



Especial Inmobiliario

- » Terranostra y la consolidación del Eje Cisternas
- » Recomendaciones para arrendar un inmueble urbano
- » Presidente de la CChC La Serena, Eduardo Soto:
"Hoy, más que nunca reafirmamos el espíritu que motivó la fundación de nuestro gremio regional hace cuarenta años"



Director ejecutivo de Inmobiliaria Terranostra, Mariano Torrealba Nardecchia y el polo de negocios en que se está convirtiendo el Eje Cisternas

“Tenemos tres edificios construidos en la zona y pronto terminaremos la obra gruesa del más significativo: el Boulevard San Joaquín”



Foto: Revista PM

En 2012 empezaron con la construcción del edificio Vita, iniciativa de oficinas de plantas libres con dos amplios locales comerciales en su primer piso, al que posteriormente se le sumaron Vita Oriente, Atrium y ahora, el proyecto ubicado en la intersección de la avenida homónima con Las Higueras.

Desde el inicio de sus operaciones, hace aproximadamente una década, Inmobiliaria Terranostra se ha convertido en uno de los actores importantes en el sector debido a la ejecución de desarrollos innovadores, con alto valor agregado y centrados en el cliente.

“¿Qué quiere decir esto? Que no partimos desde una rigidez constructiva sino que desde las necesidades que verificamos en el mercado y cuáles son las tendencias inmobiliarias...a partir de eso, construimos desarrollo”, indicó su director ejecutivo, Mariano Torrealba Nardecchia.

Es así como su foco principal a estado puesto en el Eje Cisternas de La Serena, ubicado en la avenida del mismo nombre, el que ha sido identificado como el nuevo centro de negocios en la capital regional.

En relación a esto, en 2012 empezaron con la construcción del edificio Vita. Iniciativa de oficinas de plantas libres con dos amplios locales comerciales en su primer piso.

“Consideramos que hacía falta un nuevo polo de negocios moderno que permitiera a la gente tener un buen estándar de servicios profesionales, de comercio y oficinas en un mejor lugar que el centro. Esta es una tendencia inmobiliaria que se va repitiendo en todas las grandes ciudades. A medida que las ciudades se van desarrollando, se van generando nuevos polos de negocios que en el fondo van segmentando un poco la oferta”, complementó.

De este modo, el ejecutivo destacó que ya habiendo transcurrido ocho años desde el primer desarrollo que edificaron en la zona y en conjunto con la obra de infraestructura pública que se realizó y que permite que este sea un punto de conexión no solo para La Serena y Coquimbo sino también para el Valle de Elqui, Aeródromo La Florida y Ovalle; este sector se convirtió en la principal avenida de la conurbación.

“Eso ratifica poner el foco allí y comenzar a desarrollarlo. A esta altura tenemos tres edificios construidos en la zona (además, del mencionado Vita está Vita Oriente y Atrium) y estamos pronto a terminar la obra gruesa del más significativo de ellos que sería el cuarto: el Boulevard San Joaquín, ubicado en la esquina de avenida Cisternas con Las Higueras”, añadió.

Este último que tendrá una inversión de US\$ 15 millones, 15.000 metros cuadrados (mt2) y locales comerciales desde 72 mt2 que pueden reconfigurarse de acuerdo al negocio.

“Consideramos que hacía falta un nuevo polo de negocios moderno que permitiera a la gente tener un buen estándar de servicios profesionales, de comercio y oficinas en un mejor lugar que el centro”.

Al mismo tiempo, Torrealba Nardecchia subrayó a Atrium, otra de las obras de la inmobiliaria. De esta resaltó sus ventanas de termopanel, oficinas con aire acondicionado, sus dos niveles subterráneos de estacionamientos, salas de reuniones y un atrio central el que está destinado como un espacio para el arte y los artistas nacionales.

“De hecho, allí hay una instalación de un artista local. Con locales comerciales a nivel de placa y de patio inglés. Además, en el atrio central tiene un traga luz que es muy bonito y permite tener luz natural durante prácticamente todo el año sin tener que prender la iluminación interior del edificio”, dijo el ejecutivo.

“Nosotros comenzamos a desarrollar cuando esa iniciativa (el Eje Cisternas) estaba en el papel y pensando que hacía falta este nuevo eje de negocios (...) evidentemente es un gusto que se haya concretado esa obra pública porque sin duda le da a este eje una jerarquía extraordinaria de conectar desde el Valle del Elqui y hasta Ovalle. Ese tipo de conectividad no existía en la conurbación más allá de la carretera panamericana pero a nivel de ciudad no teníamos un eje así”, finalizó.



“Muchos vecinos hablan de este Eje Cisternas que en realidad es una avenida que modernizó el flujo vehicular tanto de La Serena como de Coquimbo y nos permite incluso atravesar no solo estas dos ciudades sino también unirnos con la Provincia del Limarí de la mejor manera”.



DE CISTERNAS A AVENIDA METROPOLITANA

A propósito, una de las ideas que surgió de parte de los vecinos del sector, fue el cambio de nombre de la mencionada arteria a avenida Metropolitana. Deseo que se lo manifestaron a la concejal Jocelyn Lizana.

“Muchos vecinos hablan de este Eje Cisternas que en realidad es una avenida que modernizó el flujo vehicular tanto de La Serena como de Coquimbo y nos permite incluso atravesar no solo estas dos ciudades sino también unirnos con la Provincia del Limarí de la mejor manera”, sostuvo la integrante de Evopoli.

