

¿Política Habitacional o Agenda Inmobiliaria?

**Análisis de los 150 días del gobierno
de Kast en materia de vivienda**

**Equipo de vivienda
Nodo XXI**

Julio 2026



¿Política Habitacional o Agenda Inmobiliaria?

Análisis de los 150 días del
gobierno de Kast en materia de
vivienda

Julio, 2026

Equipo de Vivienda

Valentina Saavedra Meléndez
Carolina Unda Villarroel
Natalia Ramírez González
Patricio Escobar Salazar
Sebastián Infante Melloni
Florencia Cabrera Artal
Nelson Carroza Athens

Citar este documento como “Equipo de vivienda
Nodo XXI. (2026). *Política habitacional o Agenda de
trabajado inmobiliario*. Documento de trabajo.
Nodo XXI: Santiago de Chile.

ÍNDICE

Introducción.....	5
Cuadro Resumen.....	8
I. Modificación Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ..	13
II. Eliminación de Contribuciones	20
III. Reactivación de la Construcción	28
IV. Nuevo Tramo DS N°1	37
V. Plan Eriazo Cero	44
VI. Operación Sitio 2.0.....	53
VII. Plan De Emergencia Habitacional	59
Conclusiones	65

INTRODUCCIÓN

El presente documento realiza una revisión crítica de las principales propuestas y anuncios del gobierno del presidente Kast en materia de vivienda y urbanismo durante sus primeros 150 días. Su objetivo es analizar el impacto de esta agenda y evaluar si constituye una política habitacional con condiciones de enfrentar el déficit de vivienda o, más bien, es una agenda orientada a reactivar la actividad inmobiliaria.

Chile enfrenta una profunda paradoja en materia habitacional. Por un lado, arrastra un déficit que supera las 500.000 unidades¹, entre viviendas faltantes, hogares allegados, hacinamiento no ampliable, campamentos², entre otros. Por otro lado, existen cerca de 100.000 viviendas nuevas sin vender u ocupar, lo que da cuenta de que el problema no es sólo de construcción de unidades habitacionales. Hay viviendas disponibles, pero no necesariamente asequibles para quienes carecen de ellas. Asimismo, hay suelo y oferta, pero no siempre en condiciones de precio, localización y calidad

que se condiga con la realidad de los hogares.

Esta contradicción revela el nudo principal de la política habitacional chilena: el déficit no es solo cuantitativo, sino también de asequibilidad, localización, pertinencia territorial y capacidad pública para orientar el mercado del suelo y la vivienda.

Durante décadas, la política habitacional se organizó principalmente en torno a la producción de unidades y al subsidio a la demanda. Si bien ese modelo permitió ampliar el acceso a la propiedad, también mostró límites persistentes en relación con el encarecimiento del suelo, la segregación urbana, la dependencia del crédito hipotecario, reducción progresiva de alternativas distintas a la compraventa y la reducción de disponibilidad futura de suelo, sin garantizar acceso efectivo para las familias que más lo necesitan.

La consolidación de la preocupación de la vivienda como una de las materias principales de política social se ve

¹ Las que corresponden a 491.804 de viviendas faltantes, 188.355 hogares allegados y 127.196 viviendas en situación de hacinamiento no ampliable (MINVU, 2025).

² La población en campamentos creció un 73,52% entre 2019 y 2021 (Vergara-Perucich, 2021)

transversalmente. Esto se manifestó en la creación del Plan de Emergencia Habitacional bajo el gobierno del presidente Boric, que alcanzó la meta de 260.000 viviendas nuevas y avanzó en la diversificación de las formas de acceso a través de nuevas líneas programáticas como el Programa de vivienda para organizaciones de trabajadores, la Ejecución directa SERVIU, la Vivienda Municipal y el Loteo en dos fases. Se creó un programa de arriendo protegido con propiedad pública y privada, llamado Programa de arriendo a precio justo de los que en 2024 se seleccionaron 977 viviendas en modalidad pública y 1.403 en modalidad de entidades sin fines de lucro.

La relevancia en la materia también se refleja en el lugar que ocupó en el programa de la candidatura del hoy presidente Kast. Esto fue refrendado mediante la elección de una figura política y técnica de alto peso relativo para el cargo de ministro de Vivienda y Urbanismo, como es Iván Poduje. El que ha manifestado prioridad en la recuperación de “el sueño de la casa propia”, la reactivación del sector de la construcción, reducir la burocracia y corregir la lentitud que adjudican a la administración anterior.

Lo anterior se ha evidenciado en las apariciones en prensa del ministro Poduje para anunciar el fin del proyecto piloto del edificio para arriendo subsidiado en Cerrillos, el aumento de tramos para subsidios de adquisición de viviendas o las polémicas levantadas por sus

intervenciones en la reconstrucción en Viña del Mar.

Este análisis crítico del trabajo y anuncios del gobierno en sus primeros 150 días pondrá énfasis en la comparación con el desempeño de gobiernos anteriores (y, especialmente, en el del presidente Boric) en los ejes respectivos, en la eficacia de las propuestas para resolver los problemas que motivan su planteamiento y en las consecuencias esperables en caso de materializarse cada una de las medidas.

De este modo, el documento analiza los principales movimientos en la materia, sean modificaciones reglamentarias en curso, proyectos de ley o anuncios aún sin tramitación. El Capítulo I examina la propuesta de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y sus efectos sobre la densidad, plusvalía y planificación urbana. Los capítulos II revisa las medidas en la así llamada ley “Para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social”, donde aborda la eliminación de las contribuciones para las personas mayores de 65 años y su impacto en el Fondo Común Municipal, y el Capítulo III estudia las medidas de reactivación de la construcción, especialmente los beneficios tributarios al stock inmobiliario y al arriendo. El Capítulo IV analiza el nuevo tramo DS1 de hasta 4.000 UF como respuesta al encarecimiento de la vivienda para sectores medios. El Capítulo V evalúa “Eriazo Cero” como medida de activación de suelo fiscal sin financiamiento propio. El Capítulo VI revisa la Operación Sitio 2.0, sus continuidades con la gestión de

suelo público y sus riesgos de trasladar a las familias la carga de completar la solución habitacional. Finalmente, el capítulo VII realiza un análisis crítico de la falta de iniciativa que ha tenido el ministerio para dar curso a la segunda versión del Plan de Emergencia Habitacional, aprobado por el gobierno.

El punto de partida de este documento no es negar la necesidad de construir más viviendas, agilizar procesos, activar suelo disponible o responder a sectores medios que han quedado fuera del mercado formal. Todas esas son tareas reales y necesarias. La pregunta central es otra: bajo qué reglas y con qué rol del Estado se impulsa esa agenda. Si el Estado se limita a adaptarse a los precios y condiciones que fija el mercado, la política habitacional corre el riesgo de subsidiar decisiones privadas sin alterar las causas estructurales del déficit.

El balance general que arroja este informe es que, en sus primeros 150 días, el gobierno ha desplegado más una suma de medidas promercado que una estrategia pública integral para enfrentar la emergencia habitacional. La agenda invoca el déficit, pero sus instrumentos principales tienden a fortalecer la demanda solvente, flexibilizar la regulación urbana, transferir responsabilidades a municipios y familias, y mejorar las condiciones de operación del sector inmobiliario.

CUADRO RESUMEN

Qué anuncia el gobierno	Problema político central	A quién beneficia realmente	Nudo o riesgo principal
Balance general de los 150 días “La agenda del ministro Poduje no viene a ordenar o agilizar la política habitacional para resolver el déficit, sino que la privatiza y mejora las condiciones y beneficios para el sector inmobiliario”			
El gobierno busca un “país de propietarios”, reactivación económica y reducción de burocracia.	La vivienda no se aborda como derecho social y vuelve a tratarse como activo individual, subsidio a la demanda y oportunidad de negocio.	Inmobiliarias, propietarios de suelo, grandes tenedores, compradores solventes y comunas con más capacidad de ingresos.	La agenda invoca el déficit habitacional, pero sus primeras medidas priorizan al mercado y deja a los más afectados como beneficiarios indirectos.
1. Modificación OGUC “El ministro Poduje dice que baja la burocracia, pero lo que realmente hace es subir la rentabilidad del suelo. Es una reforma para el negocio inmobiliario, no para las familias sin vivienda.”			
Modificación de la OGUC por decreto supremo del Minvu; aumenta densidad, flexibiliza cantidad de estacionamientos, vigencia permisos de edificación, facilita conjuntos armónicos en altura.	Presenta la regulación urbana como el principal obstáculo de la vivienda y apuesta a aumentar la permisividad para construir, asumiendo que reducirá el precio de suelo, sin evidencia que lo respalde y pasando por encima de los municipios.	Propietarios de suelo bien localizado, inmobiliarias y proyectos con permisos vigentes que podrán capturar mayor rentabilidad sin obligaciones equivalentes de integración, equipamiento o precio.	No enfrenta el problema de fondo: la brecha entre precios, ingresos y acceso real. Es una agenda de desregulación inmobiliaria por decreto que pasa por sobre la planificación comunal y no asegura beneficio para las familias.

2. Eliminación de contribuciones para adultos mayores

“No es una ayuda a la clase media que en su mayoría ya está exenta. Es una rebaja patrimonial para quienes tienen viviendas en las comunas más ricas a costa de menos recursos para el resto”

Eliminar o reducir el impuesto territorial comenzando por personas mayores de 65 años, dentro del proyecto de “Reconstrucción Nacional”.	Usa un problema sensible, como la situación de las personas mayores, para abrir una reforma regresiva que debilita el Fondo Común Municipal y aumenta la desigualdad en la recaudación. Ya existen exenciones para sectores vulnerables.	Propietarios de viviendas de mayor avalúo que hoy sí pagan contribuciones. La mayor parte de los hogares ya está exenta, por lo que el beneficio nuevo se concentra en sectores más ricos. Además se compensa a través del presupuesto fiscal, es decir que los impuestos generales de las personas se distribuirán según las desigualdades existentes entre los municipios.	La medida crea un beneficio para los sectores más ricos, cuando podría mejorar las exenciones focalizadas. Ofrece compensación a través de inyección del presupuesto fiscal a los municipios, renunciando a un mecanismo progresivo que nutra al Fondo Común Municipal
--	--	--	--

3. Reactivación de la construcción

“El gobierno prometió un país de propietarios, pero está legislando para un país de los arrendadores.”

Exención transitoria del IVA a viviendas nuevas y rebaja tributaria para rentas de arriendo en viviendas DFL2, incluyendo beneficios desde la tercera vivienda y para personas jurídicas.	El gobierno confunde reactivación del sector con política habitacional. Busca liquidar el stock inmobiliario sin asegurar que esas viviendas sean accesibles para quienes están en déficit.	Inmobiliarias, compradores con capacidad de crédito, inversionistas y grandes tenedores que pueden comprar viviendas para arrendar.	Se subsidia tributariamente la explotación de segundas, terceras o más viviendas mientras no hay una política equivalente para quienes viven allegados, hacinados o en campamentos. Se sostiene una política de privatización del suelo y rentabilidad inmobiliaria.
---	---	---	--

4. Nuevo Tramo DS1 4.000 UF Es necesario responder al encarecimiento de la vivienda, sí. Pero el Estado no puede sólo adaptarse al mercado y subsidiar sus decisiones, debe fijar reglas para propiciar el acceso justo.”			
Crear un tramo DS1 para viviendas de hasta 4.000 UF, con subsidio de 400 UF, ahorro mínimo de 200 UF y posibilidad de complementar con FOGAES.	Actúa sólo sobre la demanda: entrega más capacidad de compra sin intervenir precio del suelo, oferta, localización ni calidad. Puede terminar empujando un incremento de precios.	Sectores medios con ahorro y acceso a crédito hipotecario; inmobiliarias con stock de viviendas sobre el tramo tradicional; bancos e intermediarios financieros.	La iniciativa atiende una demanda existente, acotada a familias que pueden ahorrar 200 UF y acceder a créditos. No obstante, el subsidio no considera mecanismos para evitar que sea capturado por el precio final de la vivienda.
5. Eriazo Cero “Eriazo Cero entrega titulares, pero no recursos. Sin financiamiento, los municipios reciben el problema, no la solución.”			
Activar terrenos fiscales y de SERVIU en desuso; un tercio se entregaría en comodato a municipios y organizaciones para sedes, canchas, plazas o equipamiento.	Es un anuncio de una política que ya existe. La concesión gratuita de terrenos fiscales es una de las funciones del Ministerio de Bienes Nacionales. El gobierno del presidente Boric tuvo importantes avances en la materia.	Comunas con mayor capacidad técnica y presupuestaria podrán aprovecharlo; las comunas con menos ingresos requerirían fondos para construir, mantener o dar seguridad.	El riesgo principal es que se transfieran bienes públicos a entidades privadas como credos religiosos sin condiciones claras, profundizando la desigualdad entre municipios con capacidades muy distintas
6. Operación Sitio 2.0 “Responde al anhelo de adquisición de patrimonio de las familias, sin embargo, es entregar tierra y pasarles a las familias la responsabilidad de construir sin generación de ciudad, lo que el Estado debería garantizar.”			

Entregar suelo público subdividido en sitios de cerca de 200 m ² para autoconstrucción o construcción progresiva, con el objetivo de bajar costos y tiempos de espera.	Refuerza el sueño de la casa propia individual como un activo, más que un derecho a una vivienda adecuada. Traslada a las familias la carga de completar la solución habitacional. Puede privatizar suelo público sin garantizar ciudad, servicios ni acompañamiento.	Familias que reciben un activo, inmobiliarias menores y constructoras; políticamente, el gobierno capitaliza entregas rápidas, a través de la reducción de responsabilidad y costos del Estado, al transferirlos a los hogares.	Se presenta como una medida de agilización de la solución habitacional que se ofrece a las familias, sin embargo, es una precarización de la entrega de inmuebles, que pareciera conseguir una contabilización de avances, sin resolver el problema del déficit y sobrecargando a las familias más vulnerables.
---	--	---	---

7. Ausencia del Plan de Emergencia Habitacional

“El ministro Poduje tiene anuncios, pero carece de un plan. No hay Plan de Emergencia Habitacional 2026-2030: hay una suma de medidas promercado sin estrategia pública.”

El gobierno tiene múltiples anuncios, pero no presenta una imagen objetivo integral para los cuatro años ni una estrategia para el PEH 2026-2030.	Hay medidas sin jerarquía, metas públicas comparables, cronograma, cartera territorializada, ni respuesta clara al déficit más crítico. Generar un Plan es obligatorio por ley que fue extendida hasta el 31 de diciembre de 2029.	La agenda inmobiliaria gana prioridad: suelo, subsidios, desregulación y beneficios tributarios. Los hogares en mayor precariedad quedan postergados.	Resulta preocupante que, a mitad de 2026, aún no se conozca una estrategia habitacional 2026-2030 comparable en metas, trazabilidad y rendición de cuentas, según indica la ley.
---	--	---	--

I.
MODIFICACIÓN
ORDENANZA GENERAL
DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES

MODIFICACIÓN ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Qué se anuncia

El gobierno del presidente Kast encuadra la modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) como respuesta simultánea a tres urgencias: reducir el déficit habitacional, reactivar el sector construcción y bajar el precio de la vivienda. Para ello, el ejecutivo proyecta una reducción de entre el 10% y el 15% en el precio de los departamentos nuevos como consecuencia directa del aumento de constructibilidad y densidad que habilita la reforma (Minvu, 2026). Las medidas concretas se ejecutarán por decreto supremo del Ministerio de Vivienda, sin pasar por el congreso, y son:

- a. Modificar el coeficiente de conversión de densidad bruta, reduciéndolo de 4 a 2 habitantes por vivienda y a 1 para viviendas económicas cercanas a transporte público;
- b. Disminuir de 5.000 a 2.500 metros cuadrados el umbral para constituir un conjunto armónico;
- c. Flexibilizar la exigencia de estacionamientos;
- d. Extender la vigencia de los permisos de edificación de 3 a 6 años;
- e. Cambiar la medición de superficie edificada desde la

cara exterior a la cara interior del muro perimetral, y

- f. Permitir que proyectos con permiso vigente, pero sin recepción de obra se acojan selectivamente a las normas actualizadas.

Dónde se inserta y qué falta

Al contexto del déficit habitacional, se suma una crisis pronunciada del sector de la construcción, marcada por la caída sostenida de viviendas autorizadas desde el año 2019 y un alza del precio de la vivienda. Según la memoria explicativa del Minvu, hay más de 100.000 viviendas ya construidas que no encuentran comprador, mientras el alza de salarios, que ha alcanzado un 42% desde el 2008, no se equipara al alza de precio de la vivienda, que llega al 126% en el mismo periodo. El ministerio atribuye este desacople a una sobrerregulación, sin embargo, esa explicación deja fuera el peso del precio del suelo, la capacidad de pago de los hogares y la estructura de financiamiento del mercado inmobiliario.

