

NUEVAS NORMAS URBANAS: MAYOR ACCESO A LA VIVIENDA Y ADECUACIÓN A LA REALIDAD DEMOGRÁFICA

- El CENSO 2024 muestra que Chile necesita más viviendas, pero más pequeñas. Entre 2002 y 2024 el número de hogares creció un 59% y el tamaño promedio se redujo de 3,6 a 2,8 personas.
- La normativa vigente restringe la densidad y la altura en los sectores mejor conectados y con mejores servicios de las distintas ciudades del país, por lo que requiere adecuarse a la nueva realidad demográfica del país.
- La propuesta de modificación a la normativa vigente es positiva al actualizar los parámetros más restrictivos. Esto debería mejorar el acceso a la vivienda. Con todo, el desafío es que el aumento en la densidad sea equilibrado y no implique saturación del equipamiento urbano existente.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) sometió a consulta pública una propuesta de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)¹, con el propósito de mejorar el acceso a la vivienda en sectores bien localizados mediante la modificación de los parámetros que actualmente limitan la edificación, así como agilizar los procesos de reconstrucción en zonas afectadas por catástrofes. La iniciativa forma parte de un conjunto de medidas impulsadas por la actual administración orientadas a facilitar el acceso a la vivienda, y aborda dos factores que explican parte de la actual crisis habitacional.

Por el lado de la oferta, una normativa de suelo urbano restrictiva impone exigencias de mitigación de alto costo y procesos de aprobación prolongados, lo cual limita la constructibilidad y encarece el precio final de las viviendas. Este escenario, unido a un menor dinamismo en el mercado laboral, afecta la posibilidad de que las familias

¹ 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, 2 de abril.

cuenten con ingresos suficientes para adquirir una vivienda: desde 2010, el precio de las viviendas creció un 112%, mientras que los salarios lo hicieron en solo un 34%².

Ante esta realidad, resulta necesario introducir ajustes normativos. Un estudio del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU (2022)³ analizó la normativa vigente en el área de influencia de la red de Metro y tren en Santiago⁴ y evidenció que la regulación no aprovecha la infraestructura pública ya instalada. Sus resultados muestran que más del 65% del área presenta límites de altura inferiores a 8 pisos.

RECONOCER LA NUEVA REALIDAD DEL CENSO: MÁS HOGARES Y DE MENOR TAMAÑO

En 2025 se dieron a conocer los resultados del CENSO 2024, que muestran transformaciones relevantes en la composición de los hogares chilenos. Los datos confirman una tendencia sostenida hacia el envejecimiento poblacional, la reducción del tamaño de los hogares y el aumento de los hogares unipersonales (ver Tabla N°1).

Entre 1992 y 2024, el tamaño promedio de los hogares se redujo de 4 a 2,8 personas, mientras que los hogares unipersonales pasaron de 8,3% a 21,8% del total, es decir, uno de cada cinco hogares está compuesto por una sola persona. Asimismo, los hogares compuestos exclusivamente por personas mayores de 65 años crecieron de 4,3% a 11,6% en el mismo período. Todos estos cambios demográficos deben ser considerados por la política habitacional y, en ese contexto, las modificaciones propuestas del gobierno apuntan en la dirección adecuada.

En paralelo, el déficit habitacional cuantitativo⁵ disminuyó un 34%, de 741.832 a 491.904 requerimientos entre 2002 y 2024. Sin embargo, casi la mitad de este déficit se concentra en la Región Metropolitana (48,6%, con 238.878 requerimientos, de los cuales alrededor de 100.000 corresponden a hogares allegados y 73.648 a viviendas

² A partir de información del Banco Central, del primer trimestre de 2010 al tercer trimestre 2025. Las series utilizadas son el IPV General, casas y departamentos y el Índice real empalmado de remuneraciones, INE (base 2023=100).

³ Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (2022). [“Impacto de la red de metro y tren urbano de Santiago”](#). Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.

⁴ Definida como un radio de 700 metros caminables desde cada estación, equivalente a unos 10 minutos caminando.

⁵ El indicador del déficit habitacional se compone de **déficit habitacional cuantitativo**, que mide los requerimientos de nuevas viviendas y el **déficit habitacional cualitativo**, que calcula los requerimientos de adecuación de viviendas existentes (Centro de Estudio de Ciudad y Territorio, MINVU).

con hacinamiento no ampliable⁶) y 10 comunas agrupan el 25% del déficit total, siendo Arica, Iquique y Antofagasta los municipios con mayor déficit entre los que se encuentran en regiones⁷.

HOGARES CRECEN UN 59% Y TAMAÑO SE REDUCE DE 3,6 A 2,8 ENTRE 1992 Y 2024

Tabla N°1: comparación resultados CENSO, 1992, 2002, 2024

	CENSO 1992	CENSO 2002	CENSO 2024	VAR. 2002-24
Viviendas totales censadas	3.369.849	4.399.952	7.642.716	74%
Viviendas particulares ocupadas*	3.120.967	3.899.448	6.730.463	73%
Población censada	13.348.401	15.116.435	18.480.432	22%
Población 0 - 14 años	29,4%	25,7%	17,7%	-31%
Población 65 años o más	6,6%	8,1%	14,0%	73%
Número de Hogares	3.293.779	4.141.427	6.596.527	59%
Habitantes por hogar	4,0	3,6	2,8	-22%
Hogares unipersonales	8,3%	11,4%	21,8%	91%
Hogares con personas de 14 años o menos	62,0%	54,3%	33,2%	-39%
Hogares compuestos solo por mayores de 65 años	4,3%	6,0%	11,6%	93%
Déficit habitacional MINVU⁸ (1) + (2) + (3) + (4)		741.832	491.904	-34%
Viviendas irrecuperables (1)		155.631	72.642	-53%
Hogares allegados (2)		241.979	188.355	-22%
Núcleos allegados hacinados (3)		236.986	103.749	-56%
Viviendas hacinadas no ampliables (4)		107.236	127.158	19%

Fuente: LyD sobre la base del CENSO.

