LITORALPRESS

Fecha: 01-03-2026
Medio: La Estrella de Arica
Supl. : La Estrella de Arica
Tipo: Noticia general
Título: Balances y desafíos en ciudad y vivienda para el nuevo gobierno

Pág. : 10
Cm2: 622,2
VPE: $ 1.012.270

Tiraje: 7.300
Lectoría: 21.900
Favorabilidad: No Definida

Balances y desafíos en ciudad y vivienda para el nuevo gobierno

El arquitecto y urbanista Pablo Allard, decano de Arquitectura y Arte de la Universidad del Desarrollo, analiza en este artículo el escenario que enfrentará en materia de Vivienda la administración de José Antonio Kast.

Pablo Allard

HANS SCOTT/AGENCIAUNO

Ya despejada la incógnita del gabinete que acompañará al Presidente electo José Antonio Kast, uno de los que más visibilidad ha tenido en las últimas semanas es el urbanista Iván Poduje, que asumirá como Ministro de Vivienda y Urbanismo. Sin duda, un ministro con carácter, experiencia y preparado, pero que lamentablemente asumirá con poco margen presupuestario, alta presión social y una ciudadanía cansada de promesas.

En términos de vivienda, emerge un dato incómodo: el Presupuesto 2026 del MINVU creció en torno al 13%, pero gran parte de ese aumento se destinará a continuidad de obras, transferencias de capital y préstamos asociados a carteras ya en ejecución. Además, se proyecta una baja cercana al 15% en nuevos subsidios (unos 30 mil menos, especialmente en los programas DS49 y DS19), lo que reduce el espacio para iniciativas frescas en el primer año. El propio ministerio ha explicado que el llamado "arrastre" no es deuda vencida, sino flujos para dar continuidad a proyectos plurianuales. Aun así, en términos operativos, el margen para el 2026 seguirá acotado, lo que compromete la capacidad de crear el shock de oferta de más de 500 mil viviendas para los 4 años propuesto en el "Plan tu casa" del programa de gobierno de JAK, y extremadamente necesario para hacer frente a la crisis de vivienda y campamentos.

A ello se suma un Plan de Emergencia Habitacional (PEH) que según el actual gobierno cierra el ciclo con 247.003 viviendas terminadas/entregadas y 95% de avance hacia la meta de 260 mil. Según el ministro Montes, habría más de 118 mil soluciones habitacionales en construcción y 69 mil por iniciar, pero el problema es cuándo iniciarán si el financiamiento y la mal llamada "permisología" son inciertos. El Parlamento, por otro lado, prorrogó algunas herramientas del PEH hasta 2029, instalándolo como política de Estado, lo que es una buena noticia para el nuevo gobierno. Pero informes independientes han advertido rezagos en algunas regiones, lo que obliga a una priorización fina para cerrar brechas.

Otro frente en deuda es la "not-reconstrucción" post incendios de Viña del Mar y Quilpué del 2024, que será inevitablemente comparada con la que tendrán que liderar Kast y Poduje luego de los devastadores incendios de Penco y Tomé. En cuanto a la V región, Contraloría detectó retrasos y omisiones, e incluso a dos años del siniestro, y el propio Ejecutivo habla de un avance del orden de 45-50%, con familias aún sin solución definitiva; habiendo descartado oferta privada de casi 1.900 viviendas que se usó marginalmente por razones técnicas, según el Serviu.

Otra herencia de Boric será el daño institucional: el caso "fundaciones" o "Democracia Viva" minó confianzas y golpeó la moral de equipos en SEREMI y SERVIU de varias regiones, obligando a una vigilancia reforzada y a protocolos de integridad que devuelvan el orgullo del servicio público. Por otro lado, el debilitamiento de la confianza en las organizaciones de la sociedad civil dejará sin atención a muchas comunidades vulnerables que requieren de la capilaridad y cercanía donde el Estado, por capacidad o escala no llega.

