



Si se habilita agua potable y alcantarillado en una parte de la superficie urbana del país, estima la CChC
“Hasta tres millones de viviendas”: El potencial para construir si se amplía cobertura sanitaria

En la industria inmobiliaria consideran clave avanzar en expandir esta infraestructura para aumentar la disponibilidad de suelo habitacional.

MARCO GUTIÉRREZ V.

A fines de la semana pasada, el ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, afirmó que evaluaba impulsar reformas a las leyes del sector sanitario para atacar un problema que limita el desarrollo habitacional e incide en los precios de los terrenos. Se refería —como publicó “El Mercurio”— a que la mayor parte del suelo urbano disponible carece de cobertura sanitaria —agua potable y alcantarillado—, lo que complica el desarrollo de viviendas y lo encarece al llevar la infraestructura a esas zonas (urbanizar).

El suelo urbano normado en el país alcanza las 749.674 hectáreas (ha) y el 65%, un total de 487.455 ha, se encuentra disponible, sin construcciones. Asimismo, de esa última cifra, un 13% está dentro de los territorios operacionales de las sanitarias con potencial de desarrollo. En tanto, el 87% de los terrenos está fuera de la cobertura, según un análisis del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

Solucionar esa situación es clave, señalan diversos actores del rubro de la construcción. Esto, para ampliar la disponibilidad real de suelo para construir casas y departamentos y ayudar a que los precios de las propiedades sean más accesibles.

El tema lo abordó ayer el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo



El Presidente José Antonio Kast asistió ayer a la Semana de la Construcción, donde lo recibieron el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría (a la izquierda) y el extimonel del gremio Juan Armando Vicuña (a la derecha).

do Echavarría, en el desayuno de la Semana de la Construcción, ante la presencia del Presidente de la República, José Antonio Kast; varios de sus ministros y cientos de representantes de empresas de esta industria.

“Destaco en especial lo planteado por el ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Iván Poduje, respecto de la necesidad de ampliar la cobertura sanitaria en vastas zonas urbanas del país que hoy no pueden desarrollarse

únicamente porque se encuentran fuera del territorio operacional de las empresas sanitarias”, señaló Echavarría.

Añadió que “hemos estimado que cerca del 40% de la superficie urbana del país no cuenta hoy con cobertura sanitaria. Y que, si lográramos revertir esta situación en apenas un tercio de ese territorio disponible, se podría habilitar suelo para construir hasta tres millones de viviendas”.

Aumentar la disponibilidad de suelo

“Hoy día se está limitando el crecimiento de las ciudades justamente por los temas sanitarios. Si no se amplían los radios de concesión sanitaria, la expansión de la ciudad no se puede generar”, sostuvo Juan Armando Vicuña, expresidente de la CChC y director de la inmobiliaria y constructora RVC. Vicuña, quien también presi-

El “huracán de inversiones” del Presidente Kast

Cerca de las 10:00 horas entró ayer el Presidente José Antonio Kast a un salón colmado de representantes de la construcción que lo esperaban en sus mesas con el desayuno servido.

En un discurso de aproximadamente media hora, Kast abordó varios temas. Entre ellos, realizó un llamado a los inversionistas internacionales a desarrollar sus planes en Chile y contratar constructoras chilenas. “Les vamos a facilitar todo”, aseguró.

Asimismo, el mandatario destacó los avances que el Ejecutivo ha realizado en sus primeros dos meses para destrabar y aprobar proyectos de inversión. Luego, cuestionó a parlamentarios de la oposición por las miles de indicaciones que han presentado al proyecto de ley de Reconstrucción Nacional. “No necesitamos un tsunami de indicaciones, necesitamos un huracán de inversiones, eso es lo que necesitamos”, frase que generó aplausos.

Kast sostuvo que “lo que hemos visto en las últimas horas es bastante increíble. Nos amenazan con hacernos sufrir a los del Gobierno, pero si están sufriendo los chilenos. Nosotros estamos tratando de solucionar los problemas”.

