
Delegación Temuco

IMPULSANDO LA ARAUCANÍA

EN UNA REGIÓN DONDE HAY MUCHO POR HACER, LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN DE TEMUCO NO SE DESANIMA Y CRECE JUNTO A LA ZONA. SU PRESIDENTE, EMILIO TALADRIZ, HABLA SOBRE EL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO PARA LA DELEGACIÓN, DEL INADECUADO NUEVO PLAN REGULADOR DE LA CAPITAL Y DEL ROL DE LA CÁMARA EN LOS PROYECTOS EMBLEMÁTICOS QUE SE EMPRENDEN EN EL ÁREA.

Por Constanza Rodríguez



Ha sido un año intenso para Emilio Taladriz. En su primer aniversario como presidente de la Delegación Temuco de la Cámara Chilena de la Construcción, además de participar activamente en las modificaciones del nuevo Plan Regulador de la capital regional e impulsar importantes propuestas para el desarrollo de la región, el arquitecto y gerente de Desarrollos de Ufro inmobiliaria dio inicio al nuevo edificio corporativo para la institución en el centro de la ciudad.

Con el fin de mejorar el servicio y poder reunir todas las entidades de la Cámara Regional en un solo lugar, en julio del próximo año se inaugurará el inmueble que hoy está en obra gruesa y que ya lleva tres de los nueve pisos que lo conformarán.

Así, la construcción de este recinto refleja la mayor presencia que la institución ha adquirido en los últimos años. “La Cámara, a nivel nacional, ha crecido fuerte y aquí en Temuco no ha sido distinto. La delegación ya tiene 160 socios, varios comités funcionando y muchos eventos que nos obligaban a salir y ocupar otros espacios afuera. En realidad,

hace tiempo que las actuales oficinas nos estaban quedando chicas y queríamos reflejar esa necesidad de tener más espacio, por un lado, y en mejorar nuestra imagen en forma física en la ciudad”, afirma Emilio Taladriz.

Hace dos presidencias que el proyecto se estaba gestando. En la Mesa Directiva de José Miguel Martabid nació la idea y durante la presidencia de Mauricio Minck se analizó de qué forma llevarlo a cabo. “La razón principal para construir un edificio fue que todas las instituciones de la Cámara estaban dispersas en diferentes locales, oficinas y casas alrededor de Temuco. Nuestra idea fue aglutinar a todas estas empresas en un solo lugar que tuviera la identidad de la Cámara”, asegura el past presidente, Mauricio Minck.

Luego de revisar varias alternativas para financiar la construcción, la Mesa Directiva de Mauricio Minck decidió apoyarse en sus socios, invitándolos a ser parte del negocio. “Compraron oficinas para luego ellos arrendarlas a las instituciones de la Cámara, que son las que finalmente van a estar ahí. Lo más difícil fue ver cómo, con la Delegación Temuco, lográbamos levantar una inversión de 50 mil UF prácticamente sin la ayuda de Santiago”, recuerda Mauricio Minck.

Respecto a la elección del lugar para la ubicación del edificio, se optó por un terreno ubicado estratégicamente en el centro de la ciudad, a pocos pasos de las antiguas oficinas y de la Plaza de Armas. El past presidente hoy agradece la paciencia y confianza que la empresa socia Socovesa tuvo como

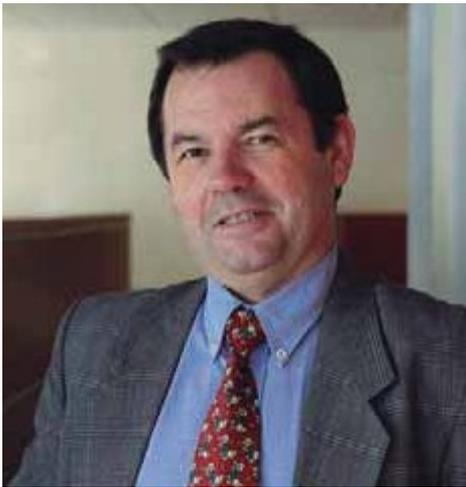
dueña del espacio, ya que la Delegación se demoró tres años en buscar y reunir el alto monto para el financiamiento de la obra y en decidirse finalmente a construir.

UN COMPLICADO NUEVO PLAN REGULADOR

Con el tema de la nueva sede donde se agruparán todas las actividades de la CChC en la región, la mayor preocupación y desafío que su actual presidente ha debido enfrentar ha sido la inconveniente nueva normativa en Temuco. Emilio Taladriz cuenta que hace un año y medio –y antes de que el Plan Regulador fuera aprobado y entrara en vigencia el 2 de febrero de 2010– la Delegación Regional de la Cámara Chilena de la Construcción puso por escrito sus objeciones en contra de esta nueva planificación.

“El planteamiento era demasiado restrictivo y no reconocía el crecimiento de la ciudad. En definitiva, ni siquiera ordenaba o direccionaba el crecimiento. Cuando se aprobó, pasó lo que nosotros temíamos”, asegura el presidente de la Delegación Temuco, haciendo referencia al freno que se pone con la nueva normativa a la edificación en altura en sectores donde ya se estaban construyendo obras de diez pisos.

