

Título: Gobierno activa plan para desregular el suelo a partir de junio: baja densidad residencial y flexibiliza exigencia de estacionamientos

Gobierno activa plan para desregular el suelo a partir de junio: baja densidad residencial y flexibiliza exigencia de estacionamientos

El Ministerio de Vivienda puso en consulta pública una propuesta que pretende publicar el 26 de junio y que, entre otras cosas, reduce el factor de conversión de densidad residencial de 4 a 2 habitantes por vivienda para proyectos en general y de 4 a 1 para viviendas económicas. El Ejecutivo proyecta una baja de hasta 15% en el precio de las viviendas. La industria celebra el anuncio, pero advierte que las nuevas obras se pondrán en pausa a la espera de la nueva norma.

MARIANA MARUSIC/ LEONARDO CÁRDENAS

El gobierno puso en marcha parte esencial de su plan para "desregular" o "liberalizar" el suelo, tal como lo prometió el ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, desde que asumió en dicho cargo, como una de varias medidas para bajar los costos de acceso a la vivienda y reactivar el sector de la construcción.

En concreto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) puso en consulta pública este miércoles, y hasta el 22 de abril, una modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que contiene medidas con las que el gobierno espera "reducir o eliminar restricciones regulatorias que encarecen el precio de las viviendas", pero que también busca "facilitar su construcción en procesos de reconstrucción derivados de desastres naturales", según señala la minuta explicativa de la consulta.

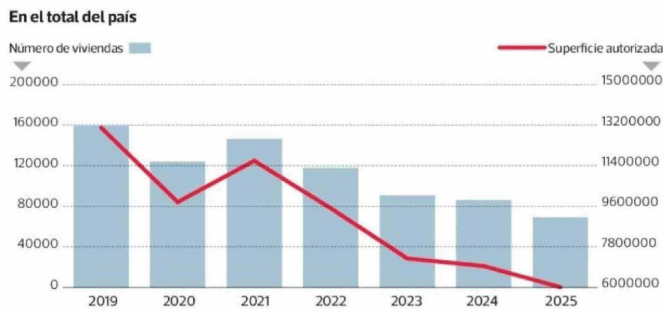
Entre otras cosas, con estos cambios, que deberían publicarse definitivamente el 26 de junio, el Minvu proyecta lograr una "caída progresiva del precio real de las viviendas nuevas, con disminuciones esperadas entre un 10 y 15%", así como "una normalización del sector construcción, y una reducción considerable en los plazos requeridos para aprobar y construir viviendas en procesos de reconstrucción asociadas a desastres naturales".

LAS MEDIDAS

De acuerdo a la minuta del Minvu, las modificaciones se pueden agrupar en seis áreas. Una de las más relevantes se refiere al "guarismo para la conversión de densidad bruta de habitantes por hectárea", que apunta precisamente a que se puedan construir más viviendas en un mismo terreno.

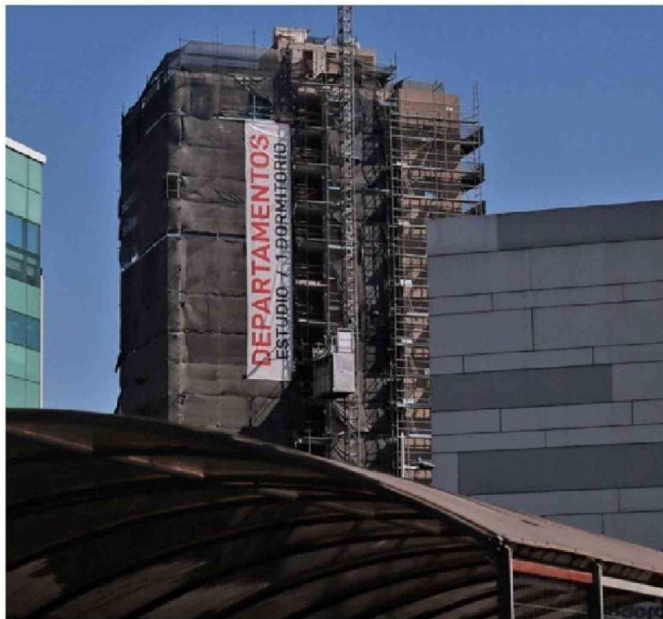
El Minvu explicó en su minuta que actualmente los Planos Reguladores Comunales definen la densidad bruta según el número de habitantes que pueden vivir por hectárea. Para ello, se usa un cálculo que asume que hay cuatro habitantes por vivienda.

NÚMERO DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE AUTORIZADA EN OBRAS NUEVAS



FUENTE: Banco Central

LA TERCERA



Pero según detalla la minuta, "el coeficiente vigente dista significativamente de la realidad demográfica actual. Según el último Censo (2024), el tamaño promedio de los hogares es 2,8 personas, y el 21,8% de los hogares son unipersonales".

A raíz de lo anterior, ahora el gobierno propuso reducir ese coeficiente de habitantes por vivienda de 4 a 2 personas en proyectos en general. Es más, lo reduce de 4 a 1 habitantes para el caso de viviendas económicas, esto es, con unidades menores a 90 metros cuadrados y que estén ubicados cerca de vías expresas o transporte público.

Otro gran cambio apunta a reducir el número mínimo de estacionamientos que se exige construir en ciertos proyectos. Hoy, la regla general establece un requisito de dotación mínima de estacionamientos por cada proyecto, pero hace excepciones bajo algunos casos, "en particular, cercanía a infraestructura de la red de transporte".

Pero actualmente la norma apunta a transporte referido a "estaciones de tramvía y ferrocarriles urbanos e interurbanos, lo que no refleja la infraestructura de movilidad actual", afirma la minuta.