*En 1992 y 2002 se llaman viviendas permanentes ocupadas.

El hecho de que las comunas con mayor déficit sean urbanas y estén concentradas en capitales regionales refleja que los mayores requerimientos habitacionales se localizan precisamente donde se ubican las mayores oportunidades laborales y de servicios, en sectores donde hay mayor demanda y precios más elevados.

Por otro lado, que el déficit haya caído pese al fuerte incremento del número de hogares da cuenta del aporte de la política habitacional del país. Con todo, la persistencia de casi 500 mil hogares sin vivienda y los cambios demográficos descritos indican el camino a seguir: se necesitan más viviendas, de menor tamaño, una mayor diversidad de soluciones habitacionales, ubicadas en sectores con buen acceso a empleo, transporte y servicios.

⁶ Hogares principales hacinados, sin allegamiento interno, que no pueden ampliar su vivienda por vivir en departamento, pieza o ser arrendatario.

⁷ Estas comunas son: Santiago (25.967); Antofagasta (15.807); Puente Alto (12.475); Estación Central (12.348); Arica (11.521); Maipú (10.724); La Florida (10.400); Iquique (9.460); Recoleta (9.138); y San Bernardo (8.922).

⁸ Más información en MINVU. (2025). Déficit Habitacional Cuantitativo CENSO 2024. Resultados comunales y comparación con 2017 y 2002. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.

QUÉ PLANTEA LA PROPUESTA A LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA

Entre el 8 y el 22 de abril de 2026, el MINVU sometió a consulta pública una propuesta de modificación a la OGUC que introduce ajustes en tres ámbitos orientados a adecuar la norma a la nueva estructura de los hogares. En términos generales, las medidas buscan modificar el coeficiente de constructibilidad, actualizar diversas normativas y agilizar los trámites en zonas de catástrofe. La Tabla N°2 resume las principales medidas.

COEFICIENTE DE DENSIDAD POR VIVIENDA SE REDUCE DE 4 A 2, PROMOVRIENDO EL ACCESO A SECTORES BIEN LOCALIZADOS

Tabla N°2: principales propuestas a la modificación a la OGUC

MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
Modificaciones en constructibilidad	Redefinir la medición de la "superficie edificada" desde la cara exterior a la cara interior del muro perimetral. Esto aumenta la superficie habitable de cada unidad y permite construir más, dado que el grosor de los muros deja de descontarse del área edificable. Además, elimina el incentivo a minimizar el espesor de los muros, lo que resulta especialmente relevante en un país sísmico.
Actualización de Normativas	Actualizar el coeficiente de densidad de habitantes por vivienda de 4 a 2 , recogiendo la realidad demográfica. Para proyectos de vivienda económica ubicados en entornos de alta accesibilidad, como la cercanía a estaciones de metro, el coeficiente se reduce a 1 .
	Extender la duración de los permisos de construcción de 3 a 6 años , incorporando además la suspensión del plazo de caducidad mientras se aguardan autorizaciones de otros organismos del Estado.
	Disminuir las exigencias de estacionamiento para proyectos ubicados en las proximidades de infraestructura de transporte público.
	Actualizar y simplificar condiciones para acceder a coeficientes de constructibilidad de los "conjuntos armónicos" ⁹ . Esto reduce las exigencias para calificar en esa condición. Por ejemplo, se disminuye la superficie predial requerida de 5.000 a 2.500 m ² , y amplía los premios de constructibilidad y altura disponibles, facilitando el desarrollo de proyectos de mayor densidad en terrenos bien localizados.
Agilización de Trámites en Zonas de Catástrofe	Simplificar los procesos de aprobación para proyectos ejecutados por el MINVU o SERVIU en zonas declaradas de catástrofe , permitiendo acreditar el cumplimiento de condiciones de movilidad y accesibilidad mediante un informe técnico del SERVIU.
	Habilitar la emisión por el SERVIU de informes técnicos de movilidad como mecanismo alternativo de cumplimiento normativo en contextos de emergencia.

Fuente: elaboración propia a partir de MINVU.

⁹ La Ley General de Urbanismo y Construcciones define los "conjuntos armónicos" como agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación, estén relacionados entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia. La propuesta establece un incremento de los premios de constructibilidad y altura para conjuntos armónicos correspondientes a proyectos de viviendas económicas ubicados en torno a vías expresas o cerca de infraestructura pública (minuta explicativa, MINVU).

Asimismo, los proyectos habitacionales que cuenten actualmente con sus permisos otorgados, pero que aún no hayan obtenido su recepción de obras, también podrán acogerse a las normas actualizadas de la OGUC.

REFLEXIÓN: DENSIFICAR CON FOCO EN EL EQUILIBRIO URBANO

Los resultados del CENSO 2024 refuerzan la necesidad de que la política habitacional se adecúe a los cambios demográficos del país. Los desafíos van más allá de cubrir un déficit cuantitativo: incluyen dimensiones como la calidad del entorno, la accesibilidad a servicios y las necesidades específicas de hogares más pequeños y con mayor presencia de personas mayores.

La propuesta del MINVU responde a esa nueva realidad. No obstante, es relevante que el aumento de densidad que habilitan estas modificaciones vaya acompañado de una adecuada provisión de equipamiento urbano, como acceso a transporte, comercio, salud, educación, plazas, entre otros, para evitar que una mayor densidad habitacional derive en la saturación de los servicios existentes.