

## Cartas al Director

### SHOCK AL SUELO URBANO

SEÑOR DIRECTOR:

Se ha abierto un debate sobre las medidas del gobierno para mejorar el acceso a la vivienda. Si bien algunos ajustes tributarios pueden afectar la recaudación urbana y deben perfeccionarse en el Congreso, es evidente que modificar por decreto las normas urbanas tendrá efectos adversos.

Es cierto que existen regulaciones que restringen la oferta y encarecen los proyectos, lo que exige una gestión más activa del suelo en nuestras ciudades. Sin embargo, es un error suponer que una flexibilización reducirá los precios. La evidencia internacional muestra que el mercado de la vivienda es, ante todo, un mercado de suelo: aumentar la constructibilidad en forma generalizada no abarata automáticamente las viviendas, sino que tiende a elevar el valor del terreno, capturando allí el beneficio regulatorio.

Asimismo, se confunden los datos censales sobre tamaño de los hogares con la densidad normativa. Esta última no busca reflejar la demografía, sino establecer la capacidad urbana de barrios y comunas. Alterarla por decreto destruye procesos de planificación urbana consolidados y en proceso.

Comparto los objetivos del gobierno, pero los instrumentos requieren corrección. Sin focalización territorial ni exigencias de vivienda de interés público asociadas a los beneficios propuestos, estas medidas elevarán expectativas de precio del suelo, incentivarán conductas especulativas y, en definitiva, dificultarán el acceso a la vivienda.

*Luis Eduardo Bresciani L.*  
Profesor Esc. de Arquitectura UC  
Arquitecto UC, MAUD Harvard

### CAPACIDAD POLÍTICA

SEÑOR DIRECTOR:

El ingreso del proyecto de reconstrucción nacional permite recordar que toda iniciativa legal atraviesa, al menos, tres fases. Primero, la prelegislativa: construir acuerdos, identificar mínimos comunes y dejar –si no contentos– al menos tranquilos a una parte relevante de los legisladores. Luego, la etapa de anuncio: hablarle a la ciudadanía,

ordenar el relato y generar adhesión pública. Finalmente, la fase legislativa, donde el proyecto se juega su destino entre negociaciones, indicaciones y mayorías circunstanciales.

A juzgar por lo conocido, el Ejecutivo parece haber sorteado bien las dos primeras. Se observa un diseño con visión económica y política (parece haber sido buena idea retrasar el ingreso, para fortalecer el trabajo prelegislativo), junto a señales concretas valoradas por la ciudadanía, como la eliminación de contribuciones para la primera vivienda de adultos mayores, la rebaja transitoria del IVA en la compra de viviendas y medidas de protección al empleo formal.

Pero ahora comienza lo más complejo. En el Congreso, no sólo habrá aplausos, habrá actores que buscarán modificar aspectos sustantivos o, derechamente, impedir que la iniciativa prospere. Ahí se medirá la capacidad política del gobierno.

Es ahora cuando el gobierno debe poner en práctica la máxima que dice que comunicar bien es fundamental; pero gobernar, en definitiva, es lograr que las ideas se transformen en ley.

*Roberto Munita Morgan*  
Director de Administración  
Pública UNAB

### ELIMINAR LA FRANQUICIA SENCE

SEÑOR DIRECTOR:

A propósito del anuncio del ministro Quiroz sobre eliminar la franquicia tributaria Sence, vale la pena abrir una discusión más de fondo sobre sus efectos.

He trabajado toda mi carrera en OTEC y no conozco otra política pública en Latinoamérica comparable. No es para nada perfecta. He visto malas prácticas y usos que tensionan sus incentivos. Pero esas distorsiones requieren corrección, no eliminación.

En economía y políticas públicas se habla de miopía temporal: decisiones que buscan resolver problemas inmediatos sin dimensionar sus efectos de largo plazo. La intención de eliminar la franquicia parece ir en esa dirección.

Eliminar la autoinstrucción y exigir seguimiento fue un avance. Eliminar la franquicia completa, en un país que ya invierte poco en formación, ciencia y tecnología, implica perder una de las pocas herramientas que incentivan la capacitación a escala.

La pregunta de fondo es simple: ¿Cuánto caerá la inversión en formación cuando desaparezca el incentivo y cómo impactará esto en la productividad?

Hacerse cargo implica corregir las imperfecciones, no eliminar una política que ha sido una ven-