

**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION**
DELEGACION REGIONAL ANTOFAGASTA

Sucre 220, Of. 402 - Antofagasta

fono-fax: (055) 263 519



**PROPUESTA AL SR. ALFONSO DULANTO
INTENDENTE DE LA II REGIÓN.**

TEMAS:

- 1) DESARROLLO SECCIONAL LA CHIMBA**
- 2) CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE ANTOFAGASTA.**
- 3) INVERSIONES PRIVADAS EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA.**

**ANTECEDENTES QUE CONFORMAN PROPUESTA Y OPINION DE LA CAMARA DE LA
CONSTRUCCION DELEGACION ANTOFAGASTA
EN EL TEMA CIUDAD Y SECCIONAL LA CHIMBA**

VISION GENERAL:

La Delegación Antofagasta de la Cámara Chilena de la Construcción, a hecho partícipe de sus inquietudes tanto a las Autoridades de la Región como de la Comuna, especialmente para sensibilizarlas respecto de la problemática que a nuestro juicio es de la mayor trascendencia y que ha dejado a las empresas locales en el tema del desarrollo inmobiliario totalmente paralizadas. Con ello ha contribuido muy fuertemente también a la baja de actividades asociadas tanto en área de los servicios como también en las empresas productoras y ó distribuidoras de materiales, con la consecuente nefasta incidencia en retardarse la recuperación del empleo. El tema que concentra nuestra atención se origina en la inexistencia de ofertas de terrenos, que desde una perspectiva rentable hagan sustentable la financiación de proyectos inmobiliarios.

ORIGEN DEL PROBLEMA:

Las Ciudades del norte grande de Chile, particularmente en torno de sus límites, los actores principales que tienen que ver con la propiedad o disposición de terrenos están ligados ha entidades del fisco, principalmente representado por el Ministerio de Bienes Nacionales o algunas de las Ramas de la Fuerzas Armadas.

Esta característica para nuestra ciudad, unida a erradas políticas tanto en procedimientos como de objetivos para enajenar suelo público a privados, permitió a particulares que sin tener obligaciones para desarrollar inversiones, adquirieran a vil precio suelos especialmente atractivos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios e industriales, los cuales desde esa fecha se advertían con suficiente claridad, al ponderar las cuantiosas inversiones mineras en proceso de materialización en la región. Particulares que económicamente aún pueden incluso esperar por largo tiempo que la demanda por terrenos llegue a niveles de colapso.

CONSECUENCIAS:

Esta realidad al interior de la urbe generó escasez de suelo, levantando por esta consideración los precios de los terrenos en una espiral, que concluyó solo cuando las empresas inmobiliarias y constructoras como consecuencia de la crisis que afectó a nuestra economía tanto del punto de vista externo como interna, contrajera fuertemente a la demanda por bienes inmobiliarios, quedando las empresas impedidas por el sobreprecio en que iniciaron sus proyectos, en reaccionar para producir ofertas que les permitieran liquidar estos activos, teniendo como respuesta final la paralización de sus actividades.

Efecto Corredores de Propiedades:

La alta expectativa de precio que los propietarios tienen por sus terrenos, se encuentra influenciada por la inexistencia de ofertas de suelos que ataquen los efectos especulativos, lo que perjudicialmente motiva a los corredores de propiedades, en mantener los suelos a precios persistentemente elevados, aún a pesar de estar la actividad fuertemente deprimida.

Efecto Tasaciones Bancarias:

Otro aspecto que contribuye en mantener artificialmente alto el valor de los suelos, está ligado a que las propias entidades financieras locales, se enfrentaron a la necesidad de tasar los predios al mayor precio posible, con el propósito en las actuales circunstancias de cautelar la sobrevivencia de sus propios deudores, por la vía de mantener la relación deuda garantía.

Efecto Inversiones Puntuales:

El requerimiento de expansión y traslado de algunas entidades, como bancos, empresas, desarrollo de algunos puntuales proyectos inmobiliarios a lugares específicos de la ciudad, generaron falsas expectativas en corredores y propietarios de terrenos de relativa cercanías, predios sin embargo, que carecen de las características que dieron interés y perfil a los proyectos con los cuales se homologan, pretendiendo por ignorancia técnica obtener valores equivalentes o mayores por estos suelos, en una espiral carente de sentido y fundamento.

SECCIONAL LA CHIMBA:

Esta importante disposición de suelo fiscal, factible de ofrecerse al mercado, es de imperioso interés para las empresas constructoras e inmobiliarias locales, que ven en esta opción posibilidades de subsistencia y de reanudación de sus actividades, contribuyendo fuertemente en la reactivación del empleo.

PROPUESTA

- a) La enajenación debe efectuarse como paso posterior a la aprobación íntegra del Seccional la Chimba.
- b) Los terrenos a enajenar deben responder exactamente al tamaño de los macrolotes que se encuentran definidos en el Seccional, descontada la vialidad estructurante y que limita a los mismos, además de las áreas verdes, de recreación y áreas para recintos comunitarios, establecidos para los efectos en lotes específicos.
- c) El tamaño de los lotes, debe encontrar relación con la capacidad de las empresas de la Región y en particular la ciudad para tener la opción económica de participar en la adquisición de estos. Para cuyo efecto la Cámara Chilena de la Construcción estima un tamaño no menor a 5.001 mt² y no mayor a 1,5 hectáreas.
- d) Para efectos inmediatos de frenar la especulación en el resto de la ciudad, se propone que la primera oferta de suelo en el más breve plazo, alcance a lo menos a 50 hectáreas.
- e) La iniciación en la enajenación debe hacerse necesariamente a partir del sector adyacente más consolidado, es decir, partiendo por el sector sur del Seccional en dirección hacia el sector norte del mismo.
- f) Los lotes a enajenar deben tener la garantía del adquirente de que toda el área en que se inscribe el macrolote, se encontrará plenamente urbanizada en el lapso igual o menor a un año desde el momento que se produce la licitación.

- g) Estudio técnico paralelo inmediato, para todo el Seccional del proyecto de urbanización y servicios básicos, donde la totalidad de las redes, especialmente las eléctricas y de comunicación deben ser consultadas de manera subterránea, siendo por consecuencia para el proyecto la contaminación visual un tema de alta prioridad.
- h) Los costos de estudios y obras de urbanización de los macrolotes, con excepción de las inversiones en áreas verdes y servicios comunitarios debieran ser absorbidas por los licitantes del terreno, disponiendo de vale vista por el monto proporcional al suelo licitado, el valor a disponer, se obtendrá del costo definido en el estudio previo y de la factibilidad del aporte de las empresas distribuidoras de servicios básicos.
- i) Tasación fiscal de suelo por parte del SII, considerada como un área especial destinada al fomento y desarrollo urbano, eliminando el efecto especulativo y con relación al uso que el Seccional pretende del mismo. De este modo, haría factible los proyectos anclados patrocinados por la Cámara Chilena de la Construcción, de alta rentabilidad social, como el polideportivo dependiente de la Caja de Compensación los Andes, para ser administrado por la Corporación de Deportes, así como el Liceo técnico de la Construcción para ser administrado por la Corporación de Educación, ambas entidades de la propia Cámara Chilena de la Construcción. Nuestra sugerencia se orienta en que para este tipo de proyectos sin rentabilidad privada, el valor de los terrenos sea próximo a cero, ó a lo menos no supera las 0,1 uf/m²
- j) La tasación fiscal debe perfilarse bajo en un esquema de acuerdo estratégico para provocar el fomento deseado, desde el punto de vista de la Cámara Chilena de la Construcción esta debiera encontrarse en el orden de las 0,3 uf/m²
- k) El procedimiento sugerimos sea en una combinación de licitación – remate público a partir de la tasación fiscal, sugerida en los puntos anteriores. Para tener derecho a participar en esta licitación, debiera en fecha anterior o a lo menos antes del inicio de la misma, consignarse en vale a la vista los valores mínimos dados por la tasación fiscal, en estricta relación a la cantidad de lotes que cada cual tenga interés en adjudicar. Separadamente además, de la misma forma y en idéntica proporción debieran consignarse los montos estimados tanto por el estudio total del proyecto de urbanización, como de la proporción de costo asignada a la obra, en función de los lotes en proceso de licitación.
- l) La diferencia que resulte para los primeros adjudicatarios en términos de invertir un mayor valor proporcional tanto respecto del estudio del proyecto total, como de las propias obras de urbanización comprometidas en la licitación, respecto de licitaciones diferidas al futuro, debieran ser asumidas como aportes reembolsables. Ya sea por parte del propio articulador del proyecto ó bien, por parte de las empresas responsables de estos Servicios.