A lo que agregó que “creemos que esto tiene que ver con lo que viene para la región que es el desarrollo concreto de una conurbación que trabaje en conjunto, que les permita a los ciudadanos vivir y trabajar en distintas ciudades a una velocidad acorde a una mejor calidad de vida y creemos que sería un gran símbolo denominarla avenida Metropolitana. He recogido las voces de los vecinos y de varios empresarios pertenecientes a la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y efectivamente es una tema que yo planteé en el concejo municipal”.

Actualmente la idea se encuentra a la espera de su presentación formal a los organismos correspondientes.

El proyecto Eje Cisternas-Las Torres es una de las obras de vialidad estructurante más importantes de las últimas décadas. Este proyecto, significa la construcción de 18 kilómetros de vías entre la conurbación La Serena-Coquimbo, conectando 3 rutas: 5 Norte, D43 y la D41 con el fin de entregar una alternativa para descongestionar el tránsito.

Dada la envergadura del proyecto, éste se dividió en 3 etapas y ya se encuentran construidas y en uso, 15,9 kms. de vías gracias a la inversión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Al respecto, el director del Serviu Coquimbo, Óscar Gutiérrez, aseveró que “el proyecto del Eje Cisternas del que ya tenemos tres etapas construidas, es uno de los proyectos emblemáticos para nuestro ministerio ya que nos ha permitido mejorar las condiciones de conectividad de la conurbación La Serena-Coquimbo, permitiendo disminuir los tiempos de traslado de las personas, con más de 15 kilómetros construidos de una vía de alto estándar, y si a eso le sumamos que contamos con una ciclovía en toda su extensión, podemos decir que este proyecto es uno de los más importantes de vialidad estructurante que hemos construido en las últimas décadas en la región, ya que ha permitido mejorar la calidad de vida de miles de familias.

Complementó que “recientemente, dimos nuestra Cuenta Pública y en ella recalamos que uno de los desafíos fundamentales que tenemos actualmente es poder concretar la última etapa de este eje, que finalice la conexión hasta el sector de Sindempart en Coquimbo y por eso estamos trabajando para poder concretar este tramo en nuestra gestión, ya que entendemos que esta vía es una alternativa fundamental de la ruta 5, si esta fuese intervenida, el Eje Cisternas es una de las opciones principales para conectar La Serena y Coquimbo y acceder a esta ruta”.

Director de la Escuela de Construcción de la UDLA, Carlos Aguirre, respecto a la inversión en propiedades

“Una de sus ventajas es, al ser de largo plazo, obtener una rentabilidad basal importante”

Al mismo tiempo, destacó que para asegurar esta rentabilidad se conjugan dos variables muy importantes: cuenta con un bien de respaldo de baja capacidad de liquidación y por ende, le otorga seguridad al largo plazo y un riesgo importante a la hora de comprarla con crédito.

“Invierte en una nueva propiedad”.

Probablemente has dicho o escuchado este consejo de parte de un familiar, amigo o incluso en los medios de comunicación.

Ya sea en una casa, departamento o en un inmueble de lujo, apunta a ser una recomendación que te dotará de un bien que se convertirá en un nuevo ingreso y de igual forma, quedará para ser utilizado tras tu jubilación o se lo podrás heredar a tus hijos.

Sin embargo, existen una serie de constantes que es necesario conocer antes de invertir en una propiedad. En relación a esto, el académico y director de la Escuela de Construcción de la Universidad de Las Américas (UDLA), Carlos Aguirre, aclaró sus ventajas, qué tipo de inmueble es el más rentable, el período del año más conveniente para adquirir una casa o departamentos, sus riesgos y el escenario frente a la actual crisis sanitaria por el Coronavirus.

¿Cuáles son los beneficios o ventajas de invertir en propiedades?

“Para empezar, la inversión en propiedades es una inversión de largo plazo. En si es un fondo que inmoviliza una cantidad importante de capital o deuda. Visto de esa perspectiva, una de sus ventajas es, al ser de largo plazo, obtener una rentabilidad basal importante.

Además, se computan dos factores relevantes para asegurar esta rentabilidad: el primero es que cuenta con un bien de respaldo de baja capacidad de liquidación y por ende, le otorga seguridad al largo plazo y un riesgo importante a la hora de comprarla con crédito”.

¿Qué tipo de inmueble es el más rentable?

“La respuesta es más que qué tipo de inmueble, es que es otra la pregunta a resolver: ¿Qué es más seguro al respecto del pago y continuidad de arriendo? Y eso cambia según el tipo de vivienda, su cantidad de habitaciones, su temporalidad de arriendo, si es de temporada o vacaciones o en tiempo laboral, su rango de precios y capacidad de pago, la región en donde se está, la zona, etcétera.

Asimismo y en igualdad de condiciones, las viviendas que sean de un precio más bajo y con buena ubicación, son una excelente oportunidad de inversión”.



En la misma línea: ¿Existe una época del año en que sea más conveniente invertir?

“Es interesante la pregunta, ya que los ciclos inmobiliarios son más largos que un año. Y esos puntos del ciclo, son los más importantes para hacer buenas compras. Lo importante es saber cuándo y cómo comprar, ya que las condiciones de mercado se observan al analizar el ciclo inmobiliario”.

No obstante, todos sus beneficios, me imagino que existirán riesgos ¿Cuáles serían los que se deben tomar en cuenta antes de realizar esta acción?

“Si los compras con un crédito hipotecario, es necesario cuantificar como se paga y en que períodos y su relación con los dividendos de la hipoteca.

Además, cuánto es el plazo de la hipoteca y cuánto es el costo de liquidación del bien”.

A pesar de la aparición y posterior propagación del SARS-CoV-2, se comenta que es una buena idea invertir en estos momentos. Esto debido a que una posible recesión podría hacer perder el valor del dinero...

