

*Programa de Reconstrucción Valparaíso*

# UNA APUESTA POR MEJORAR LA CIUDAD

TRAS EL INCENDIO QUE AFECTÓ A DIVERSOS CERROS EN ABRIL PASADO, SE DESARROLLÓ UN PLAN QUE -ADEMÁS DE REPONER VIVIENDAS- PERMITIRÁ MEJORAR LAS CONDICIONES DE VALPARAÍSO CON GRANDES OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Por María Paz Amarales \_Foto Vivi Peláez

**Fueron 2.491 viviendas dañadas irreparablemente** y sólo 165 en condiciones de ser arregladas. Se trata del saldo que dejó el gran incendio que afectó a Valparaíso el pasado 12 de abril. Considerado como uno de los siniestros urbanos más grandes en la historia de nuestro país, este hecho impactó directamente a más de 2.600 familias, cuyas casas estaban situadas en los cerros El Litre, La Cruz, Las Canas, Mariposas, Merced, Ramaditas y Rocuant. También puso en evidencia la fragilidad de la ciudad en cuanto al manejo forestal, a la accesibilidad por dificultad topográfica y a una deficiente infraestructura en conectividad. A ello se suma una escasa regulación, ausencia de obras de mitigación y/o prevención de riesgos urbanos asociados a la topografía de los cerros, y el incumplimiento de normativas urbanísticas.

Tras la emergencia, el Gobierno dispuso un conjunto de acciones destinadas a ayudar a las familias afectadas y proveer-

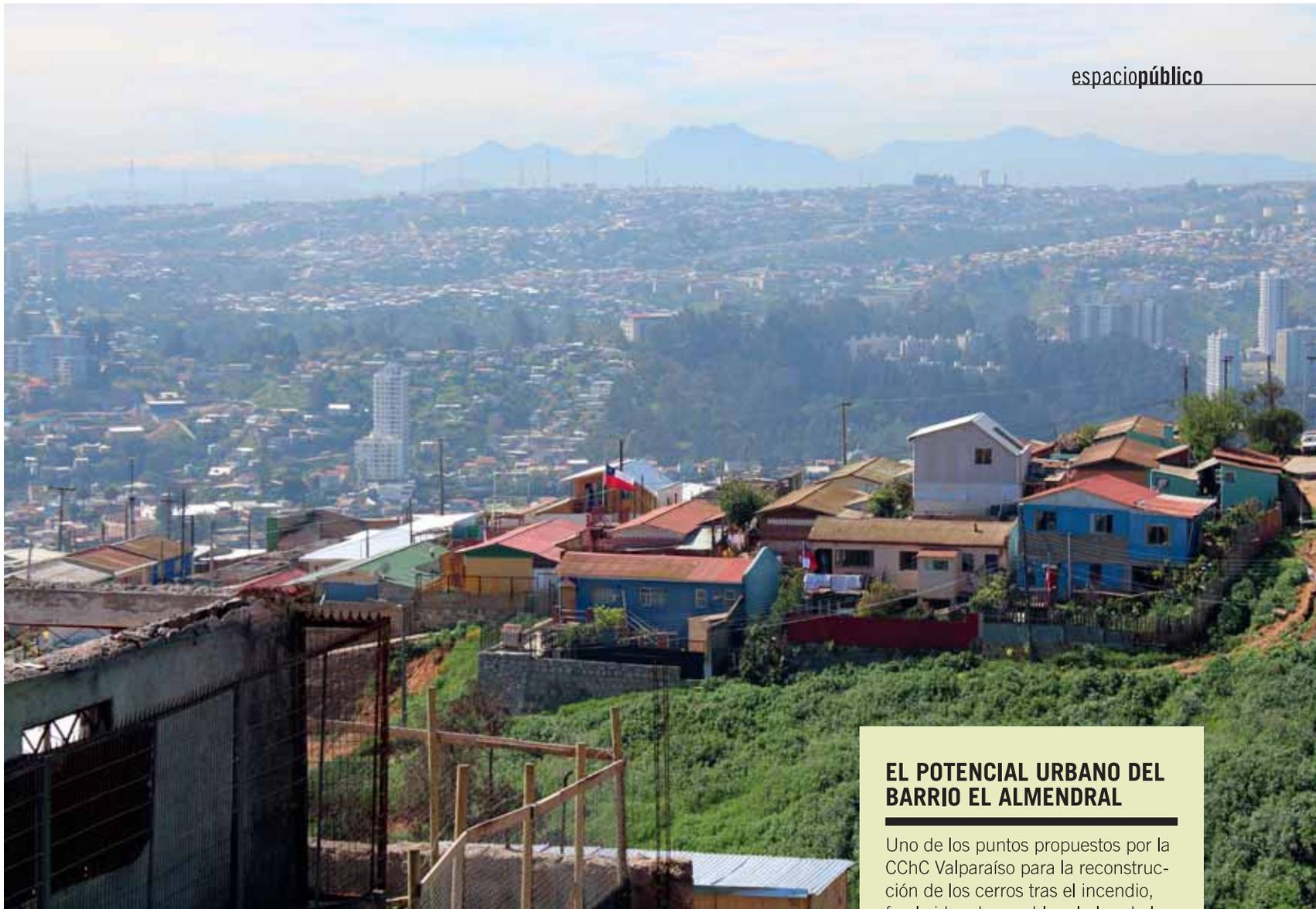
les de soluciones básicas de abrigo, comida y vestuario, así como también ejecutar labores de limpieza y retiro de escombros, velando por mantener el orden público y la seguridad de las zonas devastadas. En una segunda etapa, las iniciativas se centraron en otorgar soluciones habitacionales transitorias, consistentes en subsidios de arriendo y acogida e instalación de viviendas de emergencia, además de la entrega de ayuda económica para que las familias pudieran reorganizar sus vidas.

