

Cuando escuchó de boca del futuro ministro de Hacienda de la administración Kast, Jorge Quiroz, la idea de "liberalización del suelo", el alcalde de Estación Central, Felipe Muñoz, se preocupó, porque le recordó la crisis que aún vive su comuna por la construcción de megaedificios que el gobernador Claudio Orrego en 2014 denominó "guetos verticales".

"En avenida Ecuador con María Rozas Velásquez viven 20 mil personas, hay 6 mil viviendas; el 10% de toda la comuna vive en una manzana", ejemplifica el edil, independiente pro-Frente Amplio.

"Nos sorprende con esta mala idea. Después de lo que pasó en esta comuna, creímos que había un consenso político y académico de que no se podían seguir haciendo las cosas así, dejando hacer lo que se quisiera", comenta Felipe Muñoz, quien adelanta que este sábado se reunirá en su comuna con el futuro ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, para exhibirle la situación de estos barrios.

La idea planteada por Quiroz se enmarca en la necesidad habitacional del país que, según el Balance de Vivienda 2025 de la Cámara Chilena de la Construcción conocido esta semana, llegó a 834 mil requerimientos el año pasado, concentrado en un 42% en la Región Metropolitana, explicado por los altos costos de las viviendas, tasas de interés que estuvieron altas en los últimos años y condiciones macroeconómicas adversas como el aún elevado desempleo y el lento crecimiento económico. Esto, pese a la entrega de 242 mil soluciones habitacionales durante la administración Boric.

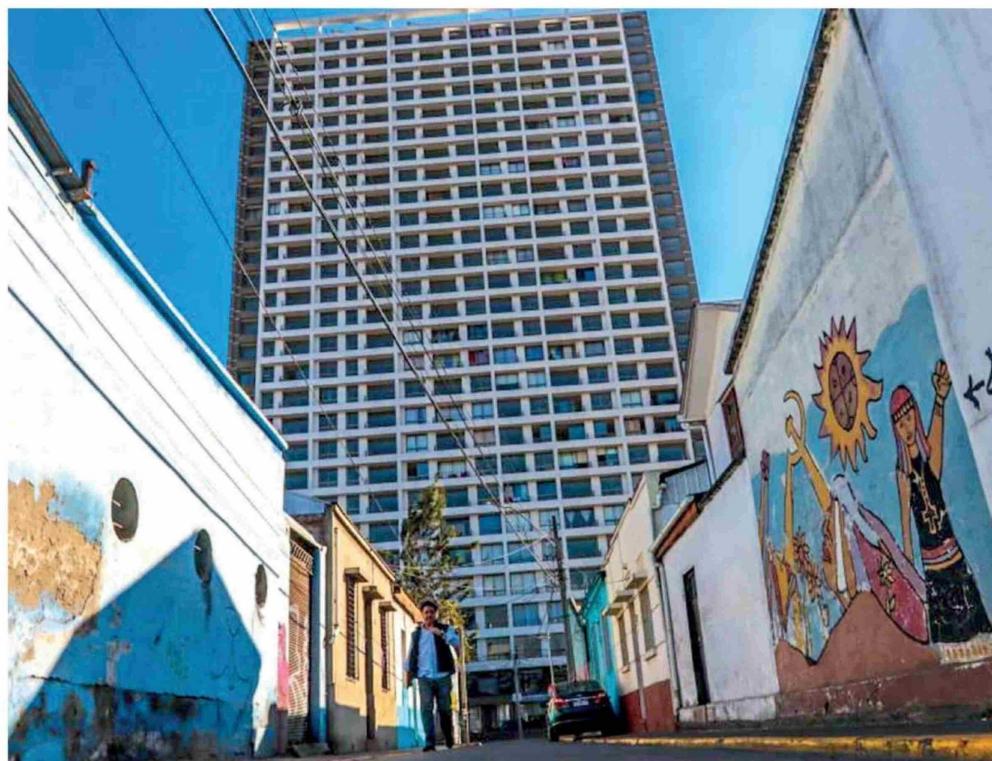
Pero este objetivo de "desregular" o "liberalizar" el suelo del próximo jefe de las finanzas públicas, reafirmada el domingo pasado en una entrevista a El Mercurio, hasta ahora no ha sido detallada por los personeros del futuro gobierno. "Será parte de los anuncios que se van a ir dando", dijo una fuente de la llamada Oficina del Presidente Electo. En el entorno del futuro ministro Poduje tampoco quisieron profundizar.