“Para empezar, el valor del dinero se pierde en condiciones de inflación descontrolada. En ese sentido, si bien se observa un período de incertidumbre en diferentes instrumentos de inversión, en especial en los relacionados con acciones y paridad de cambio, se observan dos elementos básicos; una contracción del consumo y una contracción del dinero circulante, por ende, una posible apreciación del valor de dinero, más que una depreciación. Si aun así, se potencia una depreciación del dinero, los bienes inmuebles y su valor de transacción se validan en unidades de fomento.

Sin embargo, hay un detalle que se debe tener en cuenta, lo primero es que el precio de la vivienda, según el Índice de Precio de Vivienda de la CCHC (Cámara Chilena de la Construcción), no ha bajado a raíz de la menor demanda de vivienda y la contracción en el otorgamiento de créditos para la vivienda, con lo cual se puede establecer que aun no se llega al nivel de sobre stock en donde la vivienda baja de precio en forma momentánea. En esa lógica, es posible que aún estemos en proceso de ajuste entre la oferta y la demanda, asociada a los precios con sobrealza que estaban reportándose hasta antes del ‘estallido social’.

“Los ciclos inmobiliarios son más largos que un año. Y esos puntos del ciclo, son los más importantes para hacer buenas compras. Lo importante es saber cuándo y cómo comprar, ya que las condiciones de mercado se observan al analizar el ciclo inmobiliario”.

ÚNETE AL NUEVO EJE DE NEGOCIOS

OFICINAS, ESPACIOS COMERCIALES Y DEPARTAMENTOS

ENTREGA PRIMER SEMESTRE 2021



¡TE REGALAMOS HASTA 14 MILLONES!

PROMOCIÓN VÁLIDA AL INGRESAR A WWW.TERRANOSTRA.CL/PROMO-BSJ



TODO LO QUE BUSCAS EN UN SOLO LUGAR

Reserva una oficina, espacio comercial o departamento en Boulevard San Joaquín y **obtén un 5% de descuento en el pie**. Una oportunidad única para unirte a este exitoso proyecto, único en su clase, en pleno eje Cisternas de La Serena.



ESCANEA Y GANA





Nueva certificación del MINVU estandariza requerimientos ambientales en construcción chilena

El impacto ambiental de las viviendas en Chile tiene un nuevo estándar de regulación gracias al reciente lanzamiento del Certificado de Vivienda Sustentable (CVS) que hizo público el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que impulsará al mercado inmobiliario nacional para mejorar los estándares de diseño y construcción, además de favorecer aspectos económicos del uso de la vivienda, como el impacto ambiental generada por la construcción.

“Este es un respaldo para el Sello Sustentable Inmobiliario, uno de nuestros servicios del área residencial. Con el lanzamiento de esta certificación, contamos ahora con un nuevo sustento metodológico y metas de cumplimiento adaptadas a la realidad nacional. Es una herramienta que comunica de manera clara y objetiva los atributos de una vivienda sustentable”, afirma José Antonio Kovacevic, Gerente Green Building de Efizity.

Se trata de un sistema voluntario de certificación ambiental residencial cuyo objetivo es acelerar la transición hacia una forma de construir viviendas más sustentables en su construcción y posterior uso. Esta certificación utiliza como base los Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas, publicados el 2016 por el Minvu. Servirá sin duda para definir los mínimos requerimientos para catalogar una vivienda como “sustentable” y, además, para poner en valor proyectos que incorporen parámetros como: eficiencia energética, gestión hídrica, uso de materiales sustentables, gestión de residuos, medidas de mitigación de impacto ambiental, mejor calidad ambiental para las personas y medidas de respeto al entorno urbano y cultural, durante todo el ciclo de vida del proyecto, es decir, desde el diseño y construcción, hasta la operación.

“Hasta el año 2014 enfocábamos nuestras asesorías en eficiencia energética y medidas costo efectivas para reducir los consumos energéticos en las viviendas, a través de la herramienta de la Calificación Energética de Viviendas (CEV). Luego incluimos el análisis de otros aspectos de la sustentabilidad, como el ahorro de agua, ahorros en iluminación, ventilación adecuada, superficies de áreas verdes, riesgos de condensación y aislación acústica entre otros. Pero a falta de referencias nacionales utilizabamos las metodologías de cálculo y estándares internacionales, como la Certificación norteamericana LEED, ampliamente utilizada en todo el mundo. Ahora con esta certificación contamos con una herramienta oficial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que respalda la importancia de aquellos atributos que hemos venido trabajando”, agrega Valentina Quintanilla, Jefa de Área Proyectos Residenciales - Unidad Green Building, de Efizity.

A H O R A E S E L M O M E N T O

LA SERENA
DESDE 3290 UF

3 Dorms | 2 Baños

+569 7765 6405

Mirador de la Hacienda

3 Dorms | 3 Baños

+569 5879 6141

Bellavista

COQUIMBO
DESDE 1750 UF

+569 7132 8000

Puerta del Sol

OVALLE
DESDE 1740 UF

CADEL
VIVIR MEJOR

EJECUTIVOS ONLINE

SALA DE VENTAS SANITIZADAS

VISITAS AGENDADAS

CADEL.CL
f @ /cadel



Proyección que se puede **mantener** en el tiempo

Consultado por el crecimiento urbano de Ovalle y de la provincia del Limarí en la última década, el presidente de la Constructora Río Limarí, Raimundo Peñafiel, destacó el círculo creado entre el crecimiento habitacional y el comercial de la zona, en el que cada uno de los dos factores va obligando al otro y a desarrollarse cada vez más.

“Yo diría que en los últimos diez años, la comuna de Ovalle ha tenido un crecimiento constante más acelerado que en los años anteriores. Eso se traduce también en la llegada de nuevos servicios (hospitales, casinos, juzgados, hoteles, malls, comercio de diferentes rubros), todo son indicadores del crecimiento de la ciudad. Por lo tanto eso ha influido en el crecimiento de la vivienda y de la oferta habitacional que ha crecido en forma acelerada en la última década”.

