**La Escuela Militar: una ubicación demasiado premium**

Cuando en 1943 la Escuela Militar se mudó a su ubicación actual de Apoquindo con Vespucio, el área estaba dominado por chacras y potreros. El valor del suelo era tan bajo que no fue problema dedicar un espacioso terreno, capaz de acoger todas las actividades propias de la formación del Ejército, además de amplios prados y parques.

Tres cuarto de siglo después, la explosión urbana experimentada por Santiago ha reconfigurado el escenario por completo. Sin que nadie lo planeara así, resulta que la Escuela se encuentra ahora inmersa en un área de altísima densidad, a pasos del eje de operaciones de nuestra economía, y por tanto en una de las zonas más caras de Chile.

¿Cuán cara? Veamos. En 2015, el Ejército [puso en venta](http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=206489) un terreno aledaño, en Américo Vespucio con Presidente Riesco por 106 UF/m2. Han pasado tres años y además el terreno de la Escuela misma es más cercano al Metro y al eje Apoquindo por lo que podría valer incluso más, pero consideraré ese monto como referencia ¿Habría una rebaja por volumen? No es claro, porque el tamaño permite mayor flexibilidad para proyectos y eso puede incluso presionar el precio al alza. Luego, Google Earth arroja una superficie de 339.000 m2. No es una medición precisa a nivel topográfico, pero de sobra para los efectos de esta columna. La Escuela es tan grande que posee canchas de equitación, varias canchas de fútbol de dimensiones profesionales, múltiples parques interiores y estacionamientos ilimitados. Tan holgado todo que solo la explanada de la entrada, sin uso el 99,9% del tiempo, es cuatro veces más grande que la Plaza Perú del barrio El Golf. Tan gigantesca, que en la esquina de Los Militares de Pio XI hay un espacio de 7300 m2, avaluado en $21.200 millones, en esencia eriazo.

Con esas cifras, el valor del terreno completo se empina a astronómicos US$ 1.440 millones. Es tanta plata que cuando la calculé revisé varias veces que no estuviese cometiendo un error de comas. Alcanzaría, por ejemplo, para 52 [Teatro Biobío](https://es.wikipedia.org/wiki/Teatro_Biob%C3%ADo), una maravilla arquitectónica por la cual Concepción peleó por décadas. O para una línea completa de Metro que usarían 400.000 personas *cada día*. Habrán quienes planteen que si se vende “se van a robar la plata”. Es una línea argumental que no conduce a ninguna parte: sí, por desgracia hemos constatado casos de corrupción, pero si por eso nos vamos a oponer a todo evento a que el fisco venda activos vamos a terminar en situaciones absurdas. Lo sensato es perfeccionar los mecanismos de control, no oponerse de plano a que el Estado optimice sus cartera.

¿Es razonable mantener para siempre un terreno fiscal de esa extensión, que aprovechan tan pocos, en un lugar así de caro? Pienso que no. Sin duda que es inmejorable para esos pocos militares y profesores que pueden practicar equitación y recrear la vista en amplios parques a metros del distrito financiero y de la principal línea de Metro. También para los vecinos quienes, aunque no pueden gozar de su interior, disfrutan desde sus departamentos de una vista amplia y menor densidad poblacional en su entorno inmediato. Pero es un despilfarro de recursos para la sociedad toda. ¿Y a dónde desplazar la Escuela Militar? Es otra discusión que escapa al alcance de esta columna, pero baste mencionar que las Fuerzas Armadas poseen numerosos predios que podrían acogerla en los cuales el costo alternativo del suelo es inmensamente inferior. Sé que esto puede leerse como “desterrar a los militares a los barrios pobres para beneficiar a los ricos”, pero no es así. Es sacarle el mejor partido posible a los recursos que nos pertenecen a todos.

A muchos les perturba lo que les parece una “obediencia ciega al mercado”. Lo cierto los precios solo reflejan las preferencias de los seres humanos. En el caso inmobiliario, son solo una manera de transmitir información respecto a qué creemos que nos reportará más bienestar. No es un criterio frío propio de máquinas, sino un medio para sintetizar las preferencias de millones de seres sensibles: todos nosotros. Por supuesto, suponer que el mercado es el único criterio en juego indica una ceguera ideológica. Pero suponer que el mercado no tiene absolutamente nada que decir, ni siquiera cuando se desperdician 7300 m2 de terreno fiscal eriazo ahí donde vale 106 UF el m2, es una ceguera ideológica del extremo contrario.