En este contexto, la Cámara Chilena de la Construcción dispuso de una comisión especial. Ésta realizó un catastro que logró detectar a 225 trabajadores damnificados de empresas socias. "Con el apoyo de la Cámara Nacional, pudimos concentrar ayuda material y social para estas familias, además de gestionar el retiro de escombros y normalización del sector El Vergel del cerro El Litre", comenta Sergio Silva Fraser, primer vicepresidente de CChC Valparaíso.

El Plan de Reconstrucción definitivo del Gobierno, dispuesto en una tercera etapa, está en pleno desarrollo y ha tenido significativos avances. El más reciente es el Plan de Inversiones Públicas que lanzó la Presidenta Michelle Bachelet a principios de septiembre y que consistirá en inyectar US\$510 millones para la ejecución de distintos proyectos en el periodo 2014 - 2021. Además de la reposición de viviendas, la iniciativa considera la construcción de obras de infraestructura y equipamiento necesarias para poder repoblar los cerros y fortalecer las capacidades locales de gestión ante emergencias.

## SEGURIDAD, EQUIDAD Y DESARROLLO

Andrés Silva, delegado presidencial para la reconstrucción, señala que en los primeros años, la inversión se concentrará en la necesidad más urgente de los vecinos afectados. "En menos de cinco meses de



## EL POTENCIAL URBANO DEL BARRIO EL ALMENDRAL

Uno de los puntos propuestos por la CChC Valparaíso para la reconstrucción de los cerros tras el incendio, fue la idea de repoblar el plan de la ciudad, especialmente en la zona de El Almendral. A pesar de presentar un deterioro importante, este barrio es una de las zonas mejor dotadas de servicios básicos como agua, alcantarillado y redes de evacuación de aguas lluvia, actualmente desaprovechados.

En este contexto y con el objetivo de entregar soluciones al problema de vivienda y urbanismo que vive Valparaíso, la CChC de la región desarrolló el estudio Modificación al Plan Regulador Comunal de Valparaíso sector El Almendral, que será entregado a las autoridades para que sea considerado en la discusión del nuevo Plan Regulador Comunal. La propuesta gremial plantea generar condiciones de constructibilidad y densificación que permitan mejorar y repoblar el área, ofreciendo viviendas de calidad. “El potencial de este sector es enorme y creemos que con una adecuada planificación urbana, se pueden generar amplias zonas que permitan el repoblamiento y el desarrollo inmobiliario que le dé valor a las propiedades actuales y permita detener el éxodo de las familias a sectores cada vez más alejados del centro de la ciudad, incluso fuera de la comuna”, comenta Sergio Silva.



El incendio del 12 de abril dejó casi 2.500 viviendas dañadas irreparablemente y afectó a unas 2.600 familias.



ocurrido el incendio ya tenemos 448 familias que han materializado su subsidio, adquiriendo una nueva vivienda. Las primeras obras de mejoramiento y reposición viales están comenzando, y esperamos contratar antes de fin de año los diseños de ingeniería para intervenciones de mayor escala que debemos ejecutar en los próximos años”, agrega Silva.

Para la elaboración de este plan, se desarrolló una Comisión Regional Público-Privada, que convocó a diferentes actores de la sociedad civil y de las comunidades dañadas, de modo que el programa tuviera una mirada integral y con soluciones de acuerdo a las distintas necesidades. “Desde el primer día, hemos tratado de hacer

un trabajo muy cercano a los afectados. El sistema de subsidios se ha hecho en base a lo que ellos mismos han ido solicitando”, comenta Andrés Silva.

El documento estableció un marco para todas las iniciativas a ejecutar, con la promoción de tres ejes fundamentales: “Seguridad, velando para que los lugares donde exista riesgo no vuelvan a habitarse y se reconvirtan urbanamente. Equidad, para mejorar las condiciones de habitabilidad que existían antes del incendio. Y desarrollo, velando para que el conjunto de acciones, obras y proyectos sean sustentables y contribuyan al emprendimiento de la ciudad de manera permanente”, explica el delegado presidencial. Al respecto, la CChC

**SERGIO SILVA,** primer vicepresidente de CChC Valparaíso, considera que el factor más difícil de abordar es la regulación vigente. “Hacer cumplir la ley para que no se construya en zonas de riesgos y no se generen tomas, es un tema político”.



formuló una “Propuesta para la Reconstrucción Segura de los Cerros Porteños”, que fue considerada en la elaboración del plan. Así, por ejemplo, se estableció un subsidio especial para construir en los cerros, que considere el alto costo del tratamiento de los terrenos.

Dada la complejidad del problema, la cooperación público-privada ha sido fundamental en el proceso de reconstrucción. “Le hemos dado un rol principal en la generación de nuevos proyectos habitacionales en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, donde se están entregando importantes incentivos a las inmobiliarias para que se construyan 2.000 nuevas viviendas en los próximos años, contem-

plando que un porcentaje de ellas pueda transformarse en opción para los damnificados que no eran propietarios antes del incendio”, dice Andrés Silva. Sergio Silva, primer vicepresidente de CChC Valparaíso, añade que un 40% de estas edificaciones estarían reservadas para los afectados; se está a la espera de los resultados del llamado a las empresas para presentar proyectos habitacionales.

