



[PAMELA ARANCIBIA, PRESIDENTA REGIONAL CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN:]

“Para los iquiqueños el sueño de la casa propia se aleja aún más”

A pesar que el nuevo PRC permite la expansión de la ciudad hacia el sur, la CChC ha manifestado sus reparos, especialmente en lo que respecta a las restricciones de edificación y el impacto en el desarrollo urbano.

Javiera Tapia Zapata
 javiera.tapia@estrellaiquique.cl

El recién promulgado Plan Regulador Comunal (PRC) de Iquique ha generado un intenso debate en el sector de la construcción. En esta entrevista, la presidenta regional de la Cámara, Pamela Arancibia expone su visión sobre el nuevo PRC, aborda los desafíos que enfrenta la vivienda en la región, las dificultades en la tramitación de permisos de edificación y el alza en los precios de los proyectos inmobiliarios.

— ¿Cuál es la evaluación de la Cámara sobre la versión final del PRC recientemente promulgado?

— En relación al PRC que recién se promulgó, la Cámara es respetuosa de esta nueva ley, la vamos a respetar y hacer cumplir como corresponde. Sin embargo, todas las observaciones técnicas que hizo la Cámara no fueron escuchadas y se realizaron en el plazo y tiempo correspondiente.

Sobre estas observaciones técnicas que hicimos al PRC el municipio sí nos respondió, pero nos respondió cuando el Plan Regulador estaba aprobado, respondió una de nuestras cartas. Esto se venía consultando desde hace varios años atrás, desde cuando se empezó a trabajar en el PRC, alrededor de 4 o 5 años atrás, y nos respondieron el 16 de enero, cuando ya estaba definido y aprobado por el Concejo, es decir, fuera de plazo. Además, se respondió una, de todas las observaciones porque se mandaron varias en los tres períodos antes de que yo asumiera.

Estas acotaciones técnicas iban relacionadas principalmente al desarrollo económico en la zona costera. Básicamente lo que nosotros



AGENCIA UNO

observamos fue que el PRC no estaba promoviendo las condiciones más importantes para el desarrollo de la ciudad, que son el acceso al trabajo, generar puestos de trabajo en lugares muy extremos en la ciudad, tampoco en el acceso a la vivienda porque nos baja ostensiblemente la densidad de ocupación de este territorio. Y eso aleja las posibilidades de conseguir terrenos donde construir vivienda. Tampoco genera un aprovechamiento de la infraestructura existente. Infraestructura y servicios, equipamiento, hospitales, equipamiento de educación, de seguridad, de recreación. Lo que hace es extender

el territorio, pero sin generar condiciones de ciudad.

— ¿Cómo ve la cámara y los socios la restricción a la edificación en estas nuevas zonas?

— En el mundo de la empresa, nosotros estamos acostumbrados a encontrar algo que hacer, algo creativo que hacer. Pero la verdad se nos pone difícil hoy día, las restricciones de densidad, las restricciones de altura y fijación, las restricciones de uso de

suelo van a provocar efectos en la ciudad.

Esos efectos ya se empezaron a ver, y van a afectar el patrimonio de las personas. Hay un error de apreciación decir que son las empresas las que se ven perjudicadas y no las personas, pero ocurre que es exactamente al revés.

Un ejemplo concreto, una familia que tenía una casa en el casco antiguo de Iquique deteriorada y con riesgo de incendio altísimo, dispuesta a venderla y

las inmobiliarias estaban dispuestas a pagar un buen precio por esta propiedad, hoy día las inmobiliarias no están comprando. ¿Por qué? Porque no tiene ninguna posibilidad de desarrollar proyectos en la ciudad con este nuevo plan regulador. Entonces, esa familia perdió un patrimonio capital que podía haber aprovechado para mejorar su calidad de vida. Ese es un caso que se repite muchas veces, especialmente en el casco antiguo. Vamos a cumplir y vamos a respetar el nuevo plan regulador, vamos a buscar oportunidades de desarrollo en esas condi-

ciones pero no tenemos buenas expectativas respecto de que lo que predijimos que iba a ocurrir.

— ¿Hay nuevos proyectos?

— En el área inmobiliaria ya no hay nuevos proyectos. Eso es un hecho, el área inmobiliaria que es el área del desarrollo privado de la vivienda y de la oficina ya no existe, o sea, no es un área de negocios que vaya a explotarse en Iquique.

En el área de la vivienda social, de la vivienda pública, de la vivienda que no es de interés privado, sino que es interés del Estado para resolver un problema social tampoco va a ser posible por la densidad y por la falta de terrenos a precio razonable en la ciudad. Además donde podíamos haber desarrollado algo que era en el casco antiguo. Hay protección histórica. Donde podíamos haber desarrollado algo que era el borde de costero. Hay restricción de altura, tres pisos de altura, y eso no es de interés para la inversión turística. La verdad no tenemos buena expectativa, pero vamos a hacer el esfuerzo por seguir aportando al desarrollo de la ciudad.

— ¿Cuáles son los principales obstáculos que enfrentan los proyectos en Tarapacá?

— Antes se compraba terrenos cada cierto periodo de tiempo, ahora este se ha prolongado, vemos un estancamiento, y no un tema privado, nuestra industria genera empleos. En 3 años más los proyectos que están iniciados hoy día se van a terminar. Pero no se iniciaron nuevos. Entonces, 3 años más se van a encontrar con que no hay proyectos, no se está creando empleo.

“ El área inmobiliaria, ya no es un área de negocios que vaya a explotarse en Iquique ”

Viene de la página anterior

El tema de la permisología, término que se acuña ahora para referirse a los retrasos inexplicables de la obtención de permisos para construir. Donde se han hecho algunos intentos por mejorarlo, pero la verdad que de todas maneras hay obstáculos demasiado grandes e incertidumbre respecto de la validez de los permisos que uno consigue. Hoy día es tal la incertidumbre que hay, ni siquiera con permiso vigente, tenemos la certeza de que ese permiso sea legítimo y nos permita llegar a término con la obra. Mire lo que ha pasado estos últimos días. Una objeción de Contraloría, anula más de 90 permisos aquí en Iquique.

Y eso sin contar que en cualquier minuto puede haber una objeción medioambiental, arqueológica, puede haber una objeción indígena que yo no digo que no tengan que atenderse, pero en tiempo y oportunidad.

Hoy día lamentablemente hay proyectos que están en etapa de término, o sea, cerrándose, que por esta interpretación que hace la Contraloría de la normativa y por una interpretación según Contraloría, errónea que hizo la Dirección de Obras en su momento, los



AFIRMAN QUE NO HAY NUEVOS PROYECTOS Y EL COSTO DE LA VIVIENDA, DEBIDO A LA POCA DISPONIBILIDAD DE SUELOS, VA A AUMENTAR.

“
Es tal la incertidumbre que hay, ni siquiera con permiso vigente, tenemos la certeza de que ese permiso sea legítimo y nos permita llegar a término con la obra”.

permisos están anulados, o sea, ese proyecto no puede construirse. Y si se tuviera que renovar el permiso que hizo hoy día, le va a regir el regulador nuevo. El regulador nuevo no lo puede autorizar en esas condiciones. ¿Y qué pasaría con esa obra? En estricto rigor debería de-

molerse. Pero es ilógico. Y no vemos interés ni acciones para poderlo resolver en el corto plazo.

—**En Tarapacá, el déficit habitacional sigue siendo una preocupación. ¿Cómo evalúa la Cámara los programas habitacionales actuales del Gobierno en la región?**

— Los proyectos se están entregando hoy día y que están siendo contabilizados como parte del plan de emergencia habitacional, lo cual me parece muy bien porque la gente necesita la vivienda. Pero esos proyectos empezaron hace 6 años. En 4 años más no vamos a tener nada que entregar porque hay cero proyectos.

Yo definiría el problema de la vivienda es como un sueño que se aleja, la obtención de la casa propia para los iquiqueños se aleja. También por las tasas de in-

“
Hoy en día los bancos también están más restrictivos en relación a la entrega, por los sueldos que piden y si no hay empleo, es toda una cadena”.

terés, los altos costos. También hay un tema del costo de materiales que ha subido, todo eso encarece la construcción y ahora que se suma a este plan regulador, imposibilita y encarece más el uso de suelo en Iquique. La Cámara le propuso y se está trabajando con el go-

bierno una ley de subsidio, pero sin embargo, para nuestra región, dado el plan regulador y el PRL, poco nos va a ayudar. Si bien se va a subsidiar la tasa de interés, no tenemos uso de suelo para poder construirlo. Hoy en día los bancos también están más restrictivos en relación a la entrega, por los sueldos que piden y si no hay empleo, es toda una cadena. La proyección que tiene la Cámara es que al país le va a costar cada vez más construir, y a la región de Tarapacá le va a costar más.

—**En los últimos años, el precio de los departamentos nuevos ha aumentado en Iquique. ¿Cuáles son los factores que más han incidido en esta alza?**

— En muchos factores aumento del costo de los materiales, la pandemia generó una escasez mundial

que subió el costo de los materiales y el aumento de los costos de mano de obra producto de una reducción de la jornada laboral, producto de las mejoras en los niveles de rentas mínimas, en fin, y todo lo que lleva asociado el costo mano de obra. Pero hay una parte que no se toma mucho en cuenta, más de un tercio del aumento del precio de la vivienda se explica por aumento regulatorio, es decir, por impuestos adicionales, por impositivos que antes no existían como los aportes al espacio público. Hoy día tienen que pagar todo el pedido para dar una cantidad de dinero que va al municipio. Para que el municipio lo utilice en mejorar el espacio público, cosa que no está sucediendo.

Entonces, el país tiene que decidir en algún momento si va a seguir aumentando el estándar de vivienda en superficie, en cantidad de recinto, en calidad de las terminaciones, —por que la seguridad no está en cuestionamiento— o si va a atender a la gente que hoy día está viviendo en hacinamiento, en campamento, en toma, y que no tiene ninguna posibilidad de comprar vivienda.

El sueño de la casa propia se está convirtiendo en una pesadilla, es inalcanzable. Mientras no hagamos conciencia de que el estado no puede resolver el problema solo. Mientras no entendamos eso y entendamos que hay que sumar actores, no restarnos, el problema no tiene solución en el corto plazo. Tenemos que ayudar a que la iniciativa privada participe. Ayudar a buscar canales de financiamiento distintos del estado. Ayudar a encontrar formas distintas a proporcionar viviendas dignas a las personas. 🌟