



**H**ace ya casi dos meses que el gobierno anunció que bus-

cará modificar la Ordenanza General de Urbanismo de Vivienda (Oguc) con el fin de desregular el suelo, aumentar la densificación poblacional y disminuir los plazos requeridos para aprobar y construir viviendas, entre otros objetivos.

La motivación detrás de estos cambios se explica en la minuta entregada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), encabezado por Iván Poduje. Apuntan a que desde 2008 a la fecha los precios de las viviendas han aumentado un 126% en términos reales, mucho más de lo que se han incrementado los salarios, que solo han subido un 42% en el mismo periodo. La escalada de los precios de las viviendas "responde, en parte, a una sobre-regulación del uso de suelo urbano", dice el documento.

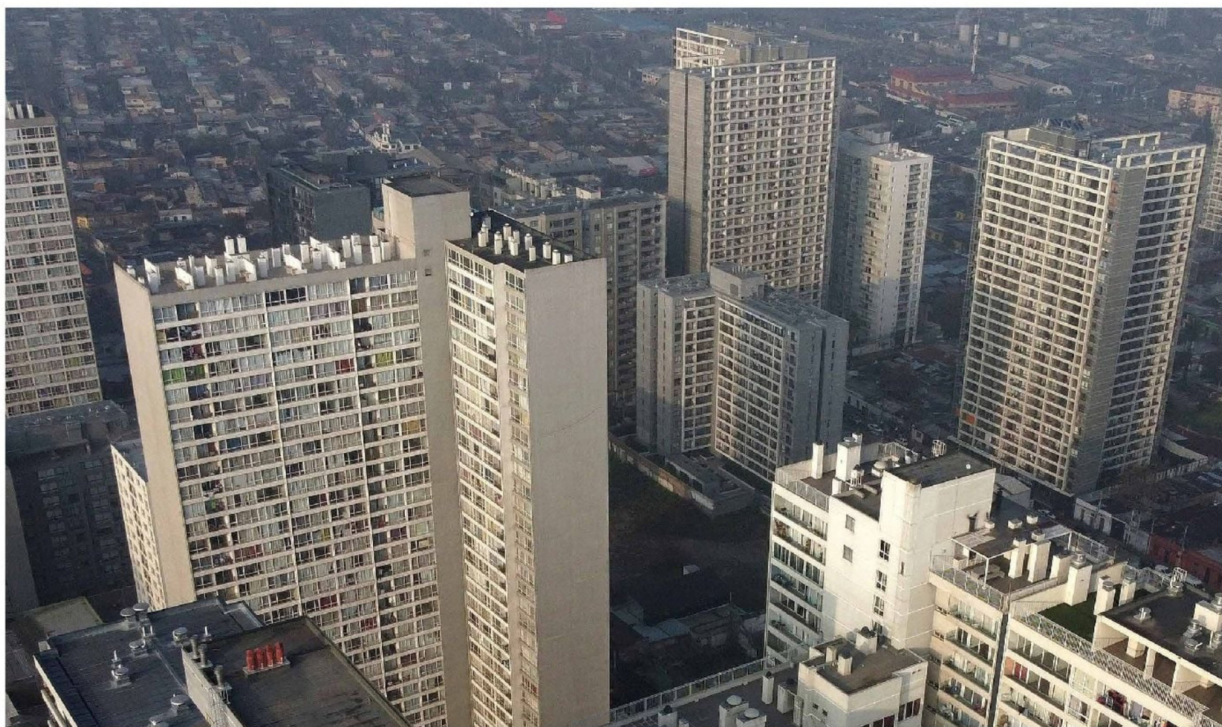
"Una gran parte de las regulaciones que encarecen el precio de las viviendas o dilatan los procesos de reconstrucción, se encuentran definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que mantiene a la fecha una serie de parámetros y definiciones que no se han puesto al día con la realidad socio-económica actual", expone.

"Se espera como resultado de este conjunto de iniciativas que se produzca una caída progresiva del precio real de las viviendas nuevas, con disminuciones esperadas entre un 10% y 15%, una normalización del sector construcción, y una reducción considerable en los plazos requeridos para aprobar y construir viviendas en procesos de reconstrucción", proyecta la iniciativa.

El Minvu inició el 8 de abril una consulta ciudadana para poder llevar a cabo estos cambios, la cual finalizó dos semanas después, el 22 de abril. La consulta fue cerrada, y hasta el momento no se conocen las respuestas, pero se informarán el 26 de junio.

**El detalle de las modificaciones**

Pese a esto último, ya varios



# Viviendas de 20 m<sup>2</sup>, potenciales guetos verticales y estrés urbano: los reparos de los alcaldes ante los cambios propuestos a la Oguc

**Providencia, Las Condes, Ñuñoa y Santiago advierten que la infraestructura sanitaria y de movilidad no dará abasto con el aumento de densidad poblacional que se daría con las modificaciones propuestas a la Ordenanza General de Urbanismo de Vivienda. "Somete a la ciudad a un estrés urbano para el cual no está preparada, ni existen los recursos para poder adaptarse a tiempo", resume la alcaldesa de Las Condes.**

PAULINA ORTEGA

alcaldes han manifestado su preocupación por las modificaciones que se realizarían a la Oguc.

