



La reforma urbanística de Kast: densificar a ciegas en la periferia no es solución, es condena. Por Álvaro Ramis Olivos

Posted on Mayo 11, 2026

El debate sobre el crecimiento de la región metropolitana tiene una miopía crónica: siempre se fija en el centro. Mientras Providencia discute si una torre le tapa la vista al cerro, el gobierno de José Antonio Kast empuja una reforma a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que castigará a la periferia. Puente Alto, La Florida, La Cisterna, Maipú, Quilicura. Comunas ya al borde del colapso, a las que la nueva normativa convertirá en vertederos de vivienda sin servicios.

La reforma reduce el coeficiente de habitantes por vivienda de cuatro a dos (y a uno cerca del transporte público). Duplica las viviendas permitidas en un mismo terreno. Pero la evidencia muestra que aumentar la constructibilidad sin capturar las plusvalías sólo encarece el suelo. Los dueños de terrenos en La Cisterna o cerca de la estación de Puente Alto serán los únicos ganadores. Los compradores, no.

El mercado no es una máquina perfecta

No basta con aumentar la oferta para que bajen los precios. El mercado inmobiliario tiene rigideces y segmentaciones. Lo que probablemente veremos en la periferia no son viviendas familiares accesibles, sino una avalancha de minidepartamentos orientados a la rentabilidad, no a las necesidades de los barrios.

Los costos no desaparecen, se trasladan a la ciudad

La reforma reduce exigencias como estacionamientos o medidas de mitigación. Pero los costos no se eliminan: se externalizan. En La Cisterna, donde cada metro cuadrado ya está saturado, la disminución de requisitos significa más autos estacionados en las veredas, más presión sobre el espacio público y una calidad de vida que se deteriora sin que nadie rinda cuentas.

La destrucción de la planificación territorial

Los planes reguladores no son caprichos. Se construyen en función de capacidades reales de infraestructura, servicios y equipamiento. Alterar las densidades sin recalibrar esas variables es como subir el agua sin reforzar el dique.

Incentivos para la especulación

Al ampliar plazos y flexibilizar permisos, la reforma abre la puerta a la retención de terrenos. Proyectos que se aprueban hoy podrían quedar congelados a la espera de mejores precios. En un contexto donde ya existe un alto stock de viviendas sin construir, esto no acelera la solución habitacional: la retrasa.

Controles débiles, problemas futuros

La simplificación de los controles intersectoriales permitirá proyectos mal localizados. En la periferia, construir “cerca del metro” significa en la práctica a veinte minutos a pie por veredas rotas. Sin evaluación de impacto real, los costos (movilidad, riesgos, integración urbana) se pagarán durante décadas.

El monocultivo inmobiliario en la periferia

En conjunto, la reforma de Kast apuesta por la desregulación como atajo. El resultado previsible es el que ya vimos en Estación Central e Independencia: saturación, deterioro y una ciudad que absorbe lo que la norma deja de exigir. La periferia se consolidará como un monocultivo de viviendas: comunas destinadas a recibir torres, pero no escuelas, ni consultorios, ni áreas verdes.

Qué hacer: otra densificación es posible

Nadie dice que la periferia no deba densificarse. Pero densificar bien significa: identificar sectores con capacidad de soporte real, exigir estudios de impacto vinculantes, devolver a los municipios la facultad de objetar y condicionar la construcción a la ampliación previa de servicios. La discusión no puede limitarse a construir más, sino a cómo, dónde y para quién se construye.

El ministro todavía está a tiempo

Escuchar a los alcaldes de La Cisterna, Puente Alto y Quilicura no es un gesto de cortesía: es un requisito de supervivencia. Porque si se impone una densificación ciega, los barrios más vulnerables seguirán recibiendo la carga de las viviendas mientras otros preservan sus estándares. Eso no es progreso. Es repetir el error histórico.

Para El Maipo Álvaro Ramis Olivo, colaborador de El Maipo. Presidente del Centro de Estudios Territorio y Comunidad.

Nota: El contenido vertido en esta columna de opinión es de exclusiva responsabilidad de sus autores, y no refleja necesariamente la línea editorial El Maipo.