La modificación a la OGUC fue puesta en consulta pública entre el 8 y el 22 de abril de 2026, con el objetivo declarado de reducir restricciones regulatorias que encarecen la vivienda, facilitar mayor construcción en zonas bien localizadas y acelerar proyectos, especialmente en reconstrucción por catástrofes.

Posterior a la consulta el ministerio debe realizar una revisión técnica y administrativa, en la que sistematice las observaciones y elabore una versión final

del decreto, que debe pasar por la revisión jurídica, firma ministerial y del presidente de la República. Finalmente, la Contraloría General de la República realiza el control de legalidad y, con su toma de razón y publicación en el Diario Oficial, la iniciativa se concreta.

Qué avances existen en la materia

El gobierno del presidente Gabriel Boric heredó y continuó la trayectoria del llamado "giro de la calidad" iniciado en 2005, que versa sobre mejores estándares constructivos, localización más conectada y cercana a servicios, aumento de dimensiones mínimas de las viviendas e impulso al mejoramiento de barrios. Bajo esa lógica, se avanzó en la implementación progresiva de la Ley N° 20.958, dictada en 2020, que estableció mecanismos de mitigación y aportes asociados a la edificación, vinculando el crecimiento urbano a la capacidad de la infraestructura existente.

El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) elaboró durante ese período lineamientos de densificación equilibrada que vinculan parámetros urbanos con desempeño espacial: densidad condicionada a dotación de equipamiento, captura parcial de plusvalías e integración social en la localización. La investigación académica ha mostrado cómo normas de excepción (como la fusión predial, el conjunto armónico o el DFL2) ya habían erosionado la capacidad de conducción pública del crecimiento urbano (Vicuña

Moraga, 2021). Las modificaciones OGUC 2026, amplían y profundizan ese fenómeno, en lugar de corregirlo.

En la misma línea, el gobierno del presidente Boric promulgó el año 2024 la Ley N° 21.718, sobre Agilización de Permisos de Construcción, que reduce los trámites, clarifica las exigencias a las Direcciones de Obras Municipales, establece plazos para determinar silencio administrativo, regula la responsabilidad de arquitectos, ingenieros y otros profesionales sobre el cumplimiento de las normativas aplicables, introduce las declaraciones juradas como mecanismos para habilitar obras preliminares mientras se tramitan los permisos definitivos, entre otras medidas.

Finalmente, en febrero del año 2026 se promulgó la Ley N° 21.807, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país. Esta buscó generar una mayor coherencia entre los instrumentos de planificación comunal, intercomunal y regional, agilizando y modernizando los planes reguladores en Chile. Al respecto, establece límites estrictos de tiempo de un plazo de 3 años (prorrogable por 18 meses) para la elaboración o modificación de los instrumentos de planificación territorial, fija medidas y plazos para el silencio administrativo, incluye nuevas herramientas de gestión urbana como los planes maestros de regeneración de barrios e incorpora los informes de seguimiento bianuales.

Estos avances, aunque exceden parcialmente la discusión sobre la OGUC, representan pasos relevantes hacia una política más integral, que combina la agilización de permisos de construcción, con parámetros de calidad del hábitat y fortalecimiento de los mecanismos de planificación subnacional. En cambio, **la modificación actual concentra el esfuerzo en flexibilizar reglas urbanas para activar oferta privada, sin propender a que esa oferta sea asequible, bien localizada o pertinente para las familias en déficit.**

Qué implica la medida

Las modificaciones a la OGUC propuestas por el ministro Poduje no son ajustes técnicos neutros. Expresan una lectura política precisa sobre la causa de la crisis habitacional y sobre el rol del Estado en la ciudad. Su premisa central es que la regulación urbanística es la principal barrera para el mercado inmobiliario y que, al removerla, la mayor oferta resultante se traducirá automáticamente en precios más bajos. Esta lógica, ampliamente cuestionada por diversos autores de economía urbana (Rodríguez-Pose & Storper, 2020; Freemark, 2020), supone condiciones de competencia perfecta que no existen en el mercado del suelo chileno, en tanto es un bien escaso e irreplicable, para una necesidad básica. Es decir, la oferta no se ajusta a la demanda ya que esta última es inelástica.

Asimismo, la propuesta se basa en la idea de la liberalización del suelo como variable de rentabilidad, es decir, asume que ampliar la

constructibilidad, bajar umbrales de conjunto armónico, reducir el coeficiente de densidad y extender la vigencia de permisos aumentaría la ganancia sobre el suelo. Sin embargo, son medidas que reducen las exigencias públicas sobre los proyectos privados, lo que permite que el sector inmobiliario capture el valor que genera la inversión pública en infraestructura y transporte.

La hipótesis de que una mayor constructibilidad reduce automáticamente el precio de la vivienda no está respaldada por la evidencia nacional ni internacional. El diagnóstico que sustenta la reforma confunde dos problemas distintos: la escasez de oferta y la brecha entre precio y capacidad de pago. Lo que Chile experimenta es principalmente lo segundo: desde el año 2010 aproximadamente el precio de la vivienda viene creciendo de forma mucho más acelerada que el ingreso de los hogares en Chile (Déficit Cero, 2025). En este contexto, el 80% de los hogares no tiene la capacidad para acceder a la compra de una vivienda (Simian, 2026), lo que significa que más unidades de mercado no resolverán su situación.

En este escenario, la confianza exclusiva en el mercado como mecanismo asignador, que puede prescindir de contrapesos redistributivos o de captura de plusvalías, no se cumpliría. Según el estudio de Trivelli (2026), existe suficiente suelo habilitado, por ejemplo, en Santiago para absorber el déficit, así como una gran cantidad de stock de viviendas nuevas (CChC, 2026). Evidencia que da cuenta de que la regulación urbana

no es el nudo central del problema. Lo que ocurre, en cambio, es que el suelo bien ubicado, cerca del transporte público, ya está en manos de actores financieros que lo retienen esperando cambios normativos como el que ahora se propone, para beneficio propio.

Cuando se amplía la edificabilidad sin mecanismos de captura de plusvalías, lo que sube no es la producción de vivienda asequible sino la renta del suelo, encareciendo la base sobre la que se construye y transfiriendo a los propietarios del suelo el valor que genera la inversión pública. Los beneficios del aumento de constructibilidad, en consecuencia, tienden a traducirse en mayores márgenes para el sector inmobiliario o en oferta orientada a segmentos más rentables (como los “nanodepartamentos”) antes que en precios más bajos para reducir el déficit.

Los efectos sobre el precio y el acceso a la vivienda serán probablemente contrarios a los declarados. Es muy posible que el aumento de constructibilidad derive en un aumento del valor del suelo y eleve los costos de construcción y, lejos de abaratar las unidades, encarezca la base sobre la que se construye. Los beneficios del incremento de constructibilidad serán, así, capturados mayoritariamente por el sector inmobiliario como mayor margen, sin traslado al precio final que pagan las familias. Esto, con el riesgo de que proliferen tipologías de máxima rentabilidad, como los “nanodepartamentos” de 25 a 35 metros cuadrados, que no responden a las necesidades habitacionales de las familias.

Paradójicamente, la propuesta además se ancla en una recentralización normativa. A saber, una reforma que se presenta como liberalizadora se dicta desde el Ministerio por decreto, vaciando la autonomía de los municipios sin debate legislativo y con un reducido mecanismo consultivo de participación ciudadana.

Por su naturaleza, el Plan Regulador Comunal exige diagnóstico técnico, participación ciudadana en múltiples etapas, audiencias públicas, evaluación ambiental estratégica, consulta al Consejo de la Sociedad Civil (COSOC) y aprobación del Concejo Municipal: un proceso que representa el acuerdo colectivo de una comunidad sobre cómo quiere que se desarrolle su ciudad.

La propuesta de modificación viene a pasar por sobre los planes reguladores comunales y arriesga perder la coherencia de la planificación acordada en cada comuna. El artículo 2.6.19, que elimina la facultad de los planes reguladores para moderar los bonos de constructibilidad, es la expresión más nítida de esta contradicción con el propio programa de gobierno, que incluía el fortalecimiento de la autonomía regional y municipal entre sus ejes de descentralización.

Este es un punto crítico desde la perspectiva jurídica, ya que las modificaciones producen efectos materiales sobre los planes reguladores comunales sin modificarlos formalmente. Es decir, contraviene los artículos 6° y 7° de la constitución, al hacer el ministerio, por vía

reglamentaria, modificaciones que alteran la planificación urbana, atribución que por ley le corresponde a los municipios, con participación ciudadana.

Lo anterior, al superponer instrumentos de planificación con riesgo de contradecirse, genera incertidumbre jurídica e interpretativa, mayor litigiosidad y procesos de *cherry picking* normativo (Art. 5.1.18), es decir, proyectos que adoptan selectivamente los beneficios del nuevo régimen sin quedar sujetos a sus exigencias (Colegio de Arquitectos, 2026). La extensión de permisos a 6 años habilitará la posibilidad de retención especulativa de derechos de edificación y el congelamiento de obras en espera de mejores condiciones de mercado, lo que paradójicamente profundizaría el déficit efectivo de unidades disponibles. La eliminación del artículo 2.6.8 multiplicará el efecto del resto de las flexibilizaciones, estimulando la compra y fusión de lotes en zonas estratégicas y consolidando la lógica financiera del suelo como activo de inversión antes que como soporte del derecho a la ciudad.

El riesgo de reproducir a escala nacional los patrones de los llamados "guetos verticales", documentados en Estación Central e Independencia, es concreto. Existen alertas de todos los sectores de cómo estas modificaciones propician la alta densidad sin soporte de infraestructura, equipamiento ni espacio público. El alcalde de La Cisterna (Olmos, 2026) ya advirtió que el crecimiento de proyectos inmobiliarios ha sobrepasado la capacidad de infraestructura comunal, en la que en pocos

años faltarán cuatro CESFAM cuando se terminen de construir los proyectos ya aprobados.

Asimismo, la Asociación Chilena de Municipalidades ha declarado su oposición a la modificación, "por cuanto debilita la autonomía municipal y afecta el rol de planificación territorial que corresponde legítimamente a los municipios" (ACHM, 2026).

Conclusiones

Las modificaciones a la OGUC impulsadas por el gobierno de Kast en 2026 representan la intervención normativa urbana de mayor alcance en décadas, ejecutada por vía de decreto en un plazo inusualmente acotado. El déficit habitacional es real y urgente, pero la evidencia disponible no respalda la premisa de que mayor constructibilidad produce automáticamente mayor acceso o precios más bajos. La omisión de estudios técnicos previos que modelaran los impactos territorialmente diferenciados constituye una debilidad metodológica y política grave.

El problema de fondo es que la modificación amplía la rentabilidad potencial del suelo con la confianza en el mercado como mecanismo exclusivo de asignación, es decir, crea condiciones sin contrapesos para que los beneficios de la reforma se concentren en los propietarios de suelo y en el sector inmobiliario antes que en los hogares que demandan vivienda. La brecha entre precio y capacidad de pago no se resuelve produciendo más unidades de

mercado que el 83% de los hogares sin vivienda no puede pagar.

El mecanismo elegido, el decreto, agrava el problema de legitimidad. Una reforma con impacto estructural sobre el desarrollo urbano de las ciudades chilenas requería debate legislativo amplio, participación ciudadana efectiva y estudios de impacto diferenciados por territorio. Al ejecutarse por decreto, pasa por encima de las facultades de los municipios y los planes reguladores y produce efectos de difícil reversión antes de que el sistema político y técnico puedan evaluar sus consecuencias, vaciando de contenido práctico los procesos democráticos que la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones rodea de exigencias explícitas.

Bibliografía

Asociación Chilena de Municipalidades. (25 de mayo de 2026). *Declaración pública del Directorio de la Asociación Chilena de Municipalidades*.

<https://www.achm.cl/revisa-la-declaracion-publica-del-directorio-de-la-achm/>

Cámara Chilena de la Construcción. (2026). *Indicadores*. CChC. Recuperado el 14 de junio de 2026 de <https://cchc.cl/indicadores>

Colegio de Arquitectos de Chile. (2026). *Observaciones al texto de propuesta de modificación de la OGUC*. <https://colegioarquitectos.com/noticias/wp-content/uploads/2026/04/23-04-2026-Observaciones-a-Modificacion-de-la-OGUC-Colegio-de-Arquitectos-de-Chile.pdf>

Déficit Cero. (mayo de 2025). *Propuestas para un mejor acceso a la vivienda en Chile*. Déficit Cero.

https://deficitcero.cl/uploads/estudios/Propuestas_D%C3%A9ficit_Cero_2025_1.pdf

Freemark, Y. (2020). Upzoning Chicago: Impacts of a Zoning Reform on Property Values and Housing Construction. *Urban Affairs Review*, 56(3), 758–789.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2025). *Déficit habitacional cuantitativo: Censos 2024, 2017 y 2002*. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.

<https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/deficit-habitacional-censo-2024>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2025). *Cuenta Pública 2025*. [https://www.minvu.gob.cl/wp-](https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2025/07/Ministerio_de_Vivienda_y_Urbanismo_cuenta.pdf)

[content/uploads/2025/07/Ministerio de Vivienda y Urbanismo cuenta.pdf](https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2025/07/Ministerio_de_Vivienda_y_Urbanismo_cuenta.pdf)

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2 de abril de 2026). *Propuesta de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en diversas materias, con el objetivo de su modernización y actualización, y acelerar los proyectos de reconstrucción en zonas de catástrofe: Minuta de posición*. MINVU.

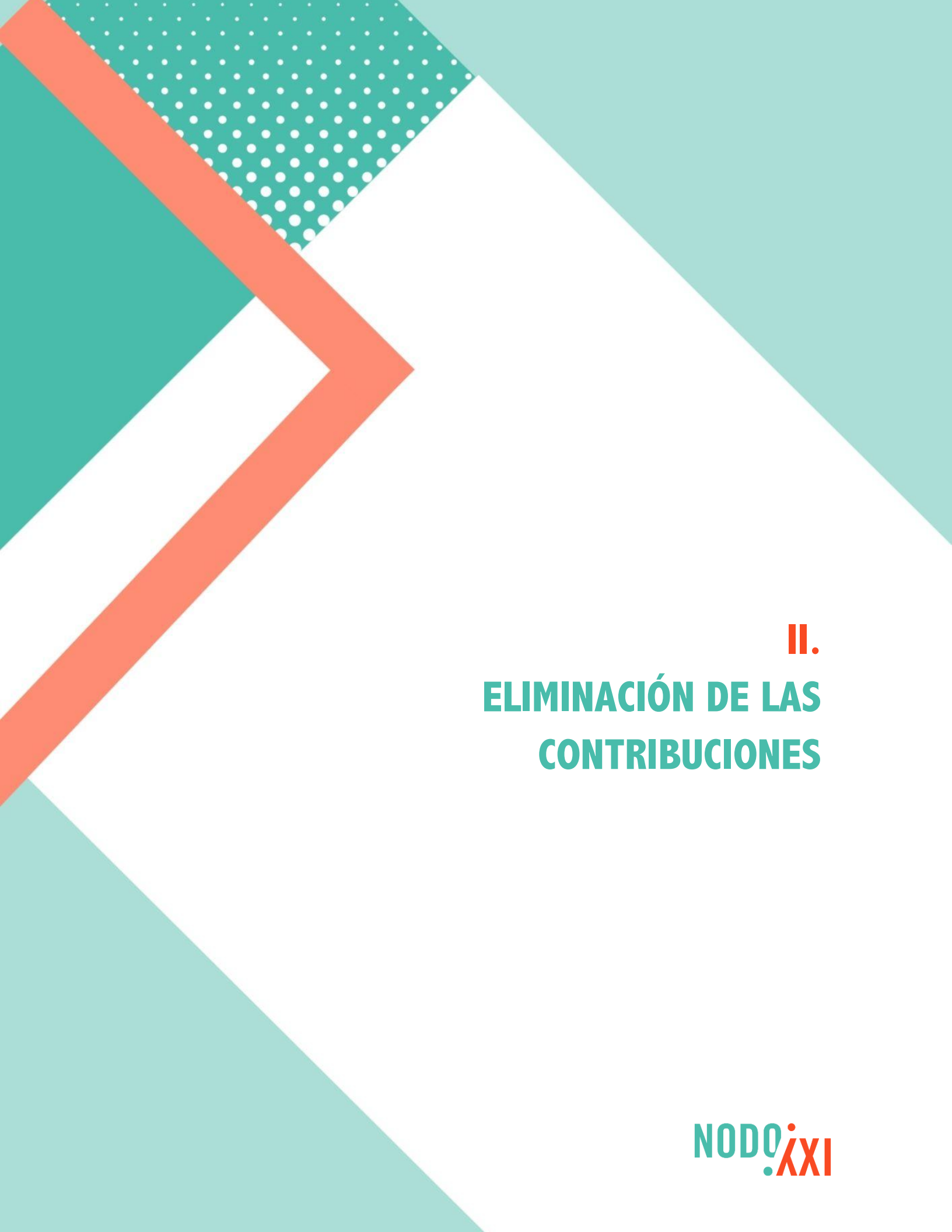
Olmos, J. (2026). *¿Cuáles son los alcances de las modificaciones a la OGUC?* [Intervención en Seminario]. CEDEUS. Santiago de Chile.

