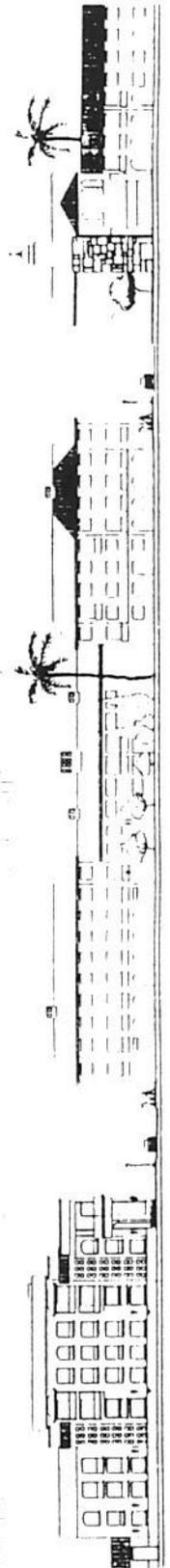


CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION  
DELEGACION REGIONAL LA SERENA

ESTUDIO PRELIMINAR  
DESARROLLO INMOBILIARIO  
COMUNA DE LA SERENA  
Y COQUIMBO  
1997



DESARROLLO  
INMOBILIARIO  
EN LA IV REGION

- 08233 -  
CAMARA CHILENA DE  
LA CONSTRUCCION  
Centro Documentación

I N D I C E

Páginas

- 1.- Proyecciones del sector de la construcción a nivel regional.
- 2.- Perspectiva del desarrollo regional a largo plazo.
- 3.- Rol del sector privado en el desarrollo de obras de infraestructura en la región.
- 4.- Descripción de la organización del sector
- 5.- Parque habitacional según Censo de 1992
- 6.- Clasificación socioeconómica urbana
- 7.- Descripción de los grupos socioeconómicos
- 8.- Sectores de la ciudad de Coquimbo
- 9.- Sectores de la ciudad de La Serena
- 10.- Análisis de los precios de la suelos en la ciudad de La Serena
- 11.- Evolución del P.I.R. 1982 - 1990 en la IV región
- 12.- Ley de la calidad de la construcción
- 13.- Bibliografía

## 1.- PROYECCIONES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

### A NIVEL REGIONAL

La IV región ha crecido en los últimos años en gran magnitud, especialmente en las ciudades de La Serena y Coquimbo. Se ha incrementado el desarrollo de las actividades tradicionales y se han ido agregando nuevas actividades, especialmente en el área de los servicios. Por otra parte las empresas ha ido modernizando sus organizaciones, incorporando tecnología que hasta hace algún tiempo atrás era solo posible encontrarla en la capital.

El sector de la construcción, de acuerdo con estimaciones de la Cámara tendrá durante 1997 un crecimiento del 7,6%, el cual está liderado por el rubro de la infraestructura pública, esto se debe en gran medida a la puesta en marcha de la ejecución de obras a través del sistema de las concesiones, ya que los otros sectores mantendrán estables sus niveles de inversión.

Los permisos de edificación han tenido un aumento importante en 1996 y para el presente año se estima un incremento de un 24%. ello se aprecia en la entrega de estos permisos en las comunas de La Serena y Coquimbo.

El progreso urbano está a la vista. El crecimiento

urbano y habitacional sería aún más intenso si los planes reguladores fueran más flexibles y los Municipios y Ministerios relacionados con nuestro sector facilitaran el accionar de los agentes privados relacionados con la construcción. Una mayor liberalización en el uso de la tierra y la normativa de autorizaciones para el desarrollo de las ciudades conducirían a una baja en los costos, lo que junto con el progreso tecnológico tenderá a mejorar las ofertas habitacionales.

En estos momentos hay una serie de desafíos que se están planteando en el sector de la construcción, como por ejemplo trabajar con mayor ahinco en lo que es la eficiencia, aumentar la productividad, capacitar al personal y avanzar en el desarrollo tecnológico a fin de entregar cada vez mejores productos al usuario.

Existen otros agentes que indiscutiblemente influyen en el desarrollo del sector, que consideran las condiciones políticas y económicas que imperan en el país, las cuales se consideran estables.

Un crecimiento sostenido a niveles superiores al 6% por casi 10 años ha sido decisivo para alcanzar la posición que hoy ha alcanzado el desarrollo del sector. En todo caso hay grandes tareas pendientes que cumplir, especialmente en lo

que a CALIDAD de los productos se refiere.