¿Se puede mantener el ritmo de crecimiento en los próximos años?

“Yo creo que sí, a pesar de las circunstancias que estamos viviendo en estos momentos (pandemia). Puede que sea más lento ya que gran parte de la estructura que se requería, ya está hecha, así que probablemente el crecimiento sea un poco más lento, pero sí será un crecimiento sostenido, porque la demanda por vivienda va a continuar, porque la actividad económica es la que hace en definitiva que la ciudad crezca”.

Destacó Peñafiel que en el incremento en la construcción de viviendas y estructuras tiene mucho que ver la inversión privada, pero también la apuesta pública, que ha tenido que responder con la construcción de vialidad, hospitales y tribunales, entre otros servicios.

LA LUPA EN LAS VIVIENDAS

Advirtió Peñafiel que las dos empresas a su cargo, la Constructora y la Inmobiliaria Río Limarí han respondido en buena medida al incremento de la oferta habitacional ya que han participado en la construcción de obras públicas y privadas, iniciando próximamente un proyecto de viviendas sociales, contactados por comités procasa y financiados por el Ministerio de la Vivienda.

“También hemos desarrollado proyectos en los últimos años, que no son muy grandes, en cantidad de viviendas, porque nos hemos centrado en segmentos de mayor valor, entre las 2500 UF y las 7mil UF, que son segmentos donde no hay otras inmobiliarias construyendo, y que también son parte de la exigencia de la misma sociedad en crecimiento, y por eso nosotros nos hemos dedicado a satisfacer esa demanda. Son segmentos en los que se construyen entre 35 y 70 viviendas al año”, resaltó.

Agregó que como característica de la provincia, la casa todavía es más demandada que el departamento, y que eso tiene que ver con la personalidad de ciudad chica, con servicios comerciales y educativos todavía cercanos, afianzados en además en el propio temple de comuna de campo con grandes espacios para la construcción.

En tanto, la jefa de ventas de La Serena y Coquimbo de Constructora Cadel, Verónica Díaz, confirmó que Ovalle ha tenido un auge interesante en materia de oferta inmobiliaria en los últimos años.

“En Ovalle nos va bien. Nosotros seguimos haciendo oferta inmobiliaria en esa ciudad, porque es una buena plaza. De hecho en uno de nuestros proyectos, ya vamos por la quinta etapa y seguramente seguiremos creciendo. Siempre se están evaluando las distintas alternativas para atender las necesidades de nuestros clientes”, indicó.



COQUIMBO



COQUIMBO



LA SERENA



DESDE **1.990 UF***

+56 9 8839 1990
mgonzalez@gpr.cl



DESDE **2.700 UF***

+56 9 9430 1291
vgarcia@gpr.cl



DESDE **1.500 UF***

+56 9 7706 9866
jvalderrama@gpr.cl



gpr.cl

* SEGÚN DISPONIBILIDAD DE PROYECTO Y MODELO.

De parte del académico de la Escuela de Derecho de la UDLA y experto en Economía Financiera, Marco A. Valdés

Recomendaciones para el arriendo de un inmueble urbano

Vemos cada cierto tiempo en la prensa o escuchamos por amigos y parientes, los problemas de los arrendadores para orientar a los propietarios de inmuebles.



Con respecto a esto, el académico de la Escuela de Derecho de la Universidad de Las Américas (UDLA) y experto en Economía Financiera, Marco A. Valdés, respondió algunas interrogantes basado en la Ley 18.101 o sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.

Normativa para los inmuebles dentro del sector urbano, sin embargo, no aplicable a los bienes raíces urbanos como estacionamientos de vehículos, viviendas regidas por la Ley 19.281 y hoteles, entre otros recintos.



¿QUÉ DOCUMENTOS DEBO SOLICITAR AL ARRENDATARIO DE UN DEPARTAMENTO DURANTE LAS VACACIONES Y TODO EL AÑO?

Documentación general solicitada:

- Contrato de Trabajo Indefinido.
- Buenos antecedentes comerciales.
- Demostrar renta suficiente para poder arrendar.
- Aval que cumpla al menos las mismas exigencias que el arrendatario.
- Imagen de su Cédula de Identidad por ambos lados
- Últimas 6 liquidaciones de sueldo.
- Certificado de pago de cotizaciones de AFP.
- Copia del Contrato de Trabajo.

En caso de ser extranjero:

- Imagen Cédula de Identidad Nacional o Pasaporte con sus datos.
- Copia Contrato de Trabajo.
- Para independientes con boleta de honorario:
- Copia de los 6 últimos meses de boletas emitidas.
- Imagen Cédula de Identidad.
- Carpeta Tributaria para crédito.
- Informe Comercial.



¿QUÉ ELEMENTOS DEBE CONSIDERAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADECUADO?

Sobre las personas:

- Señalar los datos personales de ambas partes. El notario, si se hace en una notaría, pedirá copia de ambas cédulas de identidad al momento de firmar para corroborar que todo sea correcto. En caso de considerar un aval también deben ser consignados sus datos personales.

Sobre el inmueble:

- Descripción del inmueble o propiedad a arrendar específicamente su dirección completa, además, del número de bodega y estacionamiento en caso de estar incluidos.

Sobre el plazo:

- Describe la duración del contrato, se recomienda un plazo de 12 meses con renovación automática, es importante señalar el plazo para dar aviso de término y si así lo deseas, especificar que no se devolverá el mes de garantía si no se cumple con el plazo. Por ejemplo, 60 días antes del término del contrato.

