

Edición 27 de junio de 2020



Especial **Inmobiliario**

»» **El BOOM del**
desarrollo inmobiliario
en Coquimbo

»» **Sanitización e
higienización**
en la construcción

»» Plan de la construcción
**Proyecta más de
us\$800 millones**
en inversión para la región
de Coquimbo

El “BOOM” del desarrollo inmobiliario en Coquimbo



El presidente del Comité Inmobiliario y de Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción La Serena, Juan Pablo Tristain, señaló que este auge se da como resultado de, entre otros elementos, la aprobación del Plan Regulador Comunal. Instrumento de planificación territorial que incorporó nuevos sectores de desarrollo urbano, aumentando sus potencialidades en términos habitacionales, productivos, turísticos, económicos y sociales.

Históricamente La Serena ha sido la comuna con mayor cantidad de iniciativas habitacionales en la zona. No obstante, en los últimos años Coquimbo ha ido adquiriendo mayor notoriedad en la oferta residencial. Aspecto que fue analizado por el presidente del Comité Inmobiliario y de Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) La Serena, Juan Pablo Tristain.

¿Cuáles son los factores que han ocasionado este escenario? Me imagino que la “segunda vivienda” es parte importante de esta consolidación...

“Efectivamente la comuna de Coquimbo ha ido tomando un mayor protagonismo en los últimos años en términos inmobiliarios, pese a que la ciudad de la Serena sigue concentrando la mayor cantidad de proyectos y unidades disponibles. Este auge se da por varios motivos, entre ellos, la esperada aprobación del Plan Regulador Comunal, que incorporó nuevos sectores de desarrollo urbano, aumentando sus potencialidades en términos habitacionales, productivos, turísticos, económicos y sociales.

También se ha notado un aumento de la cantidad y nivel de su equipamiento y el mejoramiento de la infraestructura existente, lo que ha impactado positivamente en la calidad de vida de sus habitantes.

La ‘segunda vivienda’ es parte de su consolidación, dado los encantos propios de una ciudad costera, con su larga costanera, hermosas playas y atractivos turísticos, pero el desarrollo ha ido también de la mano del surgimiento de nuevos polos inmobiliarios destinados básicamente a primera vivienda”.

Y en este sentido: ¿Cuáles son los sectores preferidos por las inmobiliarias y también por quienes compran una casa o departamento allí?

“El desarrollo de la comuna ha sido bastante transversal en los últimos años y el desafío permanente para las inmobiliarias es lograr detectar en donde van surgiendo nuevas necesidades habitacionales de la mano del crecimiento demográfico y de la ciudad misma. La avenida Costanera, en toda su extensión, siempre será atractiva pero en los últimos años se ha visto un desarrollo importante en sectores como San Ramón, Bosque San Carlos, Rinconada del Sauce y La Herradura.

En el caso de las personas, las preferencias son múltiples y variadas, por lo que la decisión de donde comprar va a depender de factores tales como su presupuesto, cercanía a familiares, colegios o trabajo, entre otros”.

¿Qué es lo que más se construye en la comuna puerto: casas o departamentos? ¿Por qué?

“De acuerdo a la información recopilada por nuestra Unidad de Estudios de la CChC La Serena, condensada en el último Catastro Inmobiliario del año 2019, podemos observar que el número de proyectos entre casas y departamentos está muy equilibrado, con 25 y 23 respectivamente, pero por razones obvias hay más unidades de estos últimos a la venta.

En el sector Poniente de la comuna, pensando como límite la Ruta 5 Sur, se observan sólo proyectos de departamentos, por el contrario, en el sector Oriente se observa un predominio de proyectos de casas, pese a la aparición cada vez más importante de desarrollos en altura en esa zona, tanto así que en término de unidades a la venta están prácticamente equiparados en número de departamentos disponibles entre ambos sectores”.

Lo cierto es que en algún momento la crisis sanitaria a causa del coronavirus terminará y el sector de la construcción continuará ejecutando proyectos, en ese aspecto: ¿Cuáles son las expectativas para Coquimbo? ¿Qué es lo que se viene?

“Por supuesto que la crisis sanitaria actual tiene una fecha de término en el corto plazo, sin embargo, creo que costará un tiempo más prolongado el retorno a la normalidad que estábamos acostumbrados. Tratando de ver el lado positivo, esta situación ha servido para revisar como estábamos haciendo las cosas y tomar aún más resguardos de los habituales, en todo orden de cosas. Es en ese sentido que la CChC ha implementado estrictos protocolos sanitarios que esperamos se mantengan en el tiempo para salvaguardar la salud de nuestros trabajadores, que es y será siempre nuestra mayor preocupación.

Respecto al mercado inmobiliario, tengo la certeza de que nuestra región retomará la senda, dado sus naturales atractivos y su economía impulsada principalmente por el turismo, su actividad portuaria, la minería local y la proveniente del norte de nuestro país, lo que se suma a su estratégica ubicación geográfica que la han transformado en una región muy valorada para invertir en el negocio inmobiliario”.



“El desarrollo de la comuna ha sido bastante transversal en los últimos años (...) avenida Costanera, en toda su extensión, siempre será atractiva pero en los últimos años se ha visto un desarrollo importante en sectores como San Ramón, Bosque San Carlos, Rinconada del Sauce y La Herradura”.

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS EN LA HERRADURA

En el 2018, el sector de La Herradura hizo noticia debido a que sus vecinos se unieron para rechazar la ejecución de iniciativas de edificios. De hecho, se realizaron un par de manifestaciones para destacar lo que a su juicio era una problemática que con el correr de los años contribuyó a la paulatina ocupación y destrucción del borde costero y a su visual, perjudicando así a la calidad de vida de los pobladores.

Consultado por cómo evaluaron esta situación desde la Cámara Chilena de la Construcción, Tristain aseveró que no es labor del gremio pronunciarse sobre estos temas que tienen alcances jurídicos y múltiples miradas.