### NECESIDAD DE UN PERMISO DE EDIFICACIÓN

Quizás la evidencia más importante que dejó este incendio fue la baja cifra de viviendas con permiso de edificación: sólo un 3% de los techos afectados se constru-

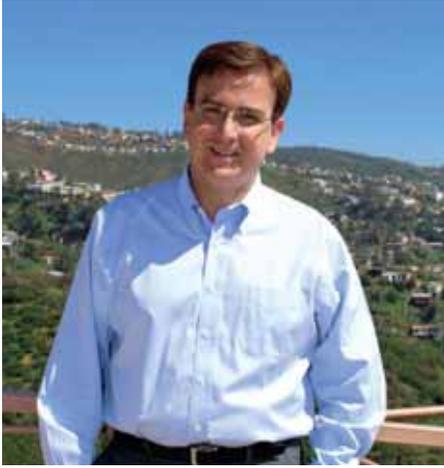
### LOS EJES DE LA RECONSTRUCCIÓN

Además de levantar la ciudad, el plan de inversión de US\$510 millones busca fomentar la equidad en toda la comuna de Valparaíso y mejorar sus condiciones con grandes obras de infraestructura. Éste contempla:

- Subsidios y ayudas a la vivienda, con más de mil millones de pesos en reposición de viviendas dañadas para las más de 2.600 familias afectadas.
- A marzo de 2018, el Gobierno se compromete a haber realizado el 71% de las inversiones proyectadas.
- Barrios: hacia 2018 se proyecta un gasto de \$3.700 millones para la intervención en Cerro La Cruz, Las Cañas, El Litre y Merced.
- Se financiará una agenda de 43 proyectos para recuperar infraestructura. Entre ellos, 7 puntos críticos viales se intervendrán para mejorar accesos.
- \$12 mil millones se contemplan para reconvertir quebradas y construcción de parques urbanos, entre otras medidas de mejoramiento.
- En vialidad se dispondrá de equipamiento para emergencias en la parte alta, además de mejoras en la conectividad hacia el resto de la ciudad.

El siniestro puso en evidencia la fragilidad de la ciudad en infraestructura y conectividad.





Andrés Silva es el delegado presidencial para la reconstrucción de Valparaíso. El gobierno ha dispuesto US\$ 510 millones para iniciativas en un plazo de siete años.



En menos de cinco meses de ocurrido el incendio ya hay 448 familias que han materializado un subsidio para adquirir una nueva vivienda.

## SE DESARROLLÓ UNA COMISIÓN REGIONAL PÚBLICO-Privada, que convocó a diferentes actores de la sociedad civil y de las comunidades dañadas, para elaborar un programa de reconstrucción con una mirada integral.

yeron con esta normativa. “Se fue construyendo sin las medidas de seguridad mínimas que cualquier ciudad debe tener. No existían más de 100 edificaciones con permiso, lo que esperamos revertir al establecer la exigencia que todos los subsidios que el Estado entregue deban tener un permiso previo”, señala el delegado presidencial para la reconstrucción.

Asimismo, las familias tendrán las herramientas para que puedan reconstruir de manera segura, con subsidios que superan las 1.000UF en algunos casos, de modo que puedan ejecutarse las medidas de mitigación o contención correspondientes.

En este sentido, Sergio Silva Fraser de la CChC es enfático y considera que el factor más difícil de abordar es que las construcciones que se realicen cumplan con la regulación vigente. “Los temas de accesibilidad, dificultad topográfica e in-

fraestructura se resuelven con recursos, pero el hacer cumplir la ley para que no se construya en zonas de riesgos, no se generen tomas de terrenos y, en general, que se cumpla con la normativa vigente, es un tema político que no sabemos si existirá la voluntad de hacer respetar”, advierte. Sin embargo, las señales que ha recibido la CChC de parte de las autoridades locales y regionales, es que –en efecto– sólo se permitirá construir en zonas seguras.

El plan de inversiones busca no sólo reponer lo que había antes del incendio, sino hacerse cargo del déficit histórico que presenta la parte alta de la ciudad. En esta línea, Andrés Silva comenta que la acción del gobierno no puede restringirse a levantar casas. “Debemos hacer un esfuerzo por convertir dichos lugares en espacios más seguros, con buena accesibilidad y con un tratamiento integral de sus que-

bradas”, explica. Ello significa recuperar la zona con inversiones en infraestructura y equipamiento urbano como vialidad y obras hidráulicas.

El plan considera a la ciudad, barrio/ cerro y vivienda como escalas de intervención, lo que implica una amplia gama de iniciativas que signifiquen una carta de navegación para la inversión pública y también un vehículo para materializar aspectos de planificación urbana. “Toda la inversión que se realice también será un aporte para la reactivación de la actividad en la región”, opina Sergio Silva Fraser. Una oportunidad que, a su juicio, podría apalancar toda la actividad económica de la comuna y tener un efecto dinamizador y reactivador a nivel global. El desafío, añade Silva, es sacar a Valparaíso del letargo en que ha caído en los últimos años, con proyectos que sean rentables socialmente.

# CÓMO MEJORAR LA RECEPCIÓN FINAL DE OBRAS EN LOS MUNICIPIOS

LAS SOLUCIONES QUE PLANTEAN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS PARA HACER MÁS EXPEDITOS LOS TRÁMITES, PERMISOS Y RECEPCIONES FINALES CONSISTE EN MODIFICAR LA NORMATIVA VIGENTE, LOGRAR QUE LA ÚLTIMA MODIFICACIÓN A LA LEY SE VUELVA OPERATIVA Y QUE LA OBLIGACIÓN DE TENER PERMISO PARA LAS OBRAS PRELIMINARES SE ELIMINEN.

Por María Aurora Aro\_ Fotos Vivi Peláez

**Aparentemente, el protocolo para obtener un certificado de recepción definitiva de obras en una municipalidad es sencillo.** Lo primero que se debe hacer es generar una solicitud de Recepción Definitiva y, si se trata de edificios de uso público, es obligatorio acompañar el informe de un revisor independiente que acredite el cumplimiento de la normativa.

Posteriormente, el director de obras municipales otorgará la recepción, previa verificación de que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado. Sin embargo, si hubiese modificaciones, éstas serán notificadas en un acta al revisor independiente, quien las deberá revisar y actualizar. Legalmente, la Dirección de Obras Municipales tiene treinta días, después de presentada la Solicitud de Recepción Final de Obra, para pronunciarse. Y en este plazo, el revisor deberá incorporar los antecedentes con documentos originales o fotocopias legalizadas para agilizar el trámite.