Sobre el valor y pago del arriendo o renta:

- El monto en pesos o en Unidades de Fomento (UF) que deberá ser pagado por concepto de arriendo de la propiedad, además, del plazo de pago (por mes adelantado o terminado, los primeros 5 días del mes, etcétera) y cada cuántos meses se reajustará según el IPC. Si el pago es en pesos, se puede manifestar la forma en que se pagará (cheque, depósito en cuenta corriente, etc.)

Sobre otros pagos:

- Estipular qué será de cargo del arrendatario; el pago de los gastos comunes, fondo de reserva (en caso de que así se determine) y gastos de servicios como luz, agua, gas, televisión, internet, etcétera.

Sobre intereses y multa:

- Si hay demora en el pago de la renta u otro pago acordado, se puede determinar un interés mensual a la deuda, el que, en general, es de un 5%.

Sobre la entrega y restitución del inmueble:

- Se debe describir el estado de la propiedad y de todos los objetos que se entreguen con ésta, ideal es fotografiar todo al momento de la entrega y luego en la restitución.

- Otro punto a estipular es que el arrendatario entregue todas las boletas de pago de servicios hasta el último día de arriendo y del porcentaje de los gastos comunes que le corresponda.

- Pero ¿Qué pasa si termina el contrato y el arrendatario no se va del inmueble? Puedes estipular también una multa legal mensual por mes en que habite el inmueble sin estar vigente el contrato. Por ejemplo, un 50% extra del valor de la renta de arriendo.

Sobre el destino:

- Estipular el uso que podrá tener el departamento o la propiedad.

Sobre la declaración de bienes muebles:

- Declarar si se están considerando muebles y otros bienes del estilo como parte del arriendo, aparte de los electrodomésticos y otros.



Sobre las causas de terminación anticipada del contrato:

• Dejar escriturado en el contrato que se le podrá dar término anticipado en caso de que el arrendatario incurra en una de estas causales:

a) No pagar la renta o pagar fuera del plazo, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.945 del Código Civil.

b) Destinar la propiedad a cualquier otro fin.

c) Ceder en todo o en parte del contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble.

d) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.

e) Retrasarse por más de 3 meses en el pago de las cuentas de consumos y servicios, gastos comunes, servicios especiales o cualquier otro servicio.

f) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento del arrendador.

g) Clavar o agujerear paredes en exceso, causar molestias a los vecinos o introducir materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

h) No respetar el reglamento de copropiedad del edificio.



¿CUÁLES SON LOS DEBERES QUE TIENE EL ARRENDADOR HACIA EL ARRENDATARIO?

Recomendaciones:

• Escoger al arrendatario recabando la mayor información posible con documentos que acreditan lo señalado por el arrendatario.

• Elaborar un contrato que considere lo señalado anteriormente u otros que para el arrendador sean importantes y notariado

• Realizar un inventario detallado.

• Contratar un Seguro Inmobiliario

• Exigencia de avales y garantías

• Al primer o segundo atraso, iniciar demanda.



Marco A. Valdés

En Coquimbo, sector La Herradura Sur Oriente UN NUEVO PROYECTO ESTÁ NACIENDO...



 **Valle**
La Herradura
Condominio



2 EDIFICIOS - 96 DEPARTAMENTOS - 2 Y 3 DORMITORIOS

DESDE 63 A 74 M2. - ACCESO CONTROLADO

COCINA EQUIPADA - VENTANALES DE PVC

AREAS VERDES - GIMNASIO

PISCINA, SALA MULTIUSO Y QUINCHO

Contáctenos:  + 56 962 393 253
 + 56 975 694 853

 ximena@imirador.cl
 cristiant@imirador.cl

EMPRESAS
MIRADOR

Más información en: www.imirador.cl



CChC La Serena y autoridades sectoriales

Refuerzan la aplicación y el cumplimiento del protocolo sanitario en obras de construcción



El llamado enérgico del gremio regional es a que las empresas socias del sector se adhieran a este protocolo sanitario que busca cuidar y proteger la salud de los trabajadores y con ello, asegurar el ingreso familiar y dar continuidad a las obras. Ya son más de cincuenta empresas de la región que han firmado este compromiso.

Constatar en terreno la implementación de las medidas y recomendaciones que dicta el "Protocolo de manejo y prevención ante covid-19 en el sector construcción", elaborado por el Ministerio de Economía y que incluye recomendaciones del Ministerio de Salud y, la firma del compromiso de adhesión y promoción del gremio regional con este protocolo, fueron las razones que convocaron a autoridades regionales y a directivos de la CChC La Serena en este hito realizado en una obra de Inmobiliaria Serena.

El presidente de la CChC La Serena, Eduardo Soto junto al seremi de Economía Carlos Lillo; el seremi (S) del MINVU, Abel Espinoza; el presidente de la Comisión de Prevención de Riesgos de esta cámara regional, Felipe Páez y al gerente agencia La Serena de Mutual de Seguridad, Arturo Díaz realizaron un recorrido por la obra Distrito Milagro, un proyecto DS19 de Inmobiliaria Serena, la que guiada por su gerente general, Mauricio Araya, no solo permitió verificar la implementación y aplicación de las medidas establecidas por el protocolo sanitario en obras de construcción, sino además fue un ejemplo para constatar una serie de condiciones en los espacios comunes de los trabajadores, los que robustecen las buenas prácticas de la empresa.

desafío que debemos superar entre todos. Tenemos un gran desafío y que no es solo firmar un compromiso sino cumplirlo a cabalidad. Ese es nuestro llamado para prevenir y evitar los contagios".