Agregó que “por un lado, está la visión de los vecinos de La Herradura, que ven como en el último tiempo ha aumentado la cantidad de proyectos en su sector, por lo tanto, han visto crecer el número de habitantes y población flotante en el verano, lo que afecta directamente a su calidad de vida y a la identidad de pueblo que aún mantiene ese lugar”.

“Por el otro, están las empresas que, bajo el alero de la ley y de la normativa vigente, presentan y aprueban de buena forma sus proyectos y luego son criticados por quienes se sienten afectados, poniendo en juego la certeza jurídica que tanto nos ha costado defender”, dijo.

En relación a esto, afirmó que espera que con la aprobación del nuevo Plan Regulador Comunal se genere un crecimiento armónico y sustentable, acompañado del desarrollo de una infraestructura y vialidad acordes a este crecimiento, mediante el trabajo conjunto entre las personas, privados y el gobierno regional, con una visión común pensando en el futuro.

En el contexto de pandemia: ¿Conviene adquirir una propiedad para arriendo?

“El contexto actual genera incertidumbre, dificultades, pero también oportunidades. Quienes tienen hoy en día la intención y la posibilidad de comprar una vivienda, ya sea para su uso personal o para arriendo, es un muy buen momento. La situación actual ha afectado el normal funcionamiento de las salas de venta y ha hecho que las inmobiliarias hagan ciertos ajustes en el ámbito comercial, tanto en las metodologías de venta como en su oferta. Es por esta razón que creo, podrían darse algunas oportunidades en términos de precios, descuentos u otras promociones que puedan ser interesantes en estos tiempos.

Adicionalmente y pese a que las tasas de interés han subido respecto a los últimos meses del año pasado, aún se mantienen en niveles históricamente bajos y por lo



tanto, el costo financiero en el caso de utilizar un crédito hipotecario sigue siendo bajo y por lo tanto, lo hace muy atractivo como inversión pensando en el negocio de renta. Por otro lado, en esta época y dependiendo que tan resentida quede nuestra economía luego de esta pandemia, lamentablemente se verá restringido el acceso al financiamiento bancario para la compra de viviendas, por lo que el mercado de los arriendos debería sufrir un repunte importante”.

¿Cuáles son las particularidades que debiera tener un inmueble que será después alquilado?

“Cuando uno compra un inmueble pensando en el negocio de renta inmobiliaria, no sólo debe considerar las características propias del mismo, su ubicación y su precio, sino también definir claramente cuál será el público al que queremos apuntar.

A diferencia de otras ciudades, La Serena y Coquimbo se presentan como una interesante alternativa para quienes quieren invertir en el negocio inmobiliario, pues existe la posibilidad de arriendo durante todo el año y no sólo en la época de verano. Por esta misma razón, debemos tener claro si nuestros potenciales arrendatarios serán, por ejemplo, estudiantes que lo harán de marzo a diciembre, turistas a los que alquilaremos sólo en el verano, dados los atractivos valores que se pueden cobrar diariamente o un arrendatario permanente, que nos dará la seguridad de un ingreso constante.

Probablemente un departamento más económico pueda ser una buena alternativa para amino-

rar el riesgo en el caso de no ser arrendado. Otra opción podría ser un departamento ubicado en la avenida Costanera o sus cercanías, que tiene la ventaja de ser arrendado durante el año y luego en el verano a turistas, a un precio más elevado.

Como recomendación es que lo hagan a través de inmobiliarias establecidas, tomando los resguardos legales necesarios, como en cualquier negocio; sobre todo, porque este tipo de inversiones involucran montos importantes”.

“De acuerdo a la información recopilada por nuestra Unidad de Estudios de la CChC La Serena, condensada en el último Catastro Inmobiliario del año 2019, podemos observar que el número de proyectos entre casas y departamentos está muy equilibrado, con 25 y 23 respectivamente, pero por razones obvias hay más unidades de estos últimos a la venta”.

“La ‘segunda vivienda’ es parte de su consolidación, dado los encantos propios de una ciudad costera, con su larga costanera, hermosas playas y atractivos turísticos, pero el desarrollo ha ido también de la mano del surgimiento de nuevos polos inmobiliarios destinados básicamente a primera vivienda”.



Hasta el año 2022

Plan de la construcción Proyecta más de us\$800 millones en inversión para la región de Coquimbo

El Plan de Empleo y Reactivación presentado por los máximos representantes del gremio considera además, la creación de más de 30 mil puestos de trabajo en la zona, en las áreas de Vivienda e Infraestructura.

Busca constituirse como un aporte del sector para impulsar de forma urgente la economía nacional y enfrentar el creciente desempleo, por lo que contempla para el trienio 2020-2022, una inversión total por más de 22.600 millones de dólares a nivel nacional, considerando 10.290 millones en inversión pública

En medio de un panorama económico deprimido por la crisis sanitaria generada por el coronavirus, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Patricio Donoso, dio a conocer, en un punto de prensa virtual, el "Plan Nacional de Empleo y Reactivación", el cual contempla una fuerte batería de inversiones en dos áreas clave: Vivienda e Infraestructura.

En sí, el plan elaborado por el gremio, que busca constituirse como un aporte del sector para impulsar de forma urgente la economía nacional y enfrentar el creciente desempleo, contempla para el trienio 2020-2022, una inversión total por más de 22.600 millones de dólares a nivel nacional, considerando 10.290 millones en inversión pública y 12.310 millones en inversión privada.

Ello además, se traduciría en la creación de casi 600 mil puestos de trabajo, directos e indirectos, durante dicho período de tiempo -240.000 en 2020 y 360.000 en 2021 y 2022-.