Ahora bien, cuál sería el destino óptimo de ese activo es una pregunta compleja. Hay un amplio abanico de opciones. Desde luego, lo que nadie quiere es transformar cada palmo de tierra en un bosque de torres residenciales. Ese extremo desarrollista está a mi juicio fuera de toda discusión. Por de pronto, el edificio principal de la Escuela es Monumento Nacional. Habrá quien diga “ah, pero es que con restricciones el precio del terreno no alcanzaría 106 UF/m2”. Oportunidad para aclarar: los precios indican cuánto valoran las personas los terrenos en función de su ubicación y sus características. Si se impone una restricción que limita la edificación, en efecto el precio comercial baja, pero el precio sin restricciones sigue reflejando cuán valiosa es la ubicación para quienes la aprovecharán. Piénselo así: en el extremo no-desarrollista, si la Escuela se vendiera con permiso solo para un parque público gratuito, no habría interesados en comprarla porque habría que gastar plata sin recibir un duro a cambio. Sin embargo, el hipotético parque sería visitado por millones de personas debido a su ubicación, lo que la dotaría de un enorme valor social. Si en cambio se vendiera un terreno en las afueras de Santiago también con permiso circunscrito a un parque gratuito el precio sería el mismo (cero) pero sería visitado por muchísima menos gente y su valor social sería muy inferior.

El extremo contrario al desarrollista sería transformarlo todo en un parque, y redestinar los edificios como centros culturales, centros comunitarios y actividades relacionadas. Sin duda que sería una maravilla, pero ¿cómo se financia semejante lujo? Porque habría que reconstruir la Escuela en otros sitio, y además mantener un parque de esas colosales dimensiones no es barato. Sería además una inversión muy regresiva, porque quienes más aprovecharían de ese fenomenal espacio urbano serían los sectores acomodados del sector donde se emplaza.

Aunque no propondré un proyecto preciso, pienso que lo natural sería un punto intermedio entre ambos extremos. Los edificios podrían ser adquiridos por instituciones tales como universidades. Parte del parque se podría conservar, y parte podría ser vendido para desarrollos inmobiliarios, lo que no le gustará a nadie pero es lo que permitiría financiar la iniciativa sin recurrir a rentas generales en favor de los ricos.

Otra opción sería que mantener la Escuela intacta y abrir los terrenos a la ciudadanía, como una universidad de campus abierto. Presumo que hay restricciones de seguridad para algo así, pero si fuera posible conciliar ambas cosas ese esplendoroso activo urbano ya no sería aprovechado por tan pocos.

La Escuela Militar no es el único caso de un bien fiscal urbano subaprovechado. Criterios parecidos podrían discutirse para terrenos similares, como la Escuela de Carabineros. Podríamos discutir esos también. Sin embargo, la Escuela es de lejos el caso más nítido, por lo gigantesco del espacio y lo exorbitante de los precios. Varios retrucaron que “con esa lógica economicista, habría que mover también edificios públicos como La Moneda o el edificio Moneda Bicentenario”. Es un argumento falaz. Primero, porque son inmuebles de tamaño pequeño que hacen uso intensivo del espacio, propio de las zonas de alta densidad donde se emplazan. Son edificios de varios pisos que carecen de prados, pistas de equitación, piscinas y parques. La Moneda ocupa apenas un 3,2% del terreno que la Escuela, y el Moneda Bicentenario un 2,1%. Segundo, porque su ubicación central sí es aprovechada por la ciudadanía, con la cual está en diálogo permanente, a diferencia de un recinto militar cerrado que pocos han visitado siquiera una vez en su vida.

El criterio, en cambio no aplica a predios privados como el del Club de Golf Los Leones, que tantos tuiteros propusieron cuando planteé esta idea por primera vez. En esos casos, aun cuando hipotéticamente se demostrase que se trata de una subutilización del espacio, no la sería con activos fiscales sino que asumida sus dueños. A diferencia de los recursos públicos, cada cual es libre de despilfarrar el dinero propio. Sería un bellísimo regalo que se expropiara, por ejemplo, ese club de golf para volverlo un parque, pero sería el uso más regresivo imaginable de la plata de todos.