Así también, hizo un llamado a que más empresas socias del gremio se sumen a este compromiso, afirmando que, a la fecha, más de 50 empresas de la región se han adherido a este protocolo y que, a nivel nacional, son más de 980 empresas comprometidas, lo que significa que más de 122 mil trabajadores cuentan con condiciones seguras.

CUIDARSE ES OBRA DE TODOS

Del valor e importancia de sumarse a este compromiso, el empresario de Inmobiliaria Serena, Mauricio Araya, también fue categórico en señalar "en un sentido amplio y de visión humana, si la empresa no está en condiciones de cumplir con las medidas y requerimientos de este protocolo debiera detener sus operaciones. El desafío es hacer los cambios necesarios, muchos me preguntan si estas modificaciones son más caras y la verdad es que no lo es, lo que sí se requiere es esfuerzo y compromiso desde la gerencia y de todos los colaboradores. Está claro que en esto estamos luchando todos juntos, de manera que los logros también son de todos".

Respecto a la visión de los trabajadores de hacerse parte de este compromiso para enfrentar la crisis sanitaria y evitar los contagios, el administrador de la obra Distrito Milagro, Álvaro Castro, afirma "esta adhesión al protocolo es muy importante porque habla de la sintonía que existe en nuestro rubro y de cómo producimos y salimos adelante con medidas que son distintas a las que estábamos acostumbrados". Así también, la experta en prevención de riesgos de esta obra, Francisca Aravena agrega "así como este rubro puede, todos los sectores productivos deben seguir la misma línea para vencer y disminuir los contagios. Debemos generar cultura para quienes trabajamos en obras".

Tras el recorrido, el gremio comprometió públicamente su adhesión al "Protocolo de manejo y prevención ante covid-19 en el sector construcción", elaborado por el Ministerio de Economía, y que incluye recomendaciones del Ministerio de Salud, con el propósito de establecer medidas preventivas a realizar en obras y faenas de construcción para disminuir el riesgo de contagio de covid-19.

El seremi de Economía, Carlos Lillo señaló al respecto, "el sector construcción se ha visto impactado por esta crisis sanitaria y es por eso que cobra mucha importancia lo que hoy, estamos viendo en terreno, de cómo las empresas se van adoptando a esta nueva realidad y cómo han tomado todas las medidas sanitarias correspondientes. No olvidemos que la construcción es un sector importante en la economía regional, de manera que es muy positivo llevar adelante estas prácticas y así evitar que las obras se vean paralizadas, impactando negativamente a nuestra economía".

Por su parte, el presidente de la CChC La Serena, Eduardo Soto, fue enfático en señalar que "no nos cansaremos en repetir que la prioridad son nuestros colaboradores, pero también debemos ser categóricos en señalar que esto es un trabajo inclusivo, que nos compete a todos, pues el autocuidado y la responsabilidad de cada uno es esencial en este



Mirador del Rosario
ROSARIO DE PEÑUELAS COQUIMBO



EXCLUSIVOS
MODELOS

Ibiza 107,91 metros²



100%
SOLIDAS

Castilla 105,41 metros²



AMPLIOS
TERRENOS

HERMOSA
VISTA

León 103,08 metros²



GRAN
UBICACIÓN

LAS IMAGENES O ILUSTRACIONES SON SOLO REFERENCIALES

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

El Grupo Habita continúa con sus proyectos en tiempos de pandemia

Constructora e inmobiliaria han adoptado sus procedimientos para brindar la mayor seguridad posible a sus trabajadores y clientes.

En los actuales tiempos, cuando la sociedad en general se enfrenta a la propagación del virus Covid 19, las personas continúan con el sueño de obtener la casa propia. Al respecto el grupo Habita continúa con sus proyectos inmobiliarios y la venta de departamentos y viviendas, pero adoptando una serie de medidas para proteger tanto a sus propios trabajadores como a sus clientes.

La constructora prosigue en las faenas en distintos proyectos ciñéndose firmemente a los protocolos que estableció la Cámara Chilena de la Construcción, con el objeto de brindar la máxima seguridad posible y evitar, de esta forma, nuevos contagios del virus.

Por ejemplo, se ha procedido a un seguimiento activo de la trazabilidad de las labores que los trabajadores desarrollan en la empresa. También se ha normado en función de evitar contagios el uso de los comedores con tiempos de diferenciados y además de la sanitización en forma frecuente de los distintos lugares de trabajo.

El Grupo Habita ha adoptado las medidas que ha recomendado la Cámara Chilena de la Construcción y asimismo ha decidido reforzar éstas mediante sus propios protocolos para velar por la correcta ejecución de las obras y la seguridad de los trabajadores.

En el ámbito de la inmobiliaria y con el objetivo de continuar con la atención a público se han formalizado una serie de canales online, ejecutivas virtuales, videollamadas y con tour virtuales.

Asimismo, se han ajustado las acciones para que los clientes puedan acercarse en forma programada hasta las salas de ventas, adoptando todas las medidas de resguardo a fin de que mantener su seguridad, pero avanzando en concretar el sueño de la casa propia.

En estos meses, el grupo Habita mantiene tres proyectos en construcción. Un conjunto de casas llamado Faldeos de La Florida, que se comenzarían a entregar el próximo semestre a los clientes; Brisas IV que se debería entregar antes que termine el primer semestre; y Portal Pacífico III que se construye en la Avenida Francisco de Aguirre, en las inmediaciones de El Faro.



