



Arquitectura, patrimonio y espacio público

REACTIVACIÓN, VIVIENDA Y CIUDAD: *el delicado equilibrio entre mercado y bien público*



Rodolfo Jiménez
Arquitecto, académico del Instituto del Ambiente Construido de la USACH, Presidente Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile

El reciente anuncio del Plan de Reconstrucción Nacional propone una estrategia de reactivación económica basada en incentivos a la inversión, subsidios al empleo y rebajas tributarias, acompañada de un ajuste del gasto público del 3%. Se trata de un enfoque coherente en su lógica: dinamizar la economía apoyándose en el sector privado, resguardando al mismo tiempo la disciplina fiscal. Sin embargo, al observar sus implicancias en el ámbito urbano y habitacional, emergen elementos que ameritan una reflexión atenta.

En el corto plazo, es razonable prever efectos positivos en el sector construcción. La combinación de incentivos tributarios y estímulos a la contratación puede traducirse en mayor dinamismo, reducción de stock y generación de empleo.

En un escenario de desaceleración prolongada, esta reactivación es necesaria. No obstante, el modo en que se estructura plantea un primer punto de atención: su fuerte dependencia del mercado como principal motor de producción de vivienda.

La experiencia chilena ha demostrado que, si bien el sector privado es eficiente en generar volumen, no necesariamente garantiza integración social, adecuada

localización ni calidad urbana. Sin una orientación clara desde lo público, la producción habitacional tiende a reproducir patrones de segregación y fragmentación que han marcado el desarrollo de nuestras ciudades.

Un segundo aspecto relevante es la simplificación regulatoria y la aceleración de permisos. Reducir la burocracia es una demanda transversal, particularmente cuando los tiempos de tramitación se han transformado en un obstáculo para la inversión. Sin embargo, existe una delgada línea entre agilizar procesos y debilitar los resguardos urbanos.

Sin capacidades técnicas fortalecidas -especialmente a nivel municipal- estas medidas pueden derivar en densificación desarticulada, expansión poco sostenible o presión sobre infraestructuras ya exigidas.

El tercer elemento, probablemente el más estructural, es el impacto del ajuste fiscal. La reducción del gasto público tensiona la capacidad del Estado para sostener políticas habitacionales y urbanas. Subsidios, inversión en espacio público, infraestructura y fortalecimiento de gobiernos locales dependen en gran medida de recursos fiscales. Su eventual debilitamiento puede limitar la posibilidad de orientar el desarrollo ur-

bano hacia criterios de equidad y sostenibilidad.

En este escenario, se configura un desplazamiento en el rol del Estado: desde un actor que planifica y resguarda el bien público, hacia uno que facilita la acción del mercado. Este cambio no es necesariamente negativo, pero sí exige cautela. La ciudad no es un bien cualquiera; es el soporte de la vida social, económica y ambiental, y su configuración tiene efectos de largo plazo.

El desafío no radica en oponer Estado y mercado, sino en encontrar un equilibrio adecuado entre ambos. Un Estado que, aun con restricciones, mantenga su capacidad de regulación y planificación, y un mercado que contribuya a producir ciudad de calidad.

Las medidas abren una oportunidad de reactivación relevante, pero también el riesgo de profundizar dinámicas que están en la base de nuestros problemas urbanos. En este campo, las decisiones del presente no solo responden a urgencias económicas: definen la ciudad de las próximas décadas. **N&C**

Comenta en  