PROPOSICION DE PARTICIPES EN REUNION DE PRIMERA INSTANCIA

(Lunes 22 de mayo de 2000)

- A) Intendente de la Segunda Región:** Patrocinante y motor de la acción del Gobierno Regional.
- B) Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales:** En calidad de gestor del proceso de enajenación del suelo fiscal, quien debe responder ante un eventual acuerdo estratégico, a fin el marco de su acción se encamine en un rol de fomento al desarrollo Regional, por sobre el objetivo de constituirse en un agente inmobiliario para la recaudación de recursos fiscales.
- C) Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo:** Participe del tema del estudio del proyecto de desarrollo urbano, como de las obras de Urbanización propiamente tal.
- D) Director Regional del Servicio de Impuestos Internos:** Para efectos se determine una tasación fiscal acorde con el rol de fomento, extrayendo variables locales que influyen en el precio comercial producto de la acción especulativa, la cual, trasunta también por consecuencia a las variables que influyen en una alta tasación fiscal.
- E) Director Secoplac I. Municipalidad de Antofagasta:** En calidad de responsable del Seccional la Chimba.
- F) Contralor Regional o su asesor jurídico:** Solicitar de su intervención a fin con la potestad e independencia que su función pública le permite detentar, unida a su carácter de habitante de la ciudad y la región, emita su oportuna opinión sobre la consistencia de las propuestas, así como advierta sobre el punto eventuales inconsistencias jurídicas administrativas de su competencia.
- G) Directorio de la Cámara chilena de la construcción Delegación Antofagasta:** Patrocinante de la propuesta.
- H) Asociación de industriales:** Con el objeto sea enmarcado en el mismo contexto el desarrollo del Seccional la Negra.

Para Reuniones Posteriores de Segunda Instancia

Para coordinar inversiones de parte de los servicios básicos:

- a) Gerente ESSAN
- b) Gerente ELECDA
- c) Gerente CTC
- d) Gerentes Compañías de Cable
- e) Gerente LIPIGAS

CORPORACION PARA EL DESARROLLO DE ANTOFAGASTA
E
INVERSIONES PRIVADAS EN INFRAESTRUCTURA PUBLICA

El desafío de hacer ciudad es una responsabilidad que liga a todos los sectores de la sociedad, transformando a cada cual en un aliado estratégico del otro, de forma tal, que los múltiples problemas que genera la vida comunitaria, con objetivos claros en el marco de una visión conjunta, deberíamos ser capaces en transformarlos en oportunidades, en pos de lograr un sueño común.

En este contexto, el presente en el marco de una economía global, donde las comunicaciones nos permiten el contacto con la opción de ofrecer lo nuestro al mundo, la promoción de nuestra ciudad bajo el Título de la Capital Minera de Chile y más aún La Capital Minera del Mundo, nos enfrenta a un potencial inconmensurable, si somos de pensamiento y acción ágil para transformar a la ciudad, en un centro de negocios de primer orden relacionadas con este título. Aspecto que se potencia con la trascendencia del Mega Puerto de Mejillones, además de la disposición de grandes extensiones de terreno para ofrecerlo a la industria relacionada.

Esta visión desde nuestra óptica exige de los actores, en particular del Estado, Gobierno Regional y Comunal en dictar políticas de promoción y fomento, donde el retorno de ingresos al Fisco, Región y la Comuna sean generadas por la acción del crecimiento de la productividad más que por la inversión inicial, desde esta perspectiva el fomento de la inversión privada complementaria a la minería debe orientar el plan.

Para ello debemos reconocer que a pesar de la gran transformación que ha experimentado Antofagasta en los últimos ocho años, desde el punto de vista de inversiones inmobiliarias e industriales, tenemos una tremenda carencia y deterioro en lo que respecta a la inversión en espacios, vía pública, contaminación visual y entre otras, una expedita atención en servicios públicos, aspecto de tremenda incidencia en el mejoramiento de nuestra calidad de vida. Ello en nada resta mérito al inmenso esfuerzo público realizado en este aspecto, si no más bien, este hecho representa un distanciamiento presupuestario cada vez más inalcanzable entre lo que se quiere y lo que efectivamente se puede.

Luego de encontrarse en vías de solución aspectos tan importantes como los temas derivados de la Salud y Educación Pública, la ciudadanía ha volcado su interés transformando en exigencia, la necesidad de mejoramiento de su ciudad. En este sentido la calidad del espacio público hoy representa la mayor factura.

Con esta concepción, sumada a que la Municipalidad de Antofagasta a logrado perfilar un plan de Ciudad, el cual para su éxito, debe necesariamente representar la visión y patrocinio también del sector privado, resulta necesario dotarlo de instrumentos de gestión que permitan a los presentes disfrutar de este sueño, haciendo atractivo el arraigo en ella, motivando a nuestro capital humano, trabajadores, profesionales, comerciante, industriales y empresarios a quedarse y contribuir a su progreso.

Corporación de Desarrollo para Antofagasta

Por lo señalado, para esta delegación de la Cámara Chilena de la Construcción con la visión y experiencia recogida en otras ciudades como Barcelona en España, la propia ciudad de Santiago y otras, Estima necesario la creación a la brevedad de una Corporación de Desarrollo para la ciudad de Antofagasta, naturalmente bajo la presidencia de su Alcalde con una dirección ejecutiva que responda por la agilidad de la puesta en marcha de su plan de inversiones, donde además, no solo sea capaz de captar recursos reuniendo al sector público y privado en pos del objetivo común de hacer ciudad, sino que sea efectivamente dotada de ágiles instrumentos de gestión para responder a necesidades del bien común en la planificación de la urbe. Lo cual hoy en día por lo complejo de la orgánica municipal, hace lento, difícil y sin recursos el objetivo de responder con prontitud a la demanda ciudadana.

Inversiones Privadas en Infraestructura pública

En el contexto descrito, tomando la experiencia del Ministerio de Obras Públicas en lo que respecta a inversiones en carreteras, aeropuertos y otras por parte de privados, lo que ha permitido aumentar en más de siete veces el presupuesto del Ministerio, representa un buen ejemplo de lo que sería posible lograr, si se es capaz de propiciar la inversión de privados en proyectos de beneficio comunal y urbano.

Las concesiones de largo plazo ofrecen un abanico de oportunidades, que bien orientadas pueden resolver en gran medida el deterioro y escasez del espacio público de la ciudad, además de sus carencias en su infraestructura. Permitiendo a sus habitantes disfrutar en vida de su mejoramiento

Ejemplos Prácticos

- a) Estacionamientos subterráneos bajo calles, plazas o avenidas.
- b) Concesiones del borde costero, con compensaciones en inversiones de infraestructura pública en otros sectores de la ciudad como parques y otros.
- c) Concesiones para la construcción de playas y piscinas.
- d) Concesiones para el mejoramiento de la infraestructura hotelera y turística.
- e) Concesiones para la construcción de multicines, supermercados, mall y otros.

MINUTA REUNION C.CH.C. DELEGACIÓN ANTOFAGASTA Y SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN, SECOPLAC.

Con fecha 05 de abril de 2000, se reúne don Oscar Morales Nilo, Director de Secoplac con el Presidente Sr. Alex Zepeda Montalva, los Directores señores Ramón Luis Muñoz, Emile Ugarte Sironvalle y la Delegada Regional Beatriz Arancibia Cerda.

El Presidente Sr. Alex Zepeda, junto con saludarlo le manifiesta que le ha pedido esta reunión por considerarlo el interlocutor directo del Alcalde, a quién se quiere dar a conocer nuestro punto de vista.

Señala que la situación del sector construcción está complicada, para el presente año se tiene un índice negativo de -2,7% con respecto al año negativo anterior. A pesar de esta realidad, el discurso público, debe ser positivo, no se puede ser dramático al entregar esta información ya que crea expectativas negativas, lo que es perjudicial para la reactivación del sector.

El alto porcentaje de cesantía que existe en el sector, se debe a que las empresas contratan mano de obra foránea, ya que tiene una calificación productiva más alta y a un costo menor, no absorbiendo la cesantía de la región, por lo tanto el esfuerzo por revertir esta situación recae en las empresas constructoras locales.

Existen un promisorio nivel de inversión en la región. El anuncio de la iniciación de la Fase IV de Minera Escondida va a impactar al gremio recién el año 2001.

Existe un área que no ha sido suficientemente explotada son las concesiones de infraestructura urbana, que pueden atraer buenas inversiones. Esto es de la mayor importancia, ya que las inversiones productivas agilizarían todo el sector.

Debido a lo anterior, se quiere conocer el pensamiento de la Municipalidad con respecto al sector y su reactivación a futuro, ya que actualmente los programas de empleo son de emergencia. Que inversiones de gran envergadura se han pensado en la municipalidad.

El gremio tiene una falta de claridad en este tema, existe una herramienta que la Delegación considera fundamental para el desarrollo de la ciudad, como es la Corporación de Desarrollo Urbano, es importante conocer si la Municipalidad la ve como un arma de mejoramiento de la gestión comunal.

El Director de Secoplac, Oscar Morales manifiesta que se está de acuerdo con los planteamientos antes expuestos, pueden haber matices diferentes, pero los grandes objetivos son los mismos.

Así, para poder concretar concesiones u otros, se necesita un soporte de estudio y en esto está la Municipalidad. Se tiene un Plan Regulador prácticamente listo, Se están echando a andar 7 seccionales en la ciudad para proyectos específicos.

En función de ésto, es que se han iniciado proyectos más específicos, así se tienen una serie de obras localizadas en el borde costero especialmente.

