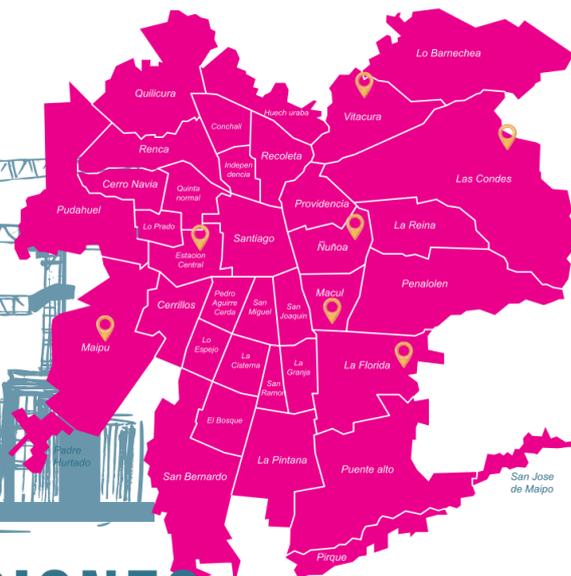




**ELECCIONES**

POR NICOLÁS DURANTE



# LAS ELECCIONES QUE MIRARÁN LAS CONSTRUCTORAS

**H**abrán muchos ejecutivos y socios de constructoras e inmobiliarias mirando el resultado de las elecciones de este domingo. En tiempos electorales, los candidatos a liderar municipios prometen cambios a planes reguladores u oponerse a proyectos específicos, sobre todo a los edificios en altura.

"Lamentablemente, muchos alcaldes y candidatos ocupan el Plan Regulador Comunal como instrumento político, cuando deberían ser instrumentos técnicos de planificación urbana", dice Sergio Correa, gerente inmobiliario de Colliers, quien además lleva tiempo empujando la idea de instalar una Autoridad Metropolitana, que se dedique a tomar decisiones técnicas transversales sobre cómo planificar las ciudades, dónde construir y con qué altura y densidad y que no pase por criterios políticos.

Lo cierto es que hay varias comunas que tienen conflictos directos con proyectos o demoras excesivas en su oficina de Dirección de Obras, por lo que un cambio de un jefe comunal puede destrabar varios proyectos. O frenarlos.

Una de las primeras comunas donde varios de los consultados para este artículo (abogados, ejecutivos de constructoras y analistas de mercado) coinciden en que se juegan la suerte algunos proyectos es Ñuñoa. En la comuna liderada por la frenteamplista Emilia Ríos -que va a la reelección- se han enfrentado directamente con empresas como Fundamenta, por el proyecto EcoEgaña, así como con el Mall Vivo en Vicuña Mackenna. En el caso del primero, el caso llegó a la justicia y le dio la razón a la constructora, la que de todas formas tuvo que despedir gente y acusar millonarias pérdidas por los retrasos. Antes de que llegara Ríos al municipio, ya se había reducido la altura máxima de los edificios en la comuna, y no ha habido nuevos cambios al Plan Regulador Comunal (PRC).

En dicha comuna, su principal contendiente es Sebastián Sichel, el exministro del gobierno de Piñera, quien ha sostenido al respecto que "queremos exigirles a las inmobiliarias y

**PROMETER FIN A LOS EDIFICIOS EN ALTIMA ES UNA MÁXIMA EN CAMPAÑA. Y LAS CONSTRUCTORAS LO SABEN. ÑUÑOA, ESTACIÓN CENTRAL Y MAIPÚ SERÁN LOS RESULTADOS MÁS ESPERADOS EN LA METROPOLITANA. VIÑA DEL MAR Y CONCEPCIÓN EN REGIONES TAMBIÉN.**

constructoras implementar tecnología que permita mejorar la calidad de vida de las personas y su entorno. Queremos un desarrollo armónico" y descartó realizar de inmediato cambios al plan regulador. "Urge una estrategia de construcción de viviendas sociales integradas en la comuna", señaló a DF.

