

## ESPACIO ABIERTO

# Un shock necesario

**Pablo Allard**

Decano  
Fac. de Arquitectura UDD



**E**l gobierno anunció un proceso crucial de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. La lentitud de la planificación y las fallas de mercado, obligaron a un *shock* reglamentario al estancamiento que sufría la normativa urbanística y de construcción.

Estas medidas destraban algunos obstáculos que encarecen o limitan el acceso a la vivienda. Y contrario a lo que interpreten en la oposición, surgen de un pragmatismo urgente más que de ideologías refundacionales; ya que su radicalidad busca efectos inmediatos en la economía ante los recortes fiscales y crisis del petróleo,

desplegando todo el potencial de la industria de la construcción, esperando generar cerca de 200 mil empleos en menos de un año, y bajar la brecha entre salarios y costo de la vivienda.

Entre las modificaciones que se proponen, la más relevante y esperada es la que reduce el coeficiente de habitantes por vivienda de 4 a 2 para proyectos de viviendas en general, y de 4 a 1 para viviendas económicas con unidades menores a 90 m<sup>2</sup> y ubicadas cerca de vías expresas o transporte público.

Este anuncio se suma a otras medidas para movilizar el *stock* existente de vivienda, fortalecer la demanda y potenciar programas como el Fogaes y el acceso a crédito hipotecario.

Esto no es una carta libre para que proliferen los llamados guetos verticales, ya que en muchos casos los Planos Reguladores ya permitían altas densidades por hectárea, pero no por vivienda, y además consideran otras restricciones que se mantienen como las alturas, retranqueos o constructibilidad. En un país en que, según el último censo uno de cada cinco hogares es unipersonal, es hora de permitir que adultos mayores o jóvenes accedan a departamentos a precios y tamaños adecuados en sectores bien equipados. Todos estos años en que se limitó, -por la vía del coeficiente de densidad- el número de personas por vivienda, comunas bien equipadas desde Maipú, La Cisterna a Provi-

dencia o Vitacura expulsaban a vecinos que no podían pagar por un departamento demasiado grande para sus recursos.

El desafío a mediano plazo será que el valor de los terrenos no se dispare, ya que el cambio reactivará proyectos que tienen suelo, mientras que para los futuros se internalizará y las municipalidades bajarán la densidad por otras vías o modificaciones a sus Planes Reguladores.

Este *shock* necesario propuesto por el gobierno es un riesgo que los planificadores urbanos debemos tomar, ya que detona mayores grados de equidad urbana al ajustar la densidad a la realidad demográfica del país y de las zonas urbanas. Además, se focaliza en ejes estructurantes con transporte público de alto standard y oferta de bienes públicos, permitiendo que sectores de menores ingresos accedan a barrios con mejores condiciones.

Esperamos que con esta y otras medidas propuestas, el gobierno cumpla la promesa que los precios de la vivienda bajen en un 15%, haciendo atractivo partir nuevos proyectos con un peso menor del valor del terreno, y así vender a precios menores. De ser aprobada, liberará mayor oferta de suelo apto para proyectos de vivienda colectiva, reactivando el sector inmobiliario como motor de crecimiento, empleo y aportando a la urgente reducción del déficit de vivienda.