

Gestión Urbana

# SOLUCIONES HABITACIONALES SUSTENTABLES Y DE CALIDAD

¿CÓMO CONSTRUIR VIVIENDAS SOCIALES EN FORMA EFICIENTE CON BAJA HUELLA DE CARBONO, POCOS DESPERDICIOS Y QUE, ADEMÁS, SEAN CONFORTABLES Y CON BAJO CONSUMO ENERGÉTICO PARA SUS USUARIOS? JACQUELINE GÁLVEZ LLEVA MÁS DE 15 AÑOS DESARROLLANDO UNA METODOLOGÍA DE TRABAJO EN EL SECTOR INMOBILIARIO QUE PERMITE RESPONDER A ESTA PREGUNTA. ¿LA CLAVE? INNOVACIÓN.

Por Jorge Velasco\_Retrato Vivi Peláez.

**“La única forma en la que se puede mejorar la calidad de las viviendas es con innovación”,** afirma Jacqueline Gálvez, dueña de la empresa Gestión Urbana. Tanto ella como la compañía que fundó y dirige hace 15 años buscan ser un referente en Chile para la vivienda con subsidio, para lo cual han incorporado fuertemente en sus proyectos conceptos como eficiencia, seguridad, sustentabilidad y calidad.

Su vínculo con el rubro de la vivienda surgió a mediados de la década del noventa, cuando su padre enfermó gravemente y ella tuvo que salir muy joven a trabajar. Ingresó como promotora al Banco Santander en Santiago, donde viajaba todos los días desde San Fernando, donde nació y se crió.

En 1994 ingresó a la plataforma comercial del banco y aprendió el funcionamiento de los créditos hipotecarios. Al año siguiente, la llamaron del Banco del Desarrollo para formar un centro hipotecario en la Región de O’Higgins. “Me enamoré de su historia y de la forma en que se sentía como un banco para la vivienda social”, recuerda Jacqueline.

El negocio de las agencias habitacionales llamó su atención. Estas eran las encargadas de llevar a cabo los distintos pasos en el proceso de compra de viviendas con subsidio, incluyendo la tramitación de créditos complementarios. Entonces se dio cuenta

de que tenía las herramientas para realizar un emprendimiento propio en esa línea. Fue así como formó, junto con una socia, su propia agencia de gestión de los procesos de aprobación y escrituración de créditos hipotecarios con subsidio habitacional.

## ARMANDO PROYECTOS

Durante el primer año tuvo mucho contacto con empresas constructoras y pudo descubrir sus falencias en el proceso de venta y marketing de proyectos habitacionales, por lo cual amplió los servicios que ofrecía hacia esta área. De esta forma, nació Gestión Urbana (Inversiones JGG), la cual empezó a preocuparse de armar proyectos de viviendas sociales para vendérselos a las constructoras. “La idea era llegar y mostrarles el proyecto completo con la topografía, mecánica de suelo, arquitectura y el plan de marketing con el objetivo de que le fuera bien”, comenta Jacqueline.

La empresa comenzó a abarcar en forma integral la búsqueda y definición del terreno más adecuado para el desarrollo de los proyectos, inspección técnica, evaluación y factibilidad comercial, asesoría legal en la compra de los predios, proposición de la tipología de las viviendas, estrategia de venta, escrituración, desarrollo del concepto publicitario del proyecto, implementación de salas de ventas y campañas en medios

de comunicación, entre otras labores. Fue así como desplegó sus labores entre Concepción y Copiapó. “Desde esa época que viajo 10.000 kilómetros mensuales”, apunta la gerente general de la compañía.

Pero Gestión Urbana iba por más: quería ser una inmobiliaria enfocada en viviendas financiadas con el Subsidio de Integración Social y Territorial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DS 19). “Deseábamos ser un referente en la vivienda social y un nexo entre las personas y las empresas constructoras”, afirma Jacqueline.

Fue entonces que apareció un socio que le permitió contar con el capital para levantar un proyecto por su cuenta –Versalles en San Fernando– en 2012. Con este fin, formó la Constructora Nova Vida, con la que hasta el momento ha edificado tres iniciativas habitacionales integradas, y después hizo lo propio con Convisa, con la que ha hecho cuatro más. A ellas se suma Nova Unión SPA, que está llevando a cabo Valle Verde, un proyecto en Rancagua. Ellas son las encargadas de construir los diferentes proyectos inmobiliarios que gestiona la empresa.

Al mismo tiempo, Jacqueline se hizo socia de la Cámara Chilena de la Construcción Rancagua y comenzó con una destacada carrera gremial que la ha llevado a ser Consejera Nacional de la ins-

“QUEREMOS ser un nexo real entre las personas y las empresas constructoras”, afirma Jacqueline Gálvez, gerente general de Gestión Urbana.

titución, encargada del grupo de trabajo de Campamentos, directora de la Fundación Social CChC y vicepresidenta de la Mesa Nacional de Vivienda.

### DESEMPEÑO ECOLÓGICO

Con la idea de mejorar los procesos constructivos, Gálvez empezó a participar en giras tecnológicas organizadas por la CChC y la Corporación de Desarrollo Tecnológico (CDT), para ver otro tipo de soluciones que disminuyeran los residuos en la construcción, mejoraran las terminaciones y optimizaran los costos productivos.

“Cuando hicimos nuestro primer proyecto, nos llamó fuertemente la atención la cantidad de material que se desperdiciaba y los recursos que se perdían en el proceso”, cuenta Jacqueline. Fue así como decidió incorporar los prefabricados en sus obras. Comenzó a trabajar con la empresa Baumax, que produce estructuras de hormigón armado preelaboradas de manera robotizada a partir de la lectura de planos, y E2E, que diseña y produce en forma automatizada paneles con estructura de madera de alta performance térmica, acústica y resistencia.

De esta forma, a través de sus proyectos la empresa acerca la tecnología constructiva de punta a la vivienda social, incorporando aspectos que promueven el ahorro



Jacqueline Gálvez, gerente general de Gestión Urbana.

de recursos energéticos como un diseño que fomenta la luminosidad interior; luces LED, aislación térmica, sistemas de bajo consumo hídrico en cocina y baños, y puntos limpios para potenciar el reciclaje. De hecho, en su proyecto inmobiliario “Viñedos de Santa Cruz” disminuyó su huella de carbono en 79% y su huella hídrica en 40%.

“Buscamos familias que quieran comprometerse con un cambio y la mejora del desempeño ecológico de su hogar”, afirma la gerente general de Gestión Urbana. A ello se suma un alto estándar en la habitabilidad de los recintos, utilizando materiales de calidad. De hecho, quien llega a ocupar su nueva vivienda recibe una carpeta que de-

talla los productos con los que fue confeccionada su casa.

Otro aspecto clave en los proyectos es la generación de un sentido de pertenencia en los dueños de las viviendas. Para ello, la compañía realiza un profundo trabajo que le permite comprender las necesidades de las familias que las van a habitar e integra aspectos como servicios, buenos accesos, áreas verdes y recreativas y puntos de encuentro para los vecinos. “Nuestro foco es que las familias tengan un mejor estándar de vida. Que gasten menos en luz y agua para que puedan destinarles más recursos a otros temas como, por ejemplo, la educación”, explica Jacqueline Gálvez.