Pareciera entonces que no hay nada muy complicado: se identifican responsables, funciones y plazos. Sin embargo, en la reali-

dad la dinámica se torna más difícil, debido a que la ordenanza municipal no contempla plazos perentorios en los procedimientos, convirtiendo el sistema de aprobación y de recepción de proyectos en Chile en uno deficiente y engorroso.

En opinión de Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), si se hiciera un listado de problemas a los cuales se enfrenta un proyecto frente a un municipio, en el primer lugar se ubica la recepción final. En segundo término, los permisos con y sin EISTU y en tercer lugar, la demora en aprobar las obras preliminares que constan de cuatro etapas: demolición, excavación, instalación de grúa e inicio de faenas. “Estimo que estas tres variables generan un costo país de más de 1.000 millones de dólares y son por lejos los más complejos y largos, comparados con Perú, Ecuador, Colombia, Panamá y México”, indica.

## CAUSAS DE LAS DEMORAS

“Las recepciones finales en Chile en promedio, desde que parte el proceso hasta

que se inicia la escrituración del inmueble se demoran de 4 a 7 meses más de lo que debieran, lo que causa un daño o costo país al año equivalente a US\$ 300 millones para proyectos de departamentos, oficinas y viviendas”, explica Cristián Armas.

Las razones se deben, básicamente, a que en Chile el proceso de recepción no tiene plazos. “Ni las ordenanzas ni la ley los establecen. Además, está lleno de requisitos de papeles certificados y documentos, que perfectamente podrían garantizarse mediante boletas de garantía. Ejemplo de esto es la aprobación de pavimentos (SERVIU), cuyo proceso demora entre 45 a 90 días cuando en otros países es cero. Por tanto, los municipios no están forzados a cumplir los plazos”.

Otro aspecto que también incide es que los funcionarios temen ser sometidos a sumarios y “entonces –agrega Armas– exigen un montón de antecedentes que hacen aún más engorroso el proceso”. Tampoco hay una norma clara: la existente tiene cerca de 40 años y no es coherente con la realidad actual.

Por otra parte, los costos y demoras en

**EN UN LISTADO**  
de problemas que enfrenta un proyecto frente a un municipio, se ubican la recepción final, los permisos con y sin EISTU y la demora en aprobar las obras preliminares.

Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario de la CChC.



permisos y recepciones finales de proyectos también dependerán de si las obras incluyen o no la realización de un EISTU (Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano), de acuerdo a su tamaño e influencia vial. “Algunas obras piden ejecutar mitigaciones, como por ejemplo instalar un semáforo, considerar un paso cebra o señaléticas para asegurar el libre acceso de aquellas personas que compraron o que circularán por el área”, dice el presidente del Comité Inmobiliario de la CChC. Un proyecto con EISTU tarda, solamente en su aprobación, entre 6 a 8 meses. “Si la ley cambia la normativa de los EISTU, se terminará definitivamente con el hecho de que las mitigaciones sean una obligación o un prerrequisito para obtener los permisos correspondientes, argumentos que usan los municipios”.

### TRABAJANDO EN CONJUNTO

Para Cristián Armas, el hecho de que las municipalidades exijan con tanta antelación la aprobación de permisos de edificación, incluso previo al comienzo de las faenas, no tiene lógica. El proceso debiera ser en paralelo. “Entendemos que los municipios quieren evitar que las inmobiliarias no realicen el proyecto y dejen un hoyo, pero no tiene sentido que exijan un prerrequisito para partir faenas. Lo único que han originado es un sistema ineficiente y que repercute finalmente en los clientes. Calculo que del orden de un 2% a un 3% del valor final de la vivienda es atribuible a este concepto”, comenta.

Al respecto, Jorge Cortínez Vargas, arquitecto y jefe del Departamento de Inspección de la Municipalidad de la Florida, y quien

lleva más de 10 años en el cargo, sostiene que si bien la ley los liberó de la revisión de los aspectos constructivos, focalizando su labor netamente en lo urbanístico, al delegar esta función en un revisor independiente, “que supuestamente es contratado por las inmobiliarias para agilizar el trabajo y abaratar los costos en el pago de derechos en la municipalidad, persiste la problemática de que los permisos que ingresan, en su mayoría tienen observaciones en planimetría o en el sistema formal de documentos que entregan”.

En algunos casos, señala, presentan sólo fotocopias, lo que no sirve, porque deben ser documentos originales o bien legalizados. El plazo para subsanar estas diferencias es de 30 días. Sin embargo, argumenta Cortínez, un 80% no sabe lo que tiene que hacer para que los proyectos sean recepcionados.

Tanto Cortínez como Armas coinciden en que es muy importante el trabajo mancomunado entre los estamentos públicos y privados. El Presidente del Comité Inmobiliario de la CChC sostiene que la Cámara Chilena de la Construcción ya ha establecido acuerdos con algunos municipios, como es el caso de Peñalolén, para ofrecer todo el apoyo en la simplificación de los procesos de recepción.

Y el jefe del Departamento de Inspección Municipal de la Florida, señala que arquitectos del municipio están asistiendo permanentemente a la Cámara para orientar en la forma en que se debe construir en la comuna. Esto es: cuáles son los procedimientos que se tienen que ejecutar a través del tiempo para la obtención de los permisos y lograr una adecuada recepción final de las obras.



# MÁS ENERGÍA Y RESOLUCIÓN TEMPRANA DE CONTROVERSIAS

DEL 3 AL 5 DE SEPTIEMBRE, SE REALIZÓ EN PUERTO VARAS EL XII ENCUENTRO DE CONTRATISTAS GENERALES DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, CON EL FIN DE ANALIZAR LAS DISTINTAS PROBLEMÁTICAS QUE AFECTAN AL SECTOR Y COMPARTIR UN GRATO MOMENTO DE CAMARADERÍA.