Asimismo, a través de este plan se plantea además, "satisfacer demandas sociales asociadas a vivienda, equipamiento urbano e infraestructura básica y abordar problemáticas urgentes, como es la crisis hídrica que afecta al país", según se señala en el documento presentado por la CChC.

"Estamos viviendo una crisis que es significativa. La caída del PIB esperada para el segundo trimestre pasará a ser de magnitudes, algo que hace mucho tiempo no se observaba en el país. Es por eso que a situaciones extraordinarias se requieren de esfuerzos extraordinarios", sostuvo el presidente de la CChC, Patricio Donoso.

APORTE CONCRETO

En ese sentido, Donoso destacó que más allá de la gravedad de la actual crisis, "siempre que hemos vivido este tipo de situaciones, la variable más importante para salir adelante, ha sido la inversión. Ésta cumple con una labor relevante para poder salir de etapas como éstas".

"Por ello", agregó, "no queremos que este plan sea un cúmulo de propuestas, sino que cuente con objetivos que se tengan que cumplir". Todo esto aseveró, a partir de un intenso trabajo colaborativo entre el sector público y el privado.

"Este plan lo hemos construido conociendo uno a uno los proyectos que se puedan realizar. Queremos ser serios; este plan no obedece a expectativas de futuros proyectos, sino que de proyectos o programas que están en desarrollo y que se puedan ejecutar en el período 2020-2022", indicó el presidente de la CChC.

En ese sentido, el directivo recordó que el sector de la Construcción constituye la mayor parte de la inversión agregada del país, destacando que el 64% de la inversión del país tiene alguna relación con el sector, el cual además, aporta con el 7% del PIB y el 9% del empleo nacional.

BAJADA REGIONAL

A nivel local por su parte, el plan de reactivación presentado por la CChC considera números no menores de acuerdo a la realidad local.

Así, hasta el año 2022, se proyectan más de 800 millones de dólares en inversión para la Región de Coquimbo - entre proyectos de vivienda e infraestructura -. En términos de fuentes laborales, ello implica la creación de más de 30 mil puestos de trabajo para la zona.

Al desglosar estos números se puede señalar que en el ítem Vivienda, la inversión que se contempla supera los 516 millones de dólares y la creación de 27.327 puestos de trabajo en la región. En tanto, en el ítem Infraestructura, la inversión proyectada es de 295 millones de dólares y la creación de 3.100 fuentes laborales.

Por su parte, el presidente de la CChC La Serena, Eduardo Soto, reforzó esta propuesta gremial, señalando que de manera local han sostenido una serie de reuniones con las autoridades regionales tendientes a activar proyectos de corto y mediano plazo que impliquen por, sobre todo, un alto impacto en la generación de empleo e inversión regional.

"Es importante indicar que no se trata de propuestas de proyectos nuevos, sino de aquellos que ya están aprobados o en proceso de desarrollo o ejecución y, en nuestra zona, en particular, nos referimos principalmente a proyectos de infraestructura pública dirigidos a mejorar la movilidad y conectividad urbana e interurbana, infraestructura hospitalaria y vivienda. Así también, apoyaremos todos aquellos proyectos hídricos que permitan mitigar de manera sostenible, los efectos de la sequía en nuestra región", aseguró.



En el ítem Vivienda, la inversión que se contempla supera los 516 millones de dólares y la **creación de 27.327 puestos de trabajo en la región.**

En tanto, en el ítem Infraestructura, la inversión proyectada es de 295 millones de dólares y la **creación de 3.100 fuentes laborales.**

"Siempre que hemos vivido este tipo de situaciones, la variable más importante para salir adelante, ha sido la inversión. Ésta cumple con una labor relevante para poder salir de etapas como éstas"



INMOBILIA

¡Arrendar ahora es una inversión!

AQUA LA SERENA

· LA SERENA ·

Todos tus pagos de arriendo se reconocen como parte del pie

- Modalidad de arriendo con opción de compra.
- Primera cuota equivalente al 5% de pie.
- 36 cuotas equivalente al 15% de pie.
- Opción de compra mes 37, equivalente al 80% del precio (escritura de compra venta).
- Premio del 3% de descuento adicional si anticipas la opción de compra antes del mes 25.

LA ÚNICA PISCINA CON OLAS DE LA CUARTA REGIÓN

ESPACIOS

QUE TE ENCANTARÁN:

Piscina principal con olas · Piscina con barra · Piscina para niños · Piscina interior temperada · Piscina exterior · Fogón · Sauna e hidromasajes · Sala de juegos · Salón multiuso · Gimnasio interior · Hall de acceso doble altura · Zona de quinchos.

DEPTOS. 2 Y 3 DORMITORIOS
DESDE 2.992 UF*

AV. DEL MAR 2150, LA SERENA

+56 9-4457-4739 · +56 9-3408-2707

ETAPA 1 ENTREGA INMEDIATA, ETAPAS 2 Y 3 ENTREGA SEGUNDO SEMESTRE 2020.

* Precio corresponde al departamento 108 con 2 dormitorios y 2 baños, etapa 2.

Estilo
INMOBILIA

BEST
PLACE
TO LIVE

f INMOBILIACHILE

ESTILOINMOBILIA

INMOBILIACHILE.CL



De acuerdo a la directora de la Escuela Técnico Nivel Superior de Enfermería la UDLA, Beatriz Arteaga

Sanitización e higienización en la construcción

La crisis sanitaria por SARS-CoV-2 ha generado en las diversas áreas del desarrollo del país, la obligación de mirar con absoluta cautela como se protege la salud de las personas.

La directora de la Escuela Técnico Nivel Superior de Enfermería de la Universidad de Las Américas (UDLA), Beatriz Arteaga, manifestó que una de las áreas que posee desde siempre una mirada preventiva, es el área de la Construcción. "

Esto debido a que bajo el artículo N°184 del Código del Trabajo se obliga a los empleadores a "tomar todas las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores, informando de los posibles riesgos y manteniendo las condiciones de higiene y seguridad en las faenas".

