LITORALPRESS

Fecha: 17-01-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - Señal DF Sabado
Tipo: Noticia general
Título: Las claves de la liberalización del suelo urbano que planea Kast y la activación de casi 10 mil hectáreas sin uso en Santiago

Pág. : 4
Cm2: 630,8
VPE: $ 5.589.844

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

Las claves de la liberalización del suelo urbano que planea Kast y la activación de casi 10 mil hectáreas sin uso en Santiago

El plan para los primeros 90 días apunta a cambiar normativas específicas –como modificar parámetros del factor de densidad y reducir la superficie mínima de los conjuntos armónicos- de forma rápida sin intervenir los planes reguladores. Y entre los grandes objetivos está desarrollar las zonas del PRMS 100 que han permanecido estancadas por más de 12 años.

POR JORGE ISLA

Las señales del próximo ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, fueron claras. Al abordar las prioridades para acelerar la inversión y el crecimiento del país en Icare la semana pasada, enfatizó que uno de los ejes es generar las condiciones para un auge sostenido de la construcción.

El mensaje apuntó al combate a la "maraña regulatoria" con una agresiva "desregulación" de ese sector que traerá como consecuencia una "liberalización del suelo" a una escala comparable con el impacto que tuvo para Chile la apertura de su comercio internacional. También imprimió un fuerte sentido de urgencia anunciando la utilización de las herramientas administrativas y regulatorias disponibles -sin mediar el envío de proyectos de ley- dentro de los primeros meses de mandato de José Antonio Kast, para luego completar la batería de medidas en el resto de 2026. Como adelanto de lo que viene, Quiroz anticipó la eliminación de 1.500 circulares en manos de directores de obras municipales y seremis, para lo cual reducirá esa normativa a un esquema mucho más simplificado con sólo 11 circulares.

En los días posteriores, adportas del nombramiento del futuro gabinete, el hermetismo ha sido la tónica entre los convocados al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, encabezados por el arquitecto Iván Poduje, considerado como el próximo titular de esa cartera hasta el cierre de esta edición.

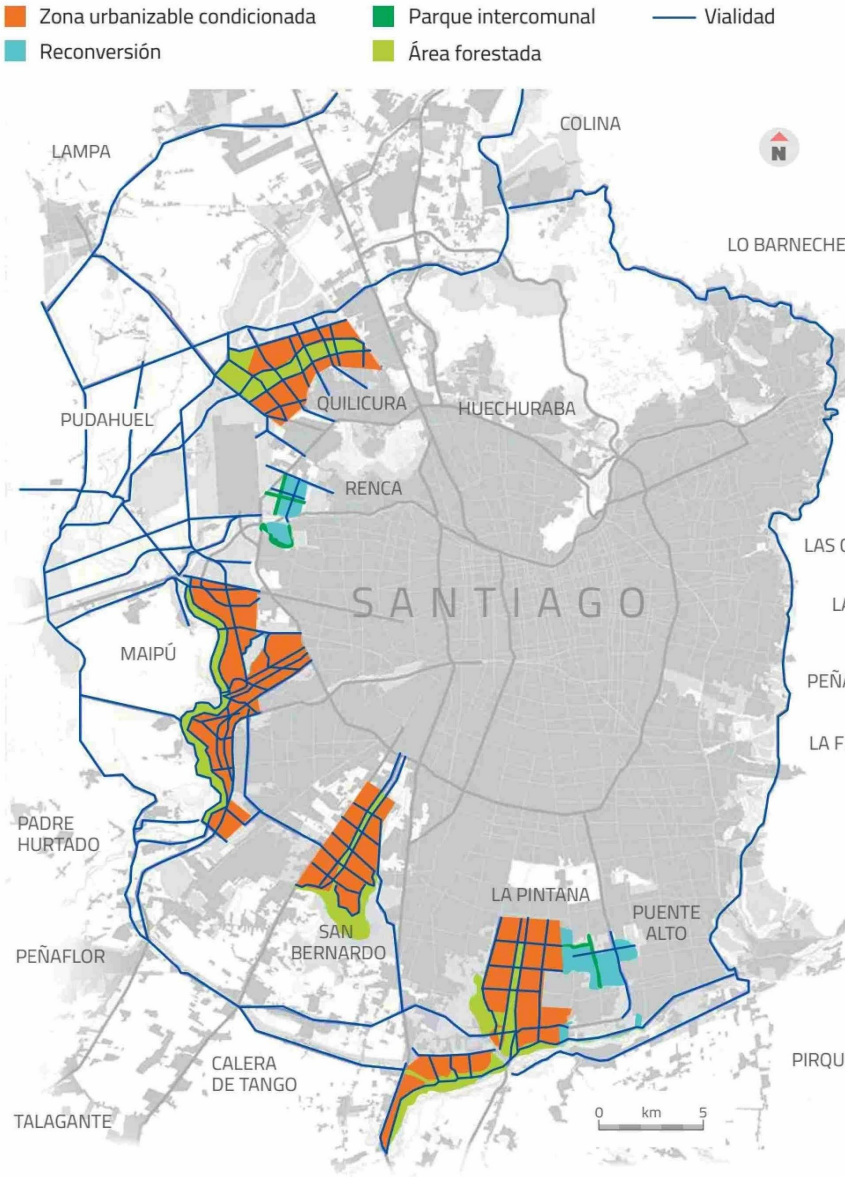
Pero aún en ese escenario, en el entorno del futuro Gobierno y fuentes del mercado resumen los nuevos lineamientos en: más suelo y menos regulación. Así, se busca generar un shock de actividad e inversión en la industria inmobiliaria privada, junto con posibilitar las dos grandes metas en vivienda: subir la oferta disponible y generar mecanismos que aborden el precio para hacerlas más accesibles.

