



Las claves de las propuestas con que el gobierno busca bajar hasta en 15% el precio de las viviendas

POR LAURA GUZMÁN

La incógnita sobre cuáles serían las medidas concretas que impulsaría el Ejecutivo para reducir hasta en un 15% los precios de las viviendas comenzó a despejarse.

Esto, luego de que el miércoles el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) abriera un proceso de participación ciudadana para modificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), instancia en la que se delinearon los principales ajustes que busca implementar el gobierno.

De acuerdo con una minuta explicativa que acompaña la consulta, las modificaciones se estructuran en seis pilares, con el objetivo de reducir los precios de las viviendas. A ello se suma un séptimo eje enfocado en destrabar proyectos y acortar los tiempos de tramitación en contextos de reconstrucción tras catástrofes.

1 Superficie edificada

Actualmente, el cálculo de la superficie edificada de una vivienda incluye el grosor de los muros exteriores, lo que en la práctica reduce los metros útiles. La propuesta busca modificar este criterio, considerando únicamente el espacio interior.

Para el doctor en planificación y economía urbana de la London School of Economics (LSE) y sub-

■ Entre las medidas, se contempla extender los permisos de edificación, ajustar la densidad habitacional y modificar las normas que rigen los conjuntos armónicos, entre otros cambios.

director del máster en Economía Inmobiliaria de la misma institución, Ignacio Aravena, esta medida podría tener un impacto en los precios, aunque marginal. A su juicio, su principal aporte es en materia de transparencia.

“Esto ayuda al comprador para que cuando le dicen que está adquiriendo una vivienda de 100 metros cuadrados, efectivamente lo sea, sin ajustes derivados del grosor de los muros”, explicó.

2 Vigencia de los permisos de construcción

Otro eje relevante apunta a los permisos de construcción, particularmente a su vigencia. Actualmente, estos tienen una

duración de tres años, y la propuesta del Gobierno busca extenderlos a seis. Además, se plantea que, si un proyecto queda detenido a la espera de autorizaciones de otros organismos públicos, ese tiempo no sea contabilizado dentro del plazo. El decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Desarrollo (UDD) y socio de Allard & Partners, Pablo Allard, la cataloga como una excelente medida. Según explicó, hoy existen numerosos casos en que los proyectos se retrasan —ya sea por temas externos o a la espera de la autorización de otros organismos— y, al momento de iniciar obras, los permisos ya han caducado, obligando a reiniciar el proceso desde cero, lo que eleva los costos financieros y, en consecuencia, los precios.

3 Modificación de permisos

Siguiendo la línea normativa, un tercer aspecto aborda la situación de los proyectos que ya cuentan con permiso, pero que aún no han sido ejecutados o terminados de construir.

Actualmente, estos desarrollos tienen opciones limitadas para adaptarse a nuevas normativas. Es por eso que la propuesta busca ampliar las posibilidades de los proyectos para reformularse y acogerse a reglas actualizadas una vez ya se han iniciado las obras, lo que podría facilitar su continuidad y evitar que queden enterrados.

Allard señaló que esta medida va en la dirección correcta, ya que permite realizar ajustes mediante modificaciones de proyecto —un proceso más ágil— en lugar de iniciar una nueva tramitación desde cero. “Esto contribuye a destrabar obstáculos y a reducir la denominada ‘permisología’, disminuyendo los costos financieros finales”, explicó.

4 Densidad de la vivienda

Este punto es considerado por los expertos como uno de los más relevantes, pero también de los más complejos. La propuesta modifica la forma en que se calcula la densidad habitacional.



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.