Con ese telón de fondo, los desafíos del próximo gobierno en vivienda y ciudad serán los siguientes:

1) Campamentos y Desalojos: Chile enfrenta 1.428 campamentos y 120.584 familias, la cifra más alta desde 1996; y el único componente del déficit habitacional que no cae. Además, solo el 4% de esos asentamientos tiene proyectos en ejecución, y más de 200 están bajo amenaza de desalojo, un cóctel que tensiona a comunidades, municipios y tribunales. La presión por soluciones se agudiza en ciudades intermedias donde el arriendo ha escalado por encima de los ingresos. Según TECHO, cerca del 50% de las familias que llegan hoy a campamentos no vienen de situación de calle, sino que fueron incapaces de seguir pagando arriendo o allegamiento. Y no todas son inmigrantes, 2/3 de esas familias son chilenas!. El Catastro de Campamentos del MINVU de 2024 identificó a 39.567 familias inmigrantes viviendo en campamentos, lo que corresponde a un 34,7% del total de hogares en estos asentamientos e implica un aumento neto de 14.603 hogares desde el catastro 2020-2021.

En cuanto a los desalojos, lo más probable es que, al heredar la implementación del 'Plan Centinela' en la Mega Toma de San Antonio, las nuevas autoridades definan protocolos y acciones ejemplares que combinen catastros dinámicos, mediación temprana y la búsqueda de alternativas de suelo bien localizado para la relocalización temporal o definitiva de las familias, programas de arriendo justo y vivienda incremental para frenar el flujo hacia nuevas tomas. El éxito dependerá de consolidar un banco de suelo y acortar tiempos de tramitación de proyectos colectivos. Pero el problema es que hasta ahora, el gobierno de Boric solo ha desalojado a un número menor de familias, y es probable que aquellas personas que se saltaron la fila o activistas políticos radicalizados opongan resistencia al desalojo final, lo que podría derivar en una escalada de violencia que aumentaría la complejidad de esta tragedia.

La respuesta posible viene de lo que Poduje denomina "Operación Sitio 3.0", que propone combatir el déficit habitacional mediante la entrega masiva de terrenos urbanizados (con agua, luz y alcantarillado) y títulos de propiedad inmediatos. En lugar de esperar años por una casa terminada, el plan ofrecería un núcleo básico (baño y cocina) para que las familias realicen una autoconstrucción asistida, acelerando la erradicación de campamentos al priorizar la tenencia legal del suelo y los

LITORALPRESS

Fecha: 01-03-2026
Medio: La Estrella de Arica
Supl. : La Estrella de Arica
Tipo: Noticia general
Título: **Balances y desafíos en ciudad y vivienda para el nuevo gobierno**

Pág. : 11
Cm2: 627,9
VPE: $ 1.021.663

Tiraje: 7.300
Lectoría: 21.900
Favorabilidad: No Definida

VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

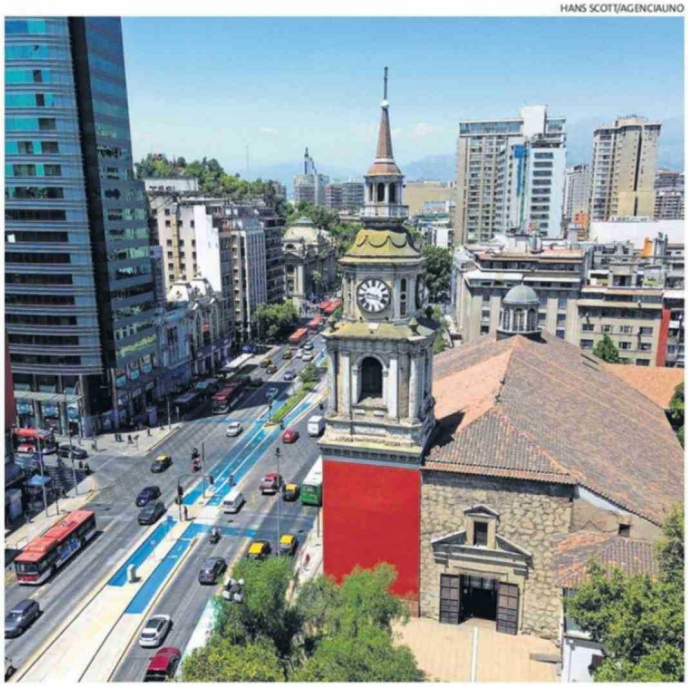
servicios básicos. Esto se lograría aumentando densidades y modificando las normas en las zonas de desarrollo urbano condicionado entre otras. Si bien este plan podría agilizar el acceso a la propiedad del suelo, han surgido críticas respecto a que esta medida podría exacerbar los problemas de segregación y precarización de las periferias.