Por Paola Devoto

**El evento comenzó con la bienvenida de** Jorge Mas, presidente CChC, quien aseguró que Chile se encuentra en un escenario económico complicado y que además la ejecución de los proyectos de energía es de sólo el 50% desde el 2010, lo que afecta sobremanera la inversión extranjera. “En virtud de este contexto, seguiremos promoviendo que se involucren tempranamente a las comunidades en las iniciativas de inversión y que se defina un sistema de compensaciones y beneficios para éstas; que el Estado asuma un rol de liderazgo en la eliminación de trabas burocráticas y en la definición y ejecución de proyectos energéticos –pues el alto costo de la energía desincentiva la inversión en proyectos mineros e industriales–, y que se resguarde la certeza jurídica, por ejemplo, ante cualquier modificación que sufra el código de aguas”.

Agregó además que otro aspecto importante que afecta al sector y que no ayuda a la inversión es que la ejecución de los proyectos es cada vez más compleja y genera mayores espacios de conflictividad. “Las divergencias contractuales son un riesgo inherente a toda relación comercial, por lo que encargamos un estudio para identificar los principales factores que inciden en las divergencias contractuales y definimos una

estrategia para enfrentar esta problemática. Ésta considera trabajar en conjunto con los mandantes para mejorar el desarrollo de proyectos; potenciar la operación de instrumentos financieros que acoten el riesgo; modernizar los contratos de construcción y promover la incorporación de cláusulas de Resolución Temprana de Controversias”.

Una vez realizado el diagnóstico y planteados los grandes temas del encuentro, comenzó el bloque de exposiciones sobre energía, en el cual René Muga, vicepresidente ejecutivo de Generadoras de Chile, especificó que al ser nuestro país una isla en términos energéticos, es indispensable que la velocidad de construcción de centrales vaya a par de la demanda. “En los próximos 10 años la demanda eléctrica del país crecerá un 60%”, aseguró, agregando que con la actual capacidad instalada en el corto plazo se tendrá que responder a la demanda con energía producida por diésel, la cual es más cara y contaminante.

Respecto a lo anterior, Carlos Finat, director ejecutivo de ACERA, señaló que si bien como organización están por cualquier tipo de generación eléctrica, las Energías Renovables No Convencionales han sido una aporte importante en la generación de electricidad, y lo pueden seguir siendo, ya

que ellas incorporan competencia, reducen costos, utilizan recursos existentes en Chile, reducen las emisiones de CO2, tienen un bajo impacto ambiental y se desarrollan en plazos menores que las convencionales.

## RESOLUCIÓN TEMPRANA DE CONTROVERSIAS

Pero, sin duda la resolución temprana de controversias fue el gran tema de análisis de la jornada, oportunidad en la que Alex Wagemann, socio de Brucke Consultores S.A y presidente del Grupo Mandante-Contratista, demostró que aplicar fórmula de resolución temprana de controversia en los contratos entre mandante-contratista permite contratos más justos, distribución de riesgos más equitativa, disminución de conflictos, recuperación de las confianzas y precios finales de proyectos más adecuados a la realidad.

Para continuar con el tema, Pablo Larden, representante de FIDIC Accredited Trainer, dio a conocer los distintos servicios que ofrece la federación, mostrando años de experiencia en Europa y el Mundo. Jerry Brodsky, director latinoamericano de Pecar & Abramson, dio a conocer como incorporando estas cláusulas desde el inicio de los contratos bajan los reclamos, los costos



Paneles de expertos que expusieron en el Encuentro; arriba-derecha, Jorge Mas, presidente CChC, en la apertura.

y plazos debido a la disminución efectiva de los conflictos.

Por su parte, Eduardo Sanhueza de Idiem, demostró que incorporando estas estrategias los problemas se solucionan en la ejecución de la obra y se reducen los costos y los plazos.

## TURISMO NACIONAL

El tercer bloque de exposiciones tuvo por objetivos identificar qué tipo de infraestructura se requiere para facilitar el turismo nacional, qué incentivos deben existir para

fomentar este tipo de iniciativas, ¿existe algún compromiso real del Estado para transformar al turismo en una actividad económica de exportación? o ¿cuál es la brecha en capacitación que debemos cubrir para competir de verdad a nivel mundial?.

Para contestar estas preguntas, Pablo Ramírez, director comercial de Tinsa Chile, aseguró que el objetivo que tenemos como país es promocionar destinos y experiencias turísticas, incentivar la inversión turística y hotelera, mejorar la calidad frente a los es-

tándares internacionales, desarrollar el turismo sustentable, mejorar el gasto diario del turista e innovar en servicio y productos.

Mientras que para Ricardo Mewes Schnaidt, presidente de la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Chile, es necesario potenciar el turismo a nivel nacional con sus diferentes características, procurar mayor seguridad al turista, aumentar el gasto en turismo de ocio, fomentar la compra y tener capital humano capacitado para dichos desafíos.

Andrés Arriagada

# DESCENTRALIZACIÓN PARA EL DESARROLLO

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESCENTRALIZACIÓN DE LA CChC, HABLA SOBRE EL INFORME REALIZADO POR EL EQUIPO QUE DIRIGE, CON EL FIN DE QUE CHILE SEA MÁS DESARROLLADO ECONÓMICA, SOCIAL Y TERRITORIALMENTE.

Por Teresa Toyos \_Foto Vivi Peláez

**La Comisión de Descentralización** de la Cámara Chilena de la Construcción, se formó como respuesta a una creciente inquietud de los socios, quienes venían manifestando una gran preocupación por la pérdida de competitividad de las empresas del sector productivo en distintas zonas del país.

Para enfrentar esta realidad del centralismo, en mayo de 2013 se constituyó este equipo de trabajo, presidido por Andrés Arriagada e integrado por destacados socios que hubieran cumplido un importante rol gremial a nivel nacional. Asesorados por la Universidad de La Frontera, institución que estaba desarrollando estudios en la materia, y Miguel Flores, quien fue subsecretario de Desarrollo Regional, definieron un marco dentro del cual trabajar y regirse. “No pretendíamos hacer un documento que resolviera el problema y en un año inventar la receta de lo que hay que hacer. Sabemos que es un asunto de largo plazo y la tarea que asumimos fue crear un plan de acción o medidas para ayudar a buscar soluciones”, explica Andrés Arriagada.