Está considerado licitar tres proyectos mediante sistema de concesión en un plazo de 60 días máximo se va a llamar a licitación pública:

- 1.- Remodelación del sector Balneario, donde está la Gelatería.
- 2.- Remodelación del sector comprendido entre Edelnor y plaza Los Eventos.

1 y 2.- Consideran una inversión entre 300 y 500 millones de pesos en infraestructura para dar servicio a la plaza de los eventos y playa. Además ya está aprobado por la Subsecretaria de Marina para dar de inmediato la conceción marítima que corresponde.

3.- El sector Las Almejas desde el Balneario Municipal a Puerto Caliche, se va a separar en 6 partes, las cuales se pueden licitar cada paño por separado o los seis como un todo. Se proyecta desarrollar en el sector, centros de eventos, multicine, centro deportivo, etc. Se considera entregar una conceción de 20 a 50 años, con una inversión requerida para cada paño, no menor a 500 o 1.000 millones de pesos.-

Don Alex Zepeda felicita a la Municipalidad por haber considerado una ampliación el plazo de tiempo concesionable, hasta 50 años.

Se conversa sobre la utilidad de la Ley Lorca, y como aplicarla en Antofagasta, Oscar Morales informa que Antofagasta necesita que ser incluida como ciudad Balneario, condición que no tiene actualmente, esto permite que el producto de las ventas que se realicen, retornen a las arcas municipales.

Desde el punto de vista jurídico, el Municipio tiene la concesión, por lo tanto no se tiene relación directa con la Armada.

Alex Zepeda manifiesta que los empresarios del sector construcción, no son constructores de edificios, sino constructores de ciudad, por lo tanto si se quiere tener éxito es fundamental mejorar la calidad de vida, para incentivar el arraigo de sus habitantes.

Por ejemplo, existe un área muy intensificada, que es la Av. Nicolás Tirado, terrenos donde se ha considerado desarrollar el parque Agustín Samsó S., por la vía de la concesión se podría hacer este parque, que daría vida y mejoría la calidad de vida del sector, que la gente sienta la necesidad de quedarse a vivir en la ciudad y esta sea agradable.

Emile Ugarte consulta si, considerando que el problema más grave del decaimiento del centro de la ciudad, es la falta de estacionamientos, se ha evaluado la posibilidad de licitar la plaza del mercado u otro sector central para estacionamiento.

Oscar Morales señala que se necesita un estudio previo que entregue fundamentos al respecto. SECTRA está terminando de hacer el estudio del tráfico de la ciudad, si el estudio arroja que sería conveniente hacer un estacionamiento subterráneo en este caso se haría. Lo que si en el plano regulador se ha considerado un gran anillo de estacionamiento con un mall, el que aportaría beneficios tributarios.

Oscar Morales señala que se han establecido prioridades con respecto a las grandes obras, en el edificio Consistorial, frente a playa el Carboncillo, se quiere crear un gran centro recreacional con 400 mts de playa, con obras de ingeniería marítima, con sistemas para retener la arena de 40 o 50 cms. de espesor de arena, lo que creará una excelente playa y un lindo paseo.

Se generará entre 30 y 40 mil mts² útiles con todos los rellenos, los que se han pensado concesionar en obras de fomento de turismo, hoteles, etc.

Alex Zepeda reconoce que la Municipalidad ha desarrollado grandes esfuerzos en el planeamiento y planificación de la ciudad, ahora viene la etapa de gestión, que es una etapa distinta. Por lo anterior se requiere atraer la inversión a la zona, ya que están las condiciones y mecanismos externos.

Emile Ugarte considera que este sería el momento preciso para crear la Corporación de Desarrollo Urbano, en la que se podría trabajar estrechamente y con los mejores resultados para la ciudad.

La Municipalidad está buscando la forma de iniciar esta Corporación, informa Oscar Morales.

La II Región, fue a nivel país la primera región en competitividad, pero con respecto al aparato público que sostiene el movimiento de la región, estuvo entre las peores evaluadas, por lo tanto debemos ser capaces de superar esta situación.

Oscar Morales reconoce esta deficiencia, Secoplac está participando en un programa de funcionamiento y modernización municipal, PROFYM, que está financiado por el Banco Mundial y Subdere.

Este programa generará un proceso de modernización bastante efectivo, este proceso ya ha sido iniciado. Se está haciendo un Diplomado de Gestión Pública para todos los directores de servicios.

Se concuerda que todas estas señales positivas deben darse a conocer a la comunidad. Cuando toda esta información se da publicamente y la persona percibe que en 10 años esta ciudad cambia, se generan buenas expectativas y sentimientos de arraigo.

Alex Zepeda finalmente plantea dos inquietudes del gremio:

1).- La Cámara Chilena de la Construcción ha detectado a nivel de todo Chile, muchas falencias en el sistema de licitaciones públicas, por lo tanto se ha diseñado un manual de procedimientos que pueda homologar el sistema de licitaciones públicas a nivel de todo Chile y así dar mayor transparencia a la gestión municipal.

La Cámara Chilena de la Construcción no quiere alentar la compra directa, todo debe ser mediante licitación pública.

2).- Las empresas constructoras están imposibilitadas de invertir en nuevos proyectos, fundamentalmente por el problema del alto valor del suelo, a pesar de la crisis, éstos no han bajado, lo que desalienta e inhibe la inversión para quién no tiene terrenos.

Oscar Morales informa que Impuestos Internos al tasar los terrenos, es el que le fija los altos precios.

Es muy importante vitalizar el desarrollo de la Chimba para lograr que el valor de los suelos bajen. En este sector la Cámara Chilena de la Construcción, mediante su Corporación de Deportes, CORDEP, le hizo una proposición a Bienes Nacionales para desarrollar un estadio polideportivo y posteriormente un establecimiento educacional, estos dos proyectos deberían producir un asentamiento en el futuro barrio La Chimba.

Se requiere crear un interés de las personas por vivir en esta ciudad, incentivar su arraigo, y este es producido solamente por proyectos a largo plazo,

Aquí la inversión a largo plazo es la minería, si no hay nuevos proyectos en este rubro, se debe invertir en ciudad, mediante concesiones viales, de infraestructura. Por lo tanto la planificación debería ir orientada por este conducto a generar posibles inversiones. Se reitera insistir en el sistema de concesiones ya que es una herramienta poderosa para generar proyectos a largo plazo, sin utilizar recursos fiscales.

Se debe buscar alternativas a la minería.

MINUTA REUNION C.CH.C. DELEGACIÓN ANTOFAGASTA Y SECRETARÍA MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES.

Con fecha 12 de abril de 2000, se reúne don Daniel Guevara, Seremi de Bienes Nacionales y el Jefe de Administración de Bienes y Catastros de Bienes Nacionales Sr. Pablo Vasquez, con el Presidente de la Delegación Sr. Alex Zepeda Montalva, los Directores señores Leonel Azocar e Igor Buljan, los Sres. Ulises Bacho y Eduardo Ponce, Director y Gerente Zonal de Caja de Compensación Los Andes, Mauricio Axtell, Gerente de la Mutual de Seguridad, Maximiliano Vicencio, Director Regional de la Corporación Educacional y la Delegada Regional Beatriz Arancibia .

Don Daniel Guevara, agradece la asistencia de los presentes, y señala que esta reunión tiene como objetivo, buscar la fórmula de hacer operativos los acuerdos firmados en el documento marco, entre las dos instituciones.

En el caso del seccional La Chimba está el inconveniente de la inexistencia de estudios de urbanización, se debe elaborar un estudio para las 400 hectáreas que comprende dicho seccional.

¿Cómo se paga el costo de los estudios de urbanización?

Existen tres opciones:

A) Los Estudios de Urbanización los puede confeccionar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del SERVIU, quienes informan un costo de \$ 200 millones, un estudio de ingeniería de este tipo demora entre 6 y 9 meses, es decir se estaría en condiciones de enajenar recién el año 2001.

B) Efectuar una licitación de inmediato y que el precio de adquirir el suelo incluya el costo de efectuar el estudio de urbanización del sector.

C) Parcializar la venta con garantía de urbanización, esto implica la ventaja de que se avanza en el plazo, pero tiene la gran desventaja que la continuidad de la urbanización no se puede asegurar, solo se asegura con un estudio. Se debería incluir una cláusula que obliga al adquirente de inmediato a pagar la proporción del estudio.

Una vez obtenido el estudio de urbanización del sector, corresponde efectuar la macro urbanización, lo que implica un alto costo.

Alternativas de financiamiento

A) Don Alex Zepeda propone que el proyecto y urbanización posterior, sea completamente absorbido por la empresa privada, mediante el acuerdo entre alguna empresa que desarrolle la macro urbanización, canjeandolo por un paño de terreno previamente determinado.

B) Otra posibilidad es que un Banco financie la macro urbanización y una vez licitado los terrenos, a los que se adjudiquen, el Banco le cobra la urbanización.

C) Otra opción sería licitar un paño, que incluya el costo del estudio de la urbanización, y quien se lo adjudica se hace cargo del estudio de urbanización, paga al Fisco rebajando su oferta en el valor inmediato, y el Fisco recobra cobrando el valor en sus futuros remates.