Rodríguez-Pose y Storper (2020), Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 27(2) 223-248.

Simian, J. M. (2026). *Asequibilidad de la vivienda 2024*. Centro de Estudios Inmobiliarios, ESE Business School, Universidad de los Andes. Citado en Guzmán, L. (18 de mayo de 2026). *Diario Financiero*, p. 3.

Trivelli, P. (26 de marzo de 2026). *Crisis de asequibilidad y modelos de financiamiento de la vivienda*. [Panel]. Semana de la Vivienda 2026, 2ª edición. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Santiago, Chile.

Vicuña, M. y Moraga, M. (2021). Incidencia de normas de excepción en la planificación de la verticalización del Área Metropolitana de Santiago. *Revista de Urbanismo*, (45), 4-24. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2021.59415>



II. **ELIMINACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES**

ELIMINACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES

Qué se anuncia

La ley recientemente aprobado “Para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social” (Boletín N° 18.216-05), genera modificaciones al sistema tributario e incluye la eliminación del pago del impuesto territorial (conocido comúnmente como “contribuciones”). La que comienza por la exención gradual a las personas mayores a 65 años respecto a su vivienda principal. Esta acción tendrá un efecto directo sobre el Fondo Común Municipal (FCM).

Las modificaciones mencionadas provocarán una pérdida en recaudación estimada del orden de US\$200 millones anuales (Jiménez a., 2026), los que el gobierno ofrece compensar a través del presupuesto nacional. Para que se dimensione la relevancia de este impuesto, equivale al 55,4% de los ingresos del FCM y aumentó un 8% al primer semestre del 2025 en comparación con el mismo período del año anterior (Tesorería General de la República, 2025)

El impacto de esta medida, además, no es neutro territorialmente. El 20% de la recaudación nacional de contribuciones proviene de apenas 10 comunas de altos ingresos, que son precisamente las comunas con mejores ingresos y menor dependencia del FCM (Tesorería General de la República,

2025). Por ejemplo, Las Condes aporta significativamente al FCM y depende de él solo en un 2%; La Pintana, por otro lado, depende en un 81% del mismo Fondo.

Esta acción se considera una política regresiva, es decir, un recorte de esta magnitud es casi invisible para el primer caso y dramático para el segundo. Así, se pone en riesgo la gestión y bienestar de las comunas más vulnerables, dificultando servicios como seguridad, aseo y programas de salud, como lo han expresado algunos alcaldes (Jiménez b., 2026).

Lo que presiona a aceptar un mecanismo de compensación que profundiza la desigualdad, al compensar con los impuestos de todas las personas montos millonarios a comunas de altos ingresos y montos muy bajos a comunas de menores ingresos.

Dónde se inserta y qué falta

El Fondo Común Municipal está definido en el artículo 122 de la Constitución Política de la República como un "mecanismo de redistribución solidaria de los ingresos propios entre las municipalidades del país". Sus principales cuerpos normativos son a) la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, que establece en su artículo 14 los componentes del FCM y

encarga su administración a la Tesorería General de la República; b) La Ley de Rentas Municipales, que en su artículo 38 regula la distribución, los criterios de reparto y el mecanismo de estabilización para municipios que vean reducidos sus ingresos; y c) la Ley N° 21.591, de 2023, que creó el Fondo de Equidad Territorial y el Fondo de Comunas Mineras o “Royalty Minero” como componentes adicionales del FCM, vigentes desde 2024.

Los ingresos municipales vienen principalmente de tres fuentes: los Ingresos Propios Permanentes (que incluyen patentes, permisos de circulación, licencias y, centralmente, el impuesto territorial), el FCM, y las transferencias condicionadas del gobierno central, como el FNDR, FOSIS o los programas de mejoramiento urbano (Aninat et al., 2020).

Adicionalmente, el sistema contempla un mecanismo de estabilización que le permite a un municipio que ve reducidos sus ingresos respecto a lo proyectado, recibir compensación con cargo al mismo FCM. Este mecanismo, que funciona a través de los “coeficientes de distribución”, se determina anualmente mediante un decreto del Ministerio del Interior (Dazarola Leichtle, 2019). Un problema con respecto a la baja o al estancamiento de ingresos que perciban municipios con alta dependencia del FCM es que no podrán solicitar compensación, porque este mecanismo redistribuye desde adentro y, si el volumen total baja o se paraliza, este amortiguador interno no tiene con qué compensar.

La ley aprobada, al buscar eximir de pago a todas las personas mayores de 65 años sobre su vivienda principal, obvia que hoy ya existen mecanismos de exención de este impuesto territorial. Estos corresponden, primero, a la exención por el monto del avalúo fiscal, en virtud de la cual las viviendas donde este sea igual o inferior a \$60.030.710 están libres de contribuciones. El monto de este avalúo se reajusta cada semestre por el Servicio de Impuestos Internos (Díaz, 2025). En segundo lugar, existe la rebaja para personas mayores, que considera como beneficiarios a las mujeres sobre 60 años y hombres desde los 65 años que cumplan alguno de dos requisitos: pueden tener una exención del 100% aquellas personas que sus ingresos sean iguales o inferiores a 13,5 UTA (aprox. \$908.469 mensuales), u optar a una rebaja del 50% para aquellas personas que tengan ingresos anuales entre 13,5 UTA y 30 UTA (aproximadamente, entre \$908.470 y \$2.018.821 mensuales) (Aguayo Ormeño, 2023).

Entre ambas cosas, aproximadamente un 77% de las viviendas a nivel nacional están exentas del pago de contribuciones (Servicio de impuestos internos, 2022). Como consecuencia de estas acciones, la legislación vigente ya protege a los sectores más vulnerables dentro del universo de propietarios de pagar contribuciones.

La distribución territorial de esta medida genera grandes brechas: siguiendo con los extremos, según la información proporcionada por la página del “Sistema de Información Municipal – SIM”, de Subdere,

Las Condes es la comuna que más recursos inyecta al FCM y solo un 5% de sus viviendas están exentas, lo que contrasta, por ejemplo, con el 97% en La Pintana (SII, 2025). Por lo tanto, Las Condes se vería mucho más beneficiada por esta medida que las personas de comunas más dependientes del FCM, que en su mayoría ya gozan de una exención del pago de contribuciones.

En relación con la capacidad de responder ante la medida propuesta y siguiendo con el ejemplo, Las Condes tiene 5% de predios exentos y recauda M\$240.035 solo en patentes, mientras que La Pintana tiene 97% de predios exentos. Si se elimina el impuesto territorial sin reemplazo equivalente, Las Condes puede mantener sus servicios con otras fuentes; La Pintana no tiene alternativa. Esto se expresaría en infraestructura, iluminación, retiro de basura o mantención de áreas verdes (Vergara, 2026).

Hasta la fecha, el Ejecutivo no ha presentado el informe que permita identificar con precisión cuántas viviendas se verían afectadas, en qué tramos de avalúo fiscal se encuentran y en qué comunas se concentran mayoritariamente los beneficiarios de esta primera etapa. Esto impide calcular el impacto real en la recaudación del impuesto territorial y determinar cómo afectará en la compensación de los ingresos de los municipios. El análisis de las declaraciones de intereses y patrimonio del presidente y de los ministros muestra que existe un conflicto de intereses con esta medida, pues gran parte del gabinete ministerial reside en comunas del sector oriente de Santiago y,

además, poseen (en muchos casos, múltiples) viviendas cuyos avalúos fiscales superan el umbral de exención actual, lo que puede significarles un ahorro de varios millones de pesos al año (Mena, 2026)

Qué avances existen en la materia

Los cambios que ha tenido el impuesto territorial y la distribución del FCM han sido abordados previamente por distintos gobiernos, ya sea buscando su perfeccionamiento o debatiendo los mecanismos redistributivos del FCM.

El impuesto territorial existe desde 1927, es decir, tiene casi un siglo. Economistas de distintas tradiciones convergen en que el impuesto sobre el valor del suelo es económicamente casi perfecto (aplicado al suelo separado del valor de la construcción), esto principalmente porque el valor del suelo no es creado solo por el propietario, sino que depende sobre todo de su entorno, seguridad, accesibilidad, entre otras variables (Netzer, 1998). Por lo tanto, gran parte de la plusvalía del suelo se basa en inversiones de uso colectivo y decisiones de políticas públicas (Netzer, 1998).

Desde 1927 hasta la fecha ha habido cambios. El más destacado del último tiempo se hizo el 2020, en el contexto de la Ley N° 21.210, que Moderniza la Legislación Tributaria (El Dínamo, 2021). Este cambio (y otros anteriormente) se relacionan de manera directa con el valor de la propiedad para el Estado o el “avalúo fiscal”.

El gobierno anterior abordó el impuesto territorial en tres momentos. Primero, dentro del proyecto de reforma tributaria del 2022 (rechazado en marzo del 2023), pretendía revisar las exenciones en contribuciones territoriales y perfeccionar la sobretasa del avalúo fiscal, promoviendo un aporte diferenciado con perspectiva progresiva y reduciendo la evasión (Boric, 2021; Ministerio de Hacienda, 2022).

Un segundo momento fue en enero del 2025, cuando entró en vigencia el nuevo avalúo de bienes raíces no agrícolas (Servicio de impuestos internos, 2025), lo que gatilló un debate sobre la pertinencia del tributo, en el que el gobierno defendió el impuesto, argumentando que “las contribuciones urbanas las paga solo el 20% más rico” y que dichos recursos se redistribuyen a las comunas más pobres (Ulloa, 2025).

En un tercer y último momento, el gobierno del expresidente Boric postergó el reavalúo del año 2026 hasta 2027, estableció un tope de pago equivalente al 5% de los ingresos anuales para adultos mayores del 60% más vulnerable e incorporó a Lo Barnechea entre las comunas obligadas a aportar el 65% de lo recaudado al FCM (Gobierno de Chile, 2025).

Qué implica la medida

La propuesta debe evaluarse considerando el debate histórico, es decir, sobre cómo perfeccionarlos para que mejore la captura de plusvalía urbana y sostenga la redistribución territorial, no sobre si existe o no. Desde esta perspectiva es urgente

reconocer que la reducción de las contribuciones sin un mecanismo de recaudación y compensación redistributivo no se hace cargo de la distorsión que generará, por un lado, una compensación fija establecida según el escenario desigual actual y por otro lado, eliminar el componente de recaudación que avanza en mayor justicia social y territorial. Debido a que los que tienen más, aportan más.

La propuesta va en sentido opuesto a ese consenso. No plantea actualizar los avalúos fiscales, históricamente rezagados respecto al valor de mercado. No distingue entre el valor del suelo y el valor de la construcción, distinción técnicamente relevante, ni ofrece ningún tratamiento diferenciado para arrendatarios. **Es, en términos de política fiscal, una rebaja sin rediseño.** En cualquier escenario, el costo de la reforma recae sobre los municipios de menores recursos o sobre el presupuesto nacional, no sobre quienes más se benefician de ella.

Conclusiones

Reducir las contribuciones no es un alivio tributario. Implica contraer la herramienta central de redistribución territorial. El sistema pasaría de una lógica de solidaridad fiscal y redistribución hacia una de autonomía segmentada por límites administrativos, incrementando las brechas de desigualdad entre municipios. Si cada comuna se financiara en mayor medida por lo que pueden recaudar, se dejaría a la gran mayoría de los municipios en condiciones precarias para su gestión.

Esta medida es regresiva porque, por un lado, el 77% de las viviendas ya están exentas por criterios económicos. Por lo tanto, el beneficio real se concentra en el tramo que menos lo necesita, especialmente en viviendas de mayor avalúo. Por otro lado, el mecanismo actual de estabilización del FCM no fue pensado para una caída permanente de ingresos, lo que hace de esta reforma una suerte de experimento incompleto. La reforma requiere de una fuente de reemplazo estable y progresivo.

Un cambio drástico en los impuestos territoriales requeriría compensar ingresos por otra vía de manera permanente. No basta con los mecanismos de compensación puntuales, ni tampoco puede estar sujeto a la ley de presupuesto que depende del ritmo anual de la discusión parlamentaria.

La discusión de fondo necesaria debiera ser cómo actualizar los avalúos, abordaje que ya hace la reforma pendiente al sistema de reavalúo del fisco. Además de mejorar la progresividad y proteger a las personas vulnerables de cobros fuera de su alcance. Sin embargo, el gobierno ha evitado enfrentar esta discusión.

Bibliografía

Aguayo Ormeño, I. (2023). *Adultos mayores y exenciones a las contribuciones de bienes inmuebles con destino habitacional*. Valparaíso: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/34291/1/BCN_052023_adultos_mayores_y_contribuciones.pdf

Aninat, I., Irarrázaval, I., Larraín, C., Razmilic, S. y Rodríguez, J. (2020). *Más allá de Santiago: Descentralización fiscal en Chile*. Centro de Estudios Públicos y Centro de Políticas Públicas UC.

Boric, G. (2021). *Programa de Gobierno 2022 - 2026*. https://www.servei.cl/wp-content/uploads/2021/06/5_PROGRAMA_GABRIEL_BORIC.pdf

Dazarola Leichtle, G. (2019). *Fondo Común Municipal (FCM) Composición y criterios de distribución*. Biblioteca del Congreso Nacional.

https://www.bcn.cl/asesoriasparlamentarias/detalle_documento.html?id=75967

Díaz, N. (2025). Quiénes están exentos de pagar contribuciones y cuál es el calendario para cumplir con las cuotas. *Bio Bío Chile*. <https://www.biobiochile.cl/noticias/servicios/explicado/2025/06/10/quienes-estan-exentos-de-pagar-contribuciones-y-cual-es-el-calendario-para-cumplir-con-las-cuotas.shtml>

El Dínamo. (2021). Contribuciones: su historia, presente y futuro del impuesto territorial. *El Dínamo*.

<https://www.eldinamo.cl/opinion/2021/08/02/contribuciones-su-historia-presente-y-futuro-del-impuesto-territorial/>

Gobierno de Chile. (22 de julio de 2025). *Conoce los beneficios económicos para la clase media del nuevo proyecto impulsado por el Gobierno*.

<https://www.gob.cl/noticias/conoce-beneficios-economicos-clase-media-nuevo-proyecto-gobierno/>

Jiménez, L

- a. (22 de abril de 2026). Fin de las contribuciones: alcaldes en alerta máxima ante posible disminución de recursos propios. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/nacional/noticia/fin-de-las-contribuciones-alcaldes-en-alerta-maxima-ante-posible-disminucion-de-recursos-propios/>
- b. (11 de abril de 2026). Hacienda y alcaldes terminan sin acuerdo reunión sobre reducción de contribuciones. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/nacional/noticia/hacienda-y-alcaldes-terminan-sin-acuerdo-reunion-sobre-reduccion-de-contribuciones/>

Mena, J. (2026). *Impacto de 4 medidas de la “Ley Miscelánea” en el patrimonio de las autoridades de gobierno*. Santiago de Chile: Nodo XXI.

Ministerio de Hacienda. (2022). *Reforma Tributaria*. <https://www.hacienda.cl/areas-de-trabajo/politicas-tributarias/pacto-fiscal/reforma-tributaria>

Netzer, D. (1998). *Land Value Taxation*. Lincoln Institute of Land Policy.

Servicio de Impuestos Internos. (2022). *77% de las propiedades habitacionales quedaron exentas del pago de contribuciones tras reavalúo de bienes raíces*. Disponible en <https://www.sii.cl/noticias/2022/130422noti01rp.htm>

Servicio de Impuestos Internos. (2025). *Reavalúo 2025*. <https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2025/4449-4451.html>

Tesorería General de la República. (2025). *Informe de Contribuciones: Recaudación enero-abril 2025*. Santiago de Chile: TGR.