2) Si la "Operación Sitio 3.0" será el caballo de batalla para las familias más vulnerables, el 'Shock' de oferta de vivienda esperado en el "Plan tu casa" para sectores medios tendrá que venir por el lado de la productividad: destrabar suelos, agilizar permisos y promover tecnologías de edificación acelerada. Para ello tendrá que potenciar el Banco de suelo metropolitano con compras anticipadas y regeneración de activos fiscales -algo que Poduje maneja bien, ya que lo hizo como asesor en Piñera 2-, articular contratos por serie con pago por desempeño y garantías de calidad; y escalamiento de arriendo temporal a precio justo en zonas bien servidas para descomprimir campamentos y allegamiento mientras maduran proyectos del PEH. Si bien Poduje se ha mostrado reticente al subsidio al arriendo, esta es una alternativa que deberá evaluarse como solución temporal o para grupos como adultos mayores que no requieren ser propietarios sino más bien acceder a una vivienda digna a la brevedad. Otra alternativa crítica para aumentar el acceso a la propiedad de la vivienda será destrabar programas de integración y subsidio a la oferta como el DS-19 que han probado ser muy efectivos hasta que se aplicó el fin al Crédito Especial a las Empresas Constructoras CEEC. Si bien es imposible revertir esta medida, se podrían generar nuevos incentivos tributarios temporales o flexibilizar los cuadros normativos para que este programa vuelva a su máximo potencial.

3) De la permisología a la gestión por hitos: La nueva Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales promete reducir entre 30% y 70% los tiempos de 380-400 permisos, pero el futuro gobierno de JAK ya ha anunciado la reducción de requisitos por la vía reglamentaria. Aquí se pondrá a prueba no solo la capacidad técnica del futuro gabinete, sino la muñeca política para implementar los cambios, más encima con una Contraloría General de la República cada vez más empoderada y alerta, y los gobiernos locales con más interés en ser ellos y no el gobierno central el que decida dónde y cómo se construye vivienda de interés social en sus comunas.

4) Reconstrucción post incendios de Valparaíso y Biobío: En Valparaíso se requiere pasar del caso a caso a contratos marco con constructoras y recepción municipal garantizada, priorizar obras civiles -taludes, aguas lluvias, accesos y cortafuegos urbanos- junto con la reposición habitacional en sitio propio. En paralelo, la reconstrucción de los incendios recientes en Biobío y Ñuble elevará la exigencia de una respuesta efectiva, incorporando principios de mitigación y preparación territorial. En este frente, el futuro ministro Poduje tiene parte del trabajo adelantado, ya que el 2024 lideró, preparó y presentó el plan póstumo de reconstrucción para Valparaíso por encargo del Presidente Piñera. Plan que lamentablemente fue archivado por el gobierno de Boric y derivó en el disputado intento de Poduje para ser alcalde de Viña del Mar. Lo valioso de ese trabajo es que JAK y sus equipos podrán rápidamente desplegar y adaptar el plan a la realidad del Gran Concepción, cosa que ya están haciendo, ya que las localidades y problemas son muy similares, y las estrategias y soluciones adecuadas a la situación penquista. Este trabajo requerirá articular una ventanilla única con metas por hito (suelo, diseño, permiso, inicio, entrega) y un tablero público para transparentar y monitorear los avances; activar convenios entre el SERVIU y la Cámara Chilena de la Construcción para usar stock disponible; y estándares de diseño que integren movilidad cotidiana y gestión de riesgos. Si queremos resultados visibles en 2026, hay que simplificar tipologías y asegurar cadena de suministros antes de invierno. Sin duda, esta será una prueba de fuego para la nueva administración y una vara con la que medirá directamente la capacidad de gestión del nuevo gobierno.