CÁLCULO DIVIDENDO
 Desde 2.550 UF
Ahora 2.340 UF
 (Descuento aplicado)

Renta mínima de:
\$1.100.000
 (Puedes complementar)

Dividendo aproximado:
\$284.000
 Con un plazo de 30 años

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



INFÓRMATE EN CHAT ONLINE

10% DCTO
 CASAS EN LA FLORIDA, LA SERENA

FALDEOS
 DE LA FLORIDA



40
AÑOS
CChC LA SERENA
1980 - 2020

FOTO: Los integrantes de la Mesa Directiva Regional de la CChC La Serena: (sentados) el vicepresidente, Mariano Torrealba Nardecchia; el presidente, Eduardo Soto Silva; el vicepresidente, Andrés Eing Cru-chaga. (De pie) el past presidente, Sergio Quilodrán Muñoz y el gerente regional, Miguel Cantuarias Bozzo.

Presidentes de la CChC La Serena,
Eduardo Soto Silva

“Hoy, más que nunca reafirmamos el espíritu que motivó la fundación de nuestro gremio regional hace cuarenta años”

Desde mediados de marzo, la hoja de ruta de la CChC La Serena debió cambiar abruptamente, modificando todo su accionar en cómo enfrentar el presente y futuro de esta crisis sanitaria. De este nuevo plan de acción hace referencia el timonel del gremio regional, Eduardo Soto, entidad que en pocos días más, cumplirá 40 años desde su fundación en esta zona, fecha que no se celebrará como de costumbre, pues será una invitación a reflexionar sobre cómo el gremio continúa aportando al desarrollo y crecimiento de la región de Coquimbo, en tiempos de crisis y pandemia.

Si hay algo que enorgullece a los socios de la Cámara Chilena de la Construcción de esta región, es que el gremio a nivel nacional surgió precisamente en La Serena, pues fue durante el plan de modernización urbana impulsado por el entonces, presidente Gabriel González Videla, cuando un pequeño grupo de constructores afuerinos tomaron la decisión de asociarse para proteger social y laboralmente a sus trabajadores y así también promover el desarrollo del país.

Esto marcaría más tarde, el origen de una historia gremial, la que el 4 de junio de 1980 se sella con la fundación de la CChC La Serena, forjada por un grupo de entusiastas y visionarios profesionales del sector, entre ellos, Daniel Mas Rocha, José Rivera Marín, Iván Araos, Alfredo Prieto y José Bertolino. Fue entonces, el espíritu Cámara movido por el trabajo, la unión y la labor social, lo que ha prevalecido intacto hasta el día de hoy, sumando a nuevas generaciones y nuevos desafíos. Son cuarenta años construyendo sueños, aportando a la concreción de grandes obras y, especialmente, contribuyendo de manera sostenible a mejorar la calidad de vida de las personas.

“Sin duda que, estos momentos no son para celebraciones, sin embargo, es importante valorar el camino recorrido y reconocer a todos quienes durante estos cuarenta años han aportado desde sus distintas posiciones a fortalecer y consolidar nuestro gremio como una entidad requerida, confiable y respetada. Esta crisis sanitaria nos lleva a un plano de mayor reflexión, a pensar y actuar primero en cómo enfrentamos y salimos de esta dificultad y la respuesta está en cómo hemos venido trabajando durante todos estos años, es decir, de manera colaborativa, inclusiva y responsablemente. Hoy, más que nunca reafirmamos el espíritu que motivó la fundación de nuestro gremio regional hace cuarenta años”, afirma el presidente de la CChC La Serena, Eduardo Soto.

En casi nueve meses, nuestro país ha debido enfrentar dos crisis muy complejas ¿de qué manera la CChC La Serena ha debido priorizar ciertas acciones adaptándolas a la contingencia?

Desde octubre del año pasado, estamos viviendo un antes y un después, en nuestro país. Producto de la crisis social priorizamos que, en todas las empresas socias se realizaran conversatorios con trabajadores y colaboradores, instancias que nos permitió conocer sus dolores e inquietudes y desde allí ampliar los planes y programas sociales con los que nuestra CChC Social viene trabajando desde hace varios años, ya sea, en áreas de salud, educación, formación, vivienda, etc. Luego en marzo, nuestra hoja de ruta para el 2020 debió cambiar repentinamente y a nivel nacional, la CChC implementó un Plan de Acción Covid 19, enfocado principalmente en la emergencia sanitaria. Lo primero, señalar que tenemos un deber ineludible con nuestros trabajadores, después mantener y continuar reforzando la aplicación y el cumplimiento del Protocolo Sanitario en todas las obras de construcción. Nuestra prioridad es velar por la salud y la vida de nuestros trabajadores, resguardando, por cierto, la protección de sus familias y de quienes habitan cerca de una obra. La situación es cada vez más compleja en nuestra región, de manera que insistimos en que las empresas adhieran su compromiso con este protocolo, pues sumado al autocuidado y a la responsabilidad individual es que podemos asegurar el ingreso familiar y la continuidad de nuestras obras y de la cadena productiva.

¿Y de manera paralela, también están pensando en cómo contribuir para reactivar la economía regional?