Legalmente se puede cargar el costo del estudio a una licitación. Ya hecho el estudio, cuando se licite cada paño. Cada nuevo propietario estaría obligado a construir la parte de urbanización de su predio, al que se debería exigir una boleta de garantía, para poder de inmediato efectuar su correspondiente tramo de urbanización.

El estudio de urbanización es fundamental para poder desarrollar un plan de venta.

Se da a conocer que Constructora Aconcagua, solucionó el problema de urbanización con un colector que le autorizó ESSAN.

Se manifiesta que la macro urbanización es vital, ya que con la solución de colector solo sirve para las 1.400 casas (constructora Aconcagua y Guzmán Larraín). Y se necesita una solución integral.

Las obras de extensión de agua, alcantarillado y electricidad, deben prorratearse entre todos los compradores, aquí se pueden aplicar los aportes reembolsables:

ESSAN debería administrar la urbanización, para asegurar su cumplimiento, se puede proceder no entregando factibilidad a quien no pague su parte proporcional de superficie.

El costo de implementar los servicios de de agua, alcantarillado, pavimentación, alcanza entre UF 0,2 a 0,3 por Mt²., en base a macro lotes.

La implementación de las áreas verdes serían con cargo al fondo nacional desarrollo regional FNDR.

El principal objetivo de este acuerdo, es crear un sistema y forma de enajenación de suelo fiscal disponible, de manera que al haber mayor oferta de terrenos se produzca el tan necesario impulso a la reactivación del sector construcción en le región, con el fin de obtener resultados en el más breve plazo.

Para lograr dicho objetivo se deberían enajenar como mínimo unas 50 hectáreas, para que produzca un real impacto en la oferta de terreno y así regule el precio del suelo, para poder reactivar la inversión en construcción habitacional.

Si se venden lotes menores a 5.000 mts. la ley obliga a vender urbanizado, en cambio al ser mas de 5.000 mts. , no es necesaria la urbanización.

Con respecto al precio mínimo en el sector La Chimba, el Seremi de Bienes Nacionales informa que alcanza a UF 1 el m². Ulises Bacho Director de C.C.A.F.. Los Andes manifiesta que ellos ofrecen UF 0,1 por m², ya que la inversión en implementar un centro deportivo de primer nivel es muy alta, por lo tanto, si se establece la posibilidad de tener un precio preferente, se podría disminuir el precio, poniendo todo tipo de restricciones al uso del terreno, prohibiendo la construcción de casas, edificios etc, limitándolo exclusivamente para uso recreacional.

Se debería establecer una fórmula de como cuantificar y ponderar la inversión de manera de privilegiar el desarrollo del sector, analizando el proyecto que se construiría. No se puede vender un terreno al mismo valor, sin considerar su destino. Ej. Si se adjudica suelo para desarrollar un proyecto inmobiliario, su precio debería ser superior a si se destina para hacer un centro deportivo, ya que las rentabilidades son absolutamente diferentes, y así potenciar el sector, lo contrario inhibe su desarrollo.

Daniel Guevara comparte la posición antes expuesta, pero informa que lamentablemente No existe flexibilidad para valorar el suelo, ya sea para uso habitacional o recreativo, por lo tanto el precio se mantendría en 1 UF ya que la ley no hace diferenciación.

Se debería buscar otra figura legal, propone como posibilidad una conseción de 50 años, con lo que se puede disminuir a un 20% de su valor comercial.

Alex Zepeda manifiesta la importancia de considerar esta diferenciación, ya que la Corporación Educacional ya tomó la decisión de que su próximo proyecto sea el liceo en Antofagasta, el que debería estar listo en 2 años.

Tanto el proyecto del estadio polideportivo de la C.C.A.F.. Los Andes, como el establecimiento educacional, podrán materializarse en la medida que se establezca la posibilidad de tener un precio razonable del suelo.

CASO CODELCO

El presidente informa que CODELCO quiere comprar terrenos para trasladar el campamento de Chuquicamata a Calama.

Bienes Nacionales establecería un convenio con Codelco para construir viviendas de cierto valor y con ciertas condiciones, ej: UF 2.500 en superficies de 100 a 120 mts., vivienda de

90 mts² a UF 1.500, esto solo se podría materializar considerando un valor de suelo cero, de otra manera se produciría un dumping de precio de suelo.

Bajo ningún pretexto la Cámara permitirá que se haga un dumping en contra de la actividad de la construcción, ya que si Codelco construye las viviendas y procede a vender a precio subvencionado a sus trabajadores va a haber competencia desleal, debido a que el suelo le sale gratis.

La única forma sería que el suelo fuera entregado sin costo a todas las constructoras para la construcción de viviendas. EL SUBSIDIO SE DEBE HACER A LA DEMANDA, A QUIEN COMPRA, NO A QUIEN CONSTRUYE.

El Seremi de Bienes Nacionales, solicita a la Delegación Regional contar con el apoyo de un ingeniero y un geomensor por 3 o 4 meses para que se dediquen a :

- 1.- Armar la licitación en la Chimba.
- 2.- Armar la licitación en los Jardines del Sur.
- 3.- Hacer un catastro de lo que hay pendiente en el sector sur de Antofagasta y formular las bases para poder venderlo.
- 4.- Ayudar a armar las bases y vender terrenos en el sector Huascar.
- 5.- Isla Santa María, que ya tiene agua y luz.

Los profesionales se pueden cargar a las bases y se recupera su valor una vez vendido el loteo.

Se cuenta con material topográfico, hay camioneta etc., solo que falta un computador para el profesional.

El Geomensor podría ser José Otarola, quién ya ha trabajado con Bienes Nacionales y un Ingeniero Civil Industrial o Comercial a honorarios, para administrar el proyecto de licitación.

Para finalizar Daniel Guevara condensa en cinco puntos las materias más relevantes a trabajar en conjunto con la Delegación:

- 1.- La Chimba: se colocará un paño de relevancia 30 a 50 hectáreas para su enajenación con el compromiso de efectuar la macro urbanización.
- 2.- Estudio de la Cámara Chilena de la Construcción de contratar 2 profesionales por 4 meses.
- 3.- Se estudiará la modalidad de consignación directa mediante concesión onerosa o venta, para el proyecto educacional ya que cae en el proyecto regional.
- 4.- Con respecto a la C. C. A. F. Los Andes si se puede disminuir el precio mediante el amarre del destino del predio y fijándole restricciones que disminuyen el precio final del precio.

5.- Hacerse cargo de la petición con Codelco de factor licitación pública de suelo que sean paños parcializados que permitan abrir la competencia, y que se subsidie la demanda.

SINTESIS REUNIÓN CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA COMISIÓN RENOVACIÓN CASCO URBANO CENTRAL DE ANTOFAGASTA

MIÉRCOLES 10 DE MAYO DE 2000 14:30 HRS SALA DE REUNIONES CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, DELEGACIÓN ANTOFAGASTA.

Asisten el Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Delegación Antofagasta, señor Alex Zepeda, junto a integrantes del Directorio. Por parte de la Comisión Renovación Casco Urbano Central de Antofagasta, asisten la Secretaria Ejecutiva, Sra. Dina Tarraza Lovazzano, Seremi del MINVU, el señor Daniel Guevara Cortes, Seremi de Bienes Nacionales; el Sr. Víctor Hugo Veliz, Director del SERVIU, el Sr. Oscar Morales Director de SECOPLAC, y los profesionales de la comisión técnica del Plan de Renovación Urbana, Sres. Joel Becerra, Pablo Morán y Juan Pablo Reyes.

La Cámara a través de su Presidente, hace presente su complacencia respecto de la recepción que tiene en el sector público representado por la Comisión Renovación Casco Urbano de Antofagasta, el llamado que se hiciera a participar en conjunto en el destino de la ciudad y el territorio. En este sentido, se señala la intención de colaborar con el sector público en todo lo referente a acciones de gestión e inversión en pos de mejorar la calidad de vida de la ciudad, especialmente los espacios públicos. Se conversa especialmente el sentido de esta asociación estratégica, ya que los empresarios inmobiliarios no construyen sólo viviendas, sino que construyen ciudad, por ende el éxito de su gestión inmobiliaria está estrechamente ligada a la calidad de vida que pueda ofrecer la ciudad de Antofagasta.

Por las razones anteriores, la Cámara Chilena de la Construcción, manifiesta su interés de consolidar en conjunto con el sector público una instancia o espacio de discusión sobre la ciudad, semejante a una Corporación de Desarrollo Urbano, que permita discutir las estrategias de inversión públicas y privadas, provocando una sinergia mutua que facilite los procesos de desarrollo urbano que requiere Antofagasta.

Se analizan las iniciativas en marcha, como las obras impulsadas por la Municipalidad que ya se están ejecutando, y los estudios de desarrollo urbano que proponen una imagen objetivo urbana que es necesario consolidar a través de una gestión conjunta, como lo es el Plan de Renovación Urbana del Centro de Antofagasta y los proyectos de mejoramiento del Borde Costero; todos ellos pensados en un desarrollo acorde con la modalidad de concesiones.

