

Reconocidos arquitectos respaldan medidas para reducir el valor de viviendas **y piden ajustes adicionales**

■ Entre sus propuestas destacan cambios a la ley de copropiedad y modificaciones a la normativa de ductos.

POR LAURA GUZMÁN

Tras varias semanas de expectación, el miércoles el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) presentó el paquete de medidas con el que busca reducir el precio de las viviendas hasta en un 15%. La batería contempla seis ejes: cambios en el cálculo de la superficie edificada, extensión de la vigencia de los permisos de construcción, mayor flexibilidad para modificar proyectos, ajustes en la densidad habitacional, modificaciones al régimen de conjuntos armónicos y nuevas disposiciones en materia de estacionamientos.

A juicio de reconocidos arquitectos –como Yves Besançon, Patrick Turner y Mathias Klotz–, las propuestas avanzan en la dirección correcta, ya que actualizan normativas que, a su juicio, responden a una realidad demográfica y urbana ya superada.

En esa línea, coincidieron en que las medidas deberían contribuir a una baja en los precios, aunque difieren en la magnitud del impacto. Besançon, por ejemplo, se muestra más cauto y evita comprometer una cifra específica, estimando que la reducción podría situarse entre un 8% y un 10%. Turner, en cambio, proyecta que el objetivo del 15% es alcanzable e incluso superable en ciertos segmentos del mercado.

Medidas complementarias

Más allá de la valoración general, los expertos coincidieron en que aún existen espacios para profundizar los cambios regulatorios y potenciar el efecto en los precios.

Besançon planteó, por ejemplo, la necesidad de eliminar el IVA a la vivienda, además de introducir ajustes en el Informe de Mitigación



Planteó la necesidad de eliminar el IVA a la vivienda, además de introducir ciertos ajustes a algunas normativas.

YVES BESANÇON
SOCIO PRINCIPAL DE ABWB
ARQUITECTOS Y ASOCIADOS



Proyecta que el objetivo del 15% es alcanzable e incluso superable en ciertos segmentos del mercado.

PATRICK TURNER
SOCIO FUNDADOR DE TURNER
ARQUITECTOS



“Me parece complejo anunciarlas sin implementarlas inmediatamente, porque eso sí que puede dañar aún más (a la industria)”.

MATHIAS KLOTZ
EXDECANO DE LA FACULTAD
DE ARQUITECTURA UDP

de Impacto Vial (IMIV) y en la Ley de Aportes al Espacio Público, normativas que –según señaló– han elevado los costos de construcción.

Asimismo, subrayó la importancia de revisar la Ley de Copropiedad, particularmente la exigencia de un estacionamiento mínimo por unidad, lo que “encarece significativamente los proyectos”.

Turner comparte este diagnóstico y añadió que aún persisten regulaciones desactualizadas. Como ejemplo, mencionó la llamada Ley de Ductos –que regula las conexiones de telecomunicaciones–, la que, a su juicio, debiera modernizarse para permitir desarrollos “más livianos en tecnología”.

Klotz, en tanto, enfatizó la necesidad de incorporar incentivos orientados a la recuperación de los centros históricos.

¿Efectos colaterales?

Respecto de eventuales impactos negativos, los arquitectos coincidieron en que, de materializarse,

estos serían acotados y de alcance limitado.

Klotz advirtió que los riesgos son bajos en la medida que no se alteren los planes reguladores ni se amplíe el límite urbano. No obstante, plantea una preocupación: el desfase entre anuncio e implementación. “Me parece complejo anunciarlas sin implementarlas inmediatamente, porque eso sí que puede dañar aún más a una industria que ha sido golpeada duramente durante los últimos años”, sostuvo.

Besançon, por su parte, advirtió sobre un posible efecto no deseado del cambio en densidad. Si aumenta el número de viviendas por proyecto, y se mantiene la exigencia de estacionamientos por unidad, podría duplicarse la cantidad de estos, elevando nuevamente los costos.

“Por eso es clave revisar la ley de copropiedad. No debería existir una exigencia mínima de estacionamientos”, enfatizó.