LITORALPRESS

Fecha: 17-09-2023
Medio: La Estrella de Iquique
Supl. : La Estrella de Iquique
Tipo: Noticia general
Título: "Nuevo plan regulador afectará las condiciones para construir"

Pág. : 4
Cm2: 627,0
VPE: $ 1.046.531

Tiraje: 9.500
Lectoría: 28.500
Favorabilidad: No Definida

[IVÁN BERRÍOS, PRESIDENTE REGIONAL DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN:]

"Nuevo plan regulador afectará las condiciones para construir"

El presidente de la asociación gremial aseguró que actualmente la burocracia retrasa la construcción de viviendas y sus plazos de entrega, ralentizando la posibilidad que las familias adquieran la casa propia a nivel local.

Romel J. Puche
romel.puche@estrellaiquique.cl

Cumplir el sueño de la casa propia pero a la vez sortear las adversidades económicas y burocráticas del país forman parte de la tarea que debe realizar la Cámara Chilena de la Construcción, según refirió su presidente en Tarapacá, Iván Berríos.

Más allá de las buenas intenciones, hay una realidad que particularmente se evidencia en la región, que es la más rezagada del país en cumplir con la entrega de viviendas contempladas en el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025. Sobre esta situación Berríos Camilo da sus razones.

¿Cuál es la razón de la caída del 40% en la oferta de departamentos nuevos en Iquique en los últimos dos años?

Bueno más que una razón, hay varias razones por las cuales ha caído el área inmobiliaria en nuestra región de Tarapacá en los últimos dos años. La industria de la construcción, en general, sufrió dos crisis económicas. En primer lugar, el efecto de la pandemia golpeó fuertemente al sector y para poder, rápidamente, continuar operando se tuvo que implementar distintas medidas de seguridad y sanitarias para retomar la construcción de los diferentes proyectos que estaban en marcha o proyectos nuevos que iniciaban sus faenas. Para el segundo punto debemos recordar que todos los proyectos tuvieron que reconsiderar la partida de materiales de construcción, tanto en su disponibilidad por escasez de stock, retraso en su llegada y más aún en el alza que estos experimentaron, donde en su primer año alcanzó el 36% (de aumento) y el segundo de alrededor de un 25,6%, factores que llevaron incluso a algunas empresas a cesar en sus compromisos financieros, otras no lograron superarlo y debieron presentar su quiebra. Esa inestabilidad económica llevó a un aumento del desempleo. Al mismo tiempo, los bancos restringieron tanto los créditos de construcción como también hipotecarios y de consumo, en consecuencia, todo eso afectó a la baja.

¿Qué factores específicos han contribuido a la disminución en la construcción de proyectos inmobiliarios en altura en Iquique?

A nuestro juicio los factores que han golpeado son la falta de acceso a suelos disponibles, el no contar con terrenos aptos para proyectos inmobiliarios es una variable relevante para el sector, dado que no permite proyectar el desarrollo operacional. Hace ya un tiempo que para paliar debemos conformarnos sumando propiedades construidas para armar paños y que sean aptos para la edificación en altura y viviendas, sin embargo, esto conlleva un alto costo, factor que se repite en la macrozona norte, quienes producto del desarrollo de nuevos proyectos mineros, genera un aumento de la demanda y, por ende, de los costos de terrenos o propiedades para desarrollarlos. Un segundo factor serían los asuntos regulatorios que involucran al sector inmobiliario y construcción, como por ejemplo la certeza jurídica, ya que, por ejemplo, desde julio del año pasado que está aprobado el PRIC (Plan Regulador Intercomunal Costero), y si bien aún no entra en funcionamiento o aplicación, este afectará considerablemente las condiciones para construir, restringiendo específicamente al disminuir la altura de los edificios; que ha sido una solución real para las familias iquiqueñas que viven y desean seguir viviendo en la ciudad que los vio crecer, estudiar y trabajar. También rebaja la densidad, es decir se podrán construir menos unidades por espacio determinado (...) Otro factor relevante es la permisología, cada vez se vuelve más interminable la tramitación de permisos para construir un edificio y más aún la demora en responder de las diferentes instituciones involucradas y más si encuentran un hallazgo arqueológico que, si bien estamos de acuerdo que debe tomarse una medida especial, ésta debe no solo tener una forma de operar, sino que un plazo de cumplimiento que permita acortar el tiempo para retomar la obra y los empleos de los trabajadores.

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

PRESIDENTE DE LA CÁMARA CHILENA EN LA REGIÓN, IVÁN BERRÍOS CAMILO.

> "2.325 viviendas se deberían entregar por año, y el número que se ha entregado está por debajo"

¿Qué tanto incidirá la situación económica actual en el sector de la construcción y el inmobiliario?

El financiamiento es sin duda otro gran factor a considerar. En nuestro país es sabido que la banca nos apoya cuando nos encontramos en momentos de crecimiento y desarrollo, pero cuando realmente requerimos de su apoyo, muchas veces, o la gran mayoría, la reducen o la cierran. Es decir, a créditos de construcción como a los créditos hipotecarios y de consumo. Lo más alto de la pirámide es el sector de construcción, que alberga infraestructura y vivienda, y la infraestructura se divide en dos brazos: una pública y otra productiva, y la vivienda se divide en pública y privada. Este año la inversión de la construcción va a caer un 4,5%, y en el sector inmobiliario va a decrecer en un 6,6%. Otro factor es el anunciado por el Banco Central, donde en la última reunión de política monetaria señaló una baja de 75 puntos bases a la tasa de interés.

La región figura en los últimos lugares en la entrega de viviendas contempladas en el Plan de Emergencia Habitacional. ¿Qué opinión tiene de esta situación y cómo ha sido trabajar con el Gobierno en dicho plan?

Siempre como Cámara hemos tenido la voluntad y nos hemos alineado con las políticas del Gobierno, que tiene propuesto es la entrega de viviendas para dar solución al gran déficit que actualmente está alrededor de 660 mil a nivel nacional y el plan abarca la entrega de 260 mil unidades, de las cuales 9.300 corresponden a Tarapacá. Efectivamente, alrededor de 2.325 viviendas se deberían entregar por año, y el número que se ha entregado en el año y medio de Gobierno está por debajo de esa aspiración. Algunos motivos atienden el exceso de burocracia, que tenemos mucha tramitación para llevar a ejecución un proyecto y eso significa que se retrasan los plazos y se atrasa el inicio de la obra y, por ende, la entrega final, y si sumamos la última incorporación de una resolución para construir viviendas sociales en Alto Hospicio, para suelos salinos, significa que se retrasa un poco más, los proyectos tuvieron que readecuarse a esa nueva resolución más allá de la normativa vigente.

En la arena más política, la Cámara denunció "maltrato verbal" del seremi de Vivienda, Diego Rebolledo, contra la vicepresidenta del gremio, Mariana Toledo. ¿De qué manera se ha podido zanjar estas diferencias para avanzar tanto en el trabajo conjunto?

Nuestro gremio se caracteriza por albergar a todas las empresas de la construcción, y estamos siempre articulando al mundo público con el privado, dentro de esa premisa, y considerando el objetivo fundacional nuestro que es mejorar la calidad de vida de las familias chilenas, más allá de que pueda existir una situación en particular, tenemos que enfocarnos en el bien superior del país, que no es otra cosa que dar soluciones completas y cumplir el sueño de la casa propia.