Además, el Decreto Supremo N°594, título II de saneamiento básico de los lugares de trabajo, en el párrafo I, artículo II; indica que los lugares de trabajo deberán mantenerse en buenas condiciones de orden y limpieza así como también corresponderán tomarse medidas efectivas para evitar la entrada o eliminar la presencia de insectos, roedores y otras plagas de interés sanitario.

"En este escenario, las empresas deben dar cumplimiento a todas las disposiciones legales vigentes y ahora, además, se suman las disposiciones que emanan desde el Ministerio de Salud (Minsal) y de la OMS (Organización Mundial de la Salud), por pandemia por Covid-19", complementó.

En la misma línea, la experta sostuvo que la construcción es un rubro muy importante para la economía y sustentabilidad de Chile, por ello es fundamental precisar el cuidado que debemos tener con la seguridad y la protección de la salud de sus trabajadores, considerando lo agresivo y contagioso que ha sido el patógeno para la población mundial y nacional, se hace muy necesario que se tomen medidas de limpieza y desinfección en los recintos de trabajo, tales como: limpieza y desinfección de todos los lugares

en donde se trabaja diariamente, incluido las cabinas o medios de transporte, con especial énfasis en los lugares en donde los trabajadores se alimentan y los baños.

"Asimismo, la persona encargada de la realización de esta limpieza debe utilizar Elementos de Protección Personal (EPP) siempre, las que incluyen mascarillas N°95 idealmente, protectores oculares, guantes, etc. Y esta limpieza y desinfección debe incluir la eliminación de macropartículas o residuos con detergentes comunes y luego el uso de solución clorada o cloro diluido, en una concentración del 5% aproximadamente. Esto es equivalente a 2 cucharadas soperas de cloro por 1 litro de agua, 20 milímetros por un litro de agua", dijo.

Conjuntamente, se recomienda que los trabajadores dispongan de toallitas húmedas con solución clorada al 5 por ciento o toallitas con alcohol, para que al inicio y durante sus jornadas, puedan desinfectar las veces que sean necesarias sus utensilios o herramientas de uso compartido tales como: martillos, serruchos, taladros, etcétera, así como también sus elementos de seguridad y protección personal tales como: cascos, cinturones portaherramientas, antiparras, etc.

Estos últimos, deben ser desinfectados antes de ser utilizados por cada trabajador y a su retiro también.

Agregó Arteaga que "se recomienda a los trabajadores el frecuente y prolijo lavado de manos con agua y jabón por 40 segundos al ingresar y retirarse del recinto, antes y después de colocarse la ropa de trabajo, antes y después de ir al baño y de comer, cada vez que manipule herramientas o utensilios sin EPP y cada vez que lo estime necesario el trabajador. Si no se dispone de baños o lavamanos cercanos a donde existan labores, se deben brindar dispensadores de alcohol gel en todos los pisos o recintos en donde existen faenas activas.

Se deben, además, entregar todos los EPP necesarios a los trabajadores, con especial énfasis en las mascarillas y guantes y estos deben ser los idóneos, de acuerdo al material con que se está trabajando. Pero no pueden escalear, ni faltar a ningún trabajador.

Todavía más, se debe mantener y promover en los trabajadores las medidas de higiene respiratoria en todo momento, tales como toser en el antebrazo, no escupir, no tocarse la cara con las manos, no prestarse la botella de hidratación, ya que esta debe ser de uso personal, etcétera.

De igual forma, se debe resguardar la distancia física entre trabajador y trabajador de mínimo uno o dos metros, según lo permita la actividad que se realiza.

"En este escenario, las empresas deben dar cumplimiento a todas las disposiciones legales vigentes y ahora, además, se suman las disposiciones que emanan desde el Ministerio de Salud (Minsal) y de la OMS (Organización Mundial de la Salud), por pandemia por Covid-19"

"Se debe realizar lavado de la ropa de trabajo a diario con agua idealmente a 70°C y detergente común, por lo que se recomienda a las empresas disponer de dos juegos de prendas de vestir para cada persona como mínimo", aseveró.

También se les recomienda a las empresas efectuar los controles de ingeniería y de administración del recinto y personal de forma de cautelar la aglomeración del personal y favorecer un trabajo ordenado y seguro a través de demarcaciones, señaléticas, barreras físicas, sistemas de turno y horarios diferidos para el ingreso, salida o alimentación.

Finalmente la experta concluyó que "es fundamental realizar de forma permanente y clara, la educación al personal sobre todas las medidas que se disponen a diario para la protección de la salud y la seguridad de todos".



Garantía de seguridad

La importancia de un adecuado sistema eléctrico en tu vivienda

Al adquirir un inmueble debemos verificar que cumpla con la normativa de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), con el objetivo de evitar situaciones de riesgo.

La compra de una casa es una de las decisiones más trascendentales de la vida, no solo por su alto costo, sino que también porque será el espacio donde transcurras más tiempo y compartas con tus seres queridos. Por este motivo, es de vital importancia elegir una vivienda que te dé todas las garantías de seguridad.

Bajo este escenario, uno de los aspectos a considerar es el sistema eléctrico del inmueble que pensamos adquirir, el que debe cumplir con la normativa vigente de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) y haber sido declarada ante el organismo fiscalizador.

Al respecto, Carlos Herrera, director regional de SEC Coquimbo, explicó que la medida "busca que las instalaciones interiores y los materiales utilizados en ellas, cumplan con las disposiciones de seguridad vigentes, minimizando

así eventuales situaciones de riesgo que podrían traducirse, por ejemplo, en cortes de luz o daños a las personas o bienes".

En este sentido, la autoridad advierte de los peligros que se corren al no contar con la certificación correspondiente, argumentando que las intervenciones de personal no autorizado o la utilización de elementos sin sellos, podrían generar condiciones adversas, "tanto para quienes habiten la vivienda como para los enseres existentes al interior".