Ulloa, B. (28 de julio de 2025). *Presidente Boric defiende contribuciones urbanas y descarta suprimir impuesto a los más ricos*. Diario Surnoticias.

<https://www.diariosurnoticias.com/economia/2025/07/28/presidente-boric-defiende-contribuciones-urbanas-y-descarta-suprimir-impuesto-a-los-mas-ricos/>.

Vergara, M. (2026, 29 de mayo). *Hacienda confirma pérdida de US\$ 70 millones al fondo municipal por exención de contribuciones en reunión con alcaldes*. ADN Radio.

<https://www.adnradio.cl/2026/05/28/hacienda-confirma-perdida-de-us-70-millones-al-fondo-municipal-por-exencion-de-contribuciones-en-reunion-con-alcaldes/>



III. **REACTIVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

REACTIVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Qué se anuncia

La iniciativa corresponde a la inclusión de dos medidas enmarcadas en una pretensión de reactivar el sector económico de la construcción dentro de la ley “Para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social”. En particular, estas corresponden a una exención temporal del pago del IVA a la compraventa de viviendas nuevas, y beneficios tributarios para las rentas del arrendamiento de viviendas de hasta 90 m² acogidas al DFL N°2, dejando a salvo los beneficios ya existentes para las dos primeras viviendas DFL N°2 de las personas naturales.

La exención del pago del IVA corresponde a un beneficio transitorio, durante el plazo de un año, aplicable solo a la primera enajenación de viviendas que cuenten con recepción municipal al momento de publicarse la ley.

El DFL N°2, en la actualidad, establece un beneficio aplicable a las dos primeras “viviendas económicas” que adquiera una persona natural, excluyendo explícitamente a las personas jurídicas. Este beneficio consiste en que “las rentas que produzcan las ‘viviendas económicas’ no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional, y estarán, además, exentas de cualquier

impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta.”

La ley incorpora un incentivo adicional al régimen tributario de las rentas del arriendo de viviendas DFL N°2, entonces, corresponde a la incorporación de un incentivo adicional al ya existente y consistente en un impuesto único del 5% de las rentas del arrendamiento. De este modo, el nuevo régimen operaría desde la tercera vivienda para las personas naturales y desde la primera para las personas jurídicas, siempre que se trate de inmuebles de hasta 90 m² construidos. Para las dos primeras viviendas de personas naturales, en tanto, continuaría operando el régimen actual.

Dónde se inserta y qué falta

Estos beneficios, atendida su formulación y lo expresado en el mensaje presidencial de la iniciativa, se enmarcan en la búsqueda de reducción del *stock* de viviendas nuevas que no se han podido comercializar, cuyo total rondaría las 100.000 unidades (Nahas Miranda, 2026).

Es importante destacar que la propuesta de modificación del DFL N°2 revierte la lógica de una serie de cambios realizados al mecanismo en las últimas dos décadas, orientados a limitar las posibilidades rentistas que ofrecía el sistema previamente, por alejarse de su propósito original de facilitar el acceso a la vivienda propia.

Estas sucesivas modificaciones comenzaron con la Ley N°20.455, de 2010, que restringe el beneficio a las personas naturales y por un máximo de dos inmuebles por persona para nuevas adquisiciones, manteniendo la norma sin limitaciones respecto de aquellas viviendas adquiridas hasta el 30 de octubre de dicho año. Un segundo momento de modificaciones ocurre con la Ley N°21.210 de 2020, que incluye en el cálculo del límite de dos propiedades a los inmuebles heredados o donados. Finalmente, la Ley 21.420 de enero de 2022 eliminó el beneficio para aquellos que adquirieron inmuebles antes de 2010, es decir, el tope de dos inmuebles por persona es independiente de la fecha de adquisición de estos y además las personas jurídicas pierden todo beneficio. Todas estas leyes surgieron de iniciativa presidencial y fueron aprobadas en los gobiernos del presidente Piñera.

La iniciativa del gobierno es clara en su formulación y se traduce en dos mecanismos relativamente simples. La exención al IVA, por tener un carácter transitorio y acotado, se espera que tenga efectos limitados (Ortega, 2026). En particular, por la forma de operar del crédito fiscal del IVA bajo la ley³, se espera que la reducción de los valores de muchos inmuebles sea mínima y, en algunos casos, nula, como incluso lo ha dado a conocer la Cámara Chilena de la Construcción.

³ El crédito fiscal acumulado de las operaciones afectas a IVA durante la fase de desarrollo del proyecto normalmente se imputaría al IVA de la venta final, pero al desaparecer este,

En cuanto a la modificación al DFL N°2, si bien propone un retorno a la lógica previa a las modificaciones de los gobiernos del presidente Piñera, no son muchas las interrogantes que plantea. En cualquier caso, queda en duda su eficacia para reactivar el mercado, en ausencia de medidas orientadas directamente a reducir los valores de los arriendos. Más aún cuando el solo anuncio generó incertidumbre y la postergación de decisiones de compra a la espera del cambio de condiciones.

Qué avances existen en la materia

Estas propuestas de modificación se enmarcan en debates anteriores al del expresidente Boric. Como se apuntó, por una parte, las modificaciones al DFL N°2 orientadas a que este cumpliera de mejor forma su objetivo de acercar a las personas a la primera vivienda propia fueron realizadas bajo los gobiernos del presidente Piñera. Por otra parte, el gravamen a la compraventa de inmuebles nuevos tuvo su origen en la reforma tributaria del segundo gobierno de Michelle Bachelet, que eliminó la exención existente hasta entonces.

Durante el gobierno anterior existieron medidas orientadas a la reducción del *stock* acumulado de viviendas terminadas y la reactivación del sector constructivo. En 2023 se expresó esta preocupación, cuando el ministro Montes propuso la compra de parte

desaparece el crédito fiscal acumulado, lo que se traduce en un costo adicional para la inmobiliaria. Véase, por ejemplo, del Pozo, 2026.

del *stock* directamente por el fisco (Brion & Guzmán, 2023) como una posible medida para hacerse cargo de la situación. Finalmente, esto no se materializó y en cambio fue la “Ley de Subsidio al Dividendo” el mecanismo implementado con este fin, la cual estableció la creación de “hasta 50 mil subsidios a personas naturales en el plazo de dos años, bajo los criterios de que se trate de casas o departamentos nuevos y que su valor no supere las 4 mil UF”. Además, 6 mil de estos subsidios irían destinados especialmente a personas que adquirirían su primera vivienda, bajo el esquema de los programas DS N°1 y DS N°19 (Rivas, 2025). Esta ley fue publicada en mayo de 2025 y establece una vigencia de 24 meses, hasta el 29 de mayo de 2027, o hasta que se agoten los 50.000 subsidios.

Qué implica la medida

Un primer aspecto del análisis dice relación con que los beneficios se concentran dramáticamente en los sectores más ricos de la población. Ambas medidas para “reactivar la construcción” están dirigidas no directamente a la industria constructora (bajo un eventual esquema de subsidios a la oferta), sino al mercado de viviendas, mediante beneficios tributarios. La primera medida, la exención transitoria del IVA a la compraventa de viviendas nuevas, es un beneficio tributario regresivo: independientemente de si el grueso de la exención es capturada por el vendedor o el comprador, lo cierto es que tanto los vendedores como los compradores de viviendas nuevas tienden a corresponder a

grandes empresas inmobiliarias, o bien a personas de patrimonio comparativamente más altos: los sectores bajos y medios-bajos (y los integrantes de la población en situación de déficit habitacional) generalmente no acceden a viviendas en el mercado.

En cuanto a la segunda medida, esta se plantea como un beneficio tributario al arriendo que, si bien, puede ser parcialmente capturado por el arrendatario, indudablemente va a tender a beneficiar también al arrendador. En ese sentido, pese a que el DFL N°2 en su origen se planteó como un mecanismo para fomentar la adquisición de inmuebles con destino habitacional propio, con el tiempo fue degenerando en una herramienta que facilitaba la concentración inmobiliaria para fines rentistas. Es por esto que sucesivas modificaciones fueron restringiendo su alcance hasta su versión actual, que establece el límite para el beneficio tributario al arriendo en dos viviendas y lo restringe solo a personas naturales. El Informe sobre Exenciones y Regímenes Especiales de 2021, y un posterior proyecto de ley, plantearon eliminar de plano este beneficio por la ausencia de “consideraciones económicas que justifiquen [su] mantención”, pero finalmente esto no prosperó.

Sumado a lo anterior, cabe explorar la idea de que la ley asume que es posible reactivar la construcción sin preocuparse del déficit habitacional ni enfrentar el alza del costo de la vida. Hoy existe un déficit de demanda en el mercado de las viviendas nuevas, que

contribuye a explicar la inactividad del sector constructivo. Según las cifras comúnmente aceptadas (por ejemplo, Espinoza, 2026), hoy habría un *stock* de oferta de cerca de 100.000 unidades habitacionales, que contrasta con un déficit habitacional cuantitativo en torno a las 500.000 viviendas. Habiendo un universo teórico de demanda significativamente mayor al de la oferta, la pregunta obvia es por qué esto no se traduce en actividad comercial en el sector.

La respuesta, según se ha esbozado, pareciera radicar en dos factores: (i) una imposibilidad estructural de acceder a financiamiento para grandes sectores de la población (el mensaje de la ley atribuye el estancamiento “a las malas condiciones del mercado de créditos hipotecarios”), y (ii) el alza general del costo de la vida.

En efecto, el primer gran obstáculo para la venta del *stock* de viviendas nuevas, amén de su alto precio, dice relación con la imposibilidad para una parte relevante de la población de acceder a créditos hipotecarios suficientes para costearlo, en atención a su nivel de ingresos. De este modo, las reducciones de precios propiciadas por la exención del IVA contribuirían a extender el tamaño del grupo cuyos ingresos sí son elegibles para optar a créditos de la magnitud necesaria. Sin embargo, según un informe del Observatorio del Contexto Económico de la Universidad Diego Portales, en base a datos de la última encuesta CASEN menos del 3% de las personas que ingresarían a este grupo pertenecen a hogares con déficit

habitacional cuantitativo (Espinoza, 2026), y la Cámara Chilena de la Construcción ha señalado que prevé que el efecto de la exención sea “acotado” (Ortega, 2026).

En cuanto al segundo obstáculo, el alza del costo de la vida, un documento de análisis de Déficit Cero da cuenta de un aumento sostenido de la participación del costo del arriendo en los gastos de las familias y particularmente de los dos primeros quintiles (Larraín et al., 2023). El propio mensaje de la ley, de hecho, acierta en diagnosticar que “la crisis habitacional se explica principalmente por el desacople entre el poder adquisitivo de las familias y el precio de las viviendas. Desde 2008 a la fecha el precio de las viviendas nuevas ha aumentado en 110% en términos reales, comparado con un aumento de 30% de los salarios”.

Sin embargo, visto que la ley no busca acercar significativamente a las familias en situación de déficit habitacional a la compra de su primera vivienda (de hecho, la modificación al DFL N°2 se orienta explícitamente hacia las personas que tienen o aspiran a adquirir una tercera o sucesivas viviendas), ni tampoco incorpora mecanismos de subsidio al arriendo, la pregunta que surge es si la ley es idónea para incentivar la compra por parte de quienes ya son dueños de viviendas. Esto presupondría que existe un mercado latente de potenciales arrendatarios que acudirían a satisfacer la oferta de nuevas viviendas en arriendo, una vez que se empiece a liquidar el *stock*.

Hay buenas razones para dudar que esta premisa fuera a ser así. Según datos del Censo 2024, hoy existe un número muy significativo de viviendas desocupadas que se encuentran fuera del mercado (Gajardo Polanco, 2025). Recientemente se han constatado bajas en la rentabilidad para los arrendadores, que han puesto en jaque el auge del negocio de los edificios “multifamily” en los últimos años (Fuentes, 2026). Finalmente, las preocupaciones por el alza en el costo de la vida (CADEM, 2026), en un contexto de mayor inflación (Castro, 2026), vuelven ostensiblemente improbable que exista interés de las personas por buscar arriendos más onerosos.

En definitiva, incluso antes de analizar los efectos sociales (de concentración de riqueza y permanencia del déficit habitacional) de la ley, parece razonable poner en cuestión la eficacia de las medidas como instrumentos de reactivación económica. Al poner concentrarse en propiciar la venta de las unidades habitacionales nuevas, sin preguntarse por quiénes podrían ser sus potenciales habitantes, se corre el riesgo de que la ley fracase en alcanzar aún su modesto objetivo.

Conclusiones

El presidente Kast afirmó en su primera cuenta pública que aspira a que "Chile vuelva a ser un país de propietarios, no de arrendatarios". Esto contrasta fuertemente con las reformas propuestas para el sector de la vivienda en su ley emblemática: más que una aspiración por que los

arrendatarios compren su primera vivienda, estas demuestran una pretensión de que ciertas personas adquieran su segunda, tercera o sucesivas viviendas, para que estas ingresen al mercado del arriendo.

Analizando generosamente la afirmación del presidente Kast, en estricto rigor, los arrendadores son propietarios. Sin embargo, resulta evidente que existe una clara incongruencia entre la afirmación del presidente y las consecuencias esperadas de la reforma que promueve: el retroceso en las medidas pro-arrendatario impulsadas por el presidente Boric (como por ejemplo, el anuncio del ministro Poduje del término del proyecto de departamentos en Cerrillos destinado a subsidios de arriendo administrados por una fundación) no responde a un afán por convertir a esas familias arrendatarias en propietarias, sino a que ahora la prioridad está en proteger el interés de los arrendadores, en desmedro del de los arrendatarios. Más que “un país de propietarios y no de arrendatarios”, la ley busca en realidad construir un país de los arrendadores de casas vacías.

Así pues, se trata de una reforma con un corte claramente pro-mercado, que persigue fomentar la actividad económica sin cuestionarse por las consecuencias sociales de las medidas implementadas para producir tal reactivación. Ante lo que nos encontramos, en definitiva, no es más que ante un retorno a la lógica del “chorreo”: se favorece tributariamente a las inmobiliarias y los grandes tenedores, y cualquier potencial beneficio para los sectores de menores ingresos (por ejemplo,

en forma de arriendos más baratos) se encuentra supeditado al éxito comercial de aquellos.

En efecto, una ley que ofrece beneficios tributarios en la compraventa de inmuebles nuevos y en el arrendamiento de viviendas en favor de grandes tenedores tiene un corte marcadamente regresivo, dentro de una estructura impositiva nacional que no se caracteriza por ser precisamente progresiva. Así, en un país cuyo índice Gini se mantiene como el cuarto más elevado de la OCDE (Banco Mundial, 2026), se plantea una reforma que paradójicamente promueve una mayor concentración de la riqueza.

Bibliografía

Banco Mundial. (15 de junio de 2026). *Gini index—OECD members*. World Bank Open Data. <https://data.worldbank.org>

Brion, F., y Guzmán, L. (30 de noviembre de 2023). *Deuda financiera en la construcción casi se duplicó en últimos cuatro años y Gobierno evalúa comprar sobrestock de viviendas*. Diario Financiero. <https://www.df.cl/empresas/construccion/deuda-financiera-en-la-construccion-casi-se-duplico-en-ultimos-cuatro>

CADEM. (2026). *Cuenta pública: Altas expectativas económicas* (Encuesta No. 659; Plaza Pública). CADEM.

Castro, A. L., Maolis. (26 de abril de 2026). *El alza del costo de la vida ahoga a las familias chilenas: “El sueldo ya no alcanza”*. El País Chile. <https://elpais.com/chile/2026-04-26/el-alza-del-costode-la-vida-ahoga-a-las-familias-chilenas-el-sueldo-ya-no-alcanza.html>

Del Pozo, F. (24 de abril de 2026). *Exención de IVA a viviendas ampliaría acceso a créditos, pero con un impacto acotado en el déficit habitacional*. Chócale. <https://chocale.cl/2026/04/exencion-de-iva-a-viviendas-ampliaria-acceso-a-creditos-pero-con-un-impacto-acotado-en-el-deficit-habitacional/>

Espinoza, A. (2026). *Exención del IVA a la vivienda: ¿Cuántas personas más podrían acceder a un crédito hipotecario?* (No. 72). Observatorio del Contexto Económico UDP.

