

MARCO GUTIÉRREZ V.

El ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, fijó la mirada en las empresas sanitarias. Considera que la cobertura de infraestructura de este tipo o su inexistencia impacta en el precio del suelo urbano y tiene una incidencia en el desarrollo habitacional.

“Uno de los factores que influyen en el precio del suelo es el límite sanitario. He concluido que la política habitacional en Chile la fijan las empresas sanitarias, no el Ministerio de Vivienda y Urbanismo”, sostuvo Poduje el viernes en un encuentro en LyD.

Esta postura está apoyada por un reciente análisis del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, al cual tuvo acceso “El Mercurio”.

El documento indica que los precios del metro cuadrado de los terrenos urbanos normados que están fuera de los territorios operacionales (TO) de las empresas sanitarias son más baratos que los que sí cuentan con cobertura sanitaria.

Del informe se desprende que si bien es posible acceder a suelo a menor costo fuera de los TO, llevar la infraestructura a esas zonas (urbanizar) encarece luego los desarrollos habitacionales y se transforma en una limitación para la construcción de viviendas.

Datos y conclusiones

El informe se basó en las transacciones de predios no agrícolas disponibles en el Servicio de Impuestos Internos (SII), realizadas entre 2020 y diciembre de 2025, que suman 26.729 operaciones. Fueron considerados los terrenos con una superficie igual o superior a 500 metros cuadrados (m²). Asimismo, se incluyeron solo casos con valores inferiores a 80 UF por m². El área de estudio fue dentro de los límites urbanos, dentro y fuera de los territorios operacionales de las empresas sanitarias.

A nivel nacional, los terrenos fuera de cobertura sanitaria registraron un valor promedio de 1 UF el m², mientras que los terrenos que están dentro de los límites de operación de las empresas que suministran agua potable y alcantarillado cuestan tres veces más, con una media de 3,4 UF el m².

El estudio señala, además, que “los resultados evidencian una amplia disponibilidad de suelo urbano fuera de los territorios operacionales, la que presenta restricciones estructurales para su desarrollo inmediato, debido a la ausencia de infraestructura sanitaria”.

Detalla que el suelo urbano normado alcanza las 749.674 hectáreas (ha) y que el 65% (487.455 ha) se encuentra disponible, sin construcciones.

Asimismo, de las 487.455 ha, un 13% está dentro de los territorios operacionales con potencial de desarrollo. En tanto, el

El ministro Iván Poduje afirmó que impulsarán cambios a las leyes del sector sanitario

Minvu: Mayoría del suelo urbano carece de cobertura sanitaria y limita el desarrollo habitacional

El suelo donde no llegan las empresas de agua potable y alcantarillado cuesta un tercio del valor, pero el costo de urbanización encarece la vivienda al momento de construir.



JOSÉ LOVOLL/AGF/CONTRASTO

“Uno de los factores que influyen en el precio del suelo es el límite sanitario. He concluido que la política habitacional en Chile la fijan las empresas sanitarias, no el Ministerio de Vivienda”.

IVÁN PODUJE
 MINISTRO DE VIVIENDA.

Las transacciones de suelo urbano en 2020-2025 y sus precios promedio

Región	Fuera del territorio operacional de las sanitarias		Dentro de la cobertura de las sanitarias	
	Nº de transacciones	Valor prom. (UF/m²)	Nº de transacciones	Valor prom. (UF/m²)
Arica y Parinacota	36	1,4	39	5,7
Tarapacá	134	0,9	88	7,7
Antofagasta	45	2,0	178	4,4
Atacama	349	0,5	106	2,4
Coquimbo	1.620	0,4	488	3,2
Valparaíso	6.465	1,4	1.682	3,5
Metropolitana	973	1,2	1.963	5,6
O'Higgins	1.580	1,4	901	1,8
Maule	1.254	0,6	555	1,8
Nuble	1.718	0,4	390	1,2
Biobío	1.752	0,6	1.274	2,7
La Araucanía	624	0,9	537	2,9
Los Ríos	278	0,9	110	1,8
Los Lagos	765	0,7	442	2,2
Aysén	73	0,6	53	3,1
Magallanes	112	1,8	145	2,5
Total	17.778	1	8.951	3,4

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

EL MERCURIO

La propuesta de ley en el ámbito sanitario contaría con el respaldo de diversos sectores políticos, sostuvo Poduje.

En el evento de LyD, el ministro relató que Aguas Araucanía cobró \$100 millones a dirigidas sociales de una localidad de esa región por realizar un estudio de factibilidad sanitaria. Añadió que las personas pagaron el dinero a la compañía, pero no han recibido respuesta. Poduje afirmó que se contactó con el gerente de esa compañía a quien le pidió una explicación por ese procedimiento. “Es una vergüenza”, dijo y señaló que están tratando de recuperar ese monto.

