



“El sector que debe recuperar con fuerza su dinamismo habitacional es Valparaíso, que cuenta hoy sólo con 3 proyectos y 115 viviendas”

En entrevista con este medio, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción en Valparaíso analizó lo que esperan del nuevo gobierno, su relación con la alcaldesa Camila Nieto y las zonas que presentan el mayor y menor desarrollo habitacional.

“El mercado inmobiliario se mueve en función del stock de suelo disponible, sus condiciones regulatorias, las particularidades del entorno y los precios. A eso hay que

sumarle que a nivel país el mercado inmobiliario cuenta con un stock sin vender de alrededor de 105 mil viviendas, que se ha mantenido más o menos fluctuante hace cuatro años, por una serie de factores... A

esto hay que sumar que existen unas 65 mil viviendas con permisos de edificación aprobados, sin inicio de obras, que serán beneficiadas con una prórroga de vigencia de un año adicional para que puedan iniciar

obras y no caduquen”.

En este escenario, expone el presidente de la Delegación Valparaíso de la Cámara Chilena de la Construcción, Fernando Bustamante, a nivel regional se está generando una oferta que es un 70% menor que lo que se produjo el 2018 y un 21% menos si se compara 2025 respecto de 2024. “Son malos números para la atención que demandan las necesidades de vivienda en la región, que alcanza a más de 100 mil unidades (incluidas las familias viviendo en campamentos), y que ha acentuado el déficit habitacional en los sectores medios (con acceso a viviendas de hasta UF 4.000)”, asegura.

Con todo, en la actualidad, el sector de Ñaica Norte - Concón - explica Bustamante - concentra el mayor dinamismo regional en desarrollo habitacional, para segmentos medios y altos, con 15 proyectos en desarrollo y 392 viviendas; segui-

do por el área Limache - Quillota - La Cruz, con 11 proyectos y 360 unidades; Villa Alemana, con 6 proyectos y 248 viviendas; y Viña Sur, con 4 proyectos y 197 viviendas. “El sector que debe recuperar con fuerza su dinamismo habitacional es el área de Valparaíso, que cuenta hoy sólo con 3 proyectos y 115 viviendas, y es la comuna que concentra el mayor déficit habitacional regional. Curauma sigue con un dinamismo estable y genera una oferta complementaria a la realidad porteña”.

Dada la llegada de nuevas autoridades al MINVU y al MOP, ¿esperan una reactivación de proyectos y nuevos instrumentos de apoyo?

“Esperamos que haya un reimpulso en el ámbito de las concesiones y las obras de infraestructura crítica. En este contexto, la reciente aprobación ambiental del Terminal 2 del Puerto de Valparaíso con una inversión de casi US\$ 850 tras más de 10 años de tramitación, genera una señal de confianza en que grandes inversiones se puedan desarrollar en la región. Además, hemos impulsado la Alianza por el Desarrollo de la Región de Valparaíso, que lidera el gobernador regional Rodrigo Munda, que considera una cartera de 80 proyectos de inversión pública y privada, que suman alrededor de US\$ 20.000 millones, con todo tipo de desarrollos en materias mineras, hídricas, de infraestructura vial, inmobiliarias, y portuarias, que esperamos puedan empezar a ejecutar-

se y coordinarse con las nuevas autoridades.

Según la Comisión de Bienes de Capital, en esta región se invierte actualmente menos del 2% del total nacional, lo que representa la peor cifra de inversión desde que tenemos registros. La región ha perdido competitividad de manera sostenida, por lo que el propósito de la Alianza es que alcancemos al mediano plazo una inversión que se acerque al 10% nacional. Lo que esperamos de las nuevas autoridades es que se fomente la inversión privada, se atienda con urgencia la modernización del Estado y se avance decididamente en modificaciones regulatorias en el ámbito de la legislación ambiental y de Monumentos Nacionales.

Es importante que el sistema de permisos sectoriales fomente y genere mayor certeza jurídica en las inversiones, ante la permanente judicialización de grandes proyectos. Si se miran las proyecciones de crecimiento para los próximos 10 años, son todas en torno al 2%, pues nuestro ciclo económico actual es un espejo de nuestro sistema regulatorio. Si no se generan cambios de fondo en ese ámbito seguirá siendo difícil crecer.

