



**Enrique Besa**, presidente de Ingevec.



**Rodrigo González**, gerente general de Ingevec.



**Roberto Bascuñán**, gerente general de Norte Verde.



**Felipe García**, director Cono Sur de Tinsa by Accumin.



**Ignacio Aravena**, investigador de Fundación Piensa.

El Minsu sometió a consulta ciudadana las modificaciones a la OGUC:

# Los cambios a la construcción de viviendas que prometen bajar precios, aunque efecto sería lento

MARCO GUTIÉRREZ V.

Cambios en la definición de “superficie edificada”, una ampliación del tiempo de duración de los permisos de edificación, bajar de cuatro a dos habitantes el coeficiente para construir propiedades habitacionales, menos estacionamientos exigidos y ajustes al tamaño de los conjuntos armónicos. Esas son algunas de las modificaciones que el Gobierno propone a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) “para reducir o eliminar restricciones regulatorias que encarecen el precio de las viviendas, como para facilitar su construcción en procesos de reconstrucción derivados de desastres naturales”.

Así consta en documentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minsu), que contienen la información que desde ayer y hasta el 22 de abril será sometida a una consulta ciudadana. A fines de junio se conocerían esas contribuciones y la respuesta de la cartera.

“Se espera como resultado de este conjunto de iniciativas se produzca una caída progresiva del precio real de las viviendas nuevas, con disminuciones esperadas entre un 10 y 15%”, consigna la minuta del Minsu. Esto va en línea con lo señalado por el ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, quien calificó como “un cañón” los anuncios ligados a la vivienda, que incluyen la eliminación por 12 meses del IVA a la venta de propiedades y ampliar el beneficio del DFL2.

## Reacciones

En la industria inmobiliaria valo-

En el rubro inmobiliario afirman que hay inversiones en pausa a la espera de los detalles y resultados de las propuestas del Ejecutivo.

ran la propuesta de cambio normativo y del cese del IVA, pero advierten que los efectos serían paulatinos, a mediano plazo y con bajas de precios menores a las anunciadas.

El presidente de Ingevec, Enrique Besa, y el gerente general de la firma, Rodrigo González, explicaron que mientras exista incertidumbre normativa, los planes de inversión retrasarán su inicio. Ello, debido a que se necesita conocer qué resultará finalmente del cambio en la regulación para definir si los terrenos que ya poseen se desarrollarán con la antigua norma o la nueva.

“Si tienes un proyecto con cierta cantidad de estacionamientos o densidad y puedes hacer más en ese mismo terreno, como viviendas con menos estacionamiento, habría que hacerlo de nuevo. Eso son varios meses”, afirmó Enrique Besa, quien, de todos modos, valoró las propuestas del Gobierno.

Rodrigo González sostuvo que para comenzar las nuevas obras “estamos a la espera de estas medidas, porque le meten incertidumbre a la normativa. Queremos ver cómo nos impactan. Probablemente esto generará un retraso, porque hay que ajustar los proyectos”. Ingevec tiene previsto para 2026 un total de 11 nuevos desarrollos por cerca de US\$ 400 millones.

Roberto Bascuñán, gerente general de Inmobiliaria Norte Verde, se-

ñaló que “más que anticipar bajas inmediatas de precios, vemos un mercado en pausa en el corto plazo, donde la oportunidad concreta hoy está en aprovechar las condiciones actuales, especialmente el subsidio a la tasa, que es el instrumento que efectivamente está moviendo la aguja en términos de acceso a la vivienda”.

En una línea semejante, Felipe García, director Cono Sur de Tinsa by Accumin, estimó que “más que un efecto inmediato, es razonable esperar que el impacto de estas medidas se materialice de forma gradual, en la medida en que se conozcan sus detalles, se aprueben y sean incorporadas en el desarrollo de nuevos proyectos”.

Para Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y *fellow* en Economía Urbana y subdirector del máster de Economía y Finanzas Inmobiliarias de la London School of Economics (LSE), la propuesta de cambios a la OGUC en zonas de catástrofe es “positiva para acortar plazos y destrabar la reconstrucción”. En tanto, para otras áreas señaló que “el aumento de la densidad favorece una mayor oferta habitacional. De todos modos, su efecto en los precios no será automático en todos los casos, sobre todo en zonas de alta demanda. Por eso, podría ser conveniente complementarlo, en ciertos casos, con un porcentaje de vivien-

das de interés público, de modo de reforzar su impacto”.

Un efecto “indirecto no deseado”, añadió García, es que “los terrenos podrían experimentar una mayor rentabilidad, lo que eventualmente podría encarecer sus precios y repercutir negativamente en los costos de producción”.

Con relación a la repercusión en los precios, considerando la eliminación del IVA a la venta, Aravena proyectó que “puede haber una baja inicial si las promesas de compraventa incluyen cláusulas que recojan los efectos de anticipación ya observados. De todos modos, mucho dependerá del detalle del proyecto y de si opera con efecto retroactivo o no”.

## Principales ajustes

- Extender la duración de permisos de construcción de tres a seis años.
- Modificar de cuatro a dos habitantes el coeficiente para construir una vivienda. En unidades económicas la cifra será “uno”.
- Proyectos a una distancia inferior a 600 metros de alguna estación de metro, tren, teleférico, tranvía o a un paradero de buses del transporte público, podrán rebajar hasta la mitad la dotación de estacionamientos.
- Para conjuntos armónicos, se disminuye el requisito de superficie desde 5.000 a 2.500 m<sup>2</sup>.