Qué dicen las empresas

Consultada por los resultados del estudio del Minvu, la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Sanitarios (Andess) indicó que “en el precio del suelo inciden muchos factores, y especialmente la presencia de servicios urbanos —vialidad, equipamiento, comercio, instalaciones de salud y educación, transporte—, que en su conjunto elevan su valor. Los suelos dentro de los territorios operacionales suelen contar con esos servicios. El costo de los terrenos es definido por el mercado y los urbanizadores, no por las sanitarias”.

El gremio agregó que, “sin duda, la certidumbre técnica de infraestructura física instalada, fuentes de agua aseguradas en contexto de sequía y cambio climático, y capacidad de tratamiento de aguas servidas de un terreno dentro del territorio operacional (TO), posee una plusvalía —no la única— frente a un suelo que es solo una delimitación planimétrica”.

Andess explicó que, para las viviendas sociales, “el costo de la infraestructura de conexión sanitaria es cero. Desde 2008, con la promulgación de la Ley N° 20.307, los proyectos habitacionales con subsidio del Estado destinados a los sectores más vulnerables están exentos de cobro en convenios”.

Añadió que, para el resto de los desarrollos inmobiliarios privados, “los costos varían caso a caso, porque hay diferencias topográficas y de requerimientos de nueva infraestructura”.

La Cámara Chilena de la Construcción fue consultada sobre este tema, pero se excusó de responder.

Gobierno planea ampliar rango de subsidios hasta las 4.000 UF

Para el Gobierno es importante que se reduzca el alto stock de viviendas nuevas en oferta, que supera las 100 mil unidades a nivel nacional. Esto, porque así se reactivarían inversiones en proyectos residenciales y generarían nuevos empleos en la construcción.

Por ello, el proyecto de ley miscelánea del Ejecutivo que se tramita en el Congreso incluye dos iniciativas que apuntan en esa dirección. Una de ellas es la eliminación del IVA a la venta de viviendas por un período de 12 meses, que busca reducir el valor de las propiedades, que el mercado ha estimado en un promedio de hasta 5%.

Otro proyecto es la ampliación de los beneficios del DFL2, a los que hoy acceden las personas dueñas de un máximo de dos propiedades de hasta 140 metros cuadra-

dos. Esto se extendería a la tercera y siguientes propiedades de hasta 90 m², afectas a un impuesto único con tasa de 5%. Se prevé que esta medida impulse la demanda de departamentos por parte de inversionistas “hormiga”, es decir, empresarios o profesionales con ingresos mensuales superiores a \$2 millones y capacidad de ahorro para financiar el pago del pie. Estos destinan los inmuebles adquiridos al arriendo.

Ahora, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) prepara otra medida para impulsar la demanda, especialmente orientada a la clase media: espera ampliar la cobertura de los subsidios habitacionales a viviendas de hasta 4.000 UF.

Las unidades de ese segmento de precio (4.000 UF) son una parte revelante del

stock de casas y departamentos que siguen sin dueños. Así lo señaló el ministro Poduje, en una presentación que realizó el viernes en LyD, ante un público donde figuraban los máximos representantes de los gremios de la construcción e inmobiliarios.

“Tenemos un stock abundante que no calza con los programas de subsidios. Nuestros subsidios llegan a las 2.500 UF y el precio promedio del stock estancado es de 4.000 UF. Si no amplío el rango del subsidio, nunca voy a poder liquidar el stock. Tenemos que acercar la demanda a la oferta que tenemos inmovilizada”, afirmó.

Mencionó que esa medida “ya es un hecho”, y que consideraría un factor de ahorro y el subsidio. “Nuestra lista de espera que quiere comprar viviendas de 4.000 UF es infinita”, afirmó.

87% de los terrenos disponibles está fuera de los TO, “evidenciando que la mayor reserva de suelo urbano disponible carece de cobertura sanitaria”, indica el documento.

Plan y denuncia

Ante este escenario, el ministro Poduje planea masificar el acceso a la tierra urbana, llegando a 100 mil nuevos propietarios

de terrenos en cuatro años, “triplicando el banco de suelo público, con reforma a leyes sanitarias”, se lee en la presentación que realizó en LyD.

Con dicha reforma espera que

las empresas realicen los estudios de prefactibilidad sanitaria de los terrenos y que el costo de inversión se incluya en los procesos tarifarios y se financie por todos los clientes.