Espinoza, A. (2026). *Exención del IVA a la*

vivienda: ¿Cuántas personas más podrían acceder a un crédito hipotecario?. Informe N° 72. Observatorio del Contexto Económico, Universidad Diego Portales. <https://ocec.udp.cl/cms/wp-content/uploads/2026/04/I.72-eliminacion-IVA-a-la-vivienda.pdf>

Fuentes, S. (8 de junio de 2026). *Fondos e inversionistas de alto patrimonio aceleran salida de edificios multifamily ante caída de la rentabilidad*. Diario Financiero. <https://www.df.cl/mercados/bolsa-monedas/fondos-e-inversionistas-de-alto-patrimonio-aceleran-salida-de-edificios>

Gajardo Polanco, S. (2025). *Principales resultados del censo 2024 en la Región Metropolitana de Santiago*. Documento de análisis. Área de Estudios e Inversiones Seremi de Desarrollo Social y Familia. <https://nubeinversiones.cl/webnube/wp-content/uploads/2025/04/DOCUMENTO-CENSO-2024-RMS.pdf>

Larraín, C., Torres, M., y Ketterer, S. (2023). *Análisis déficit y fragilidad habitacional Encuestas Casen 2009 a 2022* (Déficit Cero, Ed.). <https://deficitcero.cl/uploads/estudios/3-minuta-analisis-deficit-y-fragilidad-habitacional-casen-2009-2022.pdf>

Nahas Miranda, M. (8 de abril de 2026). *Más de 100 mil viviendas nuevas sin vender en Chile: ¿Qué está pasando con el mercado inmobiliario?* CNN Chile. <https://www.cnnchile.com/negocios/mas-de-100-mil-viviendas-nuevas-sin-vender-en-chile-que-esta-pasando-con-el-mercado-inmobiliario/>

Ortega, P. (22 de abril de 2026). *CChC anticipa efecto acotado de la exención transitoria del IVA en la compra de viviendas*. La Tercera. <https://www.latercera.com/pulso/noticia/cc-hc-anticipa-efecto-acotado-de-la-exencion-transitoria-del-iva-en-la-compra-de-viviendas/>

Rivas, C. (29 de mayo de 2025). *Ya es oficial: Todo sobre la “Ley de Subsidio al Dividendo” que el Gobierno promulgó este jueves*. Diario Financiero. <https://www.df.cl/empresas/construccion/y-a-es-oficial-todo-sobre-la-ley-de-subsidio-al-dividendo-que-el-gobierno>

IV.
NUEVO TRAMO
DS N°1

NUEVO TRAMO DS N°1

Qué se anuncia

En su primera Cuenta Pública, el presidente José Antonio Kast anunció la creación del Subsidio DS N°1 Tramo 4, con el objetivo de abrir los programas habitacionales a la clase media, entre otras medidas orientadas a combatir el déficit de vivienda en el país. Este nuevo tramo permite la compra de propiedades nuevas o usadas de hasta 4.000 UF (aproximadamente \$163.000.000 al valor de la UF de junio de 2026) con apoyo estatal, beneficiando directamente a familias de clase media y jóvenes profesionales (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2026).

De este modo, se ampliará de manera histórica el valor máximo de las viviendas que pueden adquirirse a través de subsidios. Anteriormente el límite era de 2.200 UF y con la creación de este nuevo tramo, la cobertura de la política habitacional sobre la oferta inmobiliaria disponible aumentaría del 19% al 40% (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2026).

Los requisitos para postular son los siguientes: 1) ahorro mínimo de 200 UF en la cuenta de ahorro para la vivienda; 2) subsidio estatal directo de 400 UF; 3) tope de precio de la vivienda de 4.000 UF a nivel nacional, o 4.500 UF en zonas extremas (Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Aysén, Magallanes, y las provincias de Palena y Chiloé en la Región de Los Lagos), aplicándose tanto para inmuebles nuevos

como usados (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2026).

Según la información entregada por el ministro Poduje, la medida contempla 2.500 cupos disponibles desde el segundo semestre de 2026 (Reyes, 2026). Además, este subsidio podrá complementarse con el FOGAES (Fondo de Garantías Especiales), un instrumento creado en 2023 bajo el gobierno anterior mediante la Ley N° 21.543, que permite acceder a una tasa de crédito hipotecario preferencial, en torno al 3,1%, para financiar hasta el 90% de la propiedad a 30 años plazo, quedando el pie a cargo de quien compra (Espinoza, 2026).

Dónde se inserta y qué falta

El anuncio se hace en el marco del relato de gobierno de que el Estado buscará que más familias logren acceder a la vivienda a través de la propiedad. A su vez, esto ocurre en un escenario de alza sostenida del precio de la vivienda: entre 2014 y 2025, el Índice de Precio de la Vivienda del Banco Central registró una variación promedio del 80,1% (Biblioteca del Congreso Nacional, 2025), condición que volvía poco sostenible el tope de 2.200 UF para la compra de una vivienda, dada la poca oferta de vivienda bajo ese precio.

El presidente Kast anunció el tramo de 4.000 UF en su Cuenta Pública, y el Ministerio de Vivienda ya hizo públicos los requisitos del subsidio (Ministerio de Vivienda y

Urbanismo, 2026). El proceso de postulación estará abierto durante el segundo semestre de 2026 (T13, 2026).

De entrada, aparece como un problema de la iniciativa el hecho de que el diseño del nuevo tramo del DS N°1 actúa exclusivamente sobre la demanda, toda vez que, aumenta la capacidad de compra de las familias de clase media al ampliar el tope de precio elegible para subsidio, sin intervenir paralelamente la oferta de viviendas ni el precio del suelo. Esto plantea un riesgo conocido en economía de la vivienda, ya que, cuando se inyecta poder de compra a un segmento del mercado sin que la oferta se ajuste al mismo ritmo, la presión adicional de demanda tiende a trasladarse, al menos parcialmente, a los precios.

El propio informe de la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2025) documenta que el precio del suelo urbano es el componente que más incide en el precio final de la vivienda, y que su peso dentro de la estructura de costos ha aumentado de forma sostenida: entre 2012 y 2022, el costo del suelo se incrementó un 62,5%, por encima del alza de materiales (58,2%), mientras que la utilidad de las constructoras y el costo de la mano de obra disminuyeron (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2025). Es decir, el alza de precios de la última década no se explica por mayores márgenes de ganancia, sino principalmente por el encarecimiento del suelo, un factor que el Nuevo Tramo DS N°1 no aborda.

En ese contexto, ampliar el tope de subsidio de 2.200 a 4.000 UF sin ningún mecanismo

que contenga el precio del suelo o regule la oferta puede generar un efecto de "ancla": si las constructoras identifican un universo más amplio de compradores subsidiados dispuestos a pagar hasta 4.000 UF, parte de la oferta que hoy se ofrece por debajo de ese valor podría reajustar sus precios hacia ese nuevo techo, neutralizando el beneficio que el subsidio buscaba entregar a las familias.

Este riesgo es coherente con la tendencia ya observada en el mercado: el tamaño promedio de las viviendas cayó de 70 m² en 2012 a 60 m² en 2024, mientras los precios siguieron subiendo (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2025), lo que sugiere que el ajuste del mercado ante mayor demanda no necesariamente se traduce en mejores condiciones para quien compra, sino en menos vivienda por el mismo o mayor precio.

La evidencia comparada respalda esta preocupación. Entre 1998 y 2017, los subsidios habitacionales aumentaron un 665% sin que el déficit cuantitativo de vivienda se redujera de forma significativa, mientras la población en campamentos creció con fuerza entre 2019 y 2021. Asimismo, la tasa de interés hipotecaria es la variable que más explica el precio de la vivienda, de forma inversa, es decir, cuando mejoran las condiciones de financiamiento, los precios tienden a subir, lo que sugiere que el mercado capta buena parte del beneficio antes de que llegue a las familias (Vergara-Perucich, 2021).

A nivel internacional, la literatura sobre políticas de vivienda en Europa llega a una

conclusión similar: los subsidios a la demanda mejoran el acceso individual en el corto plazo, pero se capitalizan en precios cuando no van acompañados de un aumento real de la oferta, funcionando en la práctica como una transferencia de recursos públicos hacia el sector inmobiliario antes que hacia los hogares (Rodríguez-Fernández, 2026).

Lo que deja sin resolver la pregunta central: si el problema de fondo es la escasez y el costo del suelo, ¿en qué medida un subsidio a la demanda, por sí solo, puede mejorar el acceso a vivienda sin antes intervenir esa restricción de oferta?

Qué avances existen en la materia

El Subsidio DS N°1 para clase media es un instrumento del MINVU que opera en tramos diferenciados según el nivel socioeconómico del Registro Social de Hogares. El gobierno del expresidente Boric lo administró y amplió activamente como parte del Plan de Emergencia Habitacional. Hasta antes del actual anuncio, el subsidio ya había beneficiado a más de 300.000 familias en su historia (Prensa Presidencia, 2025).

Durante 2025, el gobierno realizó entregas masivas de este instrumento y sólo en mayo de ese año, se entregaron más de 5.000 subsidios DS N°1 a familias de sectores medios en la Región Metropolitana, en una ceremonia encabezada por el propio presidente (El Periodista, 2025; Prensa Presidencia, 2025).

Un segundo avance relevante de esa administración es la creación del FOGAES (Fondo de Garantías Especiales) en 2023, mediante la Ley N° 21.543, con el objetivo de apoyar a las familias en la obtención de créditos hipotecarios y reactivar el sector inmobiliario (Ley N° 21.543, 2023). El fondo es administrado por Banco Estado, fiscalizado por la Comisión para el Mercado Financiero y opera como aval estatal que permite financiar hasta el 90% del valor de la vivienda mediante créditos hipotecarios (Fondo de Garantías Especiales, s.f.), complementando el subsidio directo con una herramienta de financiamiento de más largo plazo.

Qué implica la medida

El nuevo tramo del DS N°1 se inscribe en una lógica de Estado subsidiario que privilegia la solvencia de la demanda para adquirir solución vía mercado por sobre la intervención en las condiciones estructurales de producción, precio o localización de la vivienda. El problema del acceso a vivienda para sectores medios en un contexto de alza sostenida de precios es real, pero la solución que se ofrece no asegura mayor asequibilidad para dichos sectores.

A esto se suma el riesgo de mediano plazo al tratarse de un instrumento que actúa exclusivamente sobre la demanda, sin intervenir el precio del suelo ni la oferta disponible, es previsible que parte del beneficio termine capturado por el mercado inmobiliario antes que por las familias. Si las

constructoras identifican un universo más amplio de compradores subsidiados dispuestos a pagar hasta 4.000 UF, la oferta actualmente disponible por debajo de ese valor puede reajustar sus precios hacia ese nuevo techo, tal como sugiere la evidencia comparada sobre subsidios a la demanda en mercados de oferta rígida (Vergara-Perucich, 2021; Rodríguez-Fernández, 2026).

La iniciativa tampoco contempla garantías sobre tres dimensiones críticas de la vivienda que se adquiere: el origen y precio del suelo sobre el que se construye, la calidad constructiva de la vivienda, y su ubicación espacial respecto de fuentes de trabajo, servicios y equipamiento urbano. Al operar como un subsidio aplicable a cualquier propiedad nueva o usada que cumpla el tope de precio, el Estado traslada por completo al mercado la decisión sobre la calidad del hábitat que se construye y que el subsidio terminará financiando. Esto, carece además de mecanismos de fiscalización de precio de venta, regulación del suelo o criterios de localización que aseguren que el beneficio se traduzca en una vivienda mejor ubicada y no simplemente en una vivienda más cara.

Conclusiones

El nuevo tramo DS N°1 responde a un problema real, el desajuste entre el tope de 2.200 UF y un alza de precios que acumuló 80,1% entre 2014 y 2025. Su novedad es el aumento del monto tope para la aplicación de este subsidio, sin cambio de enfoque de

una política que se aplica de larga data y que el gobierno del expresidente Boric administró y amplió activamente.

Lamentablemente, las falencias del diseño son más relevantes que su novedad. Primero, actúa exclusivamente sobre la demanda, sin intervenir el precio del suelo ni la oferta disponible. La experiencia chilena muestra que los subsidios pueden ser capturados por el mercado en forma de mayores precios, reduciendo la capacidad de ampliar efectivamente el acceso. Segundo, no existe ningún mecanismo de fiscalización de precios ni incentivo a la oferta que acompañe el subsidio, lo que deja abierta la puerta a un efecto "ancla" en la parte baja del nuevo tramo que cubre el subsidio. Tercero, el instrumento no ofrece garantía sobre el origen del suelo, la calidad constructiva ni la localización de las viviendas que financiará: esas tres dimensiones, decisivas para que el acceso a la propiedad se traduzca en una vivienda adecuada, quedan completamente en manos del mercado inmobiliario.

En definitiva, el nuevo tramo DS N°1 amplía el acceso al crédito para quienes ya contaban con cierta capacidad de entrar al mercado formal de vivienda, pero no resuelve y, en el peor de los escenarios, puede agravar el problema estructural que dice enfrentar, que es, el alto costo del suelo y la falta de regulación de un mercado inmobiliario que ha demostrado, sistemáticamente, capturar los beneficios de los subsidios a la demanda antes de que lleguen a las familias.

Bibliografía:

BancoEstado. (2026). *Vuelve Hipotecario Pro*.
<https://www.bancoestado.cl/content/banco-estado-public/cl/es/home/campanas-bancoestado---bancoestado-personas/2026/vuelve-hipotecario-pro---bancoestado-personas.html>

Espinoza, V. (11 de junio de 2026). *Financia hasta el 90% el valor de la propiedad: así funciona el nuevo Hipotecario Pro de BancoEstado*. BioBioChile.
<https://www.biobiochile.cl/noticias/servicio/s/toma-nota/2026/06/11/financia-hasta-el-90-el-valor-de-la-propiedad-asi-funciona-el-nuevo-hipotecario-pro-de-bancoestado.shtml>

El Periodista. (17 de mayo de 2025). *Presidente Boric encabeza entrega de subsidios habitacionales a más de 5 mil familias en la Región*. Metropolitana.
<https://www.elperiodista.cl/2025/05/presidente-boric-encabeza-entrega-de-subsidios-habitacionales-a-mas-de-5-mil-familias-en-la-region-metropolitana/>

Fondo de Garantías Especiales. (s.f.). Normativa.
<https://fogaes.cl/sitio/normativa/>

Mellado, V. (2025) *Elementos que inciden en el precio de la vivienda en Chile: Revisión de estudios periodo 2014 a 2025*. Asesoría Técnica Parlamentaria. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.
https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/37995/1/BCN_Impactos_sobre_mercado_inmobiliario_habitacional_def.pdf

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (3 de junio de 2026). *Nuevo subsidio para viviendas de hasta 4.000 UF: Requisitos y otros anuncios habitacionales*.

<https://www.gob.cl/noticias/nuevo-subsidio-viviendas-4000-uf-requisitos-anuncios-habitacionales/>

Prensa Presidencia. (17 de mayo de 2025). *S.E. el Presidente de la República, Gabriel Boric Font, encabeza entrega de subsidios para familias de Sectores Medios (DS1)*.
<https://prensa.presidencia.cl/discurso.aspx?id=299891>

Reyes, C. (23 de mayo de 2026). *Ministro de la Vivienda anunció nuevo tramo para comprar viviendas de hasta 4.000 UF*. Meganoticias.
<https://www.meganoticias.cl/nacional/522807-ministro-de-la-vivienda-ivan-poduje-anuncio-nuevo-tramo-para-comprar-viviendas-de-hasta-4000-uf-23-05-2026.html>

Rodríguez-Fernández, F. (2026). *Políticas de vivienda en Europa: efectos a largo plazo y lecciones para España*. Funcas.
https://www.funcas.es/documentos_trabajo/politicas-de-vivienda-en-europa-efectos-a-largo-plazo-y-lecciones-para-espana/

T13. (21 de mayo de 2026). *Revisa en qué consiste el nuevo subsidio de vivienda y cuáles son los requisitos para postular*.
<https://www.t13.cl/noticia/te-puede-servir/revisa-consiste-nuevo-subsidio-vivienda-cuales-son-requisitos-para-postular-21-5-2026>

Vergara-Perucich, J. F. (2021). *Precios y financiarización: evidencia empírica en mercado de la vivienda del Gran Santiago*.

Revista INVI, 36(103), 137-166.
<https://www.redalyc.org/journal/258/25869557006/html/>



V. **PLAN ERIAZO CERO**

PLAN ERIAZO CERO

Qué se anuncia

El gobierno anunció un plan para activar terrenos eriazos fiscales, principalmente predios pertenecientes al Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), junto con traspasos del Ministerio de Bienes Nacionales, ubicados en zonas urbanas consolidadas (MINVU, 2026).