## 2.- PERSPECTIVA PARA EL DESARROLLO REGIONAL A LARGO PLAZO

La dinámica del sector de la construcción no ha sido uniforme a lo largo del país, y sus perspectiva a largo plazo tampoco lo son. Ello depende de las características propias de las actividades económicas predominantes en cada una de las regiones, así como de sus necesidades habitacionales y de la urgencia con que el gobierno se encuentra comprometido a resolver los problemas de infraestructura .

En relación a la **IV región** la ejecución de proyectos e iniciativas tales como:

- \* Doble vía Santiago - La Serena
- \* Tranque Puclaro en el Valle de Elqui
- \* Ampliación y modernización del aeropuerto La Florida
- \* Incorporar a los sistemas de comunicación niveles de tecnología de punta.
- \* Modernización de la infraestructura del sector público.
- \* Modernización del puerto de Coquimbo.
- \* Pavimentación y mejoramiento de trazados de la red vial regional.
- \* Apertura y puesta en servicios permanentes de la ruta 41.

Coquimbo - San Juan, Rep. Argentina.

- \* Mejoramiento de la red canales de agua y riego.
- \* Tratamiento de aguas servidas, residuos líquidos y sólidos.
- \* Racionalización de los sistemas de transportes urbano a fin de optimizar el uso de las vías.
- \* Instalación de empresas productivas que generen nuevas alternativas empleo.
- \* Transformación y ampliación de la oferta educacional transformando la ciudad de La Serena en un gran centro educacional nacional.
- \* Consolidación del turismo como palanca de desarrollo regional.

Posibilitarán el desarrollo y crecimiento: creándose automáticamente un espacio para el desarrollo de las actividades de los empresarios de la construcción.

### 3.- ROL DEL SECTOR PRIVADO EN EL DESARROLLO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN LA REGION

El acelerado crecimiento y desarrollo que está enfrentando la región imponen un gran desafío a las empresas regionales de la construcción, ya que una participación activa en este proceso, permitirá ampliar, fortalecer y en definitiva consolidar una fuerza de trabajo capaz de enfrentar con propiedad y respaldo este desafío y los que se presenten en el futuro.

En el proceso de desarrollo regional el rol asignado al sector privado corresponde a la concreción de gestiones e iniciativas, necesarias para la elaboración de proyectos y ejecución de diversas obras que posibilitan este proceso.

Las mejores perspectivas de negocios y la gran actividad han incentivado a las grandes empresas a expandir su accionar hacia las regiones, produciéndose una dura competencia, con las empresas regionales. Sin embargo, en muchos casos estas grandes empresas cuentan con mejores elementos tecnológicos, sistemas de administración, infraestructura financiera y acceso de línea de créditos de más abajo costo.

El sector privado local deberá prepararse para

convertirse en el protagonista de las nuevas obras que el desarrollo regional demandará. Para llevar a cabo esto, deberá incorporar nuevas tecnologías, trabajar en equipo y capacitar en la gestión técnica y administrativa.

Para que se lleve a cabo este propósito se cuenta con las herramientas necesarias, ya que la **Cámara Chilena de la Construcción** a través de sus entidades está preparada e implementada para lograr los objetivos indicados.

En estos últimos años se han ido incorporando factores que determinan el tamaño y la forma de llevar a cabo los proyectos:

- \* En cuanto al tamaño, se pueden decir que tienden a plantearse de mayor envergadura.
- \* La realización se radica en las empresas que cuentan mayores y mejores recursos financieros y tecnología de mayor calidad para ejecutar los diversos procedimientos técnicos y administrativos.

Un gran paso en el futuro de las empresas regionales será unir sus recursos, tanto financieros, tecnológicos, etc. y crear alianzas que podrían ser de naturaleza temporal o permanente y para fines específicos o generales. Con esto se lograría enfrentar obras de mayor envergadura y complejidad, al mismo tiempo que colaboran en mayor medida a

satisfacer los intereses de la comunidad.

Estas asociaciones podrían abordar proyectos tales como:

- \* Ejecución de obras de infraestructura de uso común.
- \* Fabricación de productos de uso común.
- \* Incorporación y compra de materias primas o materiales en volúmenes, para obtener precios mas bajos.
- \* etc.