Lamentó que un sector de la oposición anunciara que acudiría al Tribunal Constitucional sin conocer el proyecto de ley. “De las 1.200 o 1.300 indicaciones yo les pediría, haría un test y les pondría a los distintos parlamentarios que me expliquen la indicación que firmaron”, añadió.

de la Confederación de Asociaciones Internacionales de Contratistas (CICA, sigla en inglés), estimó que “es importantísimo que se obligue a las empresas sanitarias a ampliar sus radios de concesión y hagan las inversiones necesarias para atenderlos. Para eso está la ley. Como inmobiliaria o desarrolladores pagamos eso, pero ellos no hacen la inversión y las trabas para hacerla son muy altas”.

El también presidente de Inversiones La Construcción (ILC) sostuvo que si ese déficit se resuelve, “se van a generar nuevas zonas, van a bajar los precios de la tierra y eso irá directamente a mejorar los valores de las viviendas”.

Isabel Palma, presidenta de Mujeres Inmobiliarias y gerente comercial de Inmobiliaria FG, afirmó que este tema es “superrelevante porque cuando se amplía la cobertura sanitaria, se disponibiliza más suelo para que las empresas puedan llegar”.

A la vez, Palma explicó que existen algunas zonas del país, “donde las personas quieren vivir, porque tienen sus redes, sus apegos o más facilidad de trabajo”, pero sin factibilidad sanitaria eso se complica y el Estado no

puede llegar, aseguró. Por eso, destacó que avanzar en una solución en este aspecto es “mejorarles la calidad de vida a las familias”.

Costo de las conexiones

La Asociación Nacional de Empresas de Servicios Sanitarios (Andess) explicó hace unos días a “El Mercurio” que “para la vivienda social, el costo de la infraestructura de conexión sanitaria es cero. Desde 2008, con la promulgación de la Ley N° 20.307, los proyectos habitacionales con subsidio del Estado destinados a los sectores más vulnerables están exentos de cobro en convenios y eximidos del pago de Aportes de Financiamiento Reembolsable (AFR)”.

El gremio añadió que “para el resto de los desarrollos inmobiliarios de carácter privado, los costos varían caso a caso, porque hay diferencias topográficas y de requerimientos de nueva infraestructura, pero se rigen por un principio regulatorio estricto: la expansión la financia el nuevo desarrollo, evitando que dichos costos se traspasen a las cuentas mensuales de los clientes actuales”.

Subsidios hasta 4.000 UF ampliarán oferta para clase media

En el sector inmobiliario valoraron el reciente anuncio —que publicó el lunes “El Mercurio”— realizado por el ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, sobre ampliar la cobertura de los subsidios para viviendas de hasta 4.000 UF. “Nuestros subsidios llegan a las 2.500 UF y el precio promedio del stock estancado es de 4.000 UF. Si no amplío el rango del subsidio, nunca voy a poder liquidar el stock”, explicó la autoridad el viernes en LyD.

En el rubro inmobiliario estiman que con esta medida se abre una mayor oferta para la clase media, que no encuentra las propiedades que busca en rangos de menor valor. A la vez, señalan que se ayuda a reducir el stock de viviendas nuevas que hoy ronda las 105 mil unidades, de las cuales el 68% aproximadamente corresponde a unidades de menos de 4.000 UF.

“Lo interesante de la ampliación del límite de precio es que es una medida que, además, es fiscalmente costo-efectiva, porque no

incrementa el monto del subsidio, solamente amplía su rango de aplicación. Por lo tanto, más unidades son sujetas de ser compradas con el apoyo”, destacó Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Isabel Palma, presidenta de Mujeres Inmobiliarias, comentó que “la clase media de este país no compra viviendas de hasta 2.500 UF, sino que vive entre las 4.000 y 6.000 UF. Creo que eso es un reconocimiento importante de la realidad”.

Juan Armando Vicuña, expresidente de la CChC, afirmó que “la clase media y la clase media-alta tienen un problema enorme de acceso a la vivienda. Por eso, ampliar el subsidio beneficiará a mucha gente, sobre todo a la gente joven, a profesionales”.

El rubro espera que esta medida prospere junto a la eliminación del IVA a la venta por 12 meses y la extensión del subsidio a la tasa hipotecaria.