Sin embargo, una fuente que integra el equipo de Kast contó que Quiroz y Poduje al menos están de acuerdo en lo que se pretende hacer.

Hasta ahora, Quiroz sólo ha señalado que vía decreto se puede modificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) y que los planes comunales están supeditados a esa ordenanza, un juicio que autoridades comunales y expertos ponen en duda. En los gremios, al menos creen que existen materias abordables sin pasar por ley.

Muchos aspectos pueden abordarse mediante reglamento, como el cálculo de densidades, estacionamientos, densidades mínimas entre otras (mediante modificaciones a la OGUC), o en materias relacionadas que impactan al sector como los reglamentos de la Ley de Humedales Urbanos o de hallazgos arqueológicos", concuerda el presidente de la Cámara de

La promesa de Jorge Quiroz de desregular el suelo genera debate en la academia y expectación en la industria



la Construcción, Alfredo Echavarría.

En la misma entrevista, Jorge Quiroz adelantó que en esa ordenanza pretenden bajar el parámetro de densidad, que determina, por ejemplo, cuántos departamentos caben en un edificio. Y recordó que en París hay departamentos de 40 metros cuadrados, donde viven jóvenes que "se casan tarde", o que en Nueva York los edificios no tienen estacionamientos. Y dijo que esto "no" recuerda la polémica de los guetos verticales, sin explicar por qué, aunque en esas megatopas hay justamente departamentos de entre 20 y 40 m², sin estacionamientos.

Una fuente conocedora del programa de Kast cuenta que las ideas van en la línea de aprovechar mejor el suelo urbano, para

lo cual piensan modificar administrativamente ciertos aspectos como parámetros que permitan una mayor densificación, como variables de altura de edificios en zonas cercanas a estaciones de Metro y vías estructurantes de las ciudades.

Porque en temas que requieren de cambios legales, en el comando se planteó la idea, por ejemplo, de eliminar una figura que el próximo ministro Poduje ha llamado "obsoleta": el límite urbano. Sin embargo, esta idea se desechó, porque se convertiría en "una guerra mundial", anticipa un asesor de Kast. "Nadie está pensando hoy en ampliar el radio urbano", afirma. Aunque si se podrían utilizar mejor las herramientas normativas que actualmente existen, como los cambios al

llamado PRMS 100.

Las inquietudes de la academia

Dado que hasta ahora no han habido detalles oficiales sobre la propuesta de Kast de "liberalizar el suelo", hay alerta entre autoridades políticas, como el edil Muñoz o el alcalde socialista de Pedro Aguirre Cerda, Luis Astudillo, y también en la academia, pues la idea les recordó una fallida idea implementada en la década de los '80 y la más cercana imagen de los megaedificios de Estación Central.

"Los guetos verticales son un ícono de la desregulación. Y si uno toma literalmente lo que dijo Quiroz, preocupa, porque desregular significa quitar regulación", dice el profesor de Arquitectura de la

Universidad Católica y doctor en Planificación y Políticas Urbanas de la U. de Illinois, Javier Ruiz-Tagle.

“Genera una serie de alarmas, porque todos piensan en el fantasma de 1979, donde se establece que el mercado de la vivienda es como comprar papas o limones, donde si hay más oferta, el precio baja. Y no es así”, advierte el profesor de Arquitectura de la U. de Chile y doctor en Urbanismo de la University College de Londres, Rodrigo Mora.

Quiroz ha señalado que “la construcción bajaría sus costos por la liberalización del suelo”.