Por su parte, el seremi de Energía, Álvaro Herrera, coincide en que un sistema eléctrico que entregue garantías de estándar y calidad ayuda a disminuir "al máximo la posibilidad de lamentar un accidente en el domicilio", enfatizando en que la instalación debe recaer en manos de personal de la SEC.



"Intervenciones a las instalaciones eléctricas efectuadas por personal no autorizado, o la utilización de elementos sin certificación, podrían generar situaciones de potencial riesgo",

Carlos Herrera, director regional SEC Coquimbo.

¿CUÁNDO SE DEBE REALIZAR LA MANTENCIÓN?

Sobre la manutención de las instalaciones eléctricas, Carlos Herrera precisa que los propietarios de la residencia son responsables de "realizar todas las acciones necesarias para mantener el sistema en buen estado", el que debe ser revisado periódicamente por profesionales especializados.

"Esto implica evaluar de forma permanente su estado y que toda reparación, manutención o instalación, en caso de ser necesaria, sea efectuada por un instalador autorizado. También, es importante resaltar que los materiales utilizados deben contar con su sello SEC, que acredita que éstos cumplen con los estándares establecidos", concluye.



CÁLCULO DIVIDENDO

Desde 2.872 UF

Ahora 2.585 UF
(Descuento aplicado)

Renta mínima de:

\$1.200.000
(Puedes complementar)

Dividendo aproximado:

\$313.000
Con un plazo de 30 años

Valores referenciales sujetos a cambios según perfil económico y evaluación comercial*



10% DCTO.

CASAS EN LA FLORIDA, LA SERENA

ENTREGA INMEDIATA



+56 9 5819 1137 contacto@ihabita.cl
(51) 2 27 06 62 www.ihabita.cl

www.ihabita.cl
InmobiliariaHabitaoficial

¿EL CORONAVIRUS cambiará el diseño y la arquitectura?



Difiriendo de otras visiones, el director del Departamento de Arquitectura y académico de la Universidad de La Serena (ULS), Alejandro Orellana, señaló que puede que surjan algunas transformaciones pero “por ahora, las modificaciones tenderían a ser más temporales, más adaptaciones en el uso que en el diseño”.

Parece claro que el Covid-19 llegó para quedarse o al menos para acompañarnos más tiempo del que se proyectaba al inicio de la pandemia. Patógeno que ya cambió la forma de relacionarnos en comunidad y de trabajar, no obstante, existen otros ámbitos que igualmente transformaría radicalmente como nuestra dependencia de la tecnología, la forma de movilizarnos, las relaciones entre países e incluso, según expertos, el diseño y la arquitectura de las casas y departamentos, entre otros espacios.

De acuerdo a la reciente crónica de la BBC Mundo: “Coronavirus: cómo las pandemias modificaron la arquitectura y qué cambiará en nuestras ciudades después del Covid-19”, las grandes pandemias modelaron el mundo construido y transformaron fundamentalmente nuestra realidad.

“En los últimos 150 años, la expectativa de vida ha aumentado de alrededor de 45 a 80 años y es justo afirmar que la mitad de eso se debe a la arquitectura y la ingeniería y la otra mitad, a la comunidad médica”, manifestó el decano de la escuela de arquitectura de la Real Academia de Bellas Artes de Dinamarca, Jakob Brandtberg Knudsen.

LA LUPA EN LAS VIVIENDAS

Añadió al portal de noticias que “solemos pensar que los grandes cambios se deben a que tenemos hospitales y cosas así. Ese no es el gran cambio. El gran cambio vino antes, cuando conseguimos tener agua limpia y manejar la sucia, así como mejores viviendas”.

Por lo que se refiere a esto, los espacios públicos y privados se redelinearían y además, se introducirían nuevas innovaciones en el diseño urbano.

Aspecto en el que profundizó el director del Departamento de Arquitectura y académico de la Universidad de La Serena (ULS), Alejandro Orellana.

¿Cree que la crisis sanitaria causada por el coronavirus cambiará la forma de diseñar las viviendas?

“En realidad, no mucho. Puede que hayan algunas modificaciones o tendencias que surjan pero todo depende de cuánto dure esta crisis, de cuánto se demoren en encontrar una solución y si



esto efectivamente llegó para quedarse o si con el surgimiento de una vacuna vamos a volver a una situación de normalidad o pseudo normalidad. Entonces, por ahora, mi respuesta sería que no. Las modificaciones tenderían a ser más temporales, más adaptaciones en el uso que en el diseño. Pero obviamente que son todas especulaciones dependiendo de lo que acabo de hablar”.

Y si la crisis sanitaria por el SARS-CoV-2 se extendiera ¿Cuáles serían las características que debieran tener los nuevos inmuebles, sobretodo, las casas y departamentos?

“Hay una serie de espacios que no habituamos a usar nosotros por nuestro clima o costumbres, que son los espacios intermedios antes de acceder a las viviendas.

Tenemos relaciones muy directas con el espacio interior y exterior de la vivienda, a diferencia de países que tienen climas con más nieve, hielo, que de cierta manera tienen un espacio en el que la gente se desviste antes de entrar a la vivienda, en donde, por ejemplo, dejan los zapatos, etcétera. Y eso es algo más habitual que esté en todas las viviendas a diferencia de Chile. Nosotros no tendemos a hacer eso, si bien hay algunas casas que sí lo tienen y acostumbran a no usar zapatos en su interior, en general, tal como nos vestimos afuera es como estamos adentro de las casas. Por lo tanto ese espacio no existe.

Si hay una crisis sanitaria que se extiende, que se alarga porque no hay vacuna y el coronavirus tiene muchos rebotes (...) eso implica un cambio muy importante en nuestra cultura y en cómo abordamos la protección frente a las enfermedades, si estos espacios van a ser necesarios”.