Con estas directrices, las expectativas están puestas en los cambios concretos. Y ahí ya se conocen algunos criterios que apuntan a una implementación rápida con una batería contundente de acciones en los primeros 90 días. "Se trata de transformaciones más rápidas -sin necesidad de modificaciones legales a los planos reguladores-, por la vía de cambios en los parámetros de normativas específicas que permitan subir las densidades", indicó una fuente al tanto de la nueva política.

En este marco, han trascendido algunas medidas concretas en estudio. Una de ellas se refiere al cálculo de las unidades habitacionales que es posible construir a partir de -entre otros ítems- el número de habitantes por hectárea establecidas en cada zona y sus respectivos factores de densidad, en el cual es determinante el número de integrantes de cada familia. "Actualmente, esa cifra se sitúa en cuatro personas, que en determinadas áreas -como aquellas que tienen fijados 100 habitantes por hectárea- genera sitios enormes que, en definitiva, obligan a la ciudad a expandirse. Para aumentar la cantidad de casas, se está pensando ajustar ese número a la actual situación demográfica, donde los tamaños promedio de las familias se han venido ajustando en torno a 2,2 integrantes", explicó un profesional al tanto de los análisis. Sobre el sentido de esa medida, subrayó que "no se trata de más construcciones, sino de generar más unidades habitacionales en los mismos terrenos".

Otra normativa bajo revisión se refiere a los Conjuntos Armónicos, marco que permite incrementos relevantes de las densidades permitidas –a partir de variaciones en coeficientes como constructibilidad, altura y distanciamiento- para proyectos inmobiliarios que forman una unidad espacial única. En la actualidad, esta norma exige una superficie predial igual o superior de 5.000 m², factor para el cual se está analizando una flexibilización que ampliaría significativamente

Las zonas urbanizables de Santiago comprendidas en el PRMS 100



LITORALPRESS

Fecha: 17-01-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - Señal DF Sabado
Tipo: Noticia general
Título: Las claves de la liberalización del suelo urbano que planea Kast y la activación de casi 10 mil hectáreas sin uso en Santiago

Pág. : 5
Cm2: 631,1
VPE: $ 5.592.282

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

La apuesta al despegue del PRMS 100 tras doce años de intentos fallidos

Uno de los grandes objetivos del plan habitacional del próximo gobierno es el suelo, el recurso más escaso y de mayor impacto en el valor final de las viviendas. "Vamos a potenciar considerablemente la habilitación de suelo para poder construir proyectos", anticipó Iván Poduje en la última edición de Diálogos Urbanos 2025 de la Cámara Chilena de la Construcción en diciembre pasado.