La última vez que en Chile se decidió como política pública “liberalizar el suelo” fue entre 1979 y 1985. Entre esos años, la dictadura hizo un experimento y eliminó las normas que establecían un “límite urbano”, con lo cual buscaba hacer crecer la oferta de tierra y, de esa manera, se pensaba, el terreno bajaría de valor y la vivienda sería más barata.

“Se esperaba que esta nueva política ultraliberal de suelo permitiría neutralizar el crecimiento de los precios del suelo y la especulación”, dice el paper “Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial” del profesor de la U. Católica y doctor en Planificación Urbana de la UCLA, Francisco Sabatini.

“Sin embargo, la liberalización no produjo una declinación de los precios del suelo en Santiago. Por el contrario, los precios han subido persistentemente desde 1979”, dice el trabajo de mayo del 2000, hecho en colaboración con el Lincoln Institute of Land Policy de Estados Unidos.

Políticas similares intentaron aplicar los gobiernos de Francia en 1986 y de España en 1996, con los mismos resultados. “El mercado del suelo, por definición, no se deprecia”, explica Ruiz-Tagle de la UC.

Lo que entiende la industria

De acuerdo a los expertos, en la práctica existen dos grandes vías para desregular el suelo: eliminar el límite urbano o relajar las regulaciones de construcción, como altura, densidad o normas constructivas. Ambas tendrían el mismo efecto: ampliar la oferta de vivienda en el mercado inmobiliario. Aunque, según la historia, esto no signifique necesariamente una baja en los precios de las propiedades.

De acuerdo a fuentes de la industria, la idea del gobierno jugaría con ambas líneas de acción –límite urbano y menos regulaciones–, pero sin llegar al extremo de una desregulación total. “No se trata de hacer lo que quieras donde quieras”, dice un ejecutivo conocedor del tema.

“Desregular no significa que no exista regulación”, afirma taxativo Echavarría, de la Cámara de la Construcción (CChC). “Una eventual ‘desregulación’ debería generar las condiciones para que, manteniendo la regulación necesaria que permite un desarrollo equilibrado y sostenible de las áreas urbanas, se faciliten las condiciones para acceder al suelo. Con ello, aumentar la oferta de suelo desarro-

lístico como en horizontal, es imprescindible hacer menos escaso un insumo clave como es el suelo”, agrega.

La Región Metropolitana cuenta con alrededor de 114 mil hectáreas urbanas. En aras de ampliar la oferta de suelo en la ciudad, una de las posibilidades que podría incorporar el próximo gobierno sería el llamado PRMS 100.

Se trata de aplicar una modificación de 2014 al Plano Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) que permitiría desarrollar alrededor de 9.600 hectáreas en los suburbios de la capital como zonas urbanizables condicionadas, es decir, donde se puede construir pero con ciertas condiciones de urbanización –los paños deben tener como mínimo 60 hectáreas para desarrollar con vialidad y áreas verdes– que, para los desarrolladores, han sido casi imposibles de cumplir. De hecho, un conocedor contó que sólo se ha podido llevar adelante un conjunto habitacional en Quilicura que cumple con tales requisitos en 12 años.

marco regulatorio sanitario.

De acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de 2014, las áreas urbanizables de comunas como La Florida, Peñalolén, Puente Alto, Maipú, Estación Central, Pudahuel, Quilicura, Recoleta y Huechuraba, entre otras, tienen una densidad mínima de población de 150 habitantes por hectárea y una máxima de 600 hab/ha.

Esa densidad se debe dividir por cuatro, que es el número establecido como divisor por el promedio de habitantes por hogar según el censo de 1992. Ese divisor define el número máximo de viviendas que pueden edificarse en esa hectárea. Si es un máximo de 600 personas, puede haber un tope entonces de 150 viviendas.

Sin embargo, el último Censo de Población y Vivienda 2024 estableció que el promedio de habitantes por hogar es de 2,8 y en algunas zonas ese indicador llega hasta 2,0. Si la norma se adecuara a 2,8, con ese máximo de 600 personas, se podrían edificar, por ejemplo, 214 viviendas en la misma superficie.

