



OPERACIÓN SITIO 2.0: RÉDITOS POLÍTICOS *a corto plazo, riesgos urbanos a largo plazo*



Rodolfo Jiménez

Presidente del Colegio de Arquitectos de Chile y Académico IAC-FARAC USACH

En mayo de 2026, el ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, presentó los detalles del programa que lleva por nombre Operación Sitio 2.0: traspasar más de diez millones de metros cuadrados de terrenos fiscales de Bienes Nacionales —hoy abandonados o subutilizados— para construir casas con patio destinadas a familias de sectores populares y clase media. La meta del gobierno es ambiciosa: 100.000 unidades habitacionales, equivalentes al 25% del total de subsidios que pretende otorgar la administración Kast durante sus cuatro años. Anunciada en la Cuenta Pública ante el Congreso, la iniciativa capturó titulares y aplausos. Sin embargo, quienes seguimos

La propuesta de Operación Sitio 2.0 reabre uno de los debates más relevantes para el futuro urbano de Chile: cómo enfrentar el déficit habitacional sin profundizar la segregación territorial. En este análisis, Rodolfo Jiménez Cavieres, revisa las lecciones de la histórica Operación Sitio, los desafíos de la disponibilidad de suelo bien localizado y las condiciones necesarias para que una política habitacional contribuya efectivamente a construir ciudad y no solo viviendas.

de cerca el desarrollo urbano chileno tenemos razones para encender luces amarillas.

El nombre elegido no es inocente. Remite directamente

a la política habitacional más masiva del siglo XX chilena, ejecutada durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva entre 1965 y 1970. La comparación genera expectativas, pero también

obliga a revisar críticamente qué funcionó y qué fracasó en aquella experiencia —y cuánto han cambiado las condiciones de la ciudad en seis décadas.

Un programa que puede resolver el problema del techo sin resolver el problema de la ciudad no es una política habitacional: es una promesa a medias.

La operación sitio original: una solución urgente con costos duraderos

La Operación Sitio de Frei Montalva nació como respuesta a una crisis habitacional de urgencia. En 1965, Santiago acumulaba decenas de miles de familias viviendo en callampas —asentamientos precarios en los



márgenes del Mapocho y el Zanjón de la Aguada— y las tomas de terreno se multiplicaban. El Estado respondió con una fórmula pragmática: entregar lotes semiurbanizados de 9 por 18 metros, dotados de servicios básicos, y dejar que las propias familias construyeran su vivienda de manera progresiva. Entre 1964 y 1970 se entregaron cerca de 65.000 a 80.000 sitios solo en Santiago, una cifra notable para la época.

El programa tuvo méritos reales. Convirtió a decenas de miles de familias en propietarias de suelo urbano e integró a sectores de la población en el sistema financiero formal a través del Plan de Ahorro Popular. Pero sus costos territoriales fueron igualmente significativos y aún los habitamos: la Operación Sitio consolidó la expansión periférica y la segregación socioespacial

“Un programa que resuelve el problema del techo, pero no el de la ciudad, deja pendiente la tarea más importante del desarrollo urbano”

de Santiago. Los lotes se ubicaron en los bordes de la ciudad, lejos de empleos, equipamiento y servicios. Décadas después, estos barrios recibieron el apodo de 'barrios críticos' zonas de deterioro urbano que han requerido inversión sostenida del Estado y que aún concentran pobreza, estigma y falta de oportunidades.

La autoconstrucción, que en teoría empoderaba a las familias, derivó en una densificación espontánea y desordenada: una familia recibía a dos o tres familias allegadas, el barrio se saturaba sin que la infraestructura se ampliara, y la segregación se reproducía ahora por hacina-

miento. El programa resolvió el techo, pero no la ciudad.

El problema del suelo en la Región Metropolitana

El principal punto de quiebre entre el discurso y la realidad del programa está en la disponibilidad de suelo bien localizado en Santiago. El ministro Ivan Poduje ha citado como ejemplo emblemático La Reina Alta, un predio fiscal en una comuna consolidada y bien conectada. Son exactamente esos paños los que hacen políticamente atractivo el programa. Pero son también los más escasos.