Según la información publicada por el Ministerio, del total de terrenos catastrados, un tercio se traspasaría en comodato (concesión gratuita) a municipios, organizaciones comunitarias, clubes deportivos, organizaciones de adultos mayores y organizaciones de culto. Mientras que los otros dos tercios quedarían disponibles para fines habitacionales o de equipamiento, según las características de cada terreno (Álvarez, 2026).

Dónde se inserta y qué falta

El Plan fue anunciado por el presidente de la República el 1 de junio de 2026 en su Cuenta Pública y, a la fecha, no cuenta con un marco normativo ni presupuesto destinado para ello. El gobierno señaló haber utilizado herramientas de inteligencia artificial para catastrar y ordenar el conjunto de terrenos de SERVIU en desuso a nivel nacional (Haas, 2026). Sin embargo, dicho catastro, sus criterios de priorización y un cronograma de implementación no han sido publicados.

El primer caso que se ha dado a conocer se

presentó el 13 de junio de 2026 en Concepción, donde un terreno de propiedad de SERVIU Biobío de 3.326 m², el que se encuentra baldío desde hace más de veinte años, será transformado en un polideportivo municipal (Stevenson, 2026). El MINVU ha indicado, además, que, en Viña del Mar, Cerro Navia y Puente Alto sus equipos técnicos se encuentran identificando terrenos susceptibles de incorporarse al Plan (Portal Puente Alto, 2026).

Asimismo, según estimaciones entregadas por el ministro de Vivienda, Iván Poduje, solo en la Región Metropolitana existirían 1.200 terrenos de SERVIU Metropolitano, de los cuales un 30% estarían abandonados (Haas, 2026).

Si bien el anuncio da cuenta de una medida necesaria para la activación de espacio de las ciudades en Chile, ni el mecanismo jurídico ni la fuente de financiamiento que sustenta el programa son instrumentos nuevos. El comodato sobre bienes fiscales está facultado desde hace casi cincuenta años a través del artículo 61 inciso 5° del DL N° 1939 (1977) que permite al Ministerio de Bienes Nacionales entregar inmuebles fiscales en concesión gratuita a municipios, organismos estatales y personas jurídicas sin fines de lucro.

Se trata, además, de una concesión precaria, que el Ministerio puede extinguir por su sola voluntad, sin que ello otorgue al

comodatario ninguna garantía de permanencia (Ministerio de Bienes Nacionales, s.f.). El verdadero desafío es que las entidades destinatarias de la concesión, tengan capacidad de financiamiento para generar proyectos, sostenerlos y mantenerlos vigentes en el tiempo. La buena administración de los bienes fiscales no es un mero ejercicio de traspaso administrativo, requiere fuerza de tarea, públicos objetivos, fundamentación adecuada y capacidad de solvencia que garantice su buen uso.

Por su parte, los Programas de Mejoramiento Urbano (PMU) y de Mejoramiento de Barrios (PMB) de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE), en operación desde 1993, y el Programa Quiero Mi Barrio (PQMB) y el Programa de Pequeñas Localidades (PPL), en operación desde 2006, financian este tipo de intervenciones. Tal como canchas, sedes, plazas, regeneración de espacios públicos, a través de transferencia de capital a municipios, "según disponibilidad presupuestaria" (Subdere, s.f.-a; Subdere, s.f.-b)⁴.

Hasta la fecha, el gobierno no ha anunciado una glosa o fondo específico

⁴ El PMU financia intervenciones en espacios públicos —plazas, canchas, iluminación— y puede operar en terrenos fiscales o privados mediante usufructo municipal, distribuyendo recursos por cuotas regionales. El PMB financia la habilitación sanitaria básica —agua potable y alcantarillado—, aplicable cuando el recinto construido lo requiera. El Programa Quiero Mi Barrio (PQMB, 2006) realiza intervenciones integrales de regeneración urbana en polígonos

para Eriazo Cero distinto de estos programas preexistentes, materia que ha generado una advertencia transversal: el alcalde de Lo Barnechea, Felipe Alessandri (RN), advirtió que "estas transformaciones implican costos de construcción, mantención y seguridad para los municipios, especialmente en un contexto donde muchas comunas enfrentan restricciones presupuestarias", mientras que Karina Delfino (PS) fue más directa al señalar que el proyecto "sin financiamiento es letra muerta" (Jiménez, 2026).

Qué avances existen en la materia

La Ley N° 21.450, promulgada en mayo de 2022, creó el Plan de Emergencia Habitacional y otorgó al MINVU y SERVIU herramientas normativas concretas para la gestión activa de suelo. En materia de adquisición, facultó al ministerio para destinar recursos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda a la compra de terrenos privados por parte de Serviu, con el objeto de promover la integración urbana de las familias del 40% más vulnerable.

Consagró además la figura de la "habilitación normativa de terrenos", que

priorizados por el Minvu y puede operar en terrenos fiscales o privados a través de compra Serviu. Ninguno de los tres contempla financiamiento dedicado para la habilitación y mantención de terrenos entregados en comodato, por lo que un municipio que quiera activar un comodato Eriazo Cero deberá concursar simultáneamente a fuentes distintas sin garantía de obtenerlas.

permite proponer normas urbanísticas especiales para predios específicos donde se requiera construir vivienda de interés público, sin necesidad de modificar el plan regulador comunal completo, operando sobre terrenos en manos del Estado o con promesa de compraventa vigente. A diferencia del comodato de suelo fiscal que propone Eriazo Cero, esta ley creó un mandato activo de compra en el mercado privado que se materializó en un Banco de Suelo Público de 2.268 hectáreas disponibles a nivel nacional a febrero de 2024 (Estrada, 2024).

Un segundo avance fue la Ley N° 21.807, publicada el 16 de febrero de 2026, que modernizó el sistema de planificación territorial e introdujo herramientas relevantes para la política de suelo eriazos. Entre ellas, fortaleció el instrumento del Plan Seccional de Remodelación (ya contemplado en los artículos 72 y siguientes de la LGUC) que permite a los municipios declarar zonas de renovación urbana y fijar condiciones específicas de construcción, incluyendo la obligación de edificar dentro de un plazo determinado, incluso en terrenos de propiedad privada ubicados dentro del perímetro declarado.

Asimismo, establece plazos máximos de tres años para la elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial, prorrogables por 18 meses, con silencio administrativo e informes de seguimiento bianuales. Esta arquitectura normativa, que vincula planificación territorial con producción de vivienda de interés público y contempla mecanismos de intervención

sobre suelo privado ocioso, contrasta directamente con Eriazo Cero, que prescinde de toda facultad regulatoria sobre el universo de eriazos que no pertenecen al Estado (Montt Group, 2026).

El tercer componente fue la movilización de Desarrollo País (Fondo de Infraestructura S.A.) como brazo inmobiliario del Estado para la adquisición de suelo privado bien localizado. En diciembre de 2022 la empresa estatal recibió un aumento de capital de \$300.000 millones con el mandato explícito de adquirir terrenos aptos para uso habitacional y transferirlos a SERVIU para la construcción de proyectos del PEH (Desarrollo País, 2023). A diferencia del comodato de suelo fiscal que propone Eriazo Cero, este mecanismo operó sobre suelo privado, actuando directamente en el mercado y neutralizando la retención especulativa. Es decir, Desarrollo País adquirió terrenos mediante compraventa directa y excepcionalmente vía expropiación, con criterios explícitos de integración social urbana y cercanía al transporte, priorizando localizaciones céntricas y bien servidas en lugar de la periferia barata que históricamente caracterizó la construcción de vivienda social (Desarrollo País, 2023; Montes, 2026).

El resultado fue un banco de suelo público consolidado que, a febrero de 2024, alcanzaba las 2.268 hectáreas disponibles, distribuidas entre traspasos de Bienes Nacionales (173 ha), adquisiciones con recursos del Minvu y otras reparticiones (512,3 ha), y el patrimonio histórico de los SERVIU (1.583,3 ha) (Estrada, 2024). Eriazo

Cero no hereda ni profundiza esta lógica, de hecho, opera exclusivamente sobre el patrimonio fiscal ya existente, sin mecanismo alguno para incorporar suelo privado ni para neutralizar la especulación en los terrenos baldíos que no pertenecen al Estado.

Qué implica la medida

El componente jurídico central de Eriazo Cero, la concesión gratuita de bienes fiscales es una facultad de casi 50 años (nace con el DL 1939, de 1977) que tradicionalmente ha permitido instalar sedes vecinales, clubes deportivos e iglesias en terrenos fiscales mediante solicitud administrativa ordinaria.

Lo que aporta el anuncio es la centralización política del impulso (catastro con IA) y la fijación de una meta proporcional (un tercio del catastro a comodato), pero no un instrumento nuevo ni mayores garantías para los destinatarios, que siguen bajo un régimen precario revocable por el Ministerio. Lo anterior supone un rebranding administrativo más que una nueva política.

Tanto el PMU como el PQMB transfieren la responsabilidad de intervenir el terreno al municipio "según disponibilidad presupuestaria", sin crear una fuente de financiamiento dedicada. Que esta advertencia provenga de alcaldes de distintos colores políticos (Jiménez, 2026) confirma que no es un problema ideológico sino de diseño institucional, y que Eriazo Cero no lo resuelve: solo destraba el acceso al terreno, dejando la ejecución sujeta a la

misma competencia por fondos preexistentes.

Cabe agregar que los instrumentos normativos para ir más lejos ya existen: la Ley N° 21.807 contempla mecanismos como la zona de remodelación que permiten establecer la obligatoriedad de construir dentro de un plazo determinado, incluso en terrenos privados. El gobierno anterior consolidó además el banco de suelo público, con una gestión histórica de 2.446 hectáreas a nivel nacional, de las cuales 249,7 fiscales fueron transferidas desde el Ministerio de Bienes Nacionales, 613 adquiridas y 1.583 del patrimonio SERVIU (MINVU, 2025). El gobierno actual opta, sin embargo, por no activar ninguno de esos instrumentos y circunscribir el anuncio a la concesión precaria de suelo que ya controla.

El problema se agrava, además, porque, como se abordó en el capítulo 2 de este documento, el mismo gobierno se encuentra tramitando en paralelo la eliminación de contribuciones para mayores de 65 años respecto de su primera vivienda, medida que reduciría los ingresos del Fondo Común Municipal. Es decir, en el mismo momento en que se traspa a los municipios la responsabilidad de transformar y mantener estos terrenos "según disponibilidad presupuestaria", se reduce la base de ingresos de la que depende esa disponibilidad.

Eriazo Cero opera exclusivamente sobre suelo fiscal, que el Ejecutivo ya controla y puede gestionar. El universo más extendido del problema, como los sitios eriazos y casas

tomadas de propiedad privada, que los propios municipios identifican como el foco principal de inseguridad y deterioro quedan completamente fuera del Plan. Existe, sin embargo, una herramienta legislativa ya tramitada para abordarlo: el Boletín N° 16675-06, moción del diputado Gonzalo Winter, aprobado por la Cámara en 2024 y en el Senado desde enero de 2025, que habilitaría a los municipios para administrar provisionalmente inmuebles privados abandonados que representen un riesgo para la seguridad pública. La propia Ley N° 21.807, promulgada en febrero de 2026, contempla zonas de remodelación y de construcción obligatoria que permitirían intervenir suelo privado ocioso dentro de perímetros declarados.

El gobierno no ha declarado urgencia al primero ni ha anunciado la aplicación de los mecanismos del segundo en el contexto de Eriazo Cero. La elección es reveladora: el gobierno interviene donde es administrativamente más sencillo (su propio patrimonio) y más rentable comunicacionalmente (anuncio presidencial propio), en lugar de destrabar una herramienta ya tramitada que cubre un universo mayor y urgente del problema.

Eriazo Cero se inserta en un paquete de medidas, junto con Operación Sitio 2.0 y Tramo 4 del DS N°1, cuyo peso real está en el traspaso de suelo público hacia soluciones de propiedad individual y mercado (Corvalán, 2026). En ese contexto, Eriazo Cero funciona como el componente de bajo costo y alta visibilidad barrial del paquete, a saber, canchas, plazas, sedes. Mientras los

instrumentos de mayor escala avanzan en la lógica de traspaso de suelo estatal hacia el mercado inmobiliario.

Conclusiones

Eriazo Cero no introduce un instrumento jurídico ni financiero nuevo, sino que reactiva, bajo una marca presidencial y un catastro mejorado, una facultad administrativa de casi 50 años (concesión gratuita de bienes fiscales) y deja la ejecución de las obras sujeta a los mismos programas de financiamiento municipal preexistentes, que ya han mostrado limitaciones de "disponibilidad presupuestaria", antes del anuncio. Su valor agregado real es administrativo y comunicacional. Mientras el problema de fondo, municipios sin recursos para ejecutar y mantener estos espacios, permanece intacto.

Más aún, el anuncio traslada a los municipios una nueva responsabilidad de gestión justo en el momento en que el propio gobierno tramita una reforma que reduce su principal fuente de ingresos. El resultado es una transferencia de carga sin transferencia de recursos, con una reducción simultánea de los ingresos habituales. Lo que conlleva el riesgo de profundizar la desigualdad entre comunas según su capacidad presupuestaria.

Eriazo Cero, así planteado, no es una política de suelo público al servicio de la equidad territorial, sino un mecanismo que distribuye activos sin distribuir las condiciones para aprovecharlos. Para evitar

ese riesgo, el plan debería basarse en catastros públicos, criterios transparentes de priorización, coordinación con los municipios, participación de las comunidades y mecanismos que aseguren el mantenimiento de los espacios recuperados. Solo así la recuperación de un sitio eriazo dejará de ser una intervención aislada y podrá traducirse en una mejora efectiva y sostenida de las condiciones de vida de un barrio.

Bibliografía

Arteaga, F. (3 de junio de 2026). Eriazo Cero: una oportunidad de hacer ciudad [Carta al director]. *La Tercera*.

<https://www.latercera.com/cartas-al-director/noticia/eriazos-cero-una-oportunidad-de-hacer-ciudad/>

Álvarez, D. (2 de junio de 2026). *Poduje: "La idea es que, si el fisco tiene tierras, las ocupe para la comunidad y no las tenga botadas"*. BioBioChile.

<https://www.biobiochile.cl/biobiotv/programas/expreso-bio-bio/2026/06/02/poduje-la-idea-es-que-si-el-fisco-tiene-tierras-las-ocupe-para-la-comunidad-y-no-las-tenga-botadas.shtml>

Boletín N° 16675-06. (2023/2025). Proyecto de ley que permite a los municipios destinar temporalmente inmuebles abandonados por motivos de seguridad pública y otros de interés general [Moción del diputado Gonzalo Winter y otros; aprobado por la Cámara de Diputados y despachado al Senado mediante Oficio N° 20.192, enero de 2025].

Corvalán, F. (2026a, 1 de junio). *De ampliar programas habitacionales a erradicar sitios eriazos: las principales apuestas sectoriales del discurso de Kast*. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/nacional/noticia/de-ampliar-programas-habitacionales-a-erradicar-sitios-eriazos-las-principales-apuestas-sectoriales-del-discurso-de-kast/>

Desarrollo País. (11 de mayo de 2023). *Desarrollo País adquiere terrenos para banco de suelo en el marco del Plan de Emergencia*

Habitacional impulsado por el Minvu. <https://desarrollopais.cl/desarrollo-pais-adquiere-terrenos-para-banco-de-suelo-en-el-marco-de-plan-de-emergencia-habitacional-impulsado-por-el-minvu/>

El América. (1 de junio de 2026). *Presidente José Antonio Kast en Cuenta Pública 2026: "Queremos un país de propietarios, no de arrendatarios"*.

<https://elamerica.cl/2026/06/01/presidente-jose-antonio-kast-en-cuenta-publica-2026-queremos-un-pais-de-propietarios-no-de-arrendatarios/>

Estrada, M. (6 de febrero de 2024). *Banco de suelos: Minvu cifra en 2.268 las hectáreas disponibles para consolidar el Plan de Emergencia Habitacional*. *La Tercera*.

<https://www.latercera.com/la-tercera-pm/noticia/banco-de-suelos-minvu-cifra-en-2268-las-hectareas-disponibles-para-consolidar-el-plan-de-emergencia-habitacional/C24L6TN3QBB7VCYOU4FAQRXNO4/>

Haas, B. (1 de junio de 2026). *Todas las promesas y anuncios hechos por José Antonio Kast durante la Cuenta Pública 2026* [BBCL Explica]. BioBioChile.

