



Error al crear la imagen



El plan también incorpora medidas para agilizar la reconstrucción en zonas afectadas por catástrofes, mediante la simplificación de trámites y la reducción de los tiempos de aprobación de proyectos.

a ese tipo de proyectos, y las municipalidades han sido activas en contenerlos”, afirmó.

5 Conjuntos armónicos

El Minvu también propone potenciar los denominados “conjuntos armónicos”, es decir, agrupaciones de edificaciones que conforman una unidad espacial integrada, y que pueden, de manera excepcional, superar ciertas normas de los planes reguladores comunales. Por ejemplo, el sector Plaza Egaña está definido como un conjunto armónico y por eso se han permitido torres más altas ahí que en el resto de la comuna.

Para ello, se plantea flexibilizar los requisitos de acceso a este régimen. Entre los cambios, se reduce el tamaño mínimo de los terrenos -de 5.000 m² a 2.500 m²-, además de simplificar las exigencias relacionadas con el frente a la calle.

Asimismo, se propone aumentar los beneficios urbanísticos -como

estacionamientos representa un costo significativo en los proyectos habitacionales.

Además, subrayó que este tipo de políticas es común en grandes ciudades, donde una buena conectividad permite desincentivar el uso del automóvil, por ende la necesidad de estacionamientos disminuye.

7 Foco en reconstrucción

El paquete de medidas incluye, además, un capítulo especial orientado a acelerar la reconstrucción en zonas afectadas por catástrofes. En este ámbito, se busca simplificar trámites, permitiendo que proyectos del Minvu o del SERVIU acrediten condiciones de movilidad mediante informes técnicos propios. Asimismo, se incorporan exigencias para evaluar riesgos y sus respectivas mitigaciones.

A ello se suma la posibilidad de aprobar proyectos mediante certificaciones de profesionales competentes, lo que permitiría acortar

Actualmente, los planes reguladores establecen la densidad en función de la cantidad de personas por hectárea, utilizando como base un promedio de cuatro personas por vivienda. Sin embargo, según el Minvu, esta cifra ya no refleja la realidad. De acuerdo con el Censo 2024, el promedio es de 2,8 personas por hogar, con un porcentaje significativo de viviendas unipersonales. Por ello, el gobierno propone reducir este supuesto a dos personas por vivienda, y a una en el caso de viviendas económicas. Aravena ejemplificó que, si hoy una norma permite mil personas por hectárea, ello se traduce en 250 viviendas. Con el nuevo criterio, esa capacidad aumentaría significativamente.

No obstante, advirtió que el impacto no es lineal. “Esta medida no solo opera a través del aumento de la oferta -lo que tendería a bajar los precios-, sino que también puede transformar completamente un barrio, lo que eventualmente podría elevar el valor de las viviendas”, explicó.

Asimismo, indicó que existen planes reguladores en desarrollo que podrían ajustar las densidades a la baja, lo que podría contrarrestar parte del efecto buscado.

Respecto a una posible proliferación de “guetos verticales”, el académico considera que ese escenario es poco probable. “El mercado ya internalizó el estigma asociado

mayor altura o superficie edificable- para proyectos de viviendas económicas ubicados cerca de vías principales o infraestructura pública; entre otras medidas.

Aravena considera que esta medida es coherente y va de la mano con el ajuste en la densidad, por lo que podría incidir en una mayor oferta y eventualmente en los precios. Sin embargo, advierte que en este caso su efecto tampoco es automático ni lineal, ya que este tipo de proyectos -por su escala y características- suelen enfrentar resistencias a nivel local, tanto de municipalidades como de comunidades, lo que podría limitar su desarrollo y, en consecuencia, moderar el impacto esperado.

6 Estacionamientos

El último cambio se relaciona con los estacionamientos, ya que la normativa actual establece exigencias mínimas por proyecto. El problema, según el Minvu, es que estos criterios han quedado desactualizados.

La propuesta busca incorporar variables como la cercanía a redes de transporte público -Metro, trenes, teleféricos o corredores de buses-, lo que permitiría reducir la exigencia de estacionamientos en zonas bien conectadas. Allard valoró positivamente esta medida, destacando que la construcción de

significativamente los tiempos de respuesta.

Tanto Allard como Aravena coinciden en que estas medidas van en la dirección correcta, aunque el primero advierte que es clave evitar una sobrecarga en la evaluación de estudios de riesgo por parte de las Direcciones de Obras Municipales.

8 ¿Se logrará el objetivo?

Respecto del impacto de las medidas, Allard se muestra optimista y considera que podrían contribuir a una baja en los precios, aunque enfatizó que deben complementarse con otras políticas.

“Es necesario un shock. No podemos seguir con ajustes marginales, porque de lo contrario la crisis habitacional seguirá profundizándose”, sostuvo.

Aravena, en tanto, es más cauto. Si bien reconoce que las medidas pueden ayudar a contener los precios e incluso generar alguna baja, ve difícil que se alcance una reducción del 15%.

“Si se revisa el índice de precios de la vivienda, las únicas caídas significativas se han dado en contextos excepcionales, como la crisis subprime o la pandemia. Estas medidas pueden ayudar a contener los valores, pero también es clave fortalecer el mercado laboral para mejorar la capacidad de compra”, concluyó.

BLOOMBERG