

Desarrollo habitacional industrializado reduce tiempos de edificación en hasta 30%:

Viviendas "exprés" se expanden como opción ante la construcción tradicional y gobierno analiza nuevos incentivos

El Minvu estudia estímulos financieros para apoyar la inversión inicial en los proyectos que ejecutan las plantas fuera de las obras.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las viviendas industrializadas tienen un importante porcentaje —o la mayoría— de sus componentes desarrollados en fábricas, que luego son trasladados a la obra para su instalación. En el mundo público y privado coinciden en que esta es una alternativa que está avanzando, que acelera los tiempos de construcción respecto de métodos tradicionales (en hasta 30%) y aumenta la productividad.

Desde el mundo privado indican que faltan incentivos, aunque valoran los que ya existen, mientras el Ejecutivo estudia otros estímulos de tipo financiero.

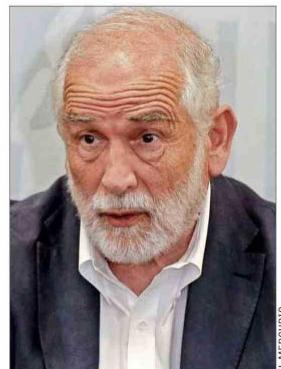
El mercado

La División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (Ditec) del Minvu registra 23 empresas industrializadoras autorizadas, cuyo objetivo es presentar proyectos de viviendas industrializadas tipo VIT. Actualmente, hay 45 proyectos de ese tipo aprobados por esa entidad y otros en revisión.

Según datos del ministerio, la capacidad productiva del país es de 1.652 viviendas industrializadas al mes, casi 20.000 al año.

"Hemos contribuido al desarrollo de la industrialización en el marco del plan de emergencia habitacional... Actualmente, tenemos 14.133 unidades habitacionales distribuidas en 364 proyectos que se encuentran en distintos estados de avance en los diferentes Serviu", comentó el titular del Minvu, Carlos Montes.

"Vemos una industria inci-



Carlos Montes, ministro de Vivienda y Urbanismo.



Alfredo Echavarría, presidente de la CChC.



Sebastián Lüders, gerente general de Baumax.



Rodrigo González, gerente general de Ingevec.

piente, con mucha proyección, que puede avanzar más con ajustes normativos y financieros, que están en proceso", afirmó Montes.

Sebastián Lüders, gerente general de Baumax —firma de construcción robotizada—, aseguró que "los proyectos, la de-

manda y los terrenos están; las constructoras que quieren ejecutar proyectos con nuestro sistema están y la capacidad productiva está, solo falta que los permisos salgan a tiempo y podamos tener continuidad productiva".

El presidente de la Cámara

Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, destacó el potencial que tiene la vivienda industrializada, pero estimó que la capacidad de producción actual "no es suficiente para enfrentar el déficit habitacional por sí sola... Un escenario realista no apunta a reemplazar la construcción tradicional, sino a complementarla".

Echavarría reconoció que muchas empresas de construcción tradicional están utilizando soluciones industrializadas en sus obras.

El gerente general de la constructora e inmobiliaria Ingevec, Rodrigo González, afirmó que "tenemos que ir avanzando en innovar para industrializar la construcción". Señaló que hoy tienen una fábrica donde desarrollan los cuartos de los baños de sus proyectos habitacionales.

Tiempos y costos

El Minvu indicó que los plazos de construcción con este sistema pueden generar ahorros de tiempos de 25% a 30%, equivalentes a cinco o siete meses por proyecto. Añadió que las viviendas industrializadas con subsidio —DS49 y DS10— presentan valores promedio entre 1.229 UF y 1.493 UF por unidad, semejantes a los desarrollos tradicionales, pero en menores tiempos.

Desafíos e incentivos

Echavarría señaló que algunos de los desafíos para el avance de esta industria son de tipo normativo, ya que gran parte de la regulación está diseñada para procesos de construcción tradicional. Añadió que las empresas

que fabrican soluciones industrializadas deben vender con IVA, "lo que termina encareciendo los proyectos y desincentivando su uso".

En el sector privado, algunos señalan que los incentivos que existen ayudan al desarrollo de proyectos, pero otros afirman que son insuficientes.

Carlos Montes indicó que se han otorgado estímulos para la industrialización en el marco del plan de emergencia habitacional. Detalló que se aplica la exención de permiso de edificación y de recepciones municipales para proyectos con subsidio estatal —DS49 y DS10—. Agregó la posibilidad de entregar anticipos de hasta el 50% del monto total de las partidas determinadas para la fabricación de las viviendas. Para que una vivienda sea considerada "industrializada", al menos el 50% de sus elementos componentes deberán ser elaborados en fábrica.

El ministro anticipó que "estamos estudiando otras medidas para incentivar la construcción de viviendas sociales industrializadas, en el marco de una mesa de trabajo público-privada. En esa instancia se han planteado desafíos, que es necesario evaluar, como incentivos financieros para apoyar la inversión inicial en los proyectos que ejecutan las plantas fuera de la obra y mayor flexibilidad presupuestaria en concursos".

A lo anterior, se añade "la extensión de los beneficios VIT a otros programas habitacionales, estandarizar los sistemas de fiscalización técnica de obras y la articulación con instrumentos de financiamiento verde y sostenibilidad. La industria ha levantado la necesidad de incentivos asociados a capacidad productiva instalada y contar con una demanda pública más predecible y continua".