



Alberto Alarcón
Director Diplomado en Inversión y Desarrollo Inmobiliario UNAB

El suelo es el primer activo de cualquier proyecto inmobiliario. Antes del financiamiento, del diseño, de la construcción y de la comercialización, existe una pregunta básica: ¿dónde se puede desarrollar ciudad? En Chile, esa respuesta depende muchas veces de una suma de planes reguladores comunales, factibilidades sectoriales, criterios municipales y restricciones que no

siempre conversan entre sí. Por eso, el debate sobre las modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no debiera reducirse a una falsa dicotomía entre "regular" o "desregular". La pregunta de fondo es otra: cómo habilitar suelo bien localizado, con reglas claras, infraestructura disponible y una planificación urbana que mire la ciudad completa. Actualizar la normativa parece razonable. La estructura de los hogares cambió: se necesitan más viviendas, pero no necesariamente del mismo tamaño ni bajo los mismos supuestos de hace treinta años. En ese contexto, revisar densidades, estacionamientos, incentivos y criterios de localización puede ayudar a destrabar proyectos y mejorar el acceso a vivienda en zonas con transporte, servicios y equipamiento. Pero densificar no es simplemente permitir más unidades por hectárea. Densificar bien exige distinguir entre

suelo normativamente disponible y suelo realmente habilitado. Ahí aparece uno de los principales cuellos de botella: la infraestructura. Un terreno puede estar dentro del área urbana, cerca de transporte y con buena localización, pero quedar paralizado por falta de factibilidad sanitaria, eléctrica, vial o por ausencia de coordinación entre organismos públicos y empresas de servicios. En la práctica, parte del suelo existe en el plano, pero no existe para el desarrollo. No basta con cambiar un coeficiente si después el proyecto queda detenido porque las redes no tienen capacidad, las inversiones no están programadas o las empresas de servicios operan con lógicas que no están integradas a una estrategia urbana mayor. También existe un problema de escala. Las ciudades no terminan en el límite administrativo de una comuna. Sin embargo, muchas decisiones urbanas siguen

tomándose como si cada municipio fuera una isla. Así se producen situaciones difíciles de explicar: un eje con desarrollo en altura en una comuna y, a pocos metros, otro con permisos congelados, alturas reducidas o densidades incompatibles con la misma realidad urbana. El resultado es una ciudad inorgánica: intensa en ciertos puntos, bloqueada en otros, cara para los usuarios y difícil de planificar para el Estado y los privados. Por eso, la discusión debe incorporar una mirada regional o metropolitana. Chile necesita instrumentos superiores que definan criterios comunes de crecimiento, densificación, movilidad, infraestructura, servicios, áreas verdes y riesgos, para que luego cada comuna pueda bajarlos a su realidad local. No se trata de quitarle valor a la escala municipal, sino de evitar que decisiones comunales aisladas terminen afectando el funcionamiento de toda la

ciudad. La planificación local es necesaria, pero debe estar contenida dentro de una visión urbana mayor. La modificación de la OGUC puede ser una oportunidad si se entiende como parte de un cambio más amplio: pasar desde una planificación defensiva, centrada en restringir, hacia una planificación activa, capaz de habilitar suelo, coordinar inversiones y anticipar demanda. En las grandes áreas metropolitanas, los incentivos deberían concentrarse en corredores de transporte, estaciones, vías estructurantes y zonas con capacidad real de absorber crecimiento. En ciudades intermedias y localidades menores, los criterios deben ser distintos, considerando su escala, demanda y disponibilidad de servicios. Una regla nacional puede ser útil, pero su aplicación debe reconocer que el territorio no es homogéneo. El desafío no es construir más a cualquier

costo. Chile ya conoce los riesgos de densificar sin estándares urbanos suficientes. El desafío es producir más vivienda en suelo bien ubicado, con servicios disponibles, reglas previsibles y mejores barrios. Para eso, el suelo no puede seguir siendo el resultado accidental de permisos, restricciones y factibilidades caso a caso. Debe ser una política pública central. Si queremos enfrentar en serio el déficit habitacional y mejorar la competitividad de nuestras ciudades, no basta con liberar suelo en el papel. Hay que habilitar suelo en la realidad. Y eso exige planificación regional, coordinación con empresas de servicios, municipios alineados y una normativa que entienda que la ciudad funciona como sistema. El suelo es el punto de partida del desarrollo inmobiliario; pero, bien gestionado, también puede ser el punto de partida de una ciudad más integrada, eficiente y justa.

El suelo que falta no siempre falta