<https://www.biobiochile.cl/noticias/bbcl-explica/bbcl-explica-notas/2026/06/01/todas-las-promesas-y-anuncios-hechos-por-jose-antonio-kast-durante-la-cuenta-publica-2026.shtml>

Jiménez, L. (2 de junio de 2026). *"Sin financiamiento es letra muerta": alcaldes valoran Programa Eriazo Cero anunciado por Kast, pero exigen recursos*. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/nacional/noticia/>

[a/sin-financiamiento-es-letra-muerta-alcaldes-valoran-programa-eriaz-cero-anunciado-por-kast-pero-exigen-recursos/](#)

Miradasur TV. (2026, junio). *Kast anuncia subsidio DS1 tramo 4 y Operación Sitio 2.0.* <https://miradasurtv.cl/kast-anuncia-subsidio-ds1-tramo-4-y-operacion-sitio-2-0/>

Ministerio de Bienes Nacionales. (s.f.). Concesiones gratuitas. <https://www.bienesnacionales.cl/concesiones-gratuitas/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2026, 1 de junio). *Presidente José Antonio Kast en Cuenta Pública 2026: "Queremos un país de propietarios, no de arrendatarios".* <https://www.minvu.gob.cl/noticia/presidente-jose-antonio-kast-en-cuenta-publica-2026-queremos-un-pais-de-propietarios-no-de-arrendatarios/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2025). Política de gestión de suelo MINVU 2022–2026. Gobierno de Chile. <https://microservicio-documentos.senado.cl/v1/archivos/8ff15346-0202-4847-a403-8d653d45f6e9?includeContent=true>

Portal Puente Alto. (2026, junio). *Plan Eriazo Cero: el programa del Minvu que podría transformar terrenos abandonados en Puente Alto.* <https://www.portalpuentealto.cl/plan-eriaz-cero-puente-alto-minvu/>

Stevenson, N. (13 de junio de 2026). *Poduje y proyecto en Concepción: polideportivo y futuro plan de viviendas en sitio Serviu.* Emol. <https://www.emol.com/noticias/Nacional/2>

[026/06/13/1202749/poduje-vivienda-concepcion-polideportivo-proyecto.html](#)

SUBDERE. (s.f.-a). Programa de Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal (PMU). <https://www.subdere.gov.cl/programas/divisi%C3%B3n-municipalidades/programa-mejoramiento-urbano-y-equipamiento-comunal-pmu>

SUBDERE. (s.f.-b). Programa Mejoramiento de Barrios (PMB). <https://www.subdere.cl/programas/divisi%C3%B3n-municipalidades/programa-mejoramiento-de-barrios-pmb>



VI. **OPERACIÓN SITIO 2.0**

OPERACIÓN SITIO 2.0

Qué se anuncia

La Operación Sitio 2.0 es una de las principales iniciativas en materia de vivienda del gobierno de Kast, anunciada por el propio presidente en su cuenta pública 2026 y desarrollada operativamente por el ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje. Su objetivo es reducir los tiempos de espera en el acceso a vivienda de seis a tres años, entregando certeza a las familias postulantes.

El mecanismo consiste en consolidar un banco de suelo público que el Estado posee en diversas regiones, incluida la Región Metropolitana, subdividirlo en predios de aproximadamente 200 m² y entregarlos a las familias bajo un sistema de autoconstrucción, en lugar de la vivienda terminada. El subsidio se divide en dos fases: una para la entrega del terreno y otra para la instalación de la casa en el sitio ya urbanizado, contemplando además un abanico de 40 modelos de vivienda desarrollados por el Minvu, que serían levantados por constructoras de menor tamaño. Con este rediseño, el costo por solución habitacional bajaría de 2.600 UF a 1.600 UF bajo el esquema de edificios en altura, al eliminarse el subsidio asociado a la construcción en altura y ascensores (Gutiérrez, 2026).

El nombre evoca la Operación Sitio del gobierno de Eduardo Frei Montalva, que

entregaba terrenos para autoconstrucción como acceso progresivo a la vivienda.

El problema que la iniciativa busca resolver es la escasez y alto costo del suelo como principal limitante para la construcción de vivienda asequible. El Ejecutivo proyecta reducir preliminarmente la lista de espera actual de 20.000 familias a entre 8.000 y 10.000 (Gutiérrez, 2026).

Dónde se inserta y qué falta

Bajo la consigna de que Chile será "un país de propietarios, no de arrendatarios", el presidente Kast anunció una reducción de la burocracia para el acceso a la vivienda propia, la ampliación de programas para sectores medios y el fortalecimiento del Banco de Suelo Público (Presidencia de la República de Chile, 2026). El objetivo del gobierno es entregar en propiedad 400.000 viviendas a través de subsidios, de las cuales 100.000 serían a través de la Operación Sitio 2.0 (Gutiérrez, 2026).

El primer caso es la entrega de terrenos a 820 familias en Ciudad Parque Bicentenario, en Cerrillos, donde se desarrollará el proyecto Jardines de Lonquén, en un terreno donde se planificó un megaproyecto hace 26 años. Contempla mayoritariamente edificios de departamentos, pero también casas con patio que comenzarán a construirse en 2026 (24 Horas, 2026). Se han anunciado además terrenos estratégicos como Alto de Arica, la Chimba costera de Antofagasta y la Reina

Alta en Santiago, en los que se ha anunciado que se entregarán terrenos que permitirán la construcción de casas con patio para familias de sectores medios y bajos (Radio Antara, 2026).

Sin embargo, la crisis habitacional en Chile no se reduce solo a la carencia de unidades, abarca también hacinamiento, falta de servicios y segregación territorial. De ello se sigue que, una política centrada exclusivamente en la adquisición de propiedad puede ser regresiva va en desmedro de otras formas de tenencia residencial que podrían dar respuesta sin enajenar patrimonio fiscal.

Por otro lado, que el suelo sea público no garantiza que esté bien ubicado, siendo la localización una variable crítica. Donde dicha localización también mejora cuando los bienes fiscales también se destinan a equipamiento que mejora las condiciones del hábitat, como de salud, educación y desarrollo social, usos que el gobierno deberá compatibilizar.

Al tratarse de un subsidio para construcción en sitio propio, es razonable asumir que la Operación Sitio 2.0 operaría bajo el marco general del DS N°49, que ya contempla la modalidad de Autoconstrucción Asistida (ACA) con asesoría de Entidades Patrocinantes y fiscalización técnica de obras previa a la recepción municipal. Sin embargo, ninguna fuente disponible confirma de manera explícita que esta iniciativa se acoja a dicho mecanismo de control de calidad, ni que contemple recursos adicionales para asistencia técnica

acorde a la escala de 100 mil viviendas proyectadas.

Esa falta de precisión normativa es, en sí misma, un vacío relevante: la experiencia indica que las familias no esperan una segunda intervención estatal una vez obtenido el terreno, por lo que la ausencia de un compromiso explícito de acompañamiento técnico eleva el riesgo de autoconstrucción fuera de norma.

A esto se suma que la entrega de vivienda progresiva genera una carga desigual, ya que son los hogares, y muchas veces las mujeres, quienes gestionan la falta de espacio y privacidad, así como el proceso de autoconstrucción, a costa de su capacidad de ahorro y generación de ingresos propios.

Qué avances existen en la materia

El Plan de Emergencia Habitacional del gobierno del presidente Boric ya incorporaba un rol activo del Ministerio de Bienes Nacionales en la disposición de suelo fiscal para reducir el déficit habitacional. En ese marco se pusieron a disposición 308,11 hectáreas de propiedad fiscal bien ubicada para que Serviu gestionara proyectos habitacionales, además de más de 27 permisos de ocupación equivalentes a 185 hectáreas para avanzar en evaluaciones de factibilidad (Ministerio de Bienes Nacionales, 2025).

En la misma línea, el Ministerio de Vivienda firmó en abril de 2025 el Decreto N° 5, que modifica el Decreto Supremo N° 47 de 1992 (Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones) en materia de urbanizaciones voluntarias, y fue tomado de razón en mayo de 2026 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2026a). Esta modificación crea una vía expedita para realizar urbanizaciones voluntarias con aprobación municipal previa, permitiendo que Bienes Nacionales entregue terrenos para uso habitacional sin proyecto de urbanización previo, agilizando el proceso.

Un avance concreto de la administración anterior fue la entrega del sector Punta Gruesa en Iquique, donde 115 hectáreas urbanas pasaron a administración municipal (Ministerio de Bienes Nacionales, 2025). Si el Plan Regulador Comunal acompaña un proceso de destino habitacional en esta zona, sería posible ampliar con agilidad la cartera de proyectos de Serviu en la región.

En síntesis, la coordinación entre Bienes Nacionales y MINVU que la Operación Sitio 2.0 presenta como innovación fue potenciada estructuralmente durante el gobierno de Boric. La diferencia sustantiva es que en la administración anterior los terrenos fiscales se destinaban a proyectos gestionados por SERVIU antes de ser entregados a las familias dentro de un Plan Urbano Habitacional que integraba servicios, transporte y vivienda, mientras que el gobierno actual anunció la entrega de terrenos sin vivienda ni proyecto previo.

Qué implica la medida

La Operación Sitio 2.0 se inscribe en una matriz neoliberal que fortalece el relato subsidiario, situando la adquisición de propiedad individual en el centro de la política habitacional y entendiendo la vivienda como un activo financiero familiar. Con esta lógica, se reproduce la idea de que es la propiedad individual la que otorga seguridad e integración a la familia.

Al mismo tiempo, el Estado aparece como habilitador de suelo y simplificador de trámites, es decir, su rol se reduce a entregar terrenos y agilizar permisos, sin asumir un papel activo en la construcción o gestión de la vivienda, manteniendo intacto el modelo de provisión privada. La retórica de eficiencia fiscal, es decir, reducir costos aprovechando suelo estatal disponible, esconde que, **en la práctica, se traslada a las familias la responsabilidad de resolver el problema habitacional, mediante endeudamiento y autoconstrucción.**

La propuesta acierta en identificar una limitante real de la construcción de vivienda en Chile: la disponibilidad y el alto costo del suelo. Sin embargo, persiste una duda sobre la disponibilidad efectiva de los terrenos "subutilizados". Que un servicio público no esté usando un terreno hoy no garantiza que carezca de planes propios sobre él, por lo que la consolidación del banco de suelo dependerá de una coordinación interministerial que vaya más allá del anuncio.

A esto se suma un punto crítico, quizás el de mayor alcance: el fortalecimiento de la promesa de la casa propia como solución única. El modelo de entrega en propiedad y baja altura ha sido evaluado de forma crítica por organismos académicos y de políticas públicas, ya que genera un modelo de ciudad extensa y de suelo privatizado que aumenta la segregación socioespacial, concentrando y aislando a las familias de menores ingresos en zonas alejadas. Esto, a su vez, incrementa las distancias y los tiempos de desplazamiento, y consume suelo que podría destinarse a otros usos productivos o sociales.

En términos de resultados posibles, se valora la flexibilidad en el tipo de vivienda ofrecida y la continuidad en la prioridad de usar suelo fiscal. Sin embargo, es poco probable que la entrega de suelo urbano alcance las mil hectáreas proyectadas, dada la escasez de terrenos disponibles bien ubicados. Incorporar suelo rural haría la meta más alcanzable, pero a costa de profundizar la segregación en zonas periféricas, un problema que la política habitacional chilena arrastra históricamente.

Conclusiones

La Operación Sitio 2.0 identifica correctamente una limitante real de la política habitacional chilena: el alto costo y la escasez de suelo. En ese sentido, profundizar la coordinación entre Bienes Nacionales y MINVU es positivo. No obstante, esta coordinación no es una

novedad de este gobierno, ya que fue estructurada y fortalecida durante el gobierno del presidente Boric en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

Lo que sí representa un cambio y lamentable retroceso, es el tipo de solución ofrecida. Se pasa de una imagen objetivo de un Plan Urbano Habitacional integrado (con servicios, transporte y vivienda gestionada por SERVIU) a la entrega de terrenos sin vivienda ni garantía de acompañamiento. Eso no es una simplificación, es una transferencia de la carga habitacional hacia las familias.

La reducción de costos y tiempos no puede lograrse a expensas del derecho a la vivienda adecuada. Si la Operación Sitio 2.0 se consolida como política de entrega masiva de terrenos sin construcción ni acompañamiento técnico y social, **el riesgo es que se convierta en una solución estadística, que permite contabilizar "entregas", pero que no resuelve las condiciones materiales de vida de las familias** ni el déficit habitacional cualitativo que Chile enfrenta.

Bibliografía

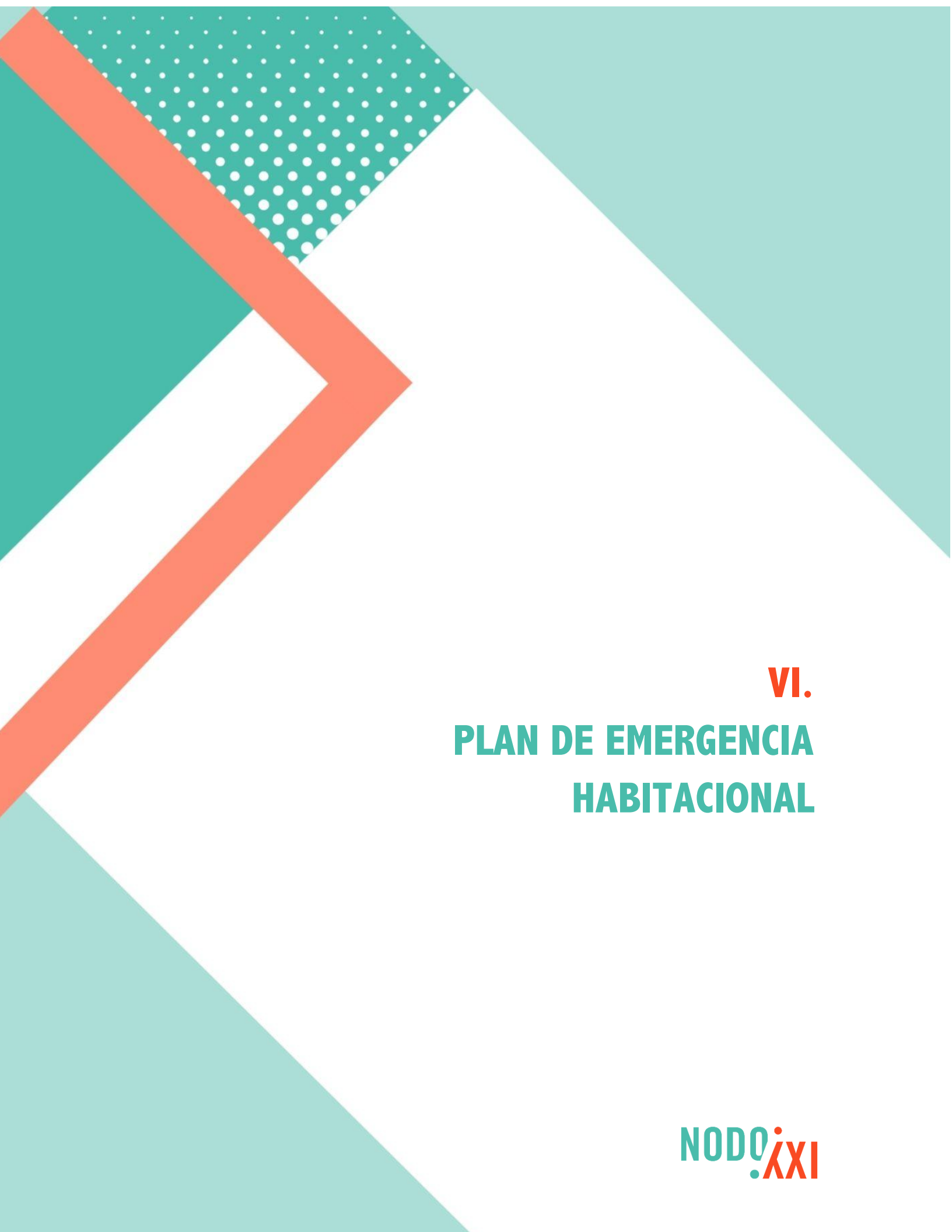
24 Horas. (08 de abril de 2026). *Gobierno entrega terrenos en Ciudad Parque Bicentenario para proyecto habitacional*. 24 Horas. <https://www.24horas.cl/actualidad/nacional/820-familias-gobierno-terrenos-ciudad-parque-bicentenario-proyecto-habitacional>

Gutiérrez, M. (19 de mayo de 2026). *El Plan Operación Sitio 2.0 que activó el Gobierno para enfrentar la baja heredada en subsidios habitacionales*. El Mercurio. https://www.litoralpress.cl/SimbiuPDF/2026/05/19/6660870.pdf?utm_source=chatgpt.com

Ministerio de Bienes Nacionales (2025). *Cuenta Pública Participativa 2025*. Disponible en <https://www.bienesnacionales.cl/cuenta-publica-2025-3/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1 de junio de 2026). *Presidente José Antonio Kast en Cuenta Pública 2026: "Queremos un país de propietarios, no de arrendatarios"*. Disponible en https://www.minvu.gob.cl/noticia/presidente-jose-antonio-kast-en-cuenta-publica-2026-queremos-un-pais-de-propietarios-no-de-arrendatarios/?utm_source=chatgpt.com

Radio Antara. (1 de junio de 2026). *Presidente José Antonio Kast en Cuenta Pública 2026: "Queremos un país de propietarios, no de arrendatarios"*. <https://radioantara.cl/?p=35417>



VI. **PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL**

PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

Qué se anuncia

Hasta la fecha, el Ministerio de Vivienda liderado por el ministro Poduje, no ha dado a conocer el Plan de Emergencia Habitacional 2026-2030 mandato por ley. Esto, en un contexto de diversos anuncios emanados desde la misma cartera que refuerzan el rol del mercado en la solución a la crisis de la vivienda.