Los empresarios de la construcción deben asumir en el más corto plazo un rol protagónico en el desarrollo regional, ya que están insertos en un proceso que cada vez es más dinámico por las condiciones favorables que se presentan en la región y el país.

#### 4.- DESCRIPCION DE LA ORGANIZACION DEL SECTOR

##### La Demanda Inmobiliaria

**Demanda de viviendas:** Está constituida por las familias, hogares o personas, que manifiestan su interés en adquirir una vivienda en función de su capacidad de pago y/o de acceso a los mecanismos de financiamiento existentes en el mercado. Considerando el relativo alto valor de las viviendas en relación de la capacidad de pago de las familias, éstas por lo general deben recurrir a la obtención de algún tipo de financiamiento, generalmente a través de endeudamiento bancario. Dependiendo de la participación del sector Estatal, los demandantes pueden clasificarse en:

a) **Demanda organizada por el Estado:** (Vivienda de interés social) Para los sectores de menores ingresos, el Estado dispone de distintos programas habitacionales a través de los cuales se obtiene la vivienda. Encarga la construcción mediante licitaciones públicas, para posteriormente asignarla a los postulantes seleccionados mediante criterios sociales o económicos. En este esquema los empresarios construyen la vivienda por mandato directo del Estado, representado por el Ministerio de la Vivienda.

En estos casos generalmente las obras están prevenidas antes de su construcción. En este segmento se incluyen los sistemas de autoconstrucción, los lotes con servicios, la vivienda Básica pública, los programas especiales para trabajadores (PET) y los programas de renovación urbana.

**b) Vivienda Básica Privada:** Esta modalidad intermedia se ha creado para iniciar el traspaso de la vivienda social al sector privado.

**c) Demanda privada con apoyo financiero Estatal:** Corresponde a la construcción de viviendas para los segmentos de la población que han obtenido subsidio habitacional, consistente en una ayuda en dinero, no reembolsable, a la que se agregue el ahorro propio y un crédito hipotecario de largo plazo otorgado por instituciones financieras en condiciones de mercado pero con ciertos subsidios indirectos tales como:

\* Tasas de interés preferencial, aranceles rebajados, mecanismos de escrituración simplificados etc.

**d) Demanda privada sin subsidio:** Segmento de la población de mayor ingreso familiar, que accede a la vivienda sin subsidio del Estado, con financiamiento propio o crédito bancario o del sistema financiero, de las sociedades hipotecarias que administran mutuos, las

sociedades que operan con Leasing Habitacional o con créditos directos de las empresas constructoras o inmobiliarias.

### La Oferta de Viviendas.

**La Oferta de viviendas:** Esta se produce por una vasta gama de empresas de diversas índole, entre las cuales podemos citar:

- \* Empresas constructoras que actúan como contratistas de mandantes privados y/o del Estado.
- \* Empresas constructoras que construyen viviendas o edificaciones residenciales para ofrecerlas al mercado.
- \* Oficinas de Arquitectos: Elaboran los proyectos de arquitectura para clientes privados o del Estado.
- \* Sociedades Inmobiliarias: Organizan el financiamiento y la ejecución de los proyectos para la venta en el mercado.
- \* Corporaciones sin fines de lucro: Organizan la demanda, obtienen y tramitan la obtención del financiamiento, contratan la construcción de las viviendas y las asignan a los usuarios.
- \* Cooperativas de Viviendas abiertas y cerradas: Organizan la demanda, obtienen y tramitan la obtención del

financiamiento, contratan la construcción de las viviendas y las asignan a los usuarios.

La Estructura del Mercado de la Oferta de vivienda se ha ampliado en los últimos años debido a la gran demanda existente creándose una gran competencia en la oferta.

La competencia en el sector está dada, tanto por las empresas constituidas como tales, de acuerdo con las normas legales que rigen la Constitución de Sociedades en Chile, como por personas naturales, específicamente profesionales del área de la construcción (ingenieros, arquitectos, constructores civiles) que actúan como agentes en el mercado.

La IV región cuenta con una gran variedad de empresas del rubro de la construcción asociadas en su mayoría a la Delegación Regional de la Cámara Chilena de la Construcción. Entre estas podemos citar:

- \* Castagneto Arancibia Marcelo.
- \* Constructora Costa Verde Ltda.
- \* Constructora Miquel Rubio.
- \* Constructora Elqui Ltda.
- \* Constructora Areyuna e Hijo Ltda.
- \* Constructora I&L Proyectos Ltda.
- \* Constructora San Joaquín Ltda.