Uno de ellos es modificar las densidad bruta, de forma que el número mínimo de habitantes por vivienda pase de 4 a 2, y que en caso de viviendas económicas sea de 1. Por otro lado, propone

aumentar los coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de predios definidos en las normas generales de los planos reguladores.

En esa línea, la propuesta disminuye el requisito de superficie mínima para la construcción de conjuntos armónicos (agrupaciones

de edificaciones relacionadas entre sí) de 5.000 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup>. Y además, "se establece un incremento de los premios de constructibilidad y altura para conjuntos armónicos correspondientes a proyectos de viviendas económicas ubicadas a entorno a vías expresas o cerca de infraestructura pública".

El gobierno busca que los planos reguladores comunales no puedan restringir estas condiciones para los conjuntos armónicos.

De acuerdo a estimaciones de GPS Property, los cambios podrían cuadruplicar densidades en casos específicos de vivienda económica ubicados en ejes estructu-

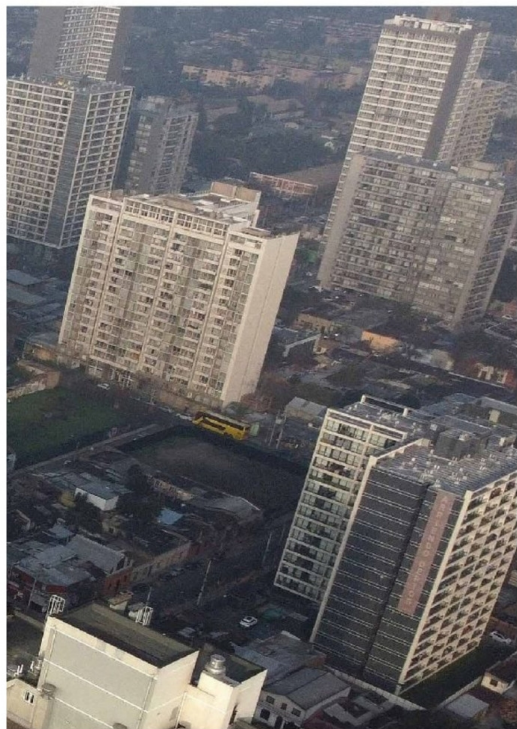
rantes. Las comunas más afectadas en la Región Metropolitana serían Santiago, Providencia y Ñuñoa.

El alcalde de Providencia, Jaime Bellolio, advirtió en T13 Radio que este plan viene más desde el Ministerio de Hacienda que el de Vivienda, y que con esto se podría pasar por encima del plan regulador comunal de cada zona. Bellolio afirmó que desde el gobierno no han dimensionado los efectos que puede tener la medida para las comunas.

**Los efectos**

En tal sentido, la municipalidad de Providencia adelantó a Pulso las observaciones presentadas al Minvu, donde exponen que los cambios "significan, en la práctica, que se cuadruplica la cantidad de viviendas permitidas en la comuna. Es decir, para Providencia esta modificación disminuye el tamaño promedio de las viviendas de 80 m<sup>2</sup> a 20 m<sup>2</sup>".

"De acuerdo a cálculos propios, un 33,7% de la superficie comunal tiene predios con potencial de densificación. Si en esta superficie se aplican los cambios propuestos, se podrían construir aproximadamente 185 mil viviendas adicionales a las actualmente permitidas por el Plan Regulador



Comunal de Providencia del 2007, las cuales podrían ser de 20 m2 en promedio”, sostiene el documento presentado en la consulta.

Providencia sostuvo que “este cambio sobrepasa con creces la capacidad de la infraestructura sanitaria, de movilidad, de espacio público, de equipamiento, etc., que la comuna puede ofrecer”.

“Tal y como está, la modificación arrasaría con nuestra identidad. Por más de un siglo Providencia ha sido una comuna jardín pensada para equilibrar la vida de barrio con la actividad comercial. Sin embargo, el cambio propuesto rompería ese balance que es tan propio de la vida buena de la comuna”, dijo el alcalde Jaime Bellolio a Pulso.

“Providencia quiere aportar a esta discusión porque el acceso a la vivienda es un problema de primer orden, pero no estamos dispuestos a ser el daño colateral de una planificación central que ignora la necesaria mirada local. Nuestro plan es densificar nuestras principales avenidas reconvirtiendo para uso habitacional las oficinas que hoy no tienen uso. Así, nuestra comunidad crecería orgánicamente, resguardando la identidad que hemos construido por

129 años”, añadió Bellolio.

Las Condes también presentó sus observaciones en la consulta. La alcaldesa de la comuna, Catalina San Martín, manifestó su preocupación por la estrategia seguida por el gobierno.