Se habla de una mejor orientación, luz y flexibilidad. Incluso de la eliminación de los espacios comunes en los edificios...

“Puede ser. Si uno considera una visión integral de las mejoras, por supuesto que uno espera ventilación, mejores condiciones bioclimáticas en la arquitectura. Eso es algo deseable haya o no pandemia.

Respecto de la eliminación de los espacios comunes, tengo mis dudas porque claro ahora se ocupan poco por razones obvias pero creo que ese sería un cambio cultural muy, muy grande. Sería muy interesante que sucediera, porque habría que estudiarlo, por qué sucede...pero creo que son elementos estructurales en nuestra construcción de habitar en comunidad, en este concepto del condominio o del edificio de departamentos, que si se eliminaran creo que responderían a un cambio cultural muy profundo. Tengo mis dudas de que eso efectivamente se produzca”.

Smart House

el camino a la completa automatización de tu vivienda



Una serie de aparatos permiten a los usuarios despreocuparse de tareas simples en el hogar, mientras que servicios más avanzados han creado soluciones de seguridad y optimización de recursos para mejorar la vida de las familias. En el mercado existen actualmente posibilidades para comenzar el viaje a través del mundo de las “casas inteligentes”.

Programar la limpieza, manejar desde un solo lugar las luces de todas las habitaciones y monitorear la seguridad con una aplicación en el smartphone, son solo algunas de las posibilidades que tienen hoy a su alcance quienes viven en una “casa inteligente” o “Smart house”.

Un conjunto de técnicas encaminadas a automatizar la vida en las viviendas (domótica) ha permitido que las personas se vayan desprendiendo de los usos manuales de los dispositivos domésticos, para dejarlo todo en manos de sofisticados aparatos, que no buscan otra cosa que aprovechar la tecnología para simplificar el día a día.

Su desarrollo, cada vez más avanzado, ha abierto camino para aquello que durante años la humanidad vio como un futuro lejano, pero que hoy puede acercarse a la realidad. La forma va más allá del uso de una simple computadora, permitiéndonos interactuar con el mundo que nos rodea, en nuestro propio beneficio.

Las casas inteligentes son cada vez más listas y las empresas que ofrecen este tipo de servicios están conscientes de ello. Conforme avanzan los años, se van perfeccionando lo que en la actualidad conocemos como “Smart house” y así lo explican desde Loxone, una de las compañías líderes en este nuevo paradigma.

“Para que una casa inteligente pueda considerarse como tal, sus persianas deben funcionar según la radiación del sol, luminosidad y temperatura para ayudar al sistema de calefacción en invierno y la refrigeración en verano”, detalla Meritxell Esquiús, responsable de marketing de la sede española de la firma.

SOLUCIONES LOCALES

¿Cómo empezar? Es una pregunta común para quienes se han interesado en implementar un hogar inteligente. En el caso de un inmueble en construcción la respuesta parece ser más sencilla, ya que es posible instalar este sistema desde el primer momento de concepción de la casa.

En la vereda de las construcciones listas y amobladas, la solución más cercana pasa por la instalación de sensores de luz, que permitan automatizar algunas tareas a cierto momento del día, como el encendido de luces en un horario determinado, por razones de comodidad o seguridad.

Pese a que puede verse como un mercado “de lujo”, empresas locales ofrecen una serie de productos y servicios para que el común de las familias avancen hacia el camino de la automatización de sus viviendas.

Este es el caso de GTD, la compañía tiene soluciones digitales que comienzan con kits de cámaras de uso optimizado, para realizar grabaciones cuando hay movimiento y así evitar largos periodos de registro. A esto se suma la “cámara timbre”, que permite ver desde tu trabajo –o cualquier otra parte- quien toca a la puerta de tu casa.

En una categoría más alta se encuentran algunos artefactos adicionales que posibilitan, por ejemplo, identificar si una puerta o ventana se cerró, verificar si estuvo abierta por más tiempo del razonable y, a través de la geolocalización, determinar si estás cerca de casa para encender las luces automáticamente o apagarlas.

EL SIGUIENTE NIVEL

Siempre se puede más. La tendencia mundial es avanzar en este camino y hoy la última generación de casas inteligentes permite optimizar el ahorro y mejorar el confort del usuario, en un concepto que “puede explicarse como ‘activar el piloto automático de casa’, como si de un avión se tratara”, explica Meritxell Esquiús, de Loxone.

En cuanto a seguridad, una de las principales herramientas es el “simulador de presencia”.

Una casa sola es más susceptible a robos, por lo que este sistema graba el comportamiento de las luces y persianas, para luego reproducirlas cuando la vivienda esté desocupada y así simular que la familia sigue allí.

Mientras que si hablamos de eficiencia y sustentabilidad, las placas solares integradas permiten gestionar la energía que se genera, para –por ejemplo- calentar agua o activar los electrodomésticos, y así manejarla de manera más eficiente y a la vez ahorrar en consumo.



Mirador del Rosario

ROSARIO DE PEÑUELAS COQUIMBO



EXCLUSIVOS MODELOS

➔

Ibiza 107,91 metros²



100% SOLIDAS

➔

Castilla 105,41 metros²



AMPLIOS TERRENOS

➔

León 103,08 metros²



HERMOSA VISTA

➔

GRAN UBICACIÓN

➔

Coordinar visita al  +56 9 50503785

Sala de Ventas Gerónimo Méndez N° 1420, El Rosario de Peñuelas, Coquimbo

51 2 278256  +56 9 50503785 info@samco.cl www.samco.cl

LAS IMAGENES O ILUSTRACIONES SON SOLO REFERENCIALES



OFICINAS DEL futuro

¿Cómo serán los nuevos centros de trabajo post pandemia?