La Municipalidad de Antofagasta, a través del Director de SECOPLAC Sr. Oscar Morales, confirma el interés del Sr. Alcalde de promover este espacio de participación público/privado, especialmente porque en carpeta existen ya proyectos que requieren de inversión privada para su materialización, a través de la modalidad de concesiones, por lo tanto propone estudiar una “ **Priorización de planes de inversión para el desarrollo de la Comuna de Antofagasta**”, pensando la ciudad a partir de estas iniciativas, discutiendo en conjunto un calendario referencial de inversiones en las que pueda participar el sector privado.

Se acuerda en la necesidad de abrir una instancia de diálogo que reúna a todos los actores involucrados en el desarrollo de la ciudad, con la finalidad de consensuar las inversiones públicas y privadas que incentiven la inversión en la ciudad. Es necesario con esto lograr una permanencia más definitiva de los habitantes en esta ciudad, única manera de tener una oferta adecuada de espacios y servicios públicos acorde con la imagen que se desea para la ciudad del futuro.

Se acuerda por los presentes, la necesidad imperiosa de generar una Comisión de Desarrollo Urbano que de pie a una futura Corporación de Desarrollo, cuando la legalidad lo permita, instancia que le será propuesta al Intendente Regional Sr. Alfonso Dulanto, para oficializar esta disposición mutua.

El objetivo de esta Comisión de Desarrollo Urbano, será promocionar los proyectos que se plantean para la ciudad de Antofagasta y discurrir fuentes de financiamiento y gestión ágil para materializarlos en el más breve plazo posible.

Paralelamente, el Seremi de Bienes Nacionales, Sr. Daniel Guevara junto con el Presidente Regional de la Cámara Sr. Alex Zepeda y el Director Señor Mauricio Medel, harán las gestiones con la Contraloría Regional para un pronunciamiento respecto de la legalidad requerida para formalizar una Corporación de Desarrollo Urbano similar a las constituida por la Municipalidad de Santiago.

Se concluye la reunión con la disposición de los presentes a trabajar en conjunto para encontrar el camino que permita avanzar significativamente en el desarrollo de la ciudad. Se quiere participar en este desarrollo no como meros espectadores, sino que a través de una unidad de gestión novedosa que permita salvar todas las trabas burocráticas.

Expectativa

En momentos como los actuales donde se avizoran perspectivas de recuperación de nuestra economía en un mediano plazo, resulta conveniente para todos los sectores y particularmente para quienes por su investidura se constituyen en líderes de opinión, mantener actitudes serenas al instante de entregar opiniones sobre el tema, pues la mayor traba que pueda retardar esta recuperación, no tiene que ver con aspectos puramente técnicos, sino que con una variable muy difícil de cuantificar, cual es el sentimiento de confianza y seguridad de las personas frente a su entorno, es decir su expectativa.

Las cifras globales de desempleo particularmente altas del orden del 15,7% en que finalizó el año 1999 para el sector construcción en la Región, han indudablemente generado inquietudes en el empresariado, inseguridad laboral, lo cual, se traduce en un actuar cauteloso frente a decisiones de futuro, consideración que tiene un lado positivo al existir una obligada toma de conciencia en la necesidad de mantener ahorros para hacer frente a las contingencias.

No será posible romper el círculo que permita activar a la demanda, si esta primero no logra desenfrenar sus miedos, los que al mantenerse arrastran por consecuencia en paralizar a la oferta, de ello se desprende en la necesidad de descomprimir de manera rauda presiones sociales que amenazan escenarios de conflicto. El sector privado observa con atención lo que ocurre con los Mapuches y Estudiantes Universitarios, en el sentido estricto de cómo la Autoridad concilia el bien común, con la cautela de la propiedad e inversión privada.

La Cámara de la Construcción en toda su organización, tanto Gremial como Institucional propicia el entendimiento con la Autoridad pública, para enfrentar el devenir de los nuevos tiempos con un cambio de actitud, aumentar la imaginación para ser menos burócratas y más creativos. En definitiva, propiciar que el atribulado empresario del Sector Construcción encuentre campo fértil para el desarrollo de sus inversiones. Contribuyendo como ahora se precia de manera importante en la generación de empleos, en definitiva construyamos más y hablemos menos.

POLITICA DE ENAJENACION DE SUELO

La mayor parte del suelo en las ciudades del Norte y en particular en la II Región se encuentran tanto en manos del Fisco de Chile, controlado a través del Ministerio de Bienes Nacionales como por parte de las Fuerzas Armadas.

Esta realidad, unida en general a políticas de enajenación y arriendo del suelo, sin tener una clara perspectiva sobre el desarrollo de la Ciudad y su entorno, han propiciado un perjuicio enorme, desde el punto de vista que resulta difícil planificar e invertir en una Ciudad donde el suelo es utilizado como un instrumento de especulación. El fisco ha concedido, arrendado o vendido terrenos sin cautelar que la inversión prometida se haya realizado, lo cual, por insana consecuencia ha contribuido indebidamente a generar escasez de suelo al interior de la Ciudad, elevando artificialmente los precios de los mismos a valores que deprimen la real inversión con efectos directos sobre el empleo del sector, aspectos que en la coyuntura económica actual cobran la más alta factura.

La política de administración del suelo debe conectarse obligatoriamente al plan de desarrollo de la ciudad y su entorno, de manera informada y transparente, donde el mayor valor es el Bien Común y su valor agregado mejorar nuestra Calidad de Vida.

En este punto, las relaciones de interdependencia de Entidades, Servicios y Organismos Públicos, así como de la acción de los gestores privados en la construcción de la Ciudad deben desarrollarse y resolverse de manera ágil y oportuna, respondiendo a un administrador o responsable Común. La Cámara de la Construcción visualiza la inexistencia de este administrador, lo cual se traduce en continuas descoordinaciones que conspiran en inhibir la inversión privada

El Plan de Desarrollo de la Ciudad debe nacer como consecuencia de estudios previos tan relevantes como lo es la vialidad urbana, estudio del casco central y los extremos, así como del borde costero, donde la memoria explicativa, exprese con claridad la filosofía de lo que se quiere como ciudad presente y futura, con instrumentos de planificación que verdaderamente ayuden a mejorar la opción de cada habitante de invertir en la Ciudad.

En este sentido, es gratificante observar la disposición del Ministerio de Bienes Nacionales y en particular la del Seremi Regional, en orden a corregir deficiencias y encausar una política de enajenación de suelo en forma públicamente informada y en un contexto de plena integración al interés del desarrollo comunal.

Renovación de Antofagasta

La renovación urbana de la Ciudad debe plantearse con una clara estrategia de futuro, adecuada a una modernidad que se enmarcara por la más fuerte competencia económica entre las ciudades de nuestro país, en un afán no discutido por inscribirse en el mapa de la economía global, que ya atrae de modo creciente la inversión privada en un espiral de mejores oportunidades y nuevos negocios.

Ciertamente esta estrategia debe tener como objetivo supremo, el dar un más elevado y rápido bienestar a los habitantes de nuestra ciudad, que haga de Antofagasta una urbe atractiva a las instalaciones de las más diversas empresas, un caramelo a las inversiones en servicios, infraestructura, turismo, recreación y un cuanto hay.

Para que estas ideas tengan alguna oportunidad de éxito, los actores debemos convencernos que el desarrollo no se importa, surge como consecuencia natural de la propia convicción y de una gran voluntad de diálogo para superar las discrepancias afinando la puntería. Es requisito entonces, producir un gran pacto social que involucre en el proceso de diseño de la nueva ciudad a quienes viven diariamente en ella, insertos en una infinidad de estamentos sociales, económicos, culturales, deportivos, etc.

La identificación de nuestras debilidades, fortalezas y oportunidades es un aspecto técnico relevante en la definición del plan, su conducción y estructura organizada no puede estar dissociada del líder indiscutido, el Alcalde, quien como el paladín debe necesariamente promover, encausar, incentivar, controlar el éxito de los objetivos declarados. En este sentido, si la estructura orgánica y administrativa municipal hace titánica, tediosa y desmoralizante la consecución oportuna de los objetivos, no se espere más y vamos adelante en la conformación de una Entidad que permita el más ágil encuentro entre entidades públicas y privadas, como lo puede ser una corporación de desarrollo en un símil a lo que ha sido esta para la ciudad de Santiago.

En Antofagasta como nunca antes se encuentran dadas las condiciones para dar un gran salto adelante, no desaprovechemos la oportunidad de hacer una mejor ciudad, de la cual nos beneficiemos y congratulemos todos.