Este vacío ha sido advertido por ex autoridades de gobierno y llama la atención cuando el déficit habitacional se encuentra en un estado severo, con hogares allegados, hacinamiento, y una población importante en campamentos que creció con fuerza en los últimos años, quienes permanecen al margen de los anuncios, sin que exista un instrumento equivalente en escala o respaldo financiero para ese segmento.

Dónde se inserta y qué falta

La Ley N°21.450, promulgada el 12 de mayo de 2022 y publicada en el Diario Oficial el 27 de mayo del mismo año, estableció una arquitectura normativa dual, que consistía en un régimen de Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana (Capítulo I) y el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) propiamente tal (Capítulo II), ambos contenidos en su artículo cuarto. Aquello, constituyó un mandato legal al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para elaborar,

diseñar e informar al Congreso Nacional, durante el primer semestre de 2022, la estrategia para abordar el déficit de viviendas. La misma disposición exigió que esa estrategia contemplara objetivos y metas anuales por región y comuna, y que estableciera mecanismos periódicos de seguimiento, evaluación y reporte al Congreso Nacional. El artículo 13, por su parte, radicó la coordinación intersectorial de la implementación en la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio, presidida por el propio Ministro de Vivienda.

Es relevante notar que la ley, desde su origen, no concibió el PEH como un instrumento acotado a una sola administración. El artículo 23 fijó la vigencia de los Capítulos I y II hasta el 31 de diciembre de 2025, pero dejó explícitamente abierta la puerta a una prórroga "*si fuere necesario para la adecuada implementación del Plan de Emergencia Habitacional*". Esa prórroga se concretó mediante la Ley N°21.798, publicada en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 2025, que extendió la vigencia del régimen hasta el 31 de diciembre de 2029 y reforzó los mecanismos de control parlamentario, estableciendo un sistema de información trimestral al Congreso sobre el avance regional del plan.

Este recorrido normativo fija el estándar contra el cual debe evaluarse la actuación del actual gobierno: el PEH no es una política discrecional que cada administración pueda reformular libremente según su propia agenda comunicacional, sino un instrumento legal con procedimientos, plazos y mecanismos de rendición de cuentas explícitos, concebido desde su diseño original para trascender los ciclos de gobierno. Es en ese marco donde debe leerse la ausencia, a mediados de 2026, de un Plan de Emergencia Habitacional 2026-2030.

Qué avances existen en la materia

El Plan de Emergencia Habitacional 2022-2026 cerró superando su meta comprometida, con 262.390 viviendas terminadas, entregadas o adquiridas entre marzo de 2022 y febrero de 2026, cobertura en 337 comunas (97,3% del país) (MINVU, 2025) y una herencia de gestión de 179.386 soluciones habitacionales en distintas etapas de desarrollo (111.354 en construcción y 68.032 con subsidio asignado) hacia el nuevo período de gobierno (MINVU, 2026).

A ello se sumaron 24.412 subsidios de arriendo entregados, los que corresponden a 8.640 más que en el período anterior (Gobierno de Chile, 2026), 281.000 viviendas mejoradas bajo el programa respectivo, un incremento del estándar de superficie de la vivienda pública (en torno a los 55 m², con mejoras térmicas y de terminaciones) y avances legislativos orientados a agilizar

permisos de edificación y actualizar el sistema de planificación territorial (asociado a la nueva Ley 21.807).

Todo lo anterior se realizó en un contexto adverso marcado por la herencia de 27 procesos de reconstrucción de administraciones anteriores y 16 nuevas catástrofes ocurridas durante la gestión. Lo que constituye un logro de ejecución administrativa genuino, particularmente en medio de un encarecimiento de insumos y altas tasas de interés.

No obstante, lo avanzado, la meta alcanzada corresponde al 40% de la necesidad, que está estimada en 650.000 unidades. Esto sitúa el logro como una respuesta necesaria de seguir fortaleciendo en próximos gobiernos, ya que, la formación de nuevos hogares, la migración y el deterioro de stock genera un déficit habitacional continuo, subsanable con una Política de Estado robusta.

Con todo, es importante destacar el segundo legado más relevante del PEH, que fue la arquitectura institucional que dejó instalada. Esta consistió en metas públicas, coordinación y priorización interministerial, presupuesto y reporte periódico al Congreso. Precisamente el estándar de rendición de cuentas que la actual administración está, incumpliendo al no haber presentado su propio plan para 2026-2030.

Qué implica la medida

La ausencia de un PEH 2026-2030 no se explica solo por un rezago administrativo, responde a una tensión de fondo sobre qué tipo de instrumento quiere o puede sostener este gobierno en materia habitacional. El PEH 2022-2026, fue por diseño, un instrumento de planificación estatal centralizada. Formalizar su segunda fase supondría, para la actual administración, asumir ese mismo compromiso de rendición de cuentas. Dirección que va en la línea contraria a lo que ha anunciado el gobierno en materia de vivienda, donde la desregulación y soluciones basadas en el aumento de ganancias empresariales, sin una meta cuantitativa propia ni un cronograma que la vincule.

En ese sentido, la omisión puede leerse como la consecuencia de una orientación de política pública que privilegia la desregulación de mercado por sobre la planificación estatal directa y que, por lo mismo, tiene poco incentivo interno para adoptar voluntariamente un instrumento que la sometería a metas verificables trimestre a trimestre ante el Congreso.

Por otro lado, existe una herencia operativa dejada por el PEH de 179.386 viviendas en distintas etapas de construcción. Avance que le permite al gobierno actual mostrar resultados concretos (entregas, subsidios, avances de obra) sin necesidad de comprometerse todavía con metas propias, porque gran parte de lo que se entregará en 2026 y 2027 corresponde a proyectos diseñados y financiados bajo el marco

anterior. Esto explica, en parte, por qué la ausencia de un plan formal no ha tenido hasta ahora, un costo político alto: la ejecución heredada sostiene la narrativa sin que el gobierno deba exhibir su propia hoja de ruta.

Conclusiones

La ausencia del Plan de Emergencia Habitacional 2026-2030, a mitad de 2026, no es un dato administrativo menor, ya que constituye el incumplimiento de un mandato legal que el propio Congreso reafirmó antes de que asumiera la actual administración. Que a la fecha ese estándar no se haya cumplido no puede leerse como una simple demora de gestión, ya que la evidencia disponible apunta más bien a una orientación de política pública que prioriza la flexibilización normativa y el estímulo del mercado por sobre el uso de instrumentos de planificación estatal.

La pregunta que el propio análisis plantea sobre cuál será la meta pública de viviendas, con qué presupuesto, cronograma, cartera territorializada y responsables se sostendrá, dejará de ser una interrogante analítica para convertirse en un problema de gestión concreto. Esto, en el momento en que la cartera heredada se agote y la actual administración deba sostener, con su propia gestión, el ritmo de producción habitacional que hasta ahora ha capitalizado.

En ese punto de inflexión, la falta de un plan formal dejará de ser una omisión políticamente cómoda para convertirse en una vulnerabilidad de política pública. Si la



continuidad se sostiene o se interrumpe en este gobierno es todavía, una pregunta sin responder, pero es, a partir de julio de 2026, una pregunta que ya no puede seguir postergando sin consecuencias.

Bibliografía

Gob.cl. (2026, 13 de febrero). *Plan de Emergencia Habitacional logra 97,7% de avance: 254 mil viviendas*. Disponible en <https://www.gob.cl/noticias/plan-emergencia-habitacional-enero-2026/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2025, julio). *Cuenta pública 2025*. https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2025/07/Ministerio_de_Vivienda_y_Urbanismo_cuenta.pdf

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2026, marzo). *Boletín final de avance del Plan de Emergencia Habitacional (marzo 2022-febrero 2026)*. https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2026/03/Boletin-Final-Plan-de-Emergencia-Habitacional_VF.pdf

Morales Poll, A. (2026, 30 de mayo). *Excolaboradores del Minvu piden al gobierno presentar nuevo Plan de Emergencia Habitacional. La Tercera*. <https://www.latercera.com/nacional/noticia/excolaboradores-del-minvu-piden-al-gobierno-presentar-nuevo-plan-de-emergencia-habitacional/>

CONCLUSIONES

A 150 días de iniciado el gobierno, las principales iniciativas impulsadas por el ministro Poduje expresan una orientación clara hacia adaptar el Estado a las necesidades del mercado inmobiliario, es decir, renuncia a ordenar la política pública para enfrentar el déficit de vivienda y regular el mercado para responder a las necesidades de las familias.

Bajo el discurso de la eficiencia, la reactivación económica, y el “sueño de la casa propia”, el gobierno ha anunciado una serie de medidas que orienta a las instituciones a responder según la demanda sin una visión de país y desarrollo a futuro. Para esto, reduce exigencias regulatorias y entrega beneficios tributarios, mientras traslada la responsabilidad hacia las familias y municipios.

El problema no es que las medidas provengan de diagnósticos inexistentes, ya que el alza del costo de la vivienda, la carencia de suelo disponible, la reconstrucción pendiente o la paralización de la actividad de la construcción son problemáticas reales. Sino que el problema es que las iniciativas anunciadas por el Ministro Poduje toma esas urgencias reales y las convierte en una oportunidad para fortalecer a quienes ya tienen poder económico. Es decir, no busca alterar las condiciones estructurales que producen la crisis habitacional, ni tampoco parecen dar una respuesta inmediata a esta, sino que actúan bajo la hipótesis de que el

mejoramiento del mercado derivará en una oferta de viviendas con mejores condiciones y un beneficio indirecto para las familias.

El balance de estos siete primeros anuncios da cuenta de un desacople de las prioridades. En un país con más de 500 mil viviendas de déficit y cerca de 100 mil viviendas nuevas sin vender, el gobierno decide actuar principalmente para hacer más atractivo el negocio inmobiliario, no para asegurar que esas viviendas sean accesibles para quienes las necesitan. Por un lado, el gobierno ha anunciado que enfrentará la emergencia habitacional, pero por otro lado, sus primeras medidas no están dirigidas a disminuir el déficit. De hecho, no se aborda el aumento de campamentos, del allegamiento o de las dificultades de acceso al crédito.

En ese sentido, Poduje se está convirtiendo en el Quiroz de la vivienda: un ministro que gobierna desde el titular, la confrontación comunicacional y la promesa de eficiencia, pero cuyas medidas concretas desplazan el centro de la política social hacia los intereses del mercado. Así como Quiroz pretende ordenar la economía debilitando capacidades públicas y favoreciendo a los sectores de mayores ingresos, Poduje pretende resolver la crisis habitacional entregando más poder al mismo mercado que ha producido viviendas caras, suelo inaccesible, barrios segregados y familias expulsadas de las zonas bien localizadas.

La modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) es un ejemplo claro. Se presenta como una medida para reducir la burocracia y disminuir los precios, pero en la práctica es una desregulación urbana de gran magnitud, decretada por vía administrativa, que viene a aumentar la rentabilidad potencial del suelo sin mecanismos de captura de plusvalía ni regulación de precios. Al ampliar constructibilidad, flexibilizar exigencias y limitar la capacidad de los municipios para ordenar su propio desarrollo urbano, se debilita la planificación territorial democrática, sin exigir que el beneficio llegue a las familias. El supuesto de que mayores permisos y densidad producirán automáticamente viviendas más baratas muestra desconocimiento sobre que el problema central no es solo la cantidad de unidades, sino la brecha entre precios, ingresos y capacidad real de acceso.

La eliminación de las contribuciones para las personas mayores sigue la misma lógica regresiva. Se presenta como una medida de alivio para la clase media, pero omite que ya existen mecanismos de exención y que la iniciativa viene a beneficiar exclusivamente a las personas de las comunas más ricas del país. Todo eso, a costa de la recaudación para el Fondo Común Municipal que financia los servicios básicos en comunas de bajos ingresos económicos. Es decir, de las personas humildes que requieren de los servicios municipales en su vida cotidiana.

La Operación Sitio 2.0 y Eriazo Cero logran reducir los costos fiscales a través de la

entrega de terrenos, pero, si bien buscan activar terrenos fiscales, no aseguran financiamiento para mantención o criterios de priorización. Esto generará transferencia de más labores a los municipios sin recursos equivalentes y trasladará hacia las familias la responsabilidad de completar la solución habitacional y la carga de los problemas de urbanización, servicios y calidad de las viviendas.

Asimismo, se muestra al Estado como contraparte neutra frente al mercado, renunciando a utilizar herramientas de regulación para mejorar las condiciones de acceso de las familias. Por el contrario, ajusta los mecanismos del Estado a las reglas impuestas por el mercado, como el aumento del tramo DS1 que amplía el subsidio a viviendas hasta 4.000 UF, sin poner mecanismos de control de precio. La reactivación de la construcción ofrece beneficios tributarios para la compra de viviendas nuevas y para rentas de arriendo DFL2, favoreciendo la compra y rentabilización del arriendo, incluso desde personas jurídicas. Lo que convierte la política que promete “un país de propietarios”, en una política para un país de inmobiliarias e inversionistas arrendadores. Personas naturales con múltiples viviendas, personas jurídicas que vuelven a recibir beneficios y actores con capacidad de comprar para rentabilizar el arriendo.

El principal vacío de estos 150 días es la ausencia de una estrategia que muestre la imagen objetivo del gobierno en materia de vivienda. Una agenda que debiese comenzar

con un Plan de Emergencia Habitacional 2026-2030, con metas claras, presupuesto, plazos y cartera de proyectos.

No hay duda de que la agilización de procesos administrativos y la coordinación con el sector privado es un componente necesario para responder a la crisis habitacional: el Estado debe atender a las familias que, teniendo empleo y cierta capacidad de ahorro, no logran acceder a una vivienda adecuada en propiedad. Sin embargo, el Estado no puede limitarse a ajustar instrumentos y subsidios, según los precios que fija el mercado. Debe establecer las reglas, orientar el uso de suelo y la captura de plusvalía en función de las necesidades de la población, proteger a los arrendatarios y fortalecer la planificación territorial.

La discusión de fondo es quién gana con la intervención del Estado. La apuesta del gobierno en vez de fortalecer la capacidad del Estado de producir, regular, y adquirir vivienda adecuada, viene a ponerlo en un rol restringido a habilitar suelo, subsidiar la demanda y garantizar mejores condiciones para la inversión inmobiliaria privada. Esto es especialmente problemático en un país donde el precio del suelo, la concentración de la propiedad, la financiarización de la vivienda y la desigualdad territorial han demostrado que el mercado por sí solo no produce acceso justo, ni ciudades democráticas. No es responsable esperar que el mercado “chorree” soluciones.

El balance político es claro. El gobierno no está construyendo política habitacional para

enfrentar el déficit, sino una agenda para transferir más recursos, suelo y poder a los sectores que ya concentran el patrimonio y riqueza urbana, a costa de más incertidumbre para quienes necesitan vivienda. En un país donde la vivienda se ha vuelto inaccesible para millones, esa no es una modernización del Estado, ni una política habitacional. Es una agenda inmobiliaria.



¿Política Habitacional o Agenda Inmobiliaria?

**Análisis de los 150 días del gobierno
de Kast en materia de vivienda**

**Equipo de vivienda
Nodo XXI**

Julio 2026