El paso inicial fue estudiar las experiencias internacionales y recopilar antecedentes de casos exitosos de descentralización en otros países, idealmente aquellos que compartían similitudes con Chile. Luego se desarrollaron dos líneas de acción para levantar información a nivel local, de manera de testear cuáles eran las mayores trabas

que obstaculizan la descentralización.

Por una parte, se encuestaron a aproximadamente 250 socios de la CChC a nivel nacional para generar un diagnóstico. Por otro lado, se distinguieron del orden de 40 empresarios relevantes en todo el país en los ámbitos educacional, pesquero, construcción y agroindustrial, entre otros, que hubieran mostrado interés en esta materia.

“Entrevistamos al presidente de Socovesa, que es una empresa de origen regional que terminó convirtiéndose en una de carácter nacional. Entrevistamos a representantes de Cementos Bío Bío, que posee toda su producción en regiones y en algún momento decidió trasladar su administración a Santiago. Entrevistamos al presidente de Más Vida, que es la única Isapre que funciona en regiones con características de nacional. Es decir, tratamos de buscar un abanico de personas, principalmente en la dirección de las grandes compañías, que nos pudieran aportar desde su mirada en todo lo relacionado a la descentralización”, dice Arriagada.

La información se clasificó y se cuantificó, para así generar el diagnóstico y elaborar una propuesta con cuarenta medidas. “Como Cámara, estamos convencidos de que la descentralización no es un fin en sí, sino que es un medio para llegar a un proceso de desarrollo económico, productivo y social en forma más rápida y de mejor manera”, agrega el presidente de la Comisión Descentralización.

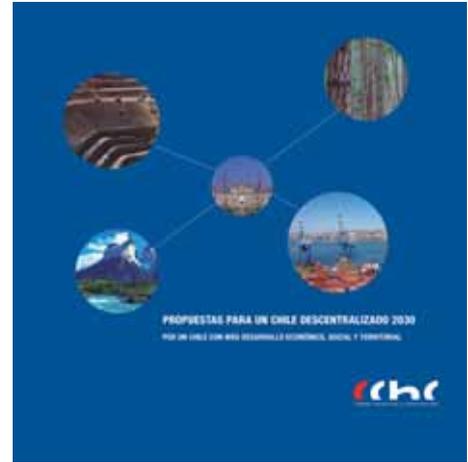
## GRANDES LINEAMIENTOS DEL ESTUDIO

En abril de 2014, la Presidenta Bachellet estableció la Comisión Asesora Presidencial para la Descentralización y el Desarrollo Regional, cuyo objetivo es la elaboración de una agenda y hoja de ruta concreta que permita descentralizar el país. En octubre sus 33 integrantes deben presentar su informe final, y fue para antes de ese plazo que la propia Comisión de Descentralización de la CChC se propuso hacer llegar a la Presidenta el documento que ha estado desarrollando, con el objetivo de que sea incorporado en esta revisión oficial.

Una gran conclusión de la Cámara es que efectivamente existe una fuerte concentración política, económica y social que estaría generando un notable empobrecimiento en distintas zonas del país. “Los lugares afectados se están encontrando con menos empresas, con menor nivel de decisión, con disminución de liderazgos, porque detectamos una gran migración de los principales talentos hacia donde están las mejores oportunidades, que resulta ser lo obvio. Sin embargo, revisando las variables de este fenómeno, en el documento que realizó nuestra Comisión se distinguen distintos tópicos”, comenta Andrés Arriagada.

Se elaboraron cuarenta medidas, que se clasificaron en tres grandes áreas. La primera de ellas trata sobre las capacidades locales de cada región. La siguiente versa sobre la administración del país (descentra-

Andrés Arriagada, presidente de la Comisión de Descentralización.



Portada de la propuesta elaborada por la comisión.

**“COMO CÁMARA, ESTAMOS CONVENCIDOS DE QUE LA descentralización no es un fin en sí, sino que es un medio para llegar a un proceso de desarrollo económico, productivo y social”, dice Andrés Arriagada.**

lización política, administrativa y fiscal) y el tercer tópico responde al ítem de la participación ciudadana.

En relación a este último punto, Arriagada comenta que “hemos profundizado en un fenómeno que desde hace tiempo se viene levantando fuertemente. Éste tiene que ver con que, cuando no tomas en cuenta a la opinión pública se pueden generar problemas. Por ejemplo, tratamos de hacernos cargo de todo este rechazo de instalar fuentes productivas en regiones, como ocurre en el tema energético, porque las comunidades no están aceptando esta realidad, con sus impactos positivos y negativos. Y

aquí creemos que es necesaria la figura de un presidente en los gobiernos regionales, que no es lo mismo que la persona que representa al Presidente(a) de la República en la región. Opinamos que hay que generar procesos efectivos de transferencia de autoridad a lo largo del país en forma eficiente. Pero, desde el gremio nosotros no podemos decidir los cambios políticos y administrativos de Chile; sí enunciar las grandes ideas”.

Éstas apuntan a lograr una visión de país hacia el año 2030: que Chile cuente con regiones y localidades más desarrolladas armónicamente, con menores desigualdades económicas, sociales y territoriales.

### ACLARACIÓN SOBRE EL REPORTAJE “LAS OTRAS NUEVAS SEDES REGIONALES”

La inauguración de las modernas oficinas de la CChC Puerto Montt en el Edificio La Construcción se realizó en julio de 2010. Sin embargo, dichas dependencias ingresaron al proyecto de modernización de sedes regionales de la CChC remodelando su infraestructura e incorporando nuevos espacios del tercer piso del edificio, lo cual fue inaugurado el 7 de julio de 2014.



