

MÁS QUE NÚMEROS: EL ERROR DE MIRAR EL SUELO SOLO DESDE EL DÉFICIT DE VIVIENDA

POR ROCÍO DÍAZ

El reciente informe de la Contraloría General de la República sobre la adquisición de terrenos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional abre un debate necesario. Sin embargo, su análisis —al menos en lo referido a la región de Atacama— parece descansar en una premisa discutible: que el problema habitacional puede evaluarse principalmente a partir de dos variables, el déficit de viviendas y las metas de entrega proyectadas.

A partir de esa lectura, se concluye que existiría suelo suficiente en comunas como Copiapó para abordar el déficit identificado por el MINVU en 2022. Pero esa conclusión, aunque técnicamente ordenada, resulta incompleta frente a la complejidad real del fenómeno habitacional en el territorio.

El primer punto que suele quedar fuera de este tipo de análisis es el tiempo. En Atacama, los comités de vivienda tardan en promedio cerca de 10 años desde su

conformación hasta acceder a una solución habitacional. Existen casos extremos que alcanzan los dieciocho años, y otros más “exitosos” que logran concretarse en cinco. Esta espera no es casual ni responde únicamente a problemas de gestión: en una proporción importante, se explica por la falta de suelo disponible y oportuno para desarrollar proyectos.

Aquí es donde la distinción entre “suelo existente” y “suelo disponible” se vuelve crítica. No todo terreno potencialmente urbanizable cumple con las condiciones normativas, de localización, de conectividad o de factibilidad técnica para materializar proyectos habitacionales en plazos razonables. Reducir el análisis a una disponibilidad teórica de suelo es desconocer las restricciones reales que enfrentan los proyectos en su implementación.

En este contexto, la Ley 21.450 (del Plan de Emergencia Habitacional), no es un

detalle menor, al promover la conformación de un Banco de Suelo Público, reconoce precisamente que el mercado, por sí solo, no garantiza la disponibilidad de terrenos adecuados ni en tiempos compatibles con la urgencia social. La adquisición estratégica de suelo no solo responde a una lógica de cantidad, sino también de calidad y oportunidad.



Además, pensar la política habitacional únicamente desde el déficit es ignorar la dinámica de la demanda. En Atacama, el número de comités de vivienda ha crecido de manera significativa en los últimos años: de alrededor de 80 a más de 190 hacia 2025. Este aumento no es solo una cifra; refleja expectativas, necesidades acumuladas y una presión creciente sobre el sistema habitacional.

Por otra parte, la compra de grandes piezas urbanas ofrece una oportunidad que va más allá de construir vivien-

das. Permite planificar integralmente la ciudad: definir conectividades, reservar áreas verdes, proyectar equipamientos esenciales como salud, educación, comercio y seguridad, e incluso capturar parte de la plusvalía generada por la misma inversión pública. En otras palabras, no se trata solo de resolver un déficit, sino de construir ciudad.

El riesgo de un análisis acotado es evidente: decisiones que, en el papel, parecen eficientes pueden terminar profundizando problemas estructurales en el territorio. La política pública no puede reducirse a balances estáticos entre oferta y déficit; debe incorporar variables de tiempo, localización, calidad urbana y dinámica social.

Porque, al final, cada proyecto habitacional no es solo una solución para una familia. Es una pieza en la construcción del territorio que queremos habitar. Y esa decisión exige una mirada mucho más amplia que la que cabe en dos variables.