Es el caso de Alemania Base, núcleo urbano donde desde hace 15 años se ha concentrado la mayor cantidad de construcciones en altura en la capital regional. En este lugar sólo habían casas quintas con grandes patios, pero con el tiempo se subdividieron en



Emilio Taladriz, presidente Delegación Temuco CChC.

casas de terrenos normales. Luego irrumpió el comercio y se transformó en un polo muy atractivo para vivir por los servicios, supermercados, farmacias, universidades y restaurantes que se establecieron en el lugar.

Con ello, el precio del terreno en Alemania Base aumentó y el sector –entre las avenidas Prieto, Pedro de Valdivia, Los Andes y San Martín– se volvió un lugar comercial e ideal para la edificación en altura. Sin embargo, desde que el nuevo Plan Regulador entró en vigencia no se ha autorizado la construcción ahí de ningún inmueble.

Emilio Taladriz explica que con esto se produjo una inamovilidad inmobiliaria, es decir, se dejó de construir en las zonas con límites de altura, ya que no era rentable hacer inmuebles de máximo cuatro pisos. A causa de esta restricción de edificación en lugares muy apetecidos por la ciudadanía, se desencadenaron dos consecuencias: o los productos subieron un 30% de su valor o los terrenos bajaron un 50% para mantener los costos. Y ya que ni los compradores quieren pagar más por un departamento ni los propietarios quieren vender a mitad de precio las construcciones, las inmobiliarias buscaron otros terrenos para construir, más alejados del centro histórico de la ciudad, con el consecuente impacto en el tránsito y en los costos de la movilización de los habitantes de la ciudad.

“El Plan Regulador percibió una imagen

de ciudad pero no acertó y los resultados lamentablemente están a la vista. Al menos hoy día se reconoce el error y existe la voluntad de cambiarlo”, declara Emilio Taladriz, quien nació y ha desarrollado toda su carrera profesional en la capital de la región de la Araucanía.

Es por ello que la Delegación participa activamente en una comisión que intenta cambiar el nuevo Plan Regulador. Esta mesa de trabajo está integrada por el Colegio de Arquitectos, las dos universidades que enseñan Arquitectura en Temuco –la Universidad Autónoma y la Universidad Mayor–, autoridades del municipio y funcionarios del Ministerio de Vivienda. Emilio Taladriz adelanta que hasta el momento ya se aprobaron seis enmiendas, las que corrigen algunos problemas de la normativa y que, paralelamente, se está modificando la estructura del Plan Regulador, un trabajo a largo plazo.

PROYECTOS FUNDAMENTALES PARA LA REGIÓN

Desde que comenzó el trabajo de la mesa directiva anterior, la Delegación Temuco de la Cámara Chilena de la Construcción se ha interesado en identificar e impulsar proyectos que signifiquen un detonante para la actividad productiva de la novena región. “Es un tema que nos apasiona”, declara el actual presidente regional, quien está continuando con el trabajo del grupo dirigido por Mauricio Minck.

Para aprovechar mejor el gran atractivo turístico alrededor de Pucón, además de crear el Comité del Lago para reunir y apoyar a las empresas socias que construyen alrededor del Villarica, han propuesto a las autoridades potenciar caminos estratégicos. Como el proyecto de una nueva unión de Villarica a Pucón, eliminando así los pro-

blemas de la vía actual, que se satura en el verano, que es peligrosa y difícil de agrandar por las casas construidas casi encima del camino. Por ello se busca hacer un nuevo trayecto por la segunda faja, el cual estaría algunos kilómetros más arriba, pero que sería más expedito e incorporaría un frente nuevo de terrenos que se podrían urbanizar.

También han trabajado en la construcción de la Carretera Andina, una vía paralela a la Panamericana, que se extendería desde Pucón hasta Curacautín. Si este camino se llevara a cabo, no habría que bajar al eje central de la región para trasladarse de una zona cordillerana a la otra. Además, esta ruta uniría lagos, volcanes y termas, permitiendo así potenciar atractivos turísticos alejados del camino actual.

Otro proyecto en carpeta es un camino que una la zona costera desde Tirúa, por el norte, hasta Niebla por el sur, en la región de los Ríos, para que con él surjan caletas de pescadores, nuevos puntos turísticos y además se facilite la agricultura del lugar. También, desde el punto de vista social, se trabaja en la Provincia de Malleco en la identificación de más de doce puntos idóneos para realizar embalses de riego y así incluir en el área productiva a diferentes sectores secanos que hoy, asegura Emilio Taladriz, luchan contra la pobreza.

Finalmente, el arquitecto señala que se ha apoyado cada paso de la construcción del nuevo aeropuerto de Temuco. Este se emplazará a 18 kilómetros al sur de la ciudad, específicamente en la comuna de Freire, en un terreno de favorables características ambientales para evitar la niebla que ocasiona el constante cierre del actual terminal. La obra de más de 100 millones de dólares, que ha sufrido algunos retrasos, ya se inició y se espera que termine a fines de 2012.