JAIME MUÑOZ PERAGALLO

# UN GRAN IMPULSOR DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

Por Vanessa Salgado

**Luego de seis años de lucha contra el cáncer,** falleció el ex vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Jaime Muñoz Peragallo. Este constructor civil de profesión, se desempeñó también como presidente del Instituto de la Construcción entre los años 1997 y 1999, y como presidente del Directorio de la Administradora de Fondos para la Vivienda Cámara Chilena de la Construcción.

Sus cercanos lo describen como un hombre de grandes afectos, preocupado por los trabajadores y por sus familias, y con una gran vocación gremial. Su compañero de empresa y del Comité de Vivienda Pública, Nelson Murúa, tenía una relación muy estrecha con don Jaime. Considera

que su mayor aporte al mundo de la construcción fue en temas normativos sobre la vivienda social y sus subsidios. “En la CChC fue quien impulsó y llevó a la práctica la Reunión Nacional de Vivienda (RENAV), actividad central del Comité en las Políticas Públicas de Vivienda. Fue un gran dirigente”, dice.

En 1979 comenzó a funcionar Hepner y Muñoz, que fundó junto a su amigo Klaus Hepner. La empresa se ha dedicado, principalmente, a desarrollar proyectos habitacionales de vivienda social en conjunto con el Mínuv o en forma independiente.

Hace más de 20 años conoció en la CChC a Rogelio González, con quien compartió en el Comité de Vivienda de la Cámara. “Jai-

me era un miembro muy activo. Era como uno de los próceres y referentes del comité. Él me apadrinó y me fue ofreciendo y delegando proyectos”, señala González.

En el año 2008, a don Jaime le diagnosticaron cáncer al páncreas. Le dieron sólo tres meses más de vida, que finalmente se transformaron en 6 años. En el último tiempo continuó trabajando en su constructora, siempre dedicado a hacer proyectos para los más pobres. Por lo mismo se le rindió un homenaje y se le declaró hijo ilustre de Graneros. “Era muy gremial, pero le cargaba figurar. Reacio a la publicidad, realizaba mucho pero comunicaba poco. Su mayor logro fue hacer que se respete la vivienda social”, finaliza Rogelio González.

# LA CALLE DE LOS OLIVOS

DURANTE LOS SIGLOS XVII Y XVIII SE FUERON ABRIENDO SENDEROS Y CALLEJONES QUE UNÍAN LAS ACTUALES AVENIDAS RECOLETA, INDEPENDENCIA Y FERMÍN VIVACETA. UNO DE ELLOS FUE EL “DE LOS OLIVOS”, QUE SE DIRIGÍA AL ORIENTE HACIA LA RECOLETA DOMINICA.

Por Sergio Martínez Baeza

**La primitiva ciudad de Santiago del siglo XVI tenía estrechos límites**, los que iban, de oriente a poniente, desde el Cerro de Santa Lucía hasta la Cañada de García de Cáceres (hoy Avda. Brasil)), del río Mapocho a la Cañada (actual Alameda B. O'Higgins), de norte a sur. Antes de expirar ese siglo se inicia tímidamente la expansión de la ciudad más allá de aquellos límites.

Hacia el norte, del otro lado del río, está la Chimba, zona agrícola y rural, que empieza a poblarse con agrupaciones populares, por concesión de solares que hace el Cabildo. Después, y más al norte, continúa el poblamiento, con propietarios de quintas, por subdivisión de las antiguas concesiones de tierras de extensión mayor. A fines del siglo XVII se registra un crecimiento que llega hasta la actual calle de los Olivos.

En la proximidad del río Mapocho subsiste un cordón de miserables ranchos, espacio desordenado y sucio, cruzado de tortuosos callejones. Más tarde, serán muy conocidos sus sectores llamados “El Arenal” y “El Campamento”. Más allá, hay casas y quintas de personas de mayor calidad. Allí vivieron los Corregidores Jerónimo de Benavides y Juan Pérez de Urazandi, los Obispos Manuel de Alday, Francisco de Borja Marán y José Antonio Martínez de Aldunate, el vicepresidente de nuestra Primera Junta Nacional de Gobierno.

Durante los siglos XVII y XVIII se van abriendo senderos y callejones que unen la “Alameda de la Cañadilla” (Independencia) con el “Camino Real de la Recoleta” y con el “Camino de las Hornillas (Avda. Fermín Vivaceta). Estas vías de tránsito se llaman “callejones”, algunos de ellos se van transformando en calles formales y día a día aumenta el número de vecinos, a los que atrae el lugar por la proximidad con el centro de la ciudad.

Entre estos callejones, el más frecuentado era el de “Olivos”, que conectaba la Cañadilla con la Recoleta y después seguía hacia el oriente, enfrentando la iglesia de los recoletos dominicos, con el nombre de “callejón de la Recoleta Dominica” (hoy calle Domínica). Otros callejones del sector, algunos innominados en su tiempo, dieron origen a las calles que hasta hoy existen, como las de Lillo, Manzano, Unión, Juárez, Vásquez, Andrés Bello, Dardignac, etc.

El callejón de Olivos debía su nombre a la hermosa quinta de un rico vecino, don Nicolás de los Olivos y Hurtado de Mendoza, Familiar del Santo Oficio de la Inquisición, que había hecho una sólida fortuna en el comercio, poseedor de numerosos inmuebles en Santiago y de bodegas en el puerto de Valparaíso. Pero, era soltero

y sin herederos y, viendo la proximidad de la muerte, hizo venir del Perú a su sobrina doña Luciana Cabrera y Olivos, casada con el capitán don Juan de Aguilar Dávalos y madre de un infante llamado Francisco, al que su tío abuelo hizo su heredero, con la condición de anteponer el apellido Olivos a los suyos propios. Así, el niño pasó a llamarse Francisco Aguilar de los Olivos, Cabrera, Dávalos y Hurtado de Mendoza, estudió derecho en la Real Universidad de San Felipe, fue después catedrático de prima y cánones en esa misma alta casa de estudios y llegó a ocupar un destacado lugar en el Cabildo de Santiago. Casó con doña Josefa Pérez de Valenzuela y dejó en Chile larga descendencia del apellido Olivos.