Y si a eso se suma una normativa que permite mayor altura en los edificios, se eleva la posibilidad de ampliar la oferta de vivienda. Sin embargo, la idea es elevar el límite a alturas adecuadas según el sector. Por ejemplo, si en una avenida troncal, con buen transporte y acceso a servicios, se puede construir edificios de hasta seis pisos, elevar esa altura a 10 o 12 pisos.

La industria espera que no se densifique en todos lados, sino donde más conviene, debido justamente a su conectividad y accesibilidad. Ahí cita como ejemplo las áreas cercanas a las estaciones de metro en ciudades como Santiago, Concepción y Viña del Mar, donde aún predominan edificaciones de baja altura con muy poca población. El objetivo sería incrementar la oferta inmobiliaria en esas zonas, una idea implícita en una queja de Quiroz de esta semana: “Las últimas líneas de Metro llegan a lugares donde hay casas con piscina”, dijo.

“Cada kilómetro de Metro cuesta US\$100 millones. Ese enorme monto que invierte el Estado debe tener retribución social”, dice un directivo gremial.

En 2020, se publicó una Guía Referencial para una Densificación Equilibrada del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, órgano asesor creado en la administración Piñera, que estimaba que un rango adecuado de densidad para las zonas aledañas a estaciones de Metro sería de entre los 1.500 a 2.000 hab/ha, con una altura máxima de edificación de 10 a 12 pisos.

Ideas como esta son aceptadas por la academia.

“Creo que es necesaria una mayor densificación alrededor de las estaciones de Metro”, dice Mora, de la U. de Chile.

Entre los urbanistas sienten que es posible densificar la ciudad, pero con las suficientes mitigaciones, de manera de entregar buena calidad de vida, pero “requiere de una adecuada ecualización de la zona urbana”, dice un experto. ●

IGNACIO BADAL

llable en determinadas localizaciones, lo cual es crucial para poner más viviendas al alcance de las familias que hoy no tienen acceso”, agrega.

Un estudio de la CChC de 2019, que rendió otro reporte del Banco Central poco tiempo después, estableció que de entre los factores que impacta en el valor de la vivienda, el precio del suelo representa el 50%, por tanto es el elemento más incidente. Y de acuerdo a una evaluación del Centro de Políticas Públicas de la UC, entre 2012 y 2022, el valor del suelo como componente del costo de producción de la vivienda aumentó un 62,5% en la Región Metropolitana.

Con esta evidencia y pese a que la historia juega en contra, la industria cree que ampliar la oferta de suelo jugará a favor de hacer más accesible el precio de la vivienda.

“Entendemos que las propuestas apuntan en la dirección de fomentar un uso eficiente del suelo”, dice Slaven Razmilić, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). “El aumento del suelo edificable es una de las medidas más directas. Ya sea en ver-

La idea sería simplificar los requerimientos para poder utilizar esas tierras, que están situadas especialmente en comunas de la zona norponiente y sur como Quilicura, Maipú, Padre Hurtado, Peñaflor, San Bernardo y La Pintana.

Otra vía de desregulación vendría, como deslizó Quiroz, por mover los parámetros de densidad y altura.

La Cámara de la Construcción ha planteado una idea en esta línea llamándola “densificación equilibrada”, que define como “una densificación más realista y hacer uso más eficiente del suelo, reduciendo así su incidencia en el costo de la vivienda”. En esa línea, propone “sustituir el criterio de ‘habitantes por vivienda’, adaptando la fórmula a la nueva realidad demográfica (Censo 2024) o utilizando los parámetros técnicos de carga de ocupación; e incorporar estándares mínimos para la fijación de alturas y densidades máximas vinculadas a ejes viales que cuenten con transporte público, maximizando su uso y beneficios”, dice Echavarría. Esto, sumado a otras ideas como eximir de IVA a la construcción industrializada y avanzar hacia un nuevo