La contingencia por Covid-19 ha provocado un cambio en las necesidades de las empresas, siendo una de las más importantes el replantearse cómo serán los espacios laborales en donde los colaboradores desempeñarán sus funciones diarias una vez que se termine crisis sanitaria.

La arremetida del coronavirus ha provocado un vuelco en el mundo del trabajo a nivel mundial; las grandes, medianas y pequeñas empresas han tenido que adaptarse a un escenario completamente distinto, en donde sus colaboradores se encuentran desempeñando las tareas cotidianas de manera remota.

El escenario previamente mencionado también ha presentado un nuevo debate en torno a cómo será el futuro del trabajo, ya que la pandemia ha logrado mutar los estándares o tipologías tradicionales de lo que se conocía como una oficina, dando paso a una nueva forma de trabajo, que, sin lugar a dudas, seguirá marcando tendencia.

“Bajo este contexto es posible señalar que los centros de trabajo tendrán una función de ‘flexibilidad’, ya que la incertidumbre económica y sanitaria hará que las empresas busquen espacios de trabajo que se adapten a la realidad del momento, sin tener que amarrarse a un valor fijo mensual que tal vez no podrán pagar, optando así por contratar desde oficinas que podrán aumentar o disminuir en cantidad según su necesidad, hasta una oficina por horas específicas o solo como salas de reunión”, explicó María Teresa Ondarza, gerente general de Pronto Business Center, centros de negocios para el arriendo de oficinas compartidas.

Otro factor importante a destacar recae en los exigentes niveles de conectividad que caracterizarán a estas nuevas oficinas. “Las empresas del futuro van a contar con políticas de información que incentiven el trabajo desde

múltiples ubicaciones y para conseguir que esta modalidad realmente funcione, se deberá contar con equipos portátiles, softwares colaborativos, repositorios en la nube con altos estándares de seguridad, herramientas robustas y eficientes para la realización de videoconferencias, y conexiones de internet estables que aseguran la continuidad operacional”, complementó la experta.

MULTILOCACIÓN: EL HOME OFFICE NO SERÁ LA SOLUCIÓN PARA TODOS

La modalidad home office, ha logrado funcionar para algunas empresas, pero para otras no, lo que se debe principalmente que hay colaboradores que no cuentan con requerimientos mínimos tales como una conectividad de calidad y mobiliario con “ergonomía” óptima que les permita desarrollar sus obligaciones diarias, factores que harán que un número importante de compañías y personas vuelvan a las oficinas.

No obstante lo anterior, sí habrá empresas que seguirán beneficiando a sus colaboradores proporcionándoles espacios de trabajo en su casa matriz, o entregándoles acceso a lugares cerca de su vivienda como el caso de los cowork.

Esta política de multilocación será una extensión de las oficinas de la empresa en diferentes puntos de la ciudad, donde será vital el cumplir con sólidos estándares en la calidad de la conexión a internet y también en las medidas de seguridad sanitaria.

Asimismo, la nueva Ley de Teletrabajo contempla una serie de exigencias y costos al empleador, que un espacio de cowork cercano al lugar de residencia de su colaborador, no requerirá.

“Pensando en aquellas empresas que decidan continuar con el home office para sus colaboradores, desarrollamos un servicio que les permite implementar

el teletrabajo de acuerdo a los nuevos requerimientos de la ley en términos de mobiliario y ergonomía, en las casas de sus colaboradores. De esta forma la empresa puede externalizar y dejar en manos de expertos cosas tan importantes como la búsqueda de un escritorio idóneo para su colaborador o incluso identificar los metros cuadrados que este último necesita para poder cumplir sus funciones diarias de manera propicia”, finalizó la gerente general de Pronto Business Center.

“Los centros de trabajo tendrán una función de ‘flexibilidad’, ya que la incertidumbre económica y sanitaria hará que las empresas busquen espacios de trabajo que se adapten a la realidad del momento”

“Las empresas del futuro van a contar con políticas de información que incentiven el trabajo desde múltiples ubicaciones y para conseguir que esta modalidad realmente funcione, se deberá contar con equipos portátiles, softwares colaborativos, repositorios en la nube con altos estándares de seguridad, herramientas robustas y eficientes para la realización de videoconferencias, y conexiones de internet estables que aseguran la continuidad operacional”...

Del Centro de Producción del Espacio de la Universidad de las Américas (UDLA)

Atlas de indicadores espaciales revela los sectores que serían más afectados por el coronavirus

El documento señala cartográficamente los espacios urbanos en los que puede ocasionar más perjuicio a las personas y comunidades. Incluida la conurbación La Serena-Coquimbo. "Hay ciertas zonas rojas en las que vamos a tener una cantidad importante de infectados o podría haber una cantidad importante", aseveró uno de sus desarrolladores, el constructor civil y director de la Escuela de Construcción de la UDLA, Carlos Aguirre.

A mediados de abril pasado, el Centro de Producción del Espacio de la Universidad de las Américas (UDLA) presentó el Atlas de Indicadores Espaciales de Vulnerabilidad ante el Covid-19 en Chile.

Iniciativa desarrollada por los académicos e investigadores Francisco Vergara, Juan Correa y Carlos Aguirre que revela cartográficamente los sectores urbanos en que el virus puede causar más daño a las personas y comunidades. Incluida la conurbación La Serena-Coquimbo.

"En primera instancia, lo que hicimos fue tratar de replicar información que habíamos encontrado para la Región Metropolitana de Santiago en provincias, en regiones. En ese contexto, buscando la investigación sobre cómo se esparcía y cuál era el nivel de vulnerabilidad poblacional ante una pandemia de coronavirus tipo Covid-19, encontramos algunos elemen-

tos que eran importantes", afirmó Aguirre, quien también se desempeña como constructor civil y director de la Escuela de Construcción de la UDLA.