Por eso, ahora el gobierno incorporó el criterio de "cercanía a estaciones de Metro, tren, teleférico, o paraderos de buses en ejes estructurantes, recogiendo la realidad actual de desarrollo urbano", puntualiza el documento.

Una modificación adicional se refiere a la "constructibilidad", donde propone cambiar el modo en que se define la "superficie edificada", midiéndola hasta la cara interior del muro perimetral, en vez de la casa exterior.

Un cuarto ítem se refiere a la "caducidad de permisos". Hoy la duración de permisos de construcción es de tres años, pero la nueva propuesta plantea extenderlo a seis años. Además, "se incorpora la suspensión del conteo de plazo de caducidad mientras se esté a la espera de autorizaciones otorga-

SIGUE

das por otros órganos del Estado”, puntualiza la minuta.

Otro tema relevante que el Minvu planea actualizar son las condiciones para acceder a la calidad de “conjunto armónico”, dado que a juicio del Minvu actualmente “son limitadas y requieren adecuación”.

Los “conjuntos armónicos” son definidos “como agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación, estén relacionados entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia”.

En este tema, el gobierno propuso varias flexibilizaciones, entre ellas, disminuir de 5.000 a 2.500 metros cuadrados el requisito de superficie en la condición de dimensión; y aumentar hasta un 75% el coeficiente de constructibilidad en conjuntos armónicos de viviendas económicas cercanos a infraestructura de transporte público.

Como sexto punto, el Minvu planea modificar un artículo para que los proyectos que tienen permiso de edificación otorgado, pero sin recepción de obra, puedan acogerse a las normas actualizadas de la OGUC. Este cambio se hizo porque actualmente no es tan simple para este tipo de proyectos acogerse a cambios que se realicen a la OGUC, dado que deben hacer una solicitud.

Industria celebra

Rodrigo González, gerente general de Ingevec, comenta que “como empresa, valoramos muy positivamente las medidas propuestas, ya que van en la dirección correcta para modernizar la normativa y reactivar la industria. Sin embargo, en el corto plazo es esperable una postergación en el inicio de nuevas obras con el fin de adaptarlas a las nuevas normativas”.

Por eso González afirma que “es vital que estas definiciones se concreten en el menor plazo posible, para entregar certeza a la industria y evitar prolongar esta pausa en la actividad”.

Al cierre de 2025 existían más de 500 permisos de edificación aprobados para la Región Metropolitana, los que equivalen a más de 116 mil nuevos departamentos, según un reporte reciente de Toc Toc. Muchos de esos proyectos, dicen actores de la industria, deberán ser redimensionados a la nueva normativa y así permitir una mayor rentabilidad y una baja de precios que, advierten, tampoco será inmediata. “Es muy bueno en el mediano plazo. En el corto plazo, se va a ralentizar la construcción para rediseñar las nuevas obras.

El gerente de Ingevec menciona, en todo caso, que “estas nuevas disposiciones afectan de manera muy distinta según cada comuna. Existen comunas con menores niveles de desarrollo normativo donde el impacto podría ser más significativo, mientras que en aquellas que ya contaban con condiciones más favorables, el efecto debiese ser menor”.

Por su parte, Ariel Magendzo, gerente general de Inmobiliaria Paz, cree que “estas medidas son positivas para dinamizar el sector y permitir que una mayor cantidad

de familias puedan acceder a una vivienda. El aumento de la densidad permitirá adaptar viviendas a tamaños que sean más accesibles al poder adquisitivo de las personas, lo que es relevante para que esa demanda no quede fuera del mercado. Por otro lado, la flexibilización en las exigencias de estacionamientos por proyecto contribuye a reducir costos de construcción innecesarios, lo que impacta directamente en el precio final”.

El día antes de que se conociera todo el detalle de estas medidas, pero cuando ya el gobierno anunció que las haría, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, comentó que “todas las medidas orientadas a mejorar el acceso a la vivienda son bienvenidas y necesarias, especialmente dado el gran déficit habitacional que tenemos como país y que el sector atraviesa una de las mayores crisis de su historia reciente”.

Si bien detalló que “los anuncios van en la línea correcta”, también agregó que “para entender el real impacto de cada medida es necesario conocer los textos y detalles de implementación. Las medidas anunciadas parecen positivas, pero se requiere un análisis de los textos finales. Dentro de las medidas hay varias que pueden tener efecto en el corto plazo para las viviendas actualmente en stock y otras que claramente incidirán en los futuros proyectos que se desarrollarán”.

LOS ARGUMENTOS DEL MINVU

El Minvu argumentó en su minuta que estos cambios buscan combatir una crisis habitacional que “se explica principalmente por el desacople entre el poder adquisitivo de las familias y el precio de las viviendas”.

Agregó que “el excesivo aumento en los precios de la vivienda responde, en parte, a una sobre regulación del uso de suelo urbano, incluyendo exigencias de mitigación que muchas veces se duplican o costos adicionales que perjudican la construcción de viviendas de interés público en terrenos fiscales”.

La minuta sostiene que “la regulación limita la construcción por unidad de suelo, encareciendo las viviendas y alargando los plazos de los procesos de reconstrucción, sin considerar la situación excepcional – asociada al estado de catástrofe– que sí reconocen otros instrumentos o subsidios para la adquisición de viviendas”.

El Minvu también hizo ajustes para agilizar la tramitación y ejecución de proyectos en zonas de catástrofe. Entre otras cosas, se hicieron cambios para incorporar “un mecanismo para que proyectos estatales de reconstrucción acrediten condiciones de movilidad y mitigación vial mediante informes técnicos del Serviu; contempla requerimiento de que estudios técnicos sobre riesgos naturales sean elaborados y certificados por profesionales competentes, con evaluación válida para la Dirección de Obras Municipales salvo inconsistencias manifiestas”.