HANS SCOTT/AGENCIAUNO



PABLO ALLARD
Decano
Facultad de Arquitectura y Arte
Universidad del Desarrollo

5) Grandes proyectos urbanos que integren seguridad y resiliencia: Un tema ausente del gobierno de Boric fueron los grandes proyectos urbanos. Más allá del "Plan Ciudades Justas", que articulaba conjuntos de vivienda con equipamiento y áreas verdes, a Boric le faltó lo que precisamente Poduje lideró como asesor de 2° piso del Presidente Piñera: una cartera de grandes proyectos urbanos como el Parque Mapocho Río, el Parque Costanera de Puerto Montt o el Parque Barón en Valparaíso. Este nuevo portafolio de "grandes obras urbanas" en un escenario de restricción presupuestaria deberá apalancar fondos de otras carteras como Obras Públicas o Transporte, de manera de priorizar accesibilidad, seguridad y mitigación de riesgos: parques de mitigación, corredores verdes y drenaje urbano sostenible, integrados a redes de transporte y a la vida cotidiana: en otras palabras, aprovechar de "convertir obras civiles en obras cívicas."

En paralelo, deberá mejorar la implementación de la Ley de Aportes al Espacio Público: hoy una minoría de municipios tiene aprobado su Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público PIIMEP; (en torno al 13%), dejando más de $75 mil millones inmovilizados que podrían financiar plazas, ciclovías y veredas. En este frente deberá facilitar asistencia técnica masiva a municipios para aprobar sus PIIMEP, generar trazabilidad pública de recaudación/ejecución y priorización de proyectos con mayor impacto social por peso invertido, vincular los PIIMEP con metas de seguridad vial, accesibilidad universal y juego infantil.

6) Seguridad, segregación e integración: Una de las claves del "gobierno de emergencia" sin duda es la seguridad ciudadana; y ésta también se define en el diseño del Espacio Público por medio de estrategias de Diseño de Prevención Situacional (CPTED en sus sigla en inglés). La idea es que aquellos espacios públicos donde se favorece la mezcla de usos y 'ojos en la calle', sean apropiados y protegidos por los propios vecinos, con la inyección de equipamiento social y comercial en el "corazón de cada barrio" crítico. Esto, sumado a objetivos de reducción de tiempos de viaje en áreas metropolitanas y la generación de subcentros en las periferias podría reducir también la segregación en las grandes ciudades. La evidencia muestra que Santiago concentra los mayores tiempos y costos relativos para los hogares más vulnerables; integrar localización de vivienda con accesibilidad y empleo debe ser KPI del gabinete social urbano. Incorporando mediciones de tiempo al trabajo/estudio por decil como meta pública.

7) Planificación urbana + Transportes: la dupla decisiva. Una ventaja del nuevo gabinete es que Poduje es muy cercano y comparte visión con quien será Ministro de Transportes y Telecomunicaciones, el ingeniero Louis de Grange. En este contexto, la oportunidad de integrar la planificación del transporte con los usos de suelo en la actualización de los Planes Reguladores Metropolitanos e Intercomunales, aunque estos hayan pasado a tuición de los Gobiernos Regionales con la nueva ley de descentralización, abre la oportunidad para densificar corredores de transporte, proteger suelos de valor ecosistémico y ordenar crecimiento y expansión con buena oferta de transporte público masivo y primera/última milla. La Ley de Aportes y los Sistemas de Evaluación de Impacto en la Movilidad el SEIM/IMIV deben operar como instrumentos para integrar movilidad y hábitat, no como peajes burocráticos; y los planes reguladores deben incorporar el efecto de la nueva 'permisología' para acortar ciclos.

Tal como se puede apreciar, el 2026 no será el año de las grandes inauguraciones, sino el del reordenamiento inteligente: terminar bien lo que está en marcha, destrabar permisos, cuidar cada peso y preparar el salto de productividad para 2027-2028. La vivienda saca a las familias de la pobreza; el espacio público las saca del aislamiento y el transporte las acerca a las oportunidades. Le deseamos la mejor de las suertes a los próximos ministros y esperamos que éste sea el sello: transformar inversión urbana en ciudadanía viva.