En Maipú también hay problemas detectados por las firmas. Allí, el actual alcalde, Tomás Vodanovic, congeló en 2023 nuevos permisos para edificios en altura y semanas antes de renunciar para ir a la reelección cambió el PRC limitando su altura. Sin embargo, no tocó la densidad de las construcciones, por lo que se podrían levantar decenas de torres de baja altura, pero que usen más terreno horizontal. El triunfo de Vodanovic está casi asegurado. Según la Encuesta Panel Ciudadano UDD, ganaría con el 60% de los votos. Su contendor más cercano es el republicano Enrique Bassale-

**LOS CUESTIONADOS DE LA ZONA ORIENTE**

En cuanto a problemas más puntuales con obras se suman municipios como Las Condes, que se enfrentó con el proyecto Vespucio 345, de la inmobiliaria Isidora 23, por protestas vecinales. Asimismo, en Vitacura el mall de Cencosud en terrenos del Saint George tiene a vecinos y al municipio enfrentados con la cadena de centros comerciales, aunque entendidos dicen que se llegará pronto a acuerdo para avanzar.

tti.

Estación Central es otra de las comunas con más complejidades. En dicha comuna no había PRC, lo que hizo que las constructoras sobreconstruyeran sin límite, plagándose de edificios de gran altura y densidad. El problema es que ahora hay muchos edificios que tienen todos sus permisos al día, pero la Dirección de Obras de la municipalidad liderada por el independiente pro Frente Amplio, Felipe Muñoz, que va a la reelección, retrasa la recepción final, haciendo que muchos departamentos ya listos para usar no puedan ser habitados. Hace una semana, la Contraloría ordenó al municipio recepcionar cuatro edificios.

De hecho, según un ranking realizado por Colliers, los retrasos en recibir obras es la principal traba que ponen los municipios. Los cinco municipios que más tardan son Conchalí, con 795 días promedio entre la aprobación del anteproyecto, el permiso de edificación y la recepción final. Le siguen Quinta Normal (752 días), Huechuraba (666 días), Macul (654) y San Joaquín (634). Por el contrario, los municipios que menos tardan son Las Condes (311 días), La Reina (328), Colina (330), Independencia (335) y Renca (345).

Según explica Correa, muchas de las demoras se explican por cuestiones políticas, como evitar tomar decisiones de proyectos polémicos y traspassarlos a la Seremi de Vivienda, o también en muchos casos por

falta de personal calificado para que revise los permisos y haga las recepciones finales.

Otro de los sillones municipales que mira con atención el mercado es Conchalí, que aún tiene zonas con densidad libre para construir (no limita ni la altura ni la cantidad de edificios) y aunque se ha anunciado un nuevo PRC, no ha habido avances.

Lo que pueda pasar en La Florida también es interesante, toda vez que la comuna hoy liderada por Rodolfo Carter, quien no va a la reelección, es una de las con mayor oferta y demanda inmobiliaria. Además, el eje Vicuña Mackenna ya tiene un gran desarrollo, pero quedan paños por construir. Se anunció un nuevo PRC, pero no se ha avanzado. Daniel Reyes, la carta de Chile Vamos y apoyado por Carter, es quien lidera las intenciones de voto y seguir con la misma política inmobiliaria. Mientras que en Santiago, donde se enfrentan Iraci Hassler (PC) con Mario Desbordes (RN), si bien es cierto no hay problemas con su PRC, si va a seguir la polémica por la construcción de la cárcel nueva, que muchas constructoras están mirando de cerca.

**¿Y en regiones?**

Siguiendo con las elecciones emblemáticas, en regiones también habrá atención sobre lo que pase en Viña del Mar, donde la actual alcaldesa Macarena Ripamonti, se ha enfrentado con constructoras por los deslizamientos de cerros. Incluso, prohibió nuevos permisos, pero en lugares donde ya casi no quedan espacios para levantar viviendas. El principal contendor es el independiente apoyado por la derecha, Iván Poduje, arquitecto y urbanista. Según la última encuesta, estaba a 5 puntos de distancia de la frenteamplista. Poduje ha criticado fuertemente el manejo del municipio tanto en los socavones como en la reconstrucción post incendios forestales del verano.

Concepción es otra plaza que mira el mercado inmobiliario. La comuna bajó la altura de su PRC hace poco, pero el candidato con más opciones de ganar, Camilo Riffo, ha sido crítico y opositor a proyectos inmobiliarios. +