- \* Inmobiliaria José Rivera Marín.
- \* Constructora Ecomac Ltda.
- \* Inmobiliaria Ecomac Ltda.
- \* Constructora Profenq Ltda.
- \* Constructora Peñuelas Ltda.
- \* Constructora Cadel Ltda.
- \* Constructora Gabriel Fritz y Cía. Ltda.
- \* Constructora San Bartolomé Ltda.
- \* Constructora San Guillermo Ltda.
- \* Constructora Carvajal Hnos.
- \* Constructora Terrano S.A.
- \* Constructora El Canelo ..
- \* Constructora F.J.B.L. Ltda.
- \* Constructora e Inmobiliaria Santa Bernardita Ltda.
- \* Constructora Taquicura S.A.
- \* Constructora Meléndez y Cía.
- \* Constructora Roberto Llanquitruf y Otro.
- \* Constructora Codenor Ltda.
- \* Constructora e Inmobiliaria Pedro Gallardo Ltda.
- \* Administradora Serena Norte S.A.
- \* Habitacoop.
- \* Inmobiliaria Italia Ltda.
- \* Inmobiliaria Puerto Velero S.A.

\* Inmobiliaria El Rosario.

## 5.- LA LEY DE LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

### VENTAJAS Y LIMITACIONES

El 14 de septiembre de 1996 fue promulgada la ley de la Calidad de la Construcción con el objeto de optimizar los niveles de calidad de las obras de construcción y asignar las responsabilidades que corresponden a cada uno de los agentes involucrados en el proceso de ejecución de una obra.

El criterio que se instaura es que cada uno de los agentes que intervienen en la construcción de una obra responda por sus acciones.

Entre los aspectos principales de la ley, se establece que el propietario primer vendedor (el que construye o vende la vivienda, sea privado o del sector público), será el principal responsable de la calidad de la construcción, y será al que el propietario de la vivienda podrá demandar haciendo exigible sus derechos.

Es más, si la empresa responsable de la edificación ha sido disuelta, su compromiso no desaparece, porque persistirá en la persona del que era su representante legal.

Para los casos de deterioro de la vivienda, la ley establece un plazo de prescripción de cinco años y determina a la vez mayores sanciones para aquellos que vulneren las

disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Además, establece la posibilidad de que cualquier persona, los Municipios y Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda puedan demandar al primer vendedor ante el juzgado de policía local por las eventuales infracciones.

Sin embargo esta Ley no deja de tener vacíos y limitaciones. A medida que se vaya poniendo en marcha la aplicación de esta nueva Ley, deberán corregirse estos vacíos y limitaciones que actualmente se han detectado, como por ejemplo:

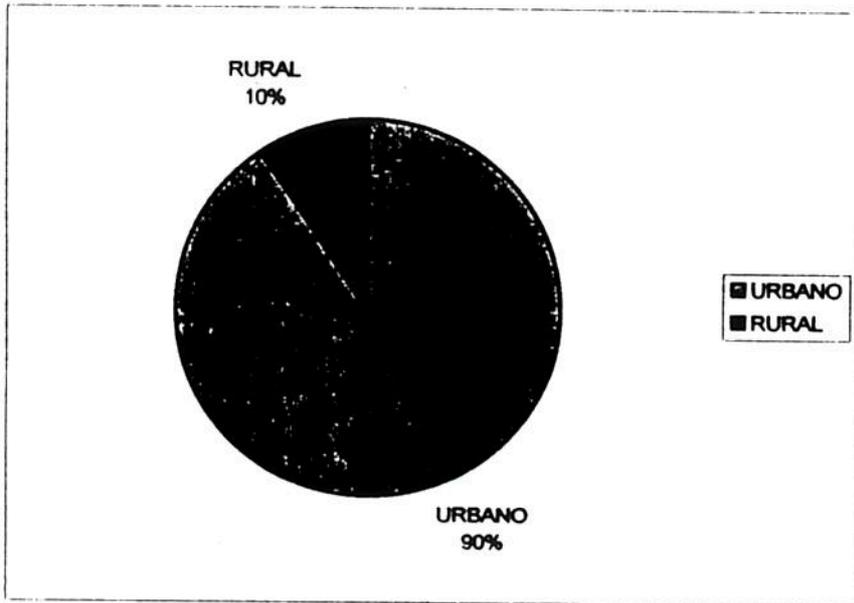
- La Municipalidad puede cobrar una multa de hasta un 20% del valor del proyecto y no de la parte de ésta que presente una falla.
- No existe una diferencia, en lo que son fallas menores o mayores en la construcción ni tampoco establece diferenciación por el mal uso de las obras por parte del propietario.