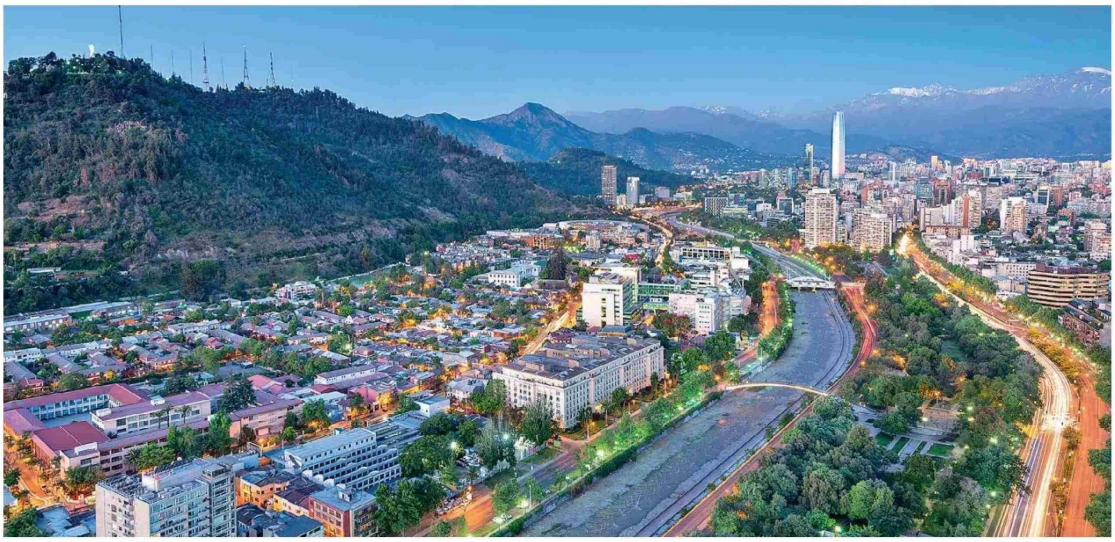
En este marco, desde el entorno de las decisiones del próximo mandato y del mundo inmobiliario, anticipan que uno de los grandes objetivos será disponibilizar las 9.600 hectáreas comprendidas en la modificación N°100 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Pese a que el PRMS 100 incorporó esa superficie de suelo rural al área urbana del Gran Santiago (que desde entonces suma 121 ha.) con su aprobación en 2013, hasta ahora esas zonas prácticamente no han sido urbanizadas por causa de la lenta promulgación de un conjunto de normativas habilitantes y las altas exigencias aplicadas al desarrollo de proyectos.

El PRMS 100 incluyó sectores de las comunas de Quilicura, Pudahuel, Maipú, San Bernardo, La Pintana y Puente Alto, además de áreas en Renca y Cerro Navia. Junto a la incorporación de suelo no urbano ubicado dentro de los límites de Santiago, la norma también faculta la reconversión de terrenos industriales en desuso en planes habitacionales y de servicios, ya que uno de sus grandes objetivos es facilitar el desarrollo de proyectos para vivienda social.

"Un objetivo importante es destrabar el PRMS 100, ya que en estos doce años no ha habido proyectos, por lo que es indispensable establecer mecanismos que limiten la tramitología, que en este caso ha sido interminable", dijo un directivo de una constructora. Como ejemplo, un ejecutivo del sector inmobiliario relató el caso de un proyecto de viviendas concebido bajo el Programa de Integración Social y Territorial (DS 19) en la comuna de San Bernardo, en el límite con La Pintana "cuyos propietarios iniciaron la tramitación apenas se aprobó la normativa, pero todavía sigue siendo un sitio baldío. Es algo bien kafkiano". En su momento, el PRMS 100 atrajo un fuerte interés de dueños de terrenos, inversionistas e inmobiliarias apostando al desarrollo de esas zonas.

Una señal positiva en esta línea tuvo lugar esta semana con la aprobación de la Modificación N°104 del PRMS para actualizar las disposiciones y exigencias en materia de la red vial de la capital que arrastraban por más de tres décadas, afectaciones que impedían construir, invertir o regularizar propiedades en distintos puntos de la Región Metropolitana. Por ello, la decisión del Consejo Regional Metropolitano ordenó la red vial capitalina a su realidad territorial actual, eliminando restricciones innecesarias, el reconocimiento de vías ya construidas y el ajuste de trazado.

9.600
HECTÁREAS
dentro de los límites de Santiago fueron incorporadas por el PRMS 100 en 2013.



la aplicación de este sistema. "Esa disposición genera una gran limitante. Si pudiera cambiarse por la vía administrativa para acoger predios de menos superficie -por ejemplo de 2.500 m2, por decir un número- eso cambiaría la fisonomía de lo que se puede hacer en un suelo de esas características con mayor densidad, ocupación y constructibilidad", indicó un experto en la industria.