El fisco chileno administra más de 42 millones de hectáreas en todo el territorio

nacional —el 54% del país—, pero esta riqueza territorial está concentrada en los extremos: el 95% de Tarapacá es suelo fiscal, el 82% de Aysén y el 64% de Magallanes. La Región Metropolitana es radicalmente distinta: aquí el suelo ha sido urbanizado, subdividido y privatizado durante décadas. Los terrenos fiscales bien ubicados —conectados a metros, servicios, empleos y equipamiento— son escasos, disputados y frecuentemente retenidos por organismos estatales que los usan como reserva patrimonial.

El mismo Poduje, antes de asumir como ministro, lideró desde la oficina de urbanismo Atisba un análisis que identificó apenas 22 terrenos subutilizados de las Fuerzas Armadas y policías en la Región Metropolitana con potencial para viviendas. Ese es el universo real disponible de



pañños bien ubicados en Santiago. Y el propio ministro ha debido salir a cuestionar públicamente que las FFAA 'actúan como inmobiliarias', lo que revela la dificultad de movilizar ese suelo hacia fines sociales.

En la Región Metropolitana, los terrenos fiscales bien conectados se cuentan con los dedos de las manos. El resto está en la periferia, y eso no es una solución: es reproducir el problema.

El diagnóstico de los expertos es claro: la escasez de suelo con buena localización ha sido el principal motor del alza del precio de la vivienda en Chile durante la última década. Según la Cámara Chilena de la Construcción, hace diez años el terreno representaba entre el 10% y el 15% del costo total de un proyecto; hoy alcanza entre el 15% y el 25%. Si el programa opera solo con terrenos bien ubicados —como sugiere su lógica declarada—, la escala anunciada es irrealizable en la RM. Si opera con terrenos periféricos disponibles —como ocurrió en los años 60—, reproducirá los problemas de segregación que el propio ministro ha criticado en otros contextos.

Los costos ocultos de la expansión periférica

El modelo de casa con patio en lote individual es, en esencia, un modelo de baja densidad. Eso tiene consecuencias territoriales que rara vez aparecen en el anuncio político, pero que el sector de



la construcción y los urbanistas conocen bien: cada nueva urbanización periférica es una carga fiscal que el Estado asume por décadas.

Dotar de servicios a un barrio de baja densidad implica extender redes de agua potable y alcantarillado, instalar alumbrado, pavimentar calles, construir o acercar transporte público, levantar escuelas, consultorios, plazas y áreas verdes. El costo por habitante de estos servicios es significativamente más alto en la periferia que en la ciudad consolidada, precisamente porque la infraestructura se diluye en un territorio de menor densidad. Un departamento en altura comparte esos costos con cien vecinos; una casa con patio en la periferia, con diez. La experiencia chilena y latinoamericana demuestra que estos costos no son ficticios: los barrios generados por la Operación Sitio original todavía esperan inversión en

equipamiento después de seis décadas. Las erradicaciones masivas de los años 80, que trasladaron a familias de campamentos del sector oriente de Santiago hacia comunas periféricas del poniente y sur, generaron barrios que hoy son epicentros de deterioro urbano y segregación. Alrededor de 700.000 personas en Santiago y un 15% de la población de ciudades intermedias habitan 'barrios críticos' que llevan más de veinte años en situación de rezago. No es casual que estén mayoritariamente en las periferias donde operaron los grandes programas de vivienda masiva del siglo XX.

A esto se suma una variable nueva respecto de los años 60: el costo de la movilidad. En una metrópolis de 8 millones de habitantes, trasladar a una familia a un barrio sin metro, sin transporte eficiente y lejano de los empleos tiene un costo económico y

social enorme. Las familias gastan horas diarias en desplazamientos, lo que afecta la calidad de vida, la participación laboral —especialmente de las mujeres— y el rendimiento escolar de los hijos. La casa con patio puede convertirse en una trampa de localización.

El rédito político versus el costo urbano: una ecuación asimétrica

Hay que ser honestos: la Operación Sitio 2.0 tiene elementos que la hacen políticamente irresistible. Ofrece un bien concreto —casa propia, con patio— a una demanda que el mercado ha dejado insatisfecha. La aspiración de la vivienda unifamiliar arraigada en una gran parte de la clase media chilena hace que el anuncio resuene con fuerza. Los subsidios de UF 1.600 son notoriamente inferiores al costo actual de un departamento del DS49 (UF 2.600), lo que lo presenta como eficiente y accesible.