Por lo que se refiere a esto, detalló que el primer factor tenía que ver con la edad de la población, el segundo con las condiciones físicas de la vivienda y el tercero con el análisis de las capacidades laborales de las personas, además, de dos escenarios básicos que dicen relación con el hacinamiento y la identificación rápida de algunos subsectores labores, de educación y comercio conjuntamente con el acceso al agua potable.

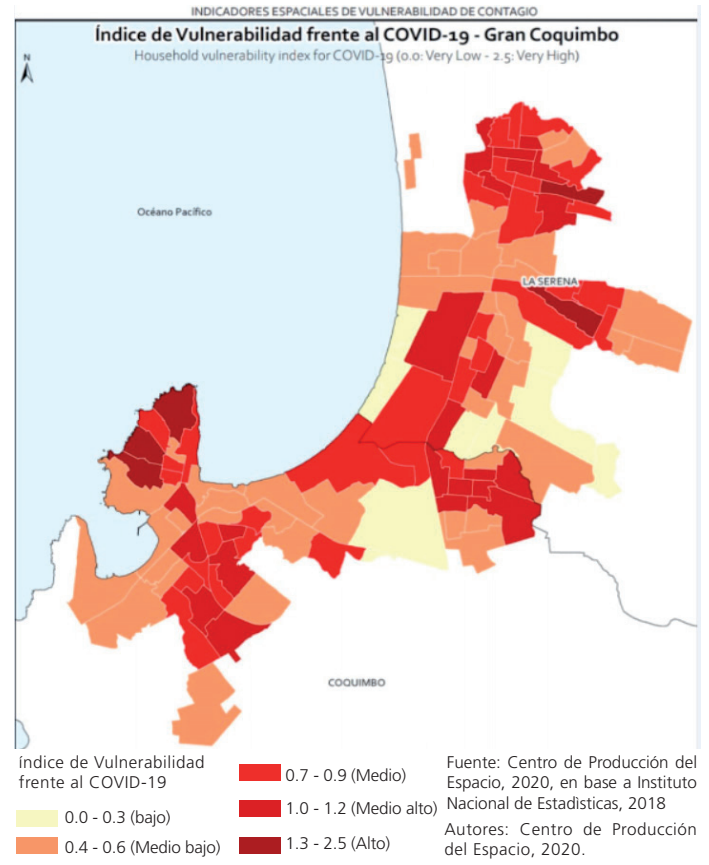
En tanto a nivel local, aseveró que La Serena y Coquimbo tienen un tema que no es menor y es que están fragmentadas en términos concretos.

"Entonces, como tenemos los datos agregados a nivel de comunas y ambas son muy grandes y reflejan muchas cosas adentro. O sea, La Serena es la antigua, la que va hacia el valle, hacia Las Compañías, la parte alta que se junta con Tierras Blancas y Coquimbo, sin los datos desagregados no podríamos hacer los mismos análisis que en Santiago", sostuvo el académico.



Ahora, agregó, elucubrando y considerando que sucederá lo mismo pero con una baja de temperaturas no tan fuerte como en la Región Metropolitana, uno podría esperar mantener los patrones.

Al respecto, manifestó que "hay ciertas zonas rojas en las que vamos a tener una cantidad importante de infectados o podría haber una cantidad importante".



"El tema es que si el virus entra a algunas de las zonas definidas como de alta vulnerabilidad, lo que ocurre es que no lo vamos a poder sacar... esa es la tormenta perfecta. Entonces, lo que deberíamos pensar es que hay ciertas zonas que tenemos que resguardar y esas, en el caso particular de La Serena tenemos que empezarlas a trabajar territorialmente. O sea, hay algunas que van a requerir apoyo en términos de comida, de calefacción, de vivienda, de salud (...) allí deberíamos tener ciertos niveles de cuarentenas inteligentes, por decirlo de alguna forma", afirmó el director de la Escuela de Construcción de la Universidad de las Américas.

ALTOS
DEL MIRADOR

COQUIMBO



DESDE 1.990 UF*

+56 9 8839 1990
mgonzalez@gpr.cl

SENDEROS
SANTA CLARA

COQUIMBO



DESDE 2.700 UF*

+56 9 9430 1291
vgarcia@gpr.cl

San Pedro
Del Mar

LA SERENA



DESDE 1.500 UF*

+56 9 7706 9866
jvalderrama@gpr.cl

GPR[®]
CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA

gpr.cl

* SEGÚN DISPONIBILIDAD DE PROYECTO Y MODELO.



Cambia TU ARRIENDO por un **DIVIDENDO**



ENTREGA INMEDIATA

EDIFICIO FRANCISCO DE AGUIRRE 097



OFERTA DESDE: 2.490 UF

ANTES: 2.990 UF

- Deptos de 2 Dormitorios + 2 Baños

EDIFICIO CERRO ORIENTE - SAN JOAQUÍN



OFERTA DESDE: 2.590 UF

ANTES: 2.950 UF

- Deptos de 1-2-3 Dormitorios + 2 Baños

CONDOMINIO SERENA ORIENTE



OFERTA DESDE: 4.190 UF

- Casas de 3 Dormitorios + Baño + Sala de estar

CONDOMINIO BARRIO UNIVERSITARIO



OFERTA DESDE: 2.690 UF

- Deptos de 2 Dormitorios + 2 Baños

Paga tu pie en cuotas con Tarjeta de Crédito



ESTE PROYECTO ESTÁ COMPROMETIDO CON



- Clientes
- Comunidad
- Trabajadores
- Medio Ambiente



Inmobiliaria certificada por
Best Place to Live

Infórmate en:
bestplacetoive.cl

Información y Ventas: Avda. Gmo. Ulriksen esq. Avda San Joaquín
Oficina Central: 51 2552040 - Salas de Ventas: 512213894 - 512388329
Celulares: 991640400 - 973373080 - 942834548 - 953807933

www.elqui.cl