Cabe agregar que, hasta 1852, no existió Casa de Orates en Santiago. Ese año, por iniciativa del vecino Francisco Ángel Ramírez se abrió un establecimiento de esa naturaleza en el barrio Yungay, pero el recinto muy pronto no dio abasto y fue necesario trasladar a sus huéspedes a una gran casona de la calle Olivos, tal vez la misma que albergara a la familia Olivos. Por 1900 la Casa de Orates había prosperado. Contaba con nueve patios para los diversos tipos de asilados, más un teatro con 550 localidades, y varios talleres en que los internos cortaban adobes y fabricaban escobas.

Las historias vinculadas a la Casa de Orates (hoy Hospital Psiquiátrico) son muchas. Roberto Merino cuenta algunas en su libro “Santiago de Memoria” (Stgo., Ed. Planeta, 1997). Yo oí contar al general Carlos Baeza, quien fuera secretario del Presidente don Pedro Montt, que este mandatario, antes de ser electo, había sido Director de la Casa de Orates. En una visita a este establecimiento, ya en posesión de su alto cargo, encontró allí a un antiguo conocido que lo abordó para contarle que su familia lo había recludo por motivos de dinero y pedirle que interpusiera su influencia para reparar tal injusticia. El Presidente Montt, conmovido por esta historia, pidió autorización a los médicos para que permitieran a su amigo acompañarlo hasta la puerta, al tiempo de retirarse. Estando en la vereda, lo abrazó y le prometió hacer cuanto estuviera de su parte para ayudarlo. Al darle la espalda para subir al coche, su amigo separó las colas de su levita y le propinó un fuerte puntapié en el trasero, haciéndolo rodar por el barro, al tiempo en que lanzaba estrepitosas carcajadas, demostrativas de su mal estado mental. El general Baeza, testigo presencial de este incidente, decía haber visto a la ofendida Presidencia de la República caída en el arroyo, a causa de la acción de un loco calificado de “inofensivo”.

## Subcomisiones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano: del diagnóstico a la acción.

**Para la mayoría de los ciudadanos chilenos** ha pasado inadvertido el trabajo que realiza actualmente el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) y sus subcomisiones. Este desconocimiento no se debe a ignorancia ni menos a falta de interés, sino a la menor presencia relativa de temas vinculados a ciudad en la agenda pública y en los medios de comunicación donde prevalecen las grandes reformas en desarrollo y el resto de la contingencia. Si bien de manera creciente los temas urbanos, de vivienda e infraestructura han ganado espacio en la discusión cotidiana, falta aún para que éstos lleguen a ser prioritarios a nivel político.

El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano es la mesa a la cual se sientan ministros, parlamentarios, representantes de colegios profesionales y gremiales, ex autoridades y actores de organizaciones ciudadanas esencialmente a dialogar respecto a las medidas para implementar la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), promulgada el 2013. A fin de operativizar el trabajo, este grupo se dividió en tres subcomisiones temáticas -las que se reúnen en forma periódica-, dedicadas a las principales reformas que la PNDU estableció como prioritarias: Política de suelos e integración social; Institucionalidad del desarrollo urbano y; Planificación territorial integrada.

En el subgrupo de reforma sobre política de suelos e integración social, el Gobierno ha hecho presente que su principal preocupación es la disponibilidad de terrenos para viviendas subsidiadas en sectores centrales. La CChC se ha mostrado favorable a promover mayor integración advirtiendo, sin embargo, que la mayor urgencia no es la provisión de nuevas viviendas sino el mejoramiento urbano del stock ya existente. Asimismo, ha señalado los riesgos de la compra masiva de suelo por parte del Estado, lo que podría incidir en aumentos de la tributación

y mayor incremento en el valor de suelo, generándose efectos contrarios a los buscados.

En la subcomisión de reforma de la institucionalidad del desarrollo urbano, se definió que la discusión se centraría en tres líneas: transferencia de recursos y competencias desde el Gobierno central a Gobiernos regionales y municipales; institucionalización de la participación ciudadana; y generación de autoridades metropolitanas con la definición de sus potestades, atribuciones, forma de elección y la asignación de recursos para su creación y funcionamiento.

Al interior de la subcomisión de planificación territorial integrada existe consenso respecto a que el sistema actual y sus instrumentos se encuentran obsoletos, apuntándose hacia un reemplazo de los mismos y no meramente a mejorar su coordinación. En el centro de la discusión está la necesidad de integrar los instrumentos de planificación con las infraestructuras de transporte e incluso con planes de inversión específicos.

Estas discusiones buscan derivar en acuerdos que posteriormente evolucionen hacia cambios tangibles a nuestras ciudades. Para que no queden archivados como propuestas, es relevante visibilizar el trabajo que realiza el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano de manera de que permee a las demás autoridades políticas. Si bien algunas acciones que recomiende el CNDU requerirán solo cambios legales, otras demandarán también de inversión sustancial, tanto pública como privada; por eso es importante que la CChC se encuentre participando en las subcomisiones, aportando su visión.

Estamos frente a una gran oportunidad. Ya se habló suficiente del diagnóstico de nuestras ciudades y de las soluciones para enfrentarlo, está en desarrollo la discusión de dichas alternativas en el CNDU y luego del consenso corresponde lo más complejo, es decir, ejecutar las propuestas.

Es relevante visibilizar el trabajo que realiza el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, para que permee a las demás autoridades políticas.

**Ignacio Errázuriz Arellano**  
Analista Territorial  
Gerencia de Estudios