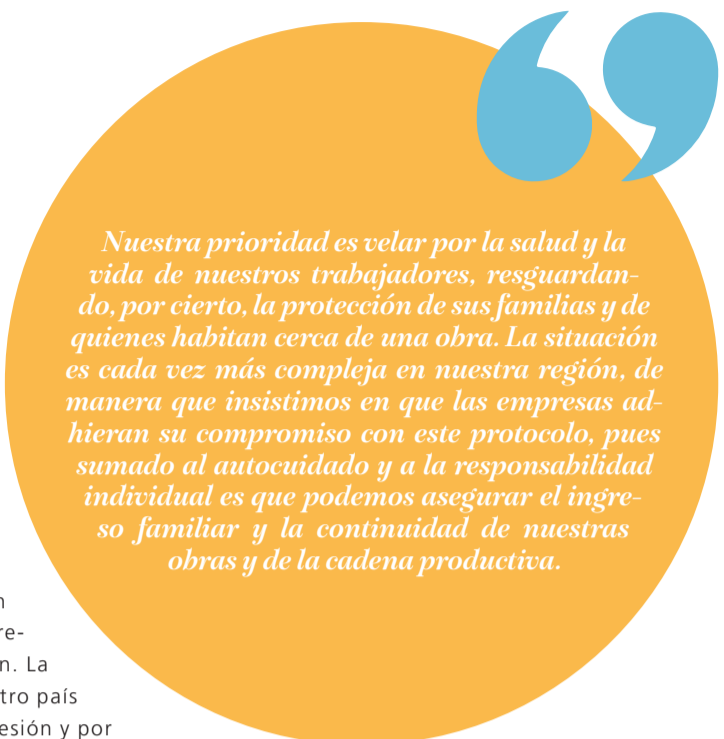
Por supuesto y esto forma parte de una siguiente etapa de nuestro plan de acciones, porque evidentemente además de estar enfocados en cómo mitigar los contagios y evitar las paralizaciones o detenciones de las obras, como gremio nos haremos parte, primero, en la necesidad de impulsar un plan de reactivación del sector, que nos permita mirar con optimismo nuestro quehacer, reconstruirnos y así seguir aportando al crecimiento del país. Estamos convencidos, porque así ha sido nuestra manera de trabajar que, para lograr este objetivo, el trabajo colaborativo y las alianzas estratégicas que se generen entre el sector público-privado son fundamentales.

¿Qué gestiones gremiales han realizado para ir solucionando las problemáticas de sus asociados, producto de esta crisis?

Hemos asumido un rol activo y responsable frente a esta crisis sanitaria porque es nuestro deber entregar un servicio de calidad y responder a las inquietudes de nuestros socios. Por otra parte, hemos sostenido una labor de contacto permanente con autoridades del Gobierno Regional y con las autoridades sectoriales, es decir, del MOP, MINVU, Trabajo, Economía y Salud, conciliando y previniendo con medidas eficientes y significativas para nuestra industria, sus trabajadores y el crecimiento y desarrollo de nuestra región. Para mantener activa nuestra industria hemos tendido puentes y conversaciones con las Direcciones de Obras Municipales, Servicio de Impuestos Internos, con las empresas de servicios regionales, con la banca y otras instituciones vinculadas con nuestro sector.

¿Cuáles son sus proyecciones ante el futuro escenario de la industria de la construcción regional?

Las proyecciones se mueven en función de las expectativas que generan nuestra actividad y hoy, son bajas. Nuestros socios están conscientes de ello y vemos con preocupación los meses que se avecinan. La contracción de la economía en nuestro país es inminente, nos preocupa una recesión y por supuesto, nuestra industria, nuestros socios, trabajadores y colaboradores. Tenemos una ardua tarea y como gremio estamos atentos, ocupados y dispuestos a seguir trabajando con todas nuestras fuerzas para enfrentar lo que viene. Aprovecho esta instancia para saludar y agradecer a nuestros socios, quienes durante cuarenta años han dado vida a este gremio y han permitido que juntos sigamos contribuyendo en mejorar la calidad de vida de nuestros habitantes y a que juntos también, superemos esta crisis. Especial mención a mis colaboradores directos como son los integrantes de la Mesa Directiva Regional, del Consejo Regional, Consejeros Nacionales y muy particularmente al equipo cámara que con profesionalismo, dedicación y cariño a su trabajo nos permiten tener activa nuestra participación gremial en conjunto con los otros actores públicos y privados relevantes de la región.



Nuestra prioridad es velar por la salud y la vida de nuestros trabajadores, resguardando, por cierto, la protección de sus familias y de quienes habitan cerca de una obra. La situación es cada vez más compleja en nuestra región, de manera que insistimos en que las empresas adhieran su compromiso con este protocolo, pues sumado al autocuidado y a la responsabilidad individual es que podemos asegurar el ingreso familiar y la continuidad de nuestras obras y de la cadena productiva.

**LA SOLUCIÓN
ES OBRA DE TODOS**



Súmate tú también a la firma del Protocolo Sanitario en Obras de la Construcción en www.coronavirus.cchc.cl/compromiso



Porque proteger es nuestro compromiso y porque juntos superaremos esta crisis.



EL MEJOR
LUGAR
esta en tu
HOGAR

EDIFICIO FRANCISCO DE AGUIRRE 097

3 PRIMEROS DIVIDENDOS O GASTOS OPERACIONALES
GRATIS

Antes: ~~2.090 UF~~

OFERTA Desde 2.490 UF

Deptos de 2 Dormitorios + 2 Baños - ENTREGA INMEDIATA

Edificio Cerro Oriente San Joaquín

3 PRIMEROS DIVIDENDOS O GASTOS OPERACIONALES
GRATIS

Antes: ~~2.050 UF~~

OFERTA Desde 2.590 UF

Deptos de 1-2-3 Dormit. + 2 Baños - ENTREGA INMEDIATA

Serena Oriente CONDOMINIO

OFERTA Desde 4.190 UF

Casas de 3 D + B + Sala de Estar - ENTREGA INMEDIATA

CONDOMINIO Barrio Universitario

OFERTA Desde 2.690 UF

Deptos de 2 Dormitorios + 2 Baños - ENTREGA INMEDIATA

ESTE PROYECTO ESTÁ COMPROMETIDO CON



- Clientes
- Comunidad
- Trabajadores
- Medio Ambiente



Inmobiliaria certificada por Best Place to Live

Infórmate en: bestplacetoive.cl

100% ONLINE
CANALES DIGITALES Y WEB

DESCUENTOS ESPECIALES

Paga tú pie en cuotas con Tarjeta de Crédito



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