“El resultado será que se duplicará el número de viviendas permitidas en el 100% de la comuna, lo que somete a la ciudad a un estrés urbano para el cual no está preparada, ni existen los recursos para poder adaptarse a tiempo. Con esta modificación, la ciudad fácilmente podría avanzar en tener enormes edificios con mucha densidad habitacional, lo que va a generar graves problemas en los sistemas de evacuación de aguas servidas, congestión vehicular, ruidos molestos, entre otros. Hay ejemplos claros en las comunas de Estación Central y Santiago que nos permiten anticipar cómo termina este escenario, y no queremos lo mismo para el resto de la ciudad ni para Las Condes”, dijo a San Martín a Pulso.

La alcaldesa apuntó adicionalmente a otro punto de los cambios propuestos, que reduce el número de estacionamientos mínimos requeridos, en un 50% para edificaciones cercanas a infraestructura de transporte

como estaciones de metro y paraderos de micro en ejes estructurantes. Esto afecta al “90% del territorio de la comuna”, afirmó. Explicó que, “en la práctica, será un aumento exponencial de autos estacionados en superficie, desplazando la dotación de estacionamientos privados al espacio público, generando presión sobre calles más pequeñas, y, en definitiva, problemas para nuestros vecinos”.

Desde la Municipalidad de Ñuñoa adelantaron efectos similares que en Las Condes: se triplicaría automáticamente el número de viviendas permitidas en la totalidad de la comuna, sin que exista certeza de que los servicios sanitarios, vialidad y equipamiento den abasto. “Comunas con infraestructura ya saturada –como Estación Central, Santiago Centro o Ñuñoa– verían duplicada su capacidad potencial de construcción residencial sin que exista capacidad de soporte demostrada”, enfatizó el informe técnico presentado al Minvu.

“El Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC ha documentado que en comunas como Estación Central se alcanzan hiperdensidades de hasta 15.000 hab/ha, producto precisamente de la ausencia de mecanismos regulatorios efectivos (...) lo que permitió la construcción de los denominados ‘guetos verticales’, con densidades extremas y sin la provisión de espacios públicos ni equipamiento comunitario adecuado. La modificación propuesta podría intensificar este fenómeno en nuevas comunas”, añadió.

Pero adicionalmente, Ñuñoa advirtió que aumentar la oferta de viviendas (tanto para la venta como para el arriendo) no necesariamente significa una baja de precios. “Una mayor densificación de la oferta en zonas de saturación no beneficia a los arrendatarios más vulnerables, que no pueden acceder a esas zonas centrales o pericentrales de todos modos por restricciones de precio, sino que presiona a la baja la rentabilidad de los micro-inversionistas de clase media que financian su retiro o complementan sus

ingresos con la renta de un departamento, sin resolver el problema estructural de acceso a la vivienda para los segmentos más bajos”, sostuvo el municipio liderado por Sebastián Sichel.

Mencionó que al aumentar el potencial constructivo de un terreno, el valor aumenta proporcionalmente, por lo que el ahorro que debería producirse por construir más unidades en el mismo predio se transfiere al propietario del suelo en forma de mayor precio del terreno.

“La baja proyectada del 10-15% en el precio de las viviendas carece de sustento empírico sólido en el contexto chileno, dado que el precio de la vivienda depende principalmente de factores de mercado financiero y de plusvalía del suelo, que no se corrigen mediante mayor permisividad normativa”, se lee en el documento.

La Municipalidad de Santiago, por su parte, no presentó reparos enfocados en el aumento de la densificación habitacional. Advirtió “una

potencial afectación a las zonas patrimoniales, que en mérito de la aplicación de los cambios propuestos verán debilitada su protección”.

La municipalidad del centro de la capital apuntó a que “Santiago posee una condición particularmente sensible desde el punto de vista urbano y patrimonial, considerando que aproximadamente el 60% de su territorio se encuentra bajo algún régimen de protección patrimonial y que presenta una de las mayores densidades urbanas del país”.

Desde el Minvu adelantaron a Pulso que recibieron 957 observaciones, “la cifra de participación más alta de los últimos años, lo que se traduce en más de 2 mil observaciones particulares. Entre 2022 y 2025, el promedio en este tipo de consultas fue de 84 contribuciones. Esto demuestra que la propuesta abordó un tema relevante dentro de la discusión pública sobre cómo construimos nues-

tras ciudades”. Más de 40 municipios participaron en la consulta pública. “Las observaciones no son uniformes, pero existen preocupaciones que se repiten. La primera es la densificación sin infraestructura: quienes viven y gobiernan cada comuna saben mejor que nadie lo que ocurre cuando se construye sin planificar el crecimiento, los servicios, la capacidad de la infraestructura y el acceso a equipamientos de salud, educación y transporte”, dijo Juan Diego Izquierdo, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Minvu. El ministro Poduje ya había adelantado la voluntad de escuchar a los alcaldes, sobre todo con el fin de evitar guetos verticales. Así, el Minvu afirmó que “la propuesta definitiva vendrá después, es decir, una vez que se evalúe la pertinencia técnica de las contribuciones, y los procesos posteriores de revisión hasta su ingreso a la Contraloría General de la República”. ●