

De 2017 a la fecha la cantidad de departamentos a construir creció un 81%

# Constructoras apuran proyectos inmobiliarios por incertidumbre ante cambios en plan regulador

En 2018 partió el proceso para modificar el instrumento de planificación de Concepción, el que restringe la edificación en altura en el centro de la ciudad. Actualmente hay 98 iniciativas que suman más de 27 mil unidades.

Por Alma Canales Silva // [alma.canales@diarielsur.cl](mailto:alma.canales@diarielsur.cl)

El escándalo que provocaron los denominados "guetos verticales" de Estación Central, conjunto habitacional de seis torres de edificios con 28 pisos, de fachada continua y levantado en Las Rejas con Avenida Ecuador, abrió en 2017 una polémica sobre la construcción en altura y su relación con el entorno. La polémica llegó a Concepción un año después, cuando comenzó la tramitación de una nueva modificación al plan regulador, el número 15, que, entre otros aspectos, quiere ajustar los límites de altura para construir en la comuna.

Esta polémica hizo que durante todo el proceso se enfrentaran las posiciones entre las empresas constructoras, que consideran que limitar entre siete y cinco pisos los edificios en el centro de la ciudad será nefasto, pues aumentarán los precios de las viviendas; y organismos que representan a la sociedad civil, como juntas de vecinos y fundaciones, que estiman que esas alturas son excesivas para la principal capital regional del sur de Chile.

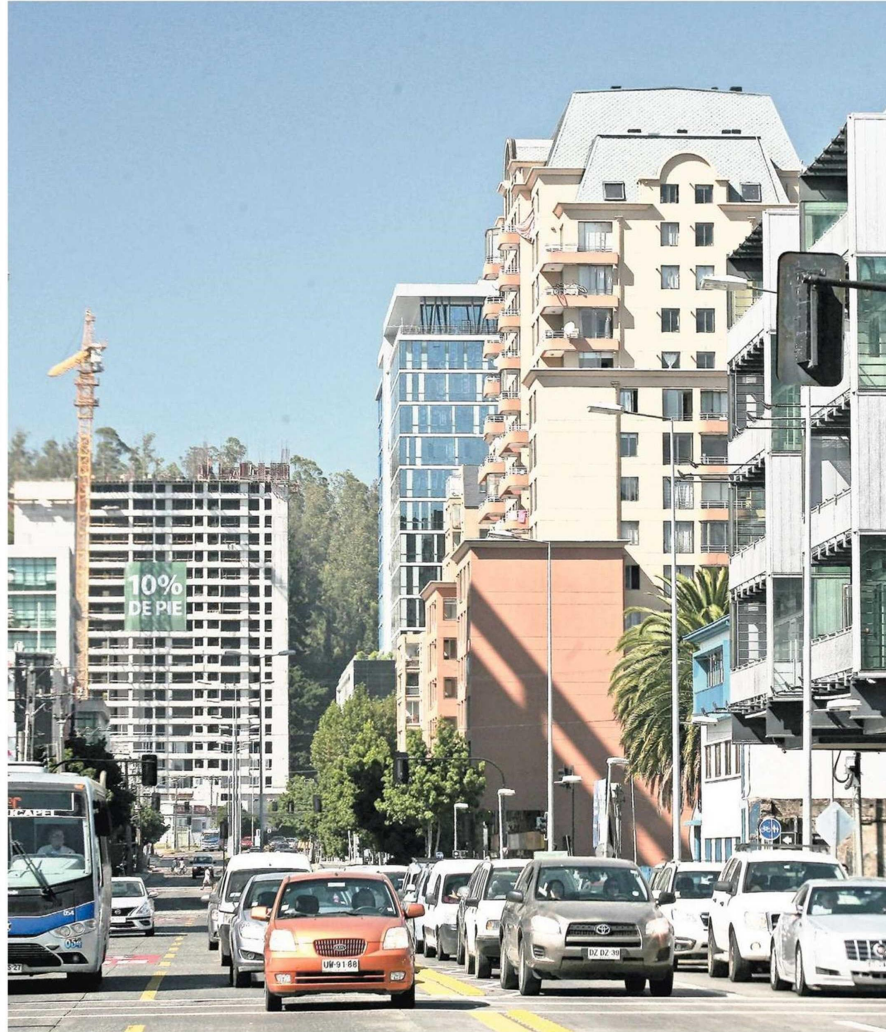
Como la modificación del plan regulador está en su última etapa pero no tiene el punto final, hay un impacto no contemplado y que va en contra de lo que justamente se quiere regular: la proliferación de edificación en altura y con construcciones sobre los 15 pisos.