Antofagasta una Ciudad de Servicios

Recientemente una delegación de la Cámara Chilena de la Construcción, integrada por notables empresarios de nuestra actividad proveniente de todo el país, visitó la Ciudad de Barcelona en España, atendiendo dos objetivos básicos. El primero de ellos tenía un propósito social y Público, donde el interés del empresariado nacional era conocer y establecer contacto directo con la Autoridad que tubo que ver con la estrategia y nueva concepción urbana de esa Ciudad, para prepararla y desarrollar monumentales transformaciones en Obras Públicas y Privadas relacionadas con el desarrollo de los juegos Olímpicos que se efectuaron en esa Ciudad, obras que revelaron en su ejecución, un incuestionable éxito de gestión y planificación que hoy continua con un imparable impulso, del cual los Barcelonences con orgullo se regocijan. La transformación de la Ciudad es tan importante que ha permitido que tenga el mayor ingreso per cápita de España y que se encuentre preparada para competir dentro de las mejores Ciudades Europeas en el más amplio contexto económico social. El segundo propósito, era el de imponerse de las nuevas tecnologías, procesos y materiales aplicados a la construcción, presentados en la Construmart, la más importante feria de la Construcción de habla Hispana. En esta Misión fue destacada la delegación del Norte de nuestro país que aportó una importante presencia.

En lo relacionado con lo primero, Mutuas fueron las sorpresas en la reunión con las Autoridades de Barcelona en Planificación Urbana. De parte de ellos, clara era su perplejidad en que empresarios tan alejados de su continente tuvieran un alto interés de conocer de sus experiencias y por parte de la delegación Nacional, era conmovedor observar como este grupo de personas, eran portadores de una arrolladora capacidad de gestión empresarial para ofertar su Ciudad, involucrando y haciendo participe al sector privado en el aporte de más del noventa porciento de los recursos destinados a las Obras Públicas de esta. Es gratificante, comprobar como la calidad de vida de una Ciudad se mejora, aumentan los negocios y el producto interno local crece, cuando la Autoridad Pública y el Sector Privado convienen primero en lo que debe ser la oferta de la Ciudad y posteriormente en desarrollar la norma para cumplir el objetivo.

Entonces en que toca al interés de nuestra Ciudad el conocer de estas experiencias. La Cámara Chilena de la Construcción delegación Antofagasta, en diversas instancias viene planteando el necesario encuentro entre el Sector público y privado, primero para debatir y definir lo que queremos como Ciudad presente y Futura de cuya concepción recién se implemente la norma, evitando gastar tiempo en hacer planificaciones sin un claro destino de la Ciudad, transformando en letra muerta normas que por su extemporalidad a nadie benefician y a todos incomodan.

CONCESIONES COMUNALES

La Delegación Antofagasta de la Cámara Chilena de la Construcción, se ha planteado como un objetivo relevante en su gestión, lograr observar de las Autoridades Parlamentarias, Regionales y Comunes, la conveniencia para nuestro proyecto de Ciudad, de impulsar decididamente juntos la Concesión de obras públicas Comunes donde exista potencial interés de inversión privada, de forma tal, ello signifique adelantos para la Ciudad, mejoren la calidad de vida y permitan ahorros de recursos públicos, tan escasos y necesarios para afrontar obras de infraestructura en aquellos sectores que la ciudad más urgentemente necesita.

Esta iniciativa encuentra fundamento, en las exitosas experiencias en concesiones viales desarrolladas al amparo del Ministerio de Obras Públicas en la zona central y sur del País, que han posibilitado a privados generar proyectos que involucran cuantiosas inversiones, para beneficio de los usuarios de estas vías y del propio Estado, el cual, se ha evitado distraer recursos para estos fines. Los modelos que en estas materias marcan dichas Obras, emiten señales claras al interior de las Ciudades, las que bajo una eficiente organización, debieran ser capaces de reconocer este hecho buscando atraer positivamente dicha tendencia. Ciertamente en las urbes el tema resulta más complejo, al coexistir múltiples intereses en ocasiones contrapuestos. Sin embargo, la potencialidad del objetivo señalado reducen las dificultades a encontrar. De ello se desprende, en el clamor de la Cámara en el sentido de integrar a los servicios intervinientes en la infraestructura de la ciudad, bajo un plan de desarrollo discutido y ampliamente conocido por la Comunidad.

Concretamente, queremos colaborar para prontamente contar con buenas playas, buenos parques, auténticas áreas verdes, más avenidas, mejores paseos, mayor aseo, mejor conservación de lo ya existente, mayor seguridad, Etc.. Lo indicado en modo alguno para copiar o competir con otras Ciudades, si no, porque como habitantes comprometidos al desarrollo de este esforzado suelo, únicamente aspiramos a vivir y sentirnos mejor.

A modo de ejemplo, el conocido Paseo del Mar, así como numerosas obras Públicas enfrentan desde siempre relajo en la conservación, porque se entiende que el mantenimiento requiere un exponencial flujo de recursos que cada vez comprime más el exiguo presupuesto Municipal. Entonces por dicha consecuencia, motivemos la participación de los privados, bajo la figura de solventes Consorcios de nivel Local, Nacional o Extranjeros que se encuentren dispuestos a sacar provecho económico para su beneficio en un área limitada de dicha infraestructura, pero como contrapartida beneficie a la Ciudad en su mejoramiento y mantención integral. De igual modo, en lo que respecta a Vías de circulación, como puede ser el caso de completar la Avenida Circulación en tramos que van desde La Portada hasta el Puente Carrizo. En definitiva, el abanico de posibilidades se presenta inmenso, lo cual, generaría nuevos flujos de inversión con impacto inmediato sobre el empleo.

La postura de esta Delegación sobre esta materia, a permitido que el tema sea puesto en el debate Nacional de la Cámara como iniciativa para promover e incentivar la inversión privada en la infraestructura Pública de las Ciudades. Hay un largo y tortuoso camino por recorrer, pero en nuestro rol de Empresarios de la construcción los obstáculos son inherentes a la actividad.

DESAFIOS DEL PRESENTE

Los desafíos que el devenir de los tiempos presentan a la actividad de la construcción y en particular a las Empresas constructoras, no son distintos en equivalencia a lo que implica para una embarcación navegar en mares transitoriamente turbulentos. El mantener el rumbo, así como su llegada a puerto, encuentra relación directa tanto en la habilidad de su capitán, la estructura de la nave como en la capacidad de compromiso de su marinería. Las características propias entorno de lo cual se desarrolla la actividad y particularmente el Sector Inmobiliario, requieren de un ambiente estable con ascendencia positiva sobre la expectativa. Resulta entonces natural esperar un aquietamiento de las aguas, lo cual, permitirá mirar mejor el horizonte para recobrar el impulso.

Es precisamente este último concepto el cual debe analizarse con más profundidad, sobre todo, cuando las velocidades de las ventas inmobiliarias se encuentran en directa relación con la visión que del futuro tiene la Sociedad. En este contexto, para la Región el obligado retardo en la materialización de nuevos proyectos mineros, como consecuencia lógica de la baja de los precios del cobre generada por el aumento mundial del stock. En modo alguno, debe entenderse como un diagnóstico de una larga enfermedad, más bien, ha de observarse como el término de un ciclo que da inicio a otro, con un brusco proceso de ajustes que parte con una percepción positiva a partir del momento actual.

La Segunda Región en el contexto Nacional mantiene intacto su paraguas y mayor fortaleza, pues los costos generados por la producción de cobre que tradicionalmente se gasta en nuestra zona, se seguirán efectuando de la misma forma. El plus que se presenta a partir de un mayor precio, tienen al interior de la Región un impacto proporcionalmente menor.

En este sentido, los necesarios ajustes que los eventos sugieren a inversionistas inmobiliarios, posibilitan la oportunidad de encontrar y generar nuevos negocios, en un marco en que la inversión privada traiga un efecto positivo para mejorar la calidad de vida al interior de nuestra Ciudad. Atención llama dentro de muchos otros a modo de ejemplo, el requerimiento en proyectos de estacionamientos en el centro de la Ciudad. Así como, el desarrollo de una plataforma comercial y bancaria para el sector Norte, donde la Cámara de la Construcción Delegación Antofagasta, tiene el más alto interés de intentar confluir con las Autoridades Públicas en el desarrollo de proyectos de interés comunitario, materializado con transparencia vía concesiones u otros mecanismos que en el mejor empleo de nuestro común intelecto se nos permita desarrollar.

VALORES

En los últimos días han aparecido publicaciones que revelan discrepancias entre el municipio de nuestra ciudad representado para los efectos por su dirección de obras y una empresa constructora asociada a nuestra organización gremial, en un tema relacionado con un importante proyecto inmobiliario a desarrollarse próximamente en terrenos emplazados en el sector de La Chimba. Los afectados en defensa de sus particulares intereses interpusieron un recurso judicial en contra del director de obras por no acceder positivamente al proyecto de loteo presentado, quien a su vez, encuentra la obligación de congelar cualquier proyecto en el sector mientras se resuelve definitivamente el Seccional respectivo.

Al respecto, por la importancia del tema en cuestión donde sin intención de plantearnos sobre la temporalidad y fondo, creemos oportuno como delegación Antofagasta señalar nuestra preferencia en que las partes agoten las instancias de diálogo directo, pues resulta legítimo las naturales diferencias que surgen al conciliarse intereses privados con los de carácter público.

Es menester tener en consideración que nunca antes los actores de nuestra ciudad, hemos tenido la oportunidad de plantearnos sobre lo que queremos como nuestro propio modelo de urbe, toda vez, que lo hasta ahora realizado en términos de planificación urbana ha resultado como respuesta de parche a un siempre inorgánico crecimiento de la misma

Por un lado se confrontan la necesidad de la inversión, con su obvia consecuencia positiva en el empleo justo en momentos en que más se requiere, con la también no menos importante necesidad de planificar libremente el futuro de la ciudad, precisa y lamentablemente donde ello por primera vez es posible.