## **PARQUE HABITACIONAL SEGÚN CENSO DE 1992**

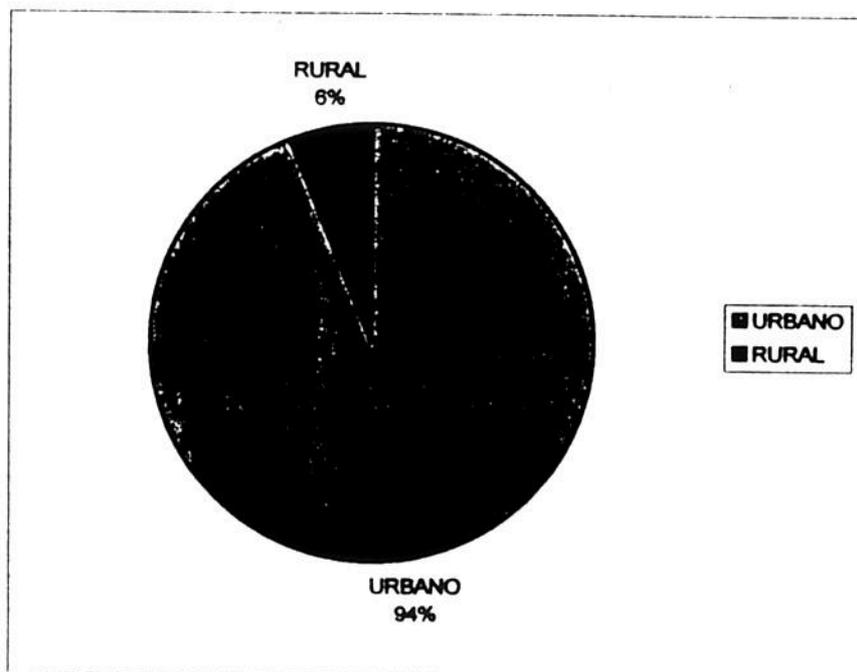
### **1) POBLACION :**

De acuerdo con los resultados del censo de abril de 1992, la comuna de La Serena contaba a esa fecha con una población de 120.816 habitantes, de los cuales 109.293 personas pertenecían a la población urbana (90,46%) y 11.523 a la población rural (9,54%). En la comuna de Coquimbo se registro una población de 122.766 habitantes, correspondiendo a la población urbana 115.367 personas (93,97%) y 7.399 personas a la población rural (6,03%).