Según datos de la Dirección de Obras Municipales de Concepción, DOM (obtenidas vía Transparencia), desde 2017 a la fecha se han entregado 98 permisos para edificios en altura (51 de ellos corresponden a iniciativas de 15 o más pisos), junto con 63 ante proyectos, lo que se traduce en 27 mil 511 unidades habitacionales, es decir, departamentos.

Para entender el explosivo crecimiento basta revisar lo ocurrido por año. La mayor cantidad de viviendas se concentran entre 2019 y el año pasado, que llegó a las 4 mil 909 unidades. Esto implica un crecimiento de un 81% en relación a la oferta contenida en los permisos de 2017, que sumaban 2 mil 709. En cuanto a proyectos, si en 2017 se otorgaron 17 permisos, en 2019 se asignaron 34 y el año pasado, 28.

En la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) están conscientes de este fenómeno y explican que su origen es la incertidumbre que genera la modificación al plan regulador, trámite que se inició en 2018. "Los privados actúan dentro de las reglas del juego y cuando se produce incertidumbre es obvio que las empresas tienen que proteger su inversión", reconoce Bernardo Suazo, vicepresidente de la CChC, Concepción. Aclara, no obstante, que no todos los proyectos y anteproyectos vigentes se traducirán en edificios que, de hacerlo, la ciudad está preparada para recibirlos.

Desde la DOM explican que mientras no haya cambios en la normativa, ellos tienen que seguir asignando las autorizaciones a aquellas empresas que



Para la Cámara de la Construcción, la discusión no debe centrarse sólo en las alturas. También hay que considerar otros elementos de la ciudad, como la movilidad y el acceso a distintos servicios, como colegios, centros de salud o áreas verdes.

cumplan con la ley. Eso sí, está en tramitación una solicitud que hicieron a la Seremi de Vivienda para congelar los permisos.

Para Sergio Baeriswyl, premio nacional de arquitectura y actualmente presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), la ciudad aún está a tiempo de centrar la discusión en la calidad de vida y el uso del espacio público, más que en la cantidad de pisos que podrán levantarse en distintas zonas de la ciudad.

#### TRAMITACIÓN

A fines de diciembre de 2018 comenzó, con la primera jornada de diagnóstico participativo, la 15ª modificación del Plan Regulador de Concepción, instrumento vigente desde 2004. La modificación aborda varias temáticas, como las áreas verdes o las de equipamiento, pero hay una en particular que es la controversial: las alturas de las edificaciones.

El instrumento de planificación penquista, hasta ahora, establece zonas en las que se permite altura libre. Estas zonas están cerca de las grandes avenidas y en el centro de Concepción. El objetivo, cuando se creó el plan, era

promover la densificación en esos territorios.

Ahora, según consigna el documento que contiene la imagen objetivo propuesta por el municipio, lo que se persigue es crear una nueva área para densificar en el centro, proteger el centro histórico y crear ejes peatonales de conexión, principalmente.

Para ello en el centro las alturas máximas se reducen entre cinco y siete pisos. La altura máxima, 15 pisos, queda relegada a las zonas más periféricas de la ciudad. En la imagen objetivo elaborada por el municipio se consigna que si no se frena el crecimiento inmobiliario, la población en el centro podría aumentar sobre un 300%, lo que haría insostenible la vida urbana.

Pedro Venegas, director de la Secretaría Comunal de Planificación, Seclpa, comenta que ahora están en la fase de revisión de las observaciones ciudadanas que se presentaron hasta el 6 de enero (una decena, aproximadamente) y la próxima semana, según calcula, deberían revisarse en sesión ordinaria del Concejo Municipal.

Esto implicaría que durante febrero el Concejo analizaría el an-

teproyecto de la modificación, con lo que el proceso entraría en etapa final.

Sobre el congelamiento de los permisos, el seremi de Vivienda, Sebastián Abudoj, detalla que el 2 de noviembre el municipio presentó la solicitud de congelamiento de permisos, el segundo requerimiento. En diciembre la Seremi les pidió que corrigieran problemas en el documento, relacionados con inexactitudes sobre lotes y normas involucradas.

