

ANÁLISIS



Actualización del PRMS: Una oportunidad para superar la crisis inmobiliaria

Sergio Correa Espinosa,
 gerente Inmobiliario de Colliers.

Santiago ha improvisado su crecimiento por demasiado tiempo. Las decisiones estratégicas sobre cómo expandir la ciudad o densificar sus zonas consolidadas a menudo se han reemplazado por ajustes parciales, presiones locales o restricciones políticas. En este contexto, la decisión del Gobierno Regional Metropolitano de actualizar el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) es una noticia esperada y necesaria, pero también una advertencia: no podemos desaprovechar esta oportunidad para planificar con visión de futuro.

El PRMS actual, aprobado en 1994, permitía un crecimiento extenso. Desde entonces, se ha modificado 14 veces; la más relevante fue la Modificación N° 100 de 2013, que añadió más de 10.000 hectáreas urbanas. Sin embargo, las condiciones de desarrollo tan exigentes han dejado gran parte de estas hectáreas sin utilizar. Mientras tanto, la Región Metropolitana ha crecido a más de 8 millones de personas, y la presión por soluciones habitacionales es crítica.

El déficit habitacional en Chile supera las 700.000 viviendas, con más de 280.000 en la Región Metropolitana. Esta escasez ha disparado el precio del suelo y los arriendos, duplicando los campamentos en cinco años. Según TECHO-Chile, hay más de 1.300 campamentos con 110.000 familias sin acceso a servicios básicos, muchas en zonas de riesgo. Esto no es una solución, sino un reflejo del fracaso del sistema.

Paralelamente, la aprobación de proyectos habitacionales sufre una crisis de eficiencia. Un permiso de edificación puede tardar entre 12 y 24 meses, extendiéndose por informes sectoriales y observaciones municipales. A esto

se suma la lentitud en la actualización de los instrumentos de planificación: 28 de las 34 comunas del Gran Santiago tienen sus Planes Reguladores Comunes (PRC) vencidos o desactualizados, algunos con más de una década de antigüedad.

La desconexión entre el PRMS y los PRC es un desafío mayor. Si el PRMS define criterios metropolitanos, pero los PRC no se alinean, el resultado es un



La desconexión entre el PRMS y los PRC es un desafío mayor.

mosaico normativo incoherente. La actualización del PRMS debe ir acompañada de una estrategia de coordinación con los municipios para armonizar los planes comunales en plazos concretos, con apoyo técnico y supervisión regional.

Este desalineamiento también subutiliza la inversión pública en infraestructura. El Estado ha invertido en metro, hospitales, autopistas y parques, pero muchos de estos proyectos están rodeados de zonas con regulaciones obsoletas o restricciones de densidad. Esto desaprovecha una inversión

multimillonaria que podría revitalizar barrios y acercar servicios esenciales a más familias.

CRECER MEJOR

Todo esto crea un círculo vicioso. La falta de suelo urbano bien ubicado empuja a las familias a la periferia o a la informalidad. Las normas desactualizadas restringen el desarrollo de proyectos en zonas consolidadas, y la permisología, con su exceso de trámites y falta de plazos perentorios, desincentiva la inversión privada, encarece los proyectos y retrasa la entrega de viviendas. El resultado es que se construye menos, más lento y más caro.

La actualización del PRMS es una oportunidad para romper este círculo. No basta con ampliar límites urbanos o corregir zonificaciones; se requiere una planificación moderna que articule desarrollo con acceso a servicios, conectividad, sostenibilidad ambiental y equidad territorial. Es crucial revisar la estructura normativa de las zonas condicionadas, eliminar trabas y establecer reglas claras para nuevos barrios. Si el estándar actual demora los proyectos cinco años, el estándar está mal diseñado.

Santiago no necesita crecer más, sino crecer mejor. Para eso, la actualización del PRMS debe ser una política de Estado, no una bandera de una autoridad circunstancial. El urbanismo es una herramienta para ordenar el desarrollo, corregir desigualdades, generar oportunidades y responder con urgencia al drama habitacional. Si el nuevo PRMS es eficaz, transparente y coordinado, avanzaremos hacia una ciudad más justa, integrada y resiliente, activando un potente motor para la inversión, el empleo y el crecimiento económico sostenible de la región.