

Juan Armando Vicuña y la "tormenta perfecta" de la construcción

Presidente de la CChC: "Esta crisis se parece a la de los 80"

"Situaciones que eran soportables pasaron a ser insostenibles, como el retraso en los pagos y la tramitología", señaló.

Luis Mendoza V.

El colapso del sector de la construcción tras la pandemia y la quiebra de importantes empresas del sector mantiene en alerta a la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y a su presidente, Juan Armando Vicuña, quien sostiene que los niveles de paralización y crisis en este mercado se asemejan a las que vivió el país tras la recesión de 1982 (que contrajo el PIB en más de 11%), cuando miles de proyectos inmobiliarios se frenaron por años.

Vicuña opina que la construcción está enfrentando "una tormenta perfecta" y que para superarla es fundamental el rol del Gobierno con el pago en tiempo y forma de los "reajustes comprometidos" en las obras públicas y políticas que "vuelvan a tratar a la vivienda como un bien básico y no de consumo, aplicándoles un IVA rebajado".

— **¿Cuál es el estado actual del sector, por número de proyectos en ejecución, en estudio o en venta?**

— Es un sector que pasó un 2020 muy complicado —como todos los chilenos—, mostró signos de recuperación en 2021, pero el año pasado y este han sido abiertamente malos. De hecho, estimamos que este 2023 la inversión en construcción registrará una caída de 4,5% anual. Y, por ahora, el escenario futuro tampoco se ve optimista. Basta decir que la aprobación de permisos de edificación, que anticipa actividad futura, muestra los peores niveles de los últimos 30 años.

“Nos ha tocado enfrentar una “tormenta perfecta”, con impacto en toda la cadena de valor de la construcción”, agrega.

— **¿A qué época retrotraería el estado actual del sector: fines de los '80, '90, 2000 o crisis subprime?**

— Todas las crisis tienen características diferentes y son difíciles de comparar, pero, por su impacto en nuestra industria, muchos socios piensan que esta crisis se está pareciendo a la de los '80. En todo caso, hoy las empresas de nuestro sector tienen mejor capacidad de adaptación, por ejemplo, por la vía de posponer el inicio de nuevos proyectos.

— **¿Qué factores gatillaron el estado actual del sector: la pandemia, el alza de tasas, la desaceleración económica, la inflación o el pago tardío de los proyectos del sector público?**

— Un conjunto de factores. La pandemia causó paralización, retraso y encarecimiento de los proyectos, a lo que se sumó el explosivo aumento del precio de los materiales. Luego vino el alza de la inflación y de las tasas de interés, así como el endurecimiento de las condiciones de acceso a financiamiento, lo que —junto con el debilitamiento de la economía y del empleo— provocó caída en las ventas y un menor inicio de nuevos proyectos. Situaciones que antes eran soportables pasaron a ser insostenibles, como el retraso en los pagos por parte de mandantes públicos y la ‘tramitología’. Si a esto se agrega que los permisos obtenidos no aseguran que un proyecto se pueda hacer y la incertidumbre político-regulatoria, el resultado es un escenario muy complejo.

— **¿La recuperación del sector depende solo de la baja en las tasas de inte-**



TRES NÚMEROS ELOCUENTES

“

Este 2023, la inversión en construcción registrará una caída de 4,5% anual.

“

La inversión en construcción caería 0,5% el próximo año, con lo que sumaríamos tres años con cifras negativas.

“

Aprobación de permisos de edificación muestra los peores niveles de los últimos 30 años.

El difícil 2023-24

y la nueva Constitución

Un cierre de año complejo y posibles brotes verdes para el 2024 —en medio de la baja de tasas por parte del Banco Central— espera la CChC para su actividad.

— **¿La incertidumbre política y el debate constitucional los han afectado?**

— En forma muy importante, porque el pilar fundamental de cualquier proyecto de construcción es la confianza, la que solo se debilita en la medida en que se mantiene la incertidumbre político-regulatoria. Y, a menor confianza, menor disposición hay para arriesgarse e invertir. El mejor

ejemplo es lo que pasa con los permisos de edificación y sus bajos niveles históricos.

— **¿Tienen alguna posición respecto al proyecto constitucional?**

— Hemos promovido que las personas tengan el máximo de información para que tomen una decisión informada y que este debate se cierre definitivamente, de acuerdo a lo que digan los chilenos en las urnas, sobre todo para bajar la incertidumbre político-regulatoria que le está pasando la cuenta al país en inversión, empleo, crