

ESTUDIO DE LA UNIVERSIDAD DE TALCA

Delincuencia encarece proyectos inmobiliarios entre 10% y 15% en Ñuble

Mayores gastos en vigilancia, robos de herramientas, equipos y materiales, son algunos de los problemas que enfrentan las constructoras. Académico, Armando Durán, advirtió que esta alza de costos se traspasaría a los precios de las viviendas.

ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ
 robertofernandez@ladiscusion.cl
 FOTO: LA DISCUSIÓN

La delincuencia también está afectando con fuerza al sector construcción. Así lo observó el académico de la Universidad de Talca, Armando Durán Bustamante, quien realizó una investigación en un ámbito que no se había estudiado, y, que permite cuantificar cómo incide esta problemática en los costos de los proyectos inmobiliarios en Chile.

En el estudio se pudo establecer —entre otras cosas— que, “el impacto de la delincuencia en los costos de construcción de proyectos inmobiliarios podría encarecerlos hasta en un 14%”. En el caso de Ñuble, el estudio plantea que las alzas de costos pueden ir de 10% a 15% para conjuntos de viviendas de hasta 3.000 UF, dependiendo de la escala del proyecto.

Precisó que “la inseguridad del desarrollo de los proyectos en Ñuble no difiere del resto, por el contrario, en una región donde se construye mayormente proyectos de extensión, es decir, loteos de vivienda en grandes extensiones de terrenos superior a tres hectáreas como mínimo, es ahí donde están las mayores dificultades”.

Este valor asociado, explicó el académico de la UTalca, golpea a proyectos de densificación como los edificios, pero por sobre todo, encarece los proyectos inmobiliarios de extensión, que se emplazan en varias hectáreas y donde se crean las condiciones ideales para el robo de maquinarias, equipos y materiales de construcción.



Este aumento del valor en la construcción termina siendo traspasado directamente a los compradores”

ARMANDO DURÁN BUSTAMANTE
 ACADÉMICO UNIVERSIDAD DE TALCA



La mayor incidencia que manifestaron las empresas son el robo de materiales, equipos y herramientas.

“Las constructoras han tenido que hacer cambios profundos en las instalaciones de faenas, planificación de las obras, y especialmente en las etapas de terminaciones. En el estudio, pudimos determinar que, las constructoras entrevistadas han tenido que incorporar más de 20 acciones, que antes no se contemplaban”, detalló.

La investigación determinó que estos cambios, que se repiten en las diferentes obras en construcción, van desde el retiro e instalación de calefont y griferías, reforzamiento de talleres y accesos, aumento de luminarias y mejora en cercos perimetrales, casetas de guardias, instalación de bodegas reforzadas, aumento en el personal de control de materiales en obras, contratación de empresas externas para el monitoreo con cámaras de vigilancia y hasta el arriendo de bodegas especiales de resguardo de materiales y equipos de alto valor, entre otras.

Traspaso a precios

El especialista subrayó que “inevitablemente este aumento del valor

en la construcción termina siendo traspasado directamente a los compradores. La mayoría de las empresas encuestadas señalaron que, según su registro, los costos asociados al tema de la protección por la delincuencia superan el 10% de la obra y ese aumento lo pagará quien compre la vivienda”.

“La incidencia de todas las nuevas acciones que han tenido que realizar las empresas para la protección de sus inversiones en la construcción de proyectos inmobiliarios de extensión repercute en los costos directos. A menor envergadura del proyecto la incidencia es mayor superando el 15% de los costos para proyectos hasta 3.000 UF, como es la mayoría de la oferta en Ñuble. Esos porcentajes son de costo directos, pero al aplicar los impuestos, el valor de venta de la vivienda puede llegar a subir al 20%. Cualquier aumento superior de los costos cambia el valor final de la vivienda, impactando lamentablemente en la cuota del crédito hipotecario para las familias que deseen acceder al financiamiento de una vivienda”, cerró Durán.