La Cámara de la Construcción delegación Antofagasta, ha manifestado anteriormente a través de esta misma columna su respaldo en líneas gruesas al estudio del Seccional de la Chimba, el cual, se espera genere un impacto positivo para el crecimiento de la ciudad. Este apoyo ha de entenderse en el marco que esta nueva planificación urbana involucra una importante cantidad de terreno, el cual, una vez incorporado al radio urbano permitirá nuevas opciones para el desarrollo de las más variadas inversiones y proyectos inmobiliarios.

Lo señalado, al margen de la importancia y connotación de quien o quienes sean los propietarios actuales de estos predios. Sin embargo, también este hecho demuestra la diferencia en la velocidad en que se mueven las iniciativas privadas respecto de las públicas, aspecto que debiera a las autoridades competentes llamarlas a una profunda reflexión, pues para los primeros la oportunidad es una variable de primer orden en la decisión de la inversión, siendo esta particularmente sensible y diferente a las características de cada empresa. Por ello, hacemos un llamado al Municipio para gestionar lo más pronto posible la conclusión del referido Seccional.

SECCIONAL DE LA CHIMBA Y CONCESIÓN URBANA

Es de alto interés para la Cámara de la Construcción, seguir estrechamente el desarrollo del estudio sobre el Seccional de la chimba, no solo por la incorporación de una mayor e importante oferta de suelo a la Ciudad, sino por que principalmente puede este transformarse en un ensayo de lo que debiera ser la Ciudad del futuro, donde la vivienda es concebida como algo más que la superficie construida en un condominio. Es decir, su patrimonio se prolonga a la efectiva existencia de mayores servicios, sitios y espacios públicos de un autentico agrado, de forma se contribuya en manera real a mejorar la tan llamada calidad de vida.

En este sentido, la urbanización básica previa es un aspecto indispensable, debiendo estructurarse en una planificación con avance programado conforme a requerimientos en la ocupación del mismo suelo. Es oportunidad para el proyecto de urbanización, el considerar cautelar aspectos tan importantes como la contaminación visual, incorporando la opción de integrar a todos los servicios en un ducto común, en donde incluso contemple el transporte forzado de basuras mediante el empleo de aire comprimido.

Al respecto, se comprobará que de inmediato aparecerán fuertes observaciones indicando que el País ni la Ciudad se encuentra en capacidad de enfrentar económicamente tales desafíos, resultando determinante por consecuencia enfrentar tales condiciones de la forma como esto se resuelve actualmente. Es decir, a modo ilustrado en un hacer para rehacer en un cuento de nunca acabar.

En nuestra responsable opinión, estimamos que técnica y económicamente nos encontramos preparados para enfrentar empresas de esta magnitud, en el evento que estas iniciativas se enmarquen en un sistema de concesiones urbanas de largo plazo, entre veinte y cincuenta años, de forma, la rentabilidad a los inversionistas que comprometen importante patrimonio en esta iniciativa quede garantizada. Es de vital importancia por consecuencia, confeccionar una normativa que permita a la Banca hacer atractiva su participación en estos proyectos, donde la fortaleza radica en que estos ductos, se construyan bajo la normativa de los servicios que incluye, pero que su propiedad definitiva es Municipal, concesionada su construcción a privados, los cuales financian esta mediante su arriendo a las empresas portadoras, sean estas de Agua potable, Alcantarillado, Electricidad, Cable, Gas, Telefonía u otras. Los beneficios para todos los usuarios y actores se presentan evidentes y en esto no se requiere de clarividencia, solo lo más sencillo, mirar al futuro, ponerse de acuerdo e inventar una mejor Ciudad.

CORPORACION PARA EL DESARROLLO DE ANTOFAGASTA

En días recientes, representantes de esta delegación asistieron a una presentación en el salón de honor de nuestra Casa Edilicia en donde se mostraron avances del estudio de modernización y recuperación del casco central de nuestra Ciudad, desarrollados por destacados consultores de la Capital. Si bien en dicha oportunidad, algunos asistentes efectuaron importantes aportes, resulta grato y sorprendente observar como desde un punto de vista de externos es posible visualizar audaces transformaciones que desde una óptica local ni siquiera es posible atreverse a insinuar, cambios todos, cuyo norte es el bien común y que solo apunta a lo que todos queremos, cual es tener y vivir cada vez en una mejor Ciudad. Lugar en donde por si misma sea grata para la vida, fuente fecunda de mayores oportunidades, atractiva a las inversiones, generadora de un amplio espectro de buenos negocios, en definitiva que sea prospera, sin siquiera con espacio y tiempo para detenerse pensar y mascullar sobre la omnipotencia del centralismo y otras expresiones que reflejan más bien, nuestra propia incapacidad para enfrentar más elevados desafíos.

Claro también resulta observar como consecuencia, que la forma orgánica y administrativa en que se estructuran los Municipios, esto ya no solo en el país sino que en el mundo en general, atenta al dinamismo de las iniciativas y oportunidades que pueda hacer atractiva la participación de la inversión privada en el campo público, por ello, entendiendo la necesidad de conjugar el interés común, es que se hace cada vez más evidente en la necesidad de desarrollar una entidad que resguardando el patrimonio y bien público, tenga una administración bajo un esquema de gestión privada. Constituida por representantes de Entidades Públicas, Organizaciones y Entidades del Sector Privado, bajo un esquema de corporación de desarrollo cuyo presidente sea obviamente el Alcalde.

El no innovar y ponernos a la vanguardia de los nuevos tiempos, nos dejará fuera de competencia frente al siglo que comienza, el positivismo debe impregnarse en el alma de cada habitante de este árido suelo, creer en nuestro propio potencial, inventar nuestro sueño de ciudad, pero más importante aún, convencernos que de solo nosotros depende su ágil ejecución y realidad

TRAMITES, TRAMITES

Desde siempre inagotables son las paginas que se llenan para enfatizar sobre de la urgente necesidad en desburocratizar los sistemas, que a no dudarlo coincidimos todos, causan grave daño a la economía del País, por tramites interminables que involucran en sucesiva interacción tanto a organismos públicos como privados. Son muchos los ejemplos de entidades que se han puesto al tono de los tiempos, tanto en mejorar la calidez como diligencia en la atención. El Registro civil, Tesorería general de la república, Servicio de impuestos internos entre otros constituyen buena prueba de este esfuerzo, para lo cual, la informática y capacitación de su personal han constituido el pilar fundamental. Sin embargo, en lo que respecta a tramites relacionados con nuestro sector, específicamente con el inmobiliario en materias ligadas al Municipio, conservador de bienes raíces y la propia banca, gran es el esfuerzo aún por realizar. Aspecto que la comunidad debe estar en conocimiento a la hora de cuestionar sobre el costo de una vivienda privada en nuestra ciudad.

Para ser objetivo y no disparar a la bandada, el costo financiero aplicado a una vivienda, desde el instante en que su obra se termina e inicia su tramite de recepción, hasta el momento que esta es cancelada con el respectivo crédito bancario, resultan en valores inmensamente superiores a los aplicados durante toda su construcción. Aspecto que en tiempos de crisis como los presentes, estas burocráticas demoras terminan comprometiendo la estabilidad de las propias empresas constructoras, incentivan la “amistocracia” y motivan excesivamente a la “inteligencia” para intentar reducir estos tiempos, que en definitiva implican por cada día innecesarios costos que nublan la transparencia del proceso.

Si ha lo señalado, se agrega el valor creciente del suelo ya tantas veces discutido, a la vez de mayores disposiciones y normas cuyos fundamentos compartimos, pero que para efectos de temporalidad se coluden con lo enunciado, es de olvidar entonces la posibilidad de mejorar precios para nuestras viviendas.

En consecuencia, el tiempo de tramitación es un aspecto que tienen incidencia a la hora de definir el valor de una vivienda nueva y su optimización, debe necesariamente considerarse como parte de las medidas reactivadoras del sector inmobiliario de la ciudad.

Es importante tener en cuenta que la oferta mejora, cuando esta se presenta cada vez ante más exigentes condiciones de competencia, donde el valor ético más elevado tiene que ver con la igualdad de oportunidades en un ambiente de la mayor transparencia.

UN GRAN SALTO ADELANTE

El compromiso asumido por nuestra delegación para que nuestra opinión constituyera un real aporte al desarrollo urbano de nuestra ciudad, con intención de que esta fuera capaz de reflejar no solo las expectativas sector inmobiliario, sino que además la de otros sectores económicos, los cuales, su prosperidad se encuentra directamente ligada al embellecimiento, calidad de vida y crecimiento de la ciudad, ha permitido paulatinamente ir creando puentes con las autoridades competentes, con quienes hoy nos encontramos bajo una óptica de futuro común que permite materializar importantes consensos. Estimamos haber dejado atrás las desconfianzas en las intenciones mutuas, en donde el ansiado desarrollo, pasa necesariamente por la interacción del sector privado y público en ejecutar proyectos que en su concreción respondan al modelo de ciudad esperada.

