

Gobierno reveló medidas para bajar hasta en un 15% el precio de las viviendas nuevas

El Ministerio de Vivienda presentó una serie de cambios a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con un objetivo claro: bajar entre 10% y 15% el precio real de las viviendas nuevas, reactivar una industria golpeada y acelerar la reconstrucción en zonas de catástrofe.

Según una minuta del propio organismo, la propuesta busca enfrentar una crisis marcada por la caída de la edificación, un déficit habitacional superior a 500 mil viviendas y un mercado que convive con más de 100 mil unidades nuevas sin vender.

El documento sostiene que el precio de las viviendas nuevas ha subido 126% real desde 2008, mientras los salarios sólo han crecido 42%, y atribuye parte de ese desfase a una regulación que encarece el suelo urbano, restringe la constructibilidad y alarga los plazos de aprobación.

Entre las medidas propuestas aparecen cinco cambios centrales.

Primero, extender la vigencia de los permisos de edificación de 3 a 6 años y suspender el conteo cuando falten autorizaciones de otros órganos del Estado.

Segundo, aumentar la densidad habitacional: el guarismo



para convertir habitantes por hectárea en viviendas por hectárea bajaría de 4 a 2, y en viviendas económicas a 1.

Tercero, reducir exigencias de estacionamientos cerca de Metro, tren, teleférico o ejes de buses.

Cuarto, facilitar la figura de conjunto armónico, rebajando requisitos y ampliando premios de constructibilidad y altura.

Y quinto, permitir que proyectos aprobados, pero aún no recepcionados, puedan acogerse a las nuevas reglas sin quedar atrapados por cambios posteriores en planes reguladores.

La minuta agrega además normas especiales para zonas de catástrofe, con informes técnicos del Serviu para agilizar movili-

dad, mitigación vial y autorizaciones en proyectos del Minvu y el Serviu.

Desde la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), su director ejecutivo, Alfredo Echavarría, valoró la dirección de las medidas, pero advirtió que el efecto real dependerá de los textos finales y de cómo se implementen.

"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 cri-

sis de su historia reciente", dijo el dirigente gremial.

Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers, sostuvo que van en la línea correcta, sobre todo por el peso que hoy tiene el valor del suelo en el precio final.

"En los últimos 10 años, el valor del suelo más que se ha duplicado", dijo el experto.

Por su parte, Rodrigo Aravena, de AGS Visión Inmobiliaria, dijo que las ideas abren oportunidades y podrían bajar precios, aunque pidió pasar rápido del anuncio a la ejecución para no instalar más incertidumbre.

"Me gustaría plantear humildemente, que en estas materias económicas, mientras menos se anuncie y más se ejecute, iremos por buen camino", sentenció Aravena.

Así, el Minvu apuesta a destapar oferta, bajar costos y mover un mercado paralizado. Pero la prueba vendrá ahora, cuando estas ideas salgan de la minuta y enfrenten su aplicación real en el sector inmobiliario.

Cooperativa

SHOWS AB