

## 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*