Un conocedor de la interna de los planes para el Minvu anticipa que "habrá varias otras medidas que van a permitir que haya más unidades en el mismo terreno", y que parte de ellas "corresponden a atribuciones de las Seremi para interpretar normas y permitir un mejor aprovechamiento de la tierra disminuyendo su incidencia en el precio final de la vivienda".

Las futuras autoridades han sido explícitas en que la prioridad en la liberación de restricciones al uso del suelo y aumento de densidades son las zonas de influencia de los corredores de transporte en las principales ciudades del país y, especialmente, de la red de Metro. "La nueva Línea 7 cuesta US$ 100 millones por kilómetro y lo lógico es que todo ese entorno cuente con una mayor densidad", explicó un profesional que asesora a esos equipos. De hecho, Poduje anticipó en su momento que "las densidades de las zonas en torno al Metro tienen que ser definidas en el Gran Santiago a nivel del Plan Intercomunal, así como en los casos de Gran Valparaíso y del Gran Concepción donde haya más inversión en infraestructura".

Efectos para la industria

Un directivo de la construcción que sigue la preparación de las nuevas políticas urbanas resume así las consecuencias que esperan en la industria: "para un montón de proyectos que se encuentran paralizados por la situación del mercado inmobiliario, si en vez de poder vender 40 unidades, se pueden vender 60 unidades les cambiará absolutamente el perfil. Es un cambio absoluto en los números, y posibilita que se puedan bajar los precios".

En efecto, la batería de medidas busca revertir la tendencia que ha llevado a que "el costo del terreno esté representando niveles de entre 20%, y hasta 35% del valor de venta de un departamento, y si esto disminuye a niveles de 10% a 15%, puede cambiar absolutamente el precio y el acceso a la vivienda", añadió.

Una fuente del entorno del equipo del presidente electo sentenció: "ya se tienen claros los cambios normativos de tipo administrativo, decretos y resoluciones, como es el caso de las Seremi, que se implementarán en los primeros 180 días".

Y a un horizonte de mayor plazo, la tarea tiene metas como simplificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC). "Vamos a hacer 11 modificaciones a los reglamentos, particularmente la OGUC y a algunos planes reguladores, particularmente los metropolitanos, para así hacer operativo el concepto de la emergencia habitacional que hoy no está funcionando", adelantó Poduje en diciembre pasado.

La operación a gran escala con programas de sitios urbanizados por 100 mil unidades en cuatro años

Las metas habitacionales expuestas en el programa de José Antonio Kast son ambiciosas. Nada menos que 400 mil viviendas al final del mandato —comparadas con las 260 mil comprometidas en la era de Boric- y con la exigencia de ajustarse a un presupuesto más estrecho, en torno a US$ 4 mil millones al año.

Las limitaciones obligan a generar nuevas acciones, y entre los lineamientos del próximo gobierno está un plan que apunta a "potenciar considerablemente la habilitación de suelo con terrenos urbanizados", señaló en diciembre pasado Iván Poduje. Se trata del programa Mi Terreno, que prevé el aporte de un total de 100 mil sitios urbanizados de 300 m2 cada uno. Entre los criterios, anticipó que las valorizaciones estimadas para esos predios irá en una gama entre UF 1.500 y UF 4.000, ya que contará con líneas "diferenciadas para la clase media".

En ese momento, Poduje manifestó que ese programa "está inspirado en la Operación Sitio del presidente Frei Montalva, y lo vamos a hacer en dos fases: primero, la entrega del título de propiedad a la familia, luego urbanización y autoconstrucción, para que al final de los cuatro años, podamos tener obras en todos los nuevos terrenos que vamos a habilitar".

Para levantar las viviendas, la estrategia considera la provisión de soluciones de "autoconstrucción asistida -que va a combinar la albañilería que haga la familia con tabiquería prefabricada, comprada al por mayor e instalada sobre las unidades de autoconstrucción- modalidad más barata, costoefectiva y rápida", indicó. Poner en marcha ese plan implicará un amplio trabajo con las organizaciones de pobladores en zonas de emergencia habitacional. Para ello, Poduje indicó que está programado un "gran encuentro con todos los comités de vivienda del país por región para lograr el apoyo social", en marzo próximo. A eso se sumará un proceso de "discusión con los alcaldes, quienes tienen que aportar, y si alguno quiere congelar una zona de expansión urbana porque no quiere más gente, tenemos atribuciones -a través de los planes intercomunales o en las zonas de emergencia habitacional- para que sí se construya ahí", comentó Poduje.