**POBLACION TOTAL COMUNA**  
**DE LA SERENA**



**POBLACION TOTAL COMUNA**  
**DE COQUIMBO**

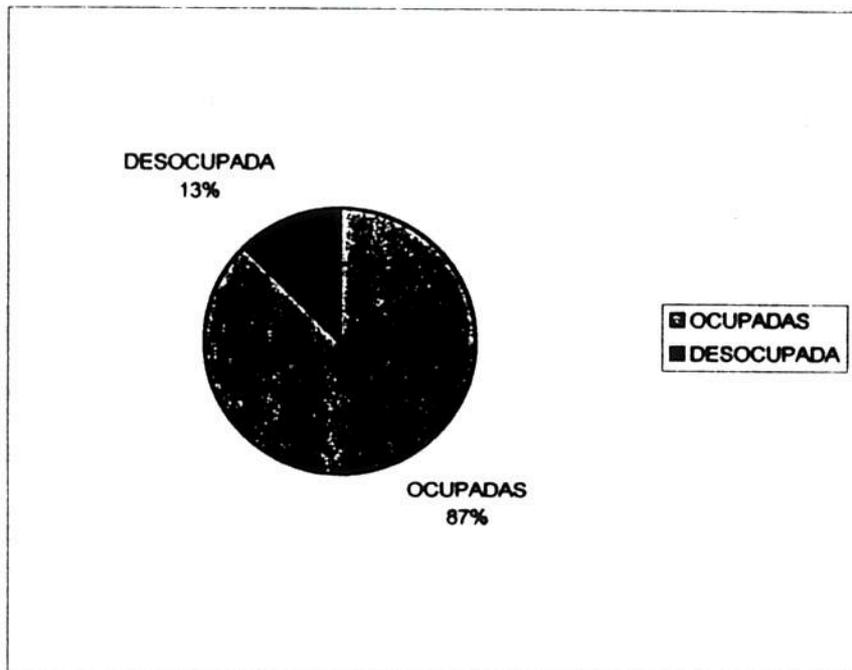


## 2) VIVIENDAS

Se registro un total de viviendas en la comuna de La Serena de 29.884, el 93,10% estaban ocupadas y solo el 6,83% se encontraban desocupadas.

En la comuna de Coquimbo el total de viviendas era de 31.908, el 84,47% se encontraba ocupada y el 12,53% eran viviendas desocupadas.

**VIVIENDAS COMUNA DE**  
**LA SERENA**



**VIVIENDAS COMUNA DE**  
**COQUIMBO**



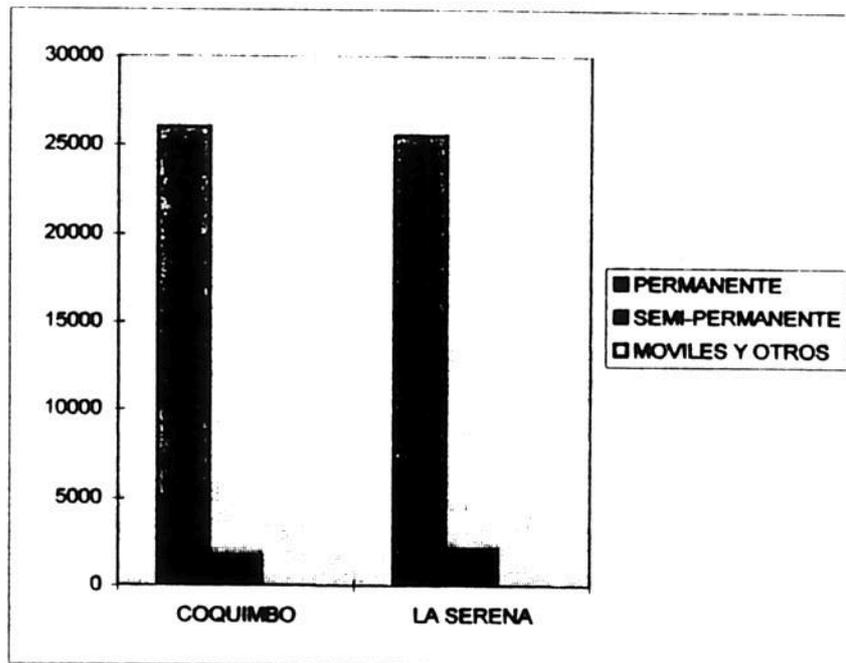
En relación al total de las vivienda ocupadas, estas se dividen en :

- a) **Viviendas particulares ocupadas** : estas a su vez se subdividen en : permanentes, semi-permanentes, móviles y otros.

En al comuna de La Serena se registro un total de viviendas particulares ocupadas de 27.694; el 92,08% son permanentes ; el 7,74% son semi-permanentes y el 0,18%son móviles y otros.

En la comuna de Coquimbo se registraron 27.822 viviendas particulares ocupadas, el 93,54% so permanentes; 6,37% son semi-permanentes y el 0,09% son móviles y otros.

**VIVIENDAS PARTICULARES**  
**OCUPADAS**



b) **Viviendas colectivas ocupadas** : estas se subdividen en : residenciales-pensiones; hotel-motel-posada; institucionales y otros.

En la comuna de La Serena se registro un total de 150 viviendas colectivas ocupadas, el 36% corresponde a residenciales-pensiones; el 20% a hotel-motel-posada ; el 34,67% institucionales y el 9,33% a otros.

En la comuna de Coquimbo se registraron 88 viviendas colectivas ocupadas; el 19,32% son residenciales ó pensiones; el 34,09% son hotel-motel ó posada, el 28,41% son institucionales y el 18,18% corresponde a otros tipos de vivienda colectivas ocupadas.