De lo señalado se advierten signos relevantes para la gestión urbana, donde la creación de una corporación para el desarrollo de Antofagasta ya no constituye una necesidad que se discuta, más bien, existe el convencimiento de su urgente implementación. Mayor abundamiento de lo anterior, lo representa la ya conocida opinión de la Cámara local relativa al seccional de la Chimba, sobre la cual, el fisco representado por Bienes Nacionales ha comprendido con claridad su fortaleza, en este sentido es propósito que los próximos terrenos que se enajenen a privados en la esfera urbana de la ciudad, ya sea bajo el nuevo plan regulador o de los seccionales respectivos, deban realizarse solo y únicamente en suelos primariamente urbanizados, de modo la adquisición de estos, queden bajo prenda de una real, pronta y voluminosa inversión, desalentando su adquisición para fines especulativos.

Muchos se preguntarán de donde saldrán los recursos para concretar tan ambicioso proyecto, al tener en cuenta lo ya sabido, que el estado no cuenta con ellos y definió dar prioridad a la recuperación del casco central. Sin embargo es aquí, donde aparece la principal herramienta para el desarrollo urbano, la ya citada corporación de desarrollo, la cual, al recibirse de suelos del fisco, perfectamente puede combinar y negociar con privados la gestión inmobiliaria de los suelos urbanizados, con un delta que le permitiría efectuar otras obras de adelanto en resto de la ciudad.

El camino se encuentra despejado, la voluntad e interés existe, entonces animemos a nuestro Alcalde para que de la mano con el municipio demos este gran salto adelante.

ANTOFAGASTA, ADELANTE

Mucho en nuestro tiempo y particularmente en la Región se escucha hablar del Centralismo y su consecuencia nociva para nuestro desarrollo, palabras que se repiten al entender de la Cámara con singular fortaleza cuando en términos macros se analizan cifras que no guardan proporción entre lo que se produce con el necesario retorno de la inversión. Claro resulta por consecuencia observar, nuestra falta de capacidad y peso específico como habitantes de la Región para definir la balanza en nuestro favor, lo cual, deduce que la fortaleza de las razones superan en mucho nuestras mejores convicciones. Lo señalado, ha de entenderse por la actual División Política Administrativa del País, consagrada en la propia Institucionalidad desde la época misma de Portales, que desde entonces hacia dependientes a las provincias del Poder Central. Sobre el punto sería injusto negar avances en materias de Regionalización, aún así, su lento Ritmo aparenta un proceso detenido.

El tema es un asunto muy delicado, pues en ánimo de nadie esta el despertar pasiones que a cuya consecuencia corra riesgo la integridad física, cultural y emocional de nuestra Nación. Sin embargo, ello no debe ser motivo para estructurar a la sociedad en una especie de malsana somnolencia administrativa que deja a los individuos abstractos de voluntad y captados en sus costumbres, pues hoy más que nunca en el marco de una economía global al cual adherimos, debemos rauda y fecundamente aprender a liberar nuestras mentes para sacar el mejor provecho de nuestras legítimas diferencias territoriales, de modo, el fortalecimiento del espíritu de los individuos formados ante tales diferencias sean fuente inagotable de nuevas ideas factibles de traducir en un mejor desarrollo.

Antofagasta, cuenta con todos las condiciones e instrumentos para dar el gran paso hacia adelante, debemos involucrarnos constructivamente a su desarrollo, debatiendo con altura las diferencias, invitando a sus Autoridades a encontrarse con el Sector Privado a fin se definan estrategias comunes que motiven la inversión Pública y muy fundamentalmente la privada, sin detenerse siquiera a lamentar en lo injusto que eventualmente pudiera parecernos el retorno de lo producido por el cobre.

Centralización del País

La mayor debilidad que enfrenta nuestro país para potenciar su real desarrollo, proviene ni más ni menos, de su propia organización y división política - administrativa, la cual, en su esencia, hereda procesos de gestión que invariablemente terminan dependiendo de un Poder Central. Este es un hecho que se da con idénticas características tanto en Instituciones, Reparticiones, Organismos Públicas como en el campo de las empresas privadas, sin embargo estas últimas razón de ello tienen, por cuanto sus mayores expectativas de crecimiento necesariamente se ligan a los más importantes centros de información y decisión, en definitiva, donde su influencia se encuentra próxima al poder.

Los variados intentos que a lo largo del tiempo se han dado para superar este hecho, incluso con nombres tan sugerentes como la "Regionalización del País", resultan en la práctica desde una macro perspectiva, timoratos intentos por desconcentrar el País, los cuales levemente permiten conformar a las regiones más extremas, con limitadas autonomías y pequeños incentivos, que suponen para el poder central grandes avances en la materia.

Resulta significativo conocer y evaluar porque los 7 Países más desarrollados de mundo conocido como los G7, se encuentran estructurados internamente bajo esquemas altamente desconcentrados, políticamente en democracias pluralistas y muy representativas en sus bases, a diferencia de los más empobrecidos, que sus estructuras orgánicas y políticas se plantean como la antítesis con esquemas centralizados y estructuras democráticas débiles.

Es de observar que en los primeros, el mantenimiento de las autoridades públicas, mucho tiene que ver con la capacidad para dar un cabal cumplimiento de los programas que permitieron su elección. En consecuencia, el concepto de "Autoridad" se asocia a la acepción griega que significa " **El que hace crecer**" a diferencia de los segundos, donde se encuentra Chile, que la acepción se asocia como " **El que manda**". Estas pequeñas diferencias en terminologías y conceptos, separan a las naciones en muy diferentes escalas de crecimiento y desarrollo.

Sobre lo indicado, nuestro país tiene mucho que reflexionar y avanzar, se debe potenciar la desconcentración, permitir que las Regiones manejen de manera autónoma la mayor proporción de recursos producidas por ella misma. Del mismo modo, las autoridades regionales también deben ser sometidas a procesos democráticos de elección, de forma respondan civil, penal y públicamente a las exigencias y proyecciones comprometidas en sus propios programas, tal cual, como cualquier gerente de empresa privada responde por sus resultados.

No es hora para querer privilegios, en las Regiones existen siempre oportunidades que se potencian en la medida que cada uno se sienta actor de su propio destino, por ello, el esfuerzo que la inventiva demanda se siente más, genera una dinámica con efectos multiplicadores positivos, en la medida que el mayor beneficio de lo producido quede siempre en casa, contribuye a mejorar el autoestima, se aprecia más la democracia y en definitiva el espíritu se siente más libre. La concentración y burocracia nos condena.

TERREMOTO

En el último tiempo han aparecido una serie de artículos relativos a la eventual proximidad de un gran terremoto con la probable acción seguida de un tsunami, en la zona que abarca desde el sur del Perú hasta las proximidades de nuestra ciudad, presunción cuya base de fundamento es la zona de contacto entre la placa de Nazca y la placa Sudamericana, lo que origina la subducción de la primera bajo la segunda, cuyo esfuerzo acumulado cada cierto tiempo excede la resistencia del subsuelo en un área determinada provocando deformaciones que dan origen a terremotos. El periodo estimado para estos eventos se dice superado al transcurrir 121 años del último, registrado en importancia para la zona, del cual, para los efectos no se computa el ocurrido el año 1995. Ciertamente esta hipótesis científica es intrínseca y naturalmente asumida por quienes habitamos en esta angosta, larga y loca geografía, pues, para nadie es desconocido que esta poética definición coincide precisamente con la línea de roce entre estas dos placas, causando en el pasado desastres que constituyen hoy parte de nuestra identidad Nacional.

Indudablemente de todos estas desgracias con dolor mucho hemos aprendido, lo cual, nuestro gremio ha hecho el mejor esfuerzo por desarrollar al máximo de lo posible una mayor calidad estructural de sus edificaciones. Categóricamente señalamos que existen pocos países actualmente con más conciencia sísmica que el nuestro, particularmente en lo que atañe a quienes integran nuestro sector, donde nuestras empresas, profesionales arquitectos, ingenieros, constructores y muy especialmente sus trabajadores son absolutamente conscientes de esta responsabilidad. Poco se ha dicho y en general se ha minimizado el efecto del terremoto del año 1995 en las estructuras de las edificaciones de nuestra ciudad, como si este no paso más allá de un fuerte sismo, sin embargo, fue efectivamente un gran terremoto y el daño causado desde el punto de vista estructural fue marginal, si se le compara con otros incluso de magnitud menor acontecidos recientemente en otros puntos del planeta y que tristemente nos ha tocado observar.

Las nuevas edificaciones siguen incorporando normas que aumentan la calidad estructural de los diseños y las construcciones, copiadas incluso en el campo del hormigón armado por países tan desarrollados como el propio Estados Unidos. Lo cual, frente a programas Públicos específicos de adiestramiento a la comunidad en estas materias, deben partir de una base importante de confianza, cuidado de que las reacciones humanas en el momento de ocurrir un sismo se apoyen en las fortalezas de las construcciones, disminuyendo el riesgo de reacción a exposición indebida