

derogada prohibición de construir dfl-2 en el centro de santiago

El referido Decreto N.º 296 basa su existencia en las necesidades de construcción en el centro de la ciudad y las finalidades de frenar la extensión de Santiago que está provocando la localización de poblaciones en la periferia suburbana.

¿Se justificaba, efectivamente esta medida?

En nuestra opinión, no, si se consideran los límites que el Decreto N.º 2411 del 24 de Octubre de 1964 modificado del DFL N.º 2 impuso a la prohibición de construir edificios acogidos al Plan Habitacional en el centro de Santiago.

Esos límites, como se sabe, eran: Santo Domingo por el Norte, Alonso Ovalle por el Sur, Miraflores por el Oriente y Amunátegui por el Poniente. Es decir, un cuadrilátero del Gran Santiago que puede denominarse "la city", ya que constituye su centro cívico, administrativo y comercial.

De acuerdo a todo principio de racionalización urbanística, no conviene estimular la localización de viviendas en un área de las características señaladas. (Ruido, polvo, gran volumen de tráfico, alta densidad de edificación, exiguas áreas verdes, etc.).

Por otra parte, el valor medio de estos terrenos situados en el corazón de la ciudad debe exceder los E° 400 el m² (sin considerar gastos de equipamiento habitacional), cifra que extralimita los costos aceptables para construcción de viviendas, por mucha altura que alcancen los edificios y aunque la densidad sobrepase los 1.000 habitantes por hectárea. En efecto, operando con esta cifra, cada unidad habitacional costaría aproximadamente E° 20.000 por concepto de co-propiedad del terreno.

En consecuencia, los edificios colectivos que se construyan en esta zona estarán destinados en un 30% a locales comerciales (cuyo valor de venta promedio se aproxima a los E° 5.000 el m²), en un 50% a oficinas profesionales o comerciales (funcionando en departamentos de "dos ambientes", pese a los considerandos del Decreto) y, tal vez el 20% restante, a propósito habitacional. En ningún caso, el precio de venta de cualquiera de estas unidades bajará de E° 1.000 el m².

¿Se cumplen con esto los objetivos de Plan Habitacional?

Y si, por alguna razón que se nos escapa, en los planes futuros de Remodelación, en estudio por la Corporación de Mejoramiento Urbano se consultaran proyectos para grandes conjuntos habitacionales en el corazón metropolitano, y se tuvieran en vista las expropiaciones correspondientes, ninguna medida podría parecer más extemporánea que alzar en este momento el valor de dichos terrenos, otorgándoles un regalo legislativo de tal magnitud.

Pero, por lo que parece, las áreas de Remodelación para fines habitacionales pueden muy bien desarrollarse al margen del cuadrilátero definido por el Decreto N.º 2411, sin necesidad de modificar las actuales condiciones de funcionamiento del DFL N.º 2.

El alcance de la reforma comentada escapa, pues, a nuestra comprensión; a menos que constituya una medida de último recurso para inyectar cierta vitalidad en la decaída industria de la construcción chilena, estimulando la edificación de obras que, si bien no cumplirán el propósito de la legislación habitacional, significarán inversiones de capital privado y trabajo.

Pero si nuevamente se favorece el flujo de capitales hacia este tipo de inversión, comercialmente más atractiva: ¿Cómo obtendrá el Plan Habitacional de viviendas de bajo costo el apoyo de la iniciativa privada?

Por otra parte: ¿Cómo evitar la continuación del crecimiento caótico de Santiago si se persiste en implantar viviendas en su centro de gravedad? Estas son las dudas que surgen del Decreto 296.

Ha llegado ya el momento de abordar en su conjunto, todo el complejo del DFL N.º 2 en sus consecuencias económicas, urbanísticas y arquitecturales, renunciando a las "soluciones de parche", que solo contribuyen a aumentar la confusión y la desconfianza.

Hay una experiencia madura por la aplicación de seis años del Plan. Hay capacidad técnica y una completa estructura institucional. El Ejecutivo tiene la palabra.

DECRETO N.º 296 DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO.

Santiago, 3 de Junio de 1966.

Teniendo presente:

Que es necesario fomentar, estimular e impulsar la edificación de "viviendas económicas";

Que la ciudad de Santiago, por el extraordinario incremento de su población tiene un déficit habitacional que es imprescindible absorber;

Que una adecuada política de desarrollo urbano exige evitar que las zonas de construcción de viviendas se hagan en lugares apartados de las ciudades;

Que el establecimiento de zonas de limitación para la construcción de edificios acogidos al DFL N.º 2 de 1959, en el centro de Santiago, importa un obstáculo para el cumplimiento de la finalidad anterior, con grave daño para la población;

Que de acuerdo a la legislación vigente, es imposible destinar las construcciones y edificaciones que se hagan, a fines distintos que no sean los habitacionales, como ha concluido reciente dictamen del Consejo de Defensa del Estado, y

Que la autoridad tiene los instrumentos adecuados y eficaces para velar por el fiel cumplimiento de las finalidades de la ley,

Decreto:

DEROGASE LA LETRA a) DEL INCISO TERCERO DEL DECRETO SUPREMO N.º 1.608 DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS DE 1.º DE AGOSTO DE 1959, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 1959, AGREGADO POR EL ARTICULO UNICO, N.º 1 DEL DECRETO SUPREMO N.º 2411 DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS DE 24 DE OCTUBRE DE 1962, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1962.

Tómese razón, comuníquese, publíquese e insértese en el Boletín de Leyes y Decretos de la Contraloría General de la República.— E. FREI M. — Modesto Collado Núñez.