Y el uso de terrenos fiscales ya disponibles evita la discusión sobre nuevas compras de suelo.

El rédito político se materializa rápido: entrega de títulos, fotografías en terreno, familias agradecidas. El costo urbano, en cambio, tarda décadas en hacerse visible. La segregación, el deterioro barrial, los costos de servicio, la dependencia del automóvil, la falta de equipamiento: todo eso llega después, cuando ya no hay cuenta política que rendir.

El sector de la construcción, por su parte, ve con cautela el modelo. Los expertos reconocen que el subsidio de UF 1.600 puede ser insuficiente considerando los precios actuales de materiales, mano de obra y urbanización. Si el Estado cubre el terreno pero la construcción supera ese monto, el programa enfrentará problemas de ejecución o terminará en soluciones de baja calidad constructiva (la misma trampa que llamaron 'Operación Tiza' en los años 60.)

Chile necesita una política habitacional que construya ciudad, no solo viviendas. La diferencia no es retórica: es la distancia entre un barrio y un campamento con techo.

¿Qué puede aprender la Operación Sitio 2.0 de su antecesora?

No se trata de negar la legitimidad del problema que el programa busca resolver. El déficit habitacional en Chile afecta a casi 500.000 fami-



lias, más de 120.000 de las cuales viven en campamentos. El tiempo de espera promedio para acceder a un subsidio habitacional es de 11 años. Estas son cifras que exigen acción.

Pero la acción debe ser informada. Si el gobierno de Kast quiere que la Operación Sitio 2.0 no reproduzca los errores de la original, debe responder con claridad a al menos tres preguntas que hoy permanecen sin respuesta:

1. ¿Cuántos de los diez millones de metros cuadrados anunciados están efectivamente en la Región Metropolitana y en comunas con buena conectividad? El gobierno debe publicar el catastro completo y georeferenciado de los terrenos que integran el programa.

2. ¿Cuál es el estándar mínimo de urbanización y equipamiento que tendrá cada barrio generado por el programa? La experiencia indica que entregar el lote sin asegurar escuela, posta, transporte y áreas verdes en plazos razonables es repetir el error histórico.

3. ¿El subsidio de UF 1.600 es suficiente para construir una vivienda digna con los costos actuales? Si no lo es, ¿cómo se cierra la brecha? El programa necesita una ingeniería financiera transparente antes de escalar.

En regiones del norte —Arica, Antofagasta, Tarapacá— donde el fisco domina el territorio y hay demanda habitacional real, el programa tiene mayor viabilidad y puede ser una palanca efectiva. El modelo tiene sentido allí donde el suelo fiscal está disponible, es accesible topográficamente y tiene potencial de integración urbana.

En la Región Metropolitana, en cambio, la honestidad obliga a reconocer que los terrenos bien ubicados son escasos, que los terrenos periféricos disponibles reproducirán segregación, y que el subsidio proyectado enfrenta tensiones serias con los costos reales de construcción. Un programa diseñado para todo Chile con una lógica que funciona en el norte pero no en Santiago no

es una política habitacional: es una suma de contextos distintos que requieren respuestas distintas.

Conclusión: construir ciudad, no solo viviendas

Chile lleva más de un siglo lidiando con el déficit habitacional mediante programas masivos que resuelven el problema del techo sin resolver el problema de la ciudad. La Operación Sitio original fue la versión más ambiciosa de esa lógica en el siglo XX. Sus barrios todavía exhiben las cicatrices de haber priorizado la cantidad sobre la calidad urbana.

La Operación Sitio 2.0 tiene la oportunidad de hacer algo distinto: usar el suelo fiscal como herramienta de integración y no de segregación, fijar estándares de urbanización que garanticen barrios completos y no solo lotes, y ser transparente sobre dónde funciona y dónde sus condiciones son insuficientes.

Si en cambio se convierte en un programa que entrega títulos en la periferia, construye casas sin ciudad y genera aplausos hoy para dejar problemas mañana, habrá repetido el error que lleva el mismo nombre desde 1965. Los profesionales del sector de la construcción, los urbanistas y la sociedad civil tenemos la responsabilidad de decirlo con claridad antes de que el cemento fragüe. **N&C**