Caracas, Bogotá, Lima y Ciudad de México son asentamientos informales. En el caso chileno, la inequidad social, entre otros factores, tiene también una expresión territorial y es así como hace más de 20 años la política urbana y habitacional es responsable de la ubicación periférica y segregación social de miles de familias de escasos recursos instaladas en suelos de menor valor, haciendo prácticamente inviable la preservación en el territorio urbano de barrios cuyo componente social, económico y cultural sea diverso y heterogéneo.

Caso aparte lo constituye la gestión del suelo ya edificado, en donde se constata la expulsión de familias pobres de los centros antiguos de las grandes ciudades o los procesos de gentrificación asociados a estas dinámicas y que tienen como principal factor las plusvalías originadas por ese tipo de áreas. Las zonas periurbanas, afectadas por inversiones en obras públicas de tipo vial, equipamiento o construcciones de condominios cerrados de vivienda de alto costo, remiten al tema de la recuperación y mejoramiento de la calidad del suelo ya edificado y reconvertido.

De todos estos grandes temas y fenómenos se invitó a especialistas y estudiosos de Latinoamérica a exponer y debatir mediante artículos e investigaciones que abran aún más el debate del estado del arte sobre la gestión de suelo y desarrollo urbano en el contexto de políticas en donde el mercado con sus resultados ha sido el principal mecanismo regulador de la vida económica.

En el presente número se destaca el trabajo de Nelson Arellano Escudero, titulado "Historia local del acceso popular al Suelo. El caso de la ciudad de Viña del Mar", en donde profundiza en el relevamiento de elementos histórico-culturales asociados al proceso de "tomas" o invasiones del terreno que se dieron en la primera ciudad balneario de Chile por parte de sectores populares y que son parte de la historia habitacional chilena.

Un segundo artículo titulado "El acceso a suelo y la vivienda de los sectores informales: El caso de la ciudad de México, de la arquitecta mexicana Mayra Lazcano Martínez. Grandes volúmenes de población concentrados en esa megalópolis y una economía globalizada que los desplaza cada vez más aumentando la población informal y la pobreza. La autora presenta el marco jurídico e institucional del mercado de suelo en ese país, así como sus principales regímenes de propiedad, particularizando en la Zona Metropolitana del Valle de México.

El artículo "El suelo urbano y los Asentamientos Informales en el Gran Resistencia. Chaco. Argentina" de la arquitecta María Cristina Magnano, problematiza sobre el acceso al suelo en Resistencia mediante ocupaciones ilegales, y cómo las instancias gubernamentales e institucionales, por falta de recursos, no asumen su parte, con el agravante en la calidad de vida de esos habitantes. El artículo termina con la propuesta de un temario a debatir públicamente entre los involucrados para avanzar en un mejoramiento de la gestión pública en materia de expropiaciones.

Finalmente, un último artículo de la arquitecta Renée Dunowicz y Rodolfo Hasse sobre "Diseño y gestión de la vivienda social". El trabajo de hace ya más de diez años en el tema, tiene relación con el mejoramiento y mantención del parque habitacional construido, evaluando la calidad constructiva, la gestión administrativa y sus efectos en la dinámica de uso y conservación de la construcción.

En la sección dedicada a investigaciones, se presentan dos trabajos de autores chilenos. El primero titulado "Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos residenciales de la periferia del Área Metropolitana de Santiago", de Rodrigo Hidalgo D., Doctor Geógrafo de la Pontificia Universidad Católica de Chile, junto a otros especialistas y doctorandos, analizan los nuevos comportamientos del suelo periurbano que rodea el Área Metropolitana de Santiago de Chile en el que se empiezan a ubicar las llamadas "parcelas de agrado", o en muchos casos, segundas viviendas de sectores de altos recursos, así como el emplazamiento de condominios habitacionales cerrados, los cuales cohabitan con soluciones habitacionales de carácter social. Es el nuevo diseño socioespacial que está presentando esta urbe globalizada y que no escapa a las tendencias que se están conformando a nivel mundial en torno a los centros urbanos.

En resumen, este número temático de la Revista INVI ha querido poner en el debate, mediante los trabajos ofrecidos, un estado del arte, parcial, acerca de tema "suelo urbano" en la región y algunas características que ofrece el fenómeno en los países y ciudades que se ejemplifican.

Aprovecho a su vez la oportunidad al escribir la presente Editorial de la Revista INVI, para despedirme de sus lectores, en mi calidad de Director Reemplazante de ella, y en mi calidad de Director del Instituto de la Vivienda, debido que a contar de agosto de 2005 ha asumido la Dirección de nuestro Instituto el arquitecto y académico Rubén Sepúlveda Ocampo, al cual desde ya saludo y felicito, estando seguro que hará un excelente desempeño de su rol en este nuevo período.

Nuestra Revista continuará con su esquema de ofrecer al menos dos números temáticos por año y uno libre, para recibir artículos e investigaciones referidos a los múltiples aspectos que caracterizan el hábitat residencial de nuestra región y continuará con el propósito institucional de seguir mejorando su calidad de contenidos, excelencia científica y expresión formal en beneficio del cumplimiento de la Misión del Instituto de la Vivienda. Muchas gracias a Uds.

RICARDO TAPIA ZARRICUETA
Director Reemplazante Revista INVI.
Ex Director del Instituto de la Vivienda