EL PROBLEMA DE LOS DÉFICITS

En el caso de las dunas ¿cómo entienden desde la CChC la materialización de nuevos proyectos habitacionales, compatibilizando la visión de la Municipa-

¿CUÁNTAS FAMILIAS REQUIEREN UNA VIVIENDA EN LA REGIÓN Y EN QUÉ CIUDADES?

De acuerdo al "Balance de Vivienda CCHC 2025", elaborado en base a la encuesta Casen 2024, en la Región de Valparaíso 84 mil 658 familias requieren una vivienda (no se incluyen tomas y campamentos), lo que representa la mayor cifra fuera de la Región Metropolitana.

- 47% corresponde a vivienda irrecuperable (deterioro y condiciones que requieren mejoramiento profundo, re-

generación o reemplazo).

- 44% se asocia a allegamiento por ingresos (incapacidad financiera), reflejando restricciones de acceso a arriendo o compra formal.

- 9% corresponde a allegamiento habitacional.

Valparaíso lidera la crisis habitacional regional con 17 mil 657 requerimientos, seguido por Viña del Mar con 16 mil 167 y Quilpué con 5.504. También destacan Villa Alemana y San Antonio, ambas ciudades sobre los 4.500 casos.

lidad de Viña del Mar y la de quienes protegen las dunas?

El cuidado al medio ambiente es central en la visión de la Cámara Chilena de la Construcción. Al mismo tiempo, el proceso de planificación de las ciudades es un proceso altamente complejo pues debe conjugar la realidad de una ciudad que reconoce sus déficits en vivienda, equipamiento e infraes-

tructura y los atiende, una ciudad que entiende su rol en el contexto metropolitano del Gran Valparaíso y una ciudad que es capaz de reconocer sus activos ambientales y preservarlos.

Humedales urbanos, corredores biológicos, santuarios de la naturaleza, tienen una definición clara en nuestra institucionalidad ambiental, por lo que su definición y atención es clara en dicho

contexto. La autoridad municipal es quien tiene el mandato de la planificación de la ciudad y para conducir los mecanismos de participación ciudadana, para que sean procesos amplios e informados y con evidencia técnica fundada.

El problema central de la planificación es dónde y cómo se atienden los déficits de la ciudad, pues el territorio urbano está altamente con-

solidado y el suelo disponible está dentro de comunidades donde es difícil la interacción de nuevos desarrollos.

CASO VALPARAÍSO

-En el caso puntual de la comuna de Valparaíso ¿cómo ven hoy la realización de proyectos habitacionales y comerciales? La alcaldesa Camila Nieto ha manifestado su intención de trabajar de la mano de los privados.

Ese giro se ha notado de manera relevante. La relación ha sido muy directa y vemos una coincidencia en varios aspectos, principalmente sobre cómo devolver a Valparaíso a la senda del crecimiento y recuperación de su patrimonio. Estamos trabajando junto a los otros gremios empresariales (ASIVA y la CRCP) y la alcaldesa Nieto, en varias líneas para la atracción de in-

versión, cuidando la esencia e identidad de la ciudad. Sabemos que el desafío es a largo plazo, pero reconocemos un impulso importante en buscar acuerdos y facilitar la inversión privada en todas las líneas.

Valparaíso es parte de la Alianza para el Desarrollo Regional y estamos convencidos de que el renacer de la competitividad regional comienza en nuestra capital. Valoramos el trabajo que hace la Corporación del Sitio del Patrimonio como eje coordinador y el importante aporte de las universidades en una serie de estudios que estamos realizando para desarrollar un plan de inversión en el barrio puerto. Un ejemplo emblemático a seguir es el proyecto "Destino Valparaíso" con el Museo del inmigrante, iniciativa del empresario Eduardo Dib -reciente

ganador concurso nacional "Premio Aporte Urbano"-, que demostró de manera excepcional cómo se recupera el patrimonio y se genera un aporte real al desarrollo económico del entorno.

Por otro lado, hemos visto un dialogo abierto de la alcaldesa Nieto con Carabineros y la Armada, para recuperar la seguridad y el cuidado de la ciudad. Y hemos tenido la oportunidad de participar en dichas gestiones y reuniones.

Hemos visto ese esfuerzo directamente, pues es un anhelo compartido que se construye con mucho trabajo. Hay que ser muy perseverante en ese aspecto, pues los cambios y avances en esa línea toman tiempo y son centrales para la materialización de proyectos e inversiones. Sin seguridad, es difícil que haya inversión.