De ser visada la solicitud, el municipio podrá suspender el otorgamiento de permisos durante seis meses, prorrogables por igual cantidad de tiempo.

#### IMPACTO

Los permisos de edificación tienen una vigencia de tres años, mientras que los anteproyectos son válidos por 180 días, es decir, seis meses. En ambos casos, si las empresas no registran movimiento en sus terrenos en esos plazos, se les revocan las autorizaciones y en caso de perseverar con la construcción deben someterse a la tramitación nuevamente.

Desde el municipio confirman que nunca se han concretado to-

das las iniciativas autorizadas. En el caso de los anteproyectos, entre el 50 y el 70% se termina.

Al revisar los proyectos presentados, hay siete que edificarán sobre 290 departamentos. La iniciativa más grande es de 520 unidades, las que estarán repartidas en dos torres de 20 pisos. Está ubicado en Las Heras poniente y fue presentado en 2018. El año 2017 se ingresaron dos propuestas, por 431 y 482 viviendas, ubicadas en Maipú (19 pisos) y en Barros Arana (20 pisos). Las otras dos iniciativas consideran 298 unidades cada una y fueron presentadas en 2018.

Juan Andreoli, director de la DOM penquista, estima que en el escenario de que se concretaran las 23 mil unidades habitacionales que suman los proyectos y anteproyectos, esto no generaría un caos en la ciudad, sobre todo porque hay varias iniciativas que se emplazarán en el casco histórico penquista.

"Hay mucha gente que viene a vivir al centro y deja el auto en la casa porque tiene todo cerca. La potencialidad que tiene Concepción es que uno puede recorrerla a pie", expone.

Según el análisis hecho por la municipalidad de Concepción, si no se regulan las alturas del centro la población podría aumentar en un 300%, lo que haría insostenible la vida urbana.

**Título: Constructoras apuran proyectos inmobiliarios por incertidumbre ante cambios en plan regulador**



El plan regulador actual permite alturas libres en ciertos sectores de la ciudad, principalmente en el centro y en las vías conectantes.

Bernardo Suazo, vicepresidente de la CChC Concepción, agrega que cuando se solicita un permiso, la constructora está obligada a hacer un estudio de factibilidad de agua potable y alcantarillado. "El impacto en la ciudad está cautelado por el plan regulador. Donde sí puede haber un impacto es durante el proceso constructivo, pero no habría un colapso de la viabilidad", asegura.

Para Sergio Baeriswyl, lo que generen las construcciones dependerá de la distribución de los edificios: "Si están todos concentrados en un mismo punto será complejo, pero si están dispersos el impacto es menor".

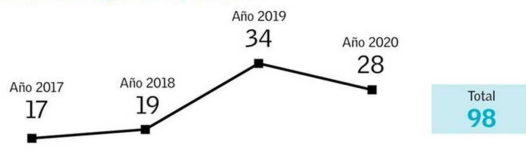
**BAJAR LAS ALTURAS**  
 Durante la tramitación de la 15ª modificación se han generado varias instancias para considerar la opinión de la comunidad. Entre estas hay tres jornadas de diagnóstico participativo, la consulta ciudadana que se llevó a cabo hace exactamente un año y varias audiencias públicas.

En todas esas instancias hay juntas de vecinos y organizaciones civiles siguiendo de cerca el proceso y entregando su opinión. Una de ellas es Fundación Síntesis, que desde un primer momento mostró su preocupación por rebajar las alturas en el centro de la ciudad.

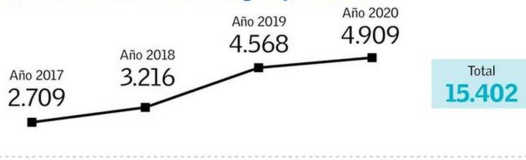
La arquitecta Romina Acevedo, directora de la fundación y parte de la directiva de la Junta de Vecinos Parque Ecuador Norte, plantea que el meollo del asunto es que la ciudad debe pensarse para los vecinos, no para las empresas.

