

**Destrabar el suelo**

Señora Directora:

El anuncio del Presidente electo, José Antonio Kast, respecto de impulsar un proceso de desregulación en el sector inmobiliario ha reabierto un debate clave para el desarrollo urbano y habitacional del país. Más allá de las legítimas diferencias ideológicas, existe un diagnóstico compartido por gran parte de la industria, la academia y el propio sector público: el actual marco normativo ha terminado

por limitar severamente la capacidad de producir vivienda, especialmente aquella orientada a los sectores medios y vulnerables.

Desde una mirada técnica, muchas de las medidas planteadas resultan positivas. Simplificar permisos, reducir discrecionalidades, acotar plazos y entregar mayor certeza regulatoria son condiciones básicas para disminuir el riesgo de los proyectos y, con ello, su costo final. Sin embargo, entre todas las propuestas, una adquiere especial relevancia: la liberación y flexibilización de los usos de suelo.

Hoy, la escasez de suelo urbano disponible y el alto valor de los terrenos se han transformado en el principal obstáculo para el desarrollo habitacional.

El impacto de esta situación ha sido especialmente crítico para el programa DS19, uno de los instrumentos más exitosos de la política habitacional chilena de las últimas décadas. El subsidio de Integración Social y Territorial ha permitido combinar vivienda para sectores vulnerables y clase media en un mismo proyecto, promoviendo movilidad social, acceso a ciudad e integración urbana real. Su éxito se ha basado, precisamente, en la cooperación público-privada, donde el Estado define el marco y el sector inmobiliario ejecuta con eficiencia.

*Alberto Alarcón/ U. Andrés Bello*