

Frente a frente



Yves Besançon
Arquitecto

Un cambio en la dirección correcta

El gobierno tuvo en consulta pública una modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones cuyo objetivo es reactivar el rubro construcción con el propósito de generar más de 180.000 empleos a corto plazo, producir una rebaja en el valor de las viviendas y acelerar los procesos de reconstrucción de viviendas en zonas de catástrofe, además de modernizar, actualizar y simplificar materias de la actual ordenanza que están obsoletas debido a los cambios demográficos y sociales del país en las últimas décadas.

Algunas de esas medidas se focalizan en aumentar la cantidad de viviendas sin modificar las actuales densidades y condiciones de edificación de los Planes Reguladores existentes, disminuyendo de 4 a 2 los habitantes por vivienda en todo el territorio urbano nacional. Además, se considerará 1 habitante en viviendas económicas o viviendas de interés social de hasta 90 m², que se construyan a una distancia de hasta 600 metros de estaciones de metro, teleférico o paraderos de buses en ejes estructurantes.

Lo anterior, en base a la información del censo de 2024, que estableció un promedio de 2,7 habitantes por vivienda y que en cerca del 15 % solo vive una persona. Junto a esto la gravísima disminución de 159.000 a 69.000 unidades aproximadamente entre los años 2019 y 2025 según un informe del Banco Central. Esto permitirá que en aquellas comunas en las que actualmente se privilegian los proyectos de viviendas de más de 120 m², se puedan construir viviendas de menor tamaño, duplicando su cantidad, permitiendo una real integración social acercando a muchos a servicios, transporte y buenos espacios públicos en comunas en las que existen terrenos disponibles para ello.

Otro aspecto importante, es la forma de calcular la superficie construida ya que actualmente esta se considera midiendo a la cara exterior de las unidades, lo que permitirá que la superficie de la estructura y los revestimientos térmicos, que no son superficie útil queden fuera de este cálculo, midiendo a partir de esta modificación a la cara interior, entregando una mayor área útil para los usuarios.

Se propone modificar los artículos de conjuntos armónicos, considerando que proyectos emplazados en un terreno de más de 2.500 m² puedan contar con el beneficio de aumentar en un 50% la superficie construida y de un 25 % la altura máxima permitida por el plan regulador y que enfrenten vías de 20 m de ancho, sin importar el ancho de la calzada. Para viviendas económicas y de interés social, la altura podrá excederse hasta en un 50 % y la superficie construida se podrá aumentar en un 75 %, siempre que estos proyectos se emplacen cercanos a servicios de transporte en vías estructurantes.

Luego de la aplicación de estas medidas habrá que tener en cuenta que el impacto urbano que producirán será diferente según la comuna o lugar, ya que las condiciones urbanísticas no son iguales en todo el territorio nacional y el Estado tendrá que atender los impactos causados por el aumento de la intensidad urbana generada. Normas urbanísticas claras redundarán en mejores proyectos, con mejor arquitectura y menores impactos urbanos.

Sin perjuicio de lo anterior, estas medidas apuntan en la dirección correcta y evidentemente reactivarán el sector construcción, reducirán gradualmente el valor de las viviendas y generarán condiciones para facilitar la recuperación y reconstrucción en zonas de catástrofe.



Vicente Burgos
Doctor en Planificación de la University College of London, exjefe División de Desarrollo Urbano del MINVU, y colaborador en Rumbo Colectivo

Diagnóstico compartido, solución contraproducente

Chile necesita construir más viviendas. El déficit supera las 500 mil unidades, la construcción está en su nivel más bajo desde 2008, y miles de familias esperan una solución que el mercado no les entrega. Ese diagnóstico es urgente y compartido. Merece una respuesta a la altura.

Por eso resulta tan desconcertante que la actual administración haya optado dar una respuesta que genera tanta división, con la promesa de bajar el precio de la vivienda, desconociendo los avances compartidos de los últimos diez años de política urbana habitacional. La propuesta de modificación a la OGUC impulsada por el Minvu cambia el coeficiente que convierte densidad en viviendas, duplicando o cuadruplicando la densidad permitida en todos los planes reguladores del país, sin estudios territoriales, sin consulta a los municipios y sin participación ciudadana (procesos a los que, irónicamente, estaría obligado cualquier modificación de Plan Regulador Comunal). A eso se suma el resurgimiento del Conjunto Armónico –figura en desuso reemplazada por instrumentos más sofisticados– ahora ampliado y sin control municipal, abriendo resquicios para aumentar altura y constructibilidad sin los contrapesos necesarios. Completan el cuadro medidas para la reconstrucción en zonas de catástrofe que, siendo bien intencionadas, son ingenuas respecto a las facultades reales de la OGUC: varias requieren ley, no ordenanza.

El problema técnico es igualmente serio. La evidencia comparada muestra que las desregulaciones masivas de densidad tienden a ser capturadas como renta del suelo antes que beneficiar al comprador en una baja de precios. Más constructibilidad sin los incentivos correctos significa suelo más caro, no vivienda más barata: a mayor constructibilidad permitida, mayor es el precio que el mercado paga por ese suelo. La literatura ha concluido que desregular el mercado habitacional tiende a beneficiar a quienes ya son prósperos, mientras que las intervenciones centralizadas en el uso del suelo local con frecuencia perjudican y excluyen a las personas de menores ingresos. En efecto, sin mecanismos que prioricen a familias que pretendan ser primeros propietarios, la nueva oferta puede terminar alimentando el mercado de arriendo: esto sería exactamente lo contrario a lo que el ministro Poduje ha propuesto públicamente como política de vivienda de este gobierno.

Con todo, el efecto más duradero puede ser otro: ante una densificación impuesta desde el centralismo, los municipios reaccionarán modificando sus planes reguladores a la baja como mecanismo de autodefensa. Ese proceso no distinguirá entre malos proyectos y aquellos bien diseñados, cerrando la puerta a ambos y convirtiendo la planificación urbana en un campo de batalla que destruirá exactamente los acuerdos colaborativos necesarios para construir ciudad. No es casualidad que la propuesta ya haya concitado la oposición pública de alcaldes de derecha e izquierda.

Lo paradójico es que las herramientas innovadoras para enfrentar el desafío habitacional ya existen. La Ley 21.807, publicada este año, permite aumentar densidad donde se necesita, apuntando a vivienda de interés público, con participación ciudadana. La ley contiene una serie de instrumentos de gestión urbana que fomentan los acuerdos público-privados y la gestión urbana: Chile tiene un arsenal normativo moderno que está esperando ser usado con inteligencia y voluntad política. Este es un momento privilegiado para hacerlo bien. Desperdiciarlo en un decreto que generará más conflicto que viviendas sería una oportunidad perdida que las familias que esperan una solución no merecen.

¿Son adecuados los cambios a la Ordenanza de Urbanismo y Construcción propuestos por el gobierno?

Como una de las medidas para bajar el costo de las viviendas, facilitar el acceso a estas y reactivar el sector de la construcción, el gobierno esta planteando introducir modificaciones a este instrumento, cuya conveniencia es objeto de discusión por parte de los especialistas.