"Lo que los vecinos quieren debe ser la prioridad y luego el mundo técnico tiene que ver cómo puede aportar a eso. La mayoría de los edificios proyectados para la ciudad están pensados para los inversionistas, no en entregar una

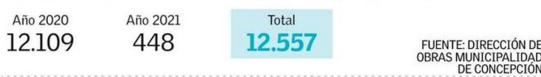
**Permisos asignados por año:**



**Unidades habitacionales según permisos**



**Unidades habitacionales según anteproyectos**



FUENTE: DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CONCEPCIÓN

solución habitacional", expone. Si bien comparte las alturas que fija la modificación al plan regulador (entre 5 y 7 pisos en el centro y hasta 15 pisos en la periferia), cree que el instrumento quedará obsoleto una vez que entre en vigencia, pues en estos años ya se han aprobado permisos para construcciones que exceden hasta en cuatro veces lo normado en la 15ª modificación.

Según Acevedo, la reducción de alturas no será algo catastrófico y

remarcó que hay que poner a los vecinos en el centro, para pensar cómo diseñar viviendas que incorporen un mejor uso del espacio público y que dialoguen con los servicios que se requieren, como colegios, hospitales o comercio.

**EN EQUILIBRIO**  
 La discusión de si los edificios en el centro deben ser de máximo cinco pisos, siete, nueve o altura libre no es algo exclusivo de Concepción. Sergio Baeriswyl, presi-

dente del CNDU, expone que en varias ciudades del país se ha visto algo similar. Por eso en el Consejo decidieron elaborar una guía que aborda la construcción en altura.

Baeriswyl, que participó en el diseño del plan regulador actual, cree que el foco de la discusión no debe centrarse en la altura, sino en la vinculación del edificio con la ciudad.

En la guía que presentaron esta semana proponen que exista una relación armoniosa entre la cons-

trucción y el espacio público, con una relación que admita edificios más altos en aquellas calles más anchas, y que se generen incentivos para que eso así ocurra. Esto, considerando que la guía es una recomendación y no una normativa.

"La densificación en altura, en sí misma, es un proceso que garantiza sustentabilidad en las ciudades, es un proceso virtuoso frente a las ciudades que crecen de manera ilimitada hacia la periferia y que trae destrucción del paisaje, mayor gas de efecto invernadero", afirma. Por ello, cree que lo que debe hacerse es estimular a las empresas a que generen propuestas que incorporen galerías, patios interiores comunitarios o antejardines más amplios.

El seremi de Vivienda, Sebastián Abudoj, comenta que ellos están revisando la guía del CNDU para ajustarla a la realidad regional. Espera presentarla en una sesión del Consejo Regional de Desarrollo Urbano, programa inicialmente para febrero.

Según Bernardo Suazo, vicepresidente de la CChC Concepción, todo eso está incorporado en los últimos proyectos presentados, pues "se acaba de aprobar, en noviembre, la ley de aporte urbano, que significa que cuando construyero genero una cierta intervención y tengo que retribuirle a la ciudad. Uno tiene que aportar con terreno o pagar y ese dinero va directamente a una cuenta corriente de la municipalidad respectiva y sólo se puede usar en mejorar el espacio público".

Aunque el cambio al plan regulador está casi en fase final, Suazo

“ La densificación en altura, en sí misma, es un proceso que garantiza sustentabilidad en las ciudades, es un proceso virtuoso frente a las ciudades que crecen de manera ilimitada hacia la periferia y que trae destrucción del paisaje, mayor gas de efecto invernadero.

Sergio Baeriswyl, pdte. Consejo Desarrollo Urbano ”

“ El impacto en la ciudad (de muchas construcciones en altura) está cautelado por el plan regulador. Donde sí puede haber un impacto es durante el proceso constructivo, pero no habría un colapso de la viabilidad.

Bernardo Suazo vicepresidente. CChC Concepción ”

“ Lo que los vecinos quieren debe ser la prioridad y luego el mundo técnico tiene que ver cómo puede aportar a eso. La mayoría de los edificios proyectados para la ciudad están pensados para los inversionistas, no en entregar una solución habitacional.

Romina Acevedo, directora Fundación Síntesis ”

espera que el municipio promueva una discusión más reflexiva, con contenido y que apunte a la proyección de una ciudad que, hasta el momento, es una de las principales capitales del país.

El arquitecto Sergio Baeriswyl considera que ya se han hecho demasiadas modificaciones al plan regulador y es momento de elaborar uno nuevo. Pero ese es otro cuento.

**Nuevo límite de alturas presentado por el municipio**

La propuesta es parte de la 15ª modificación al plan regulador de Concepción. Esta propuesta fue votada en consulta ciudadana el año pasado.

