

El déficit de suelos para construir barrios integrados y seguros

¿Qué significa realmente tener acceso a una vivienda digna? ¿Es posible hablar de calidad sin considerar el lugar donde se emplaza esa vivienda, el barrio que la rodea o el suelo sobre el que se construye? Aunque la localización ha sido crecientemente reconocida como un componente esencial de la política habitacional, su activación efectiva sigue estando rezagada frente a otros avances, como el aumento en la cobertura de subsidios o la velocidad de entrega de soluciones. Sin suelo bien ubicado, no hay habitabilidad real. Y sin políticas que activen ese suelo, la ciudad se fragmenta, se degrada o se ocupa informalmente.

Hace pocos días, en la Semana de la Vivienda 2025 organizada por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC, discutimos precisamente el significado de ese déficit de localización. Las políticas públicas enfrentan el desafío de alcanzar simultáneamente cobertura y calidad. Quienes diseñan e implementan estas políticas saben que ambas dimensiones son esenciales, pero muchas veces los presupuestos, los tiempos y las restricciones normativas no permiten avanzar al mismo ritmo. Aun así, hay consenso en que el acceso a suelo urbano bien ubicado es una condición imprescindible para lograr soluciones habitacionales dignas y sostenibles.

Pero incluso cuando ese suelo existe, escalar soluciones bien localizadas sigue siendo una tarea compleja. Los procesos de adquisición, diseño y coordinación interinstitucional tienden a ir más lento que lo que el déficit de viviendas requiere. Pero, más allá de los procesos de ejecución de proyectos, existe hoy un número de terrenos urbanos desocupados, sitios eriazos y en desuso, que permanecen inactivos a la espera de que el Estado invierta o cambie las reglas del juego, generando impactos urbanos concretos.

Cuando un terreno permanece sin uso durante años, no es neutral el efecto que produce en sus bordes. Genera inseguridad, deterioro ambiental, microbasurales o incendios, y afecta las inversiones del entorno. En Chile, se considera subutilizado un terreno que, si bien está habilitado para edificación y ubicado en zona urbana, no presenta uso efectivo ni solicitud de permiso de edificación por un periodo prolongado. Esto no pone en duda el derecho de



Beatriz Mella, Directora Centro CIUDHAD, Universidad Andrés Bello

propiedad, pero sí plantea la necesidad de activar mecanismos para que ese suelo cumpla una función social más clara.

Esto no sólo es un problema en nuestro contexto. En otras ciudades, por ejemplo Friburgo y Hamburgo en Alemania, o en varias regiones de Países Bajos, existen bancos de suelo públicos generados de la compra de terrenos estratégicos para destinarlos a vivienda e infraestructura. También se imponen plazos para edificar o impuestos crecientes que penalizan la inactividad prolongada. La lógica es simple: si un terreno está en una zona urbana bien equipada, no puede permanecer vacío indefinidamente.

El déficit que enfrentamos no es solo la falta de viviendas. Es también la falta de suelos que permitan construir barrios integrados, conectados y seguros. Cada terreno que permanece inactivo posterga soluciones urbanas urgentes. Hoy se requiere ir más allá de los bancos de suelo: avanzar hacia políticas que incentiven el uso efectivo del suelo y faciliten, desde lo público, que proyectos habitacionales de interés público —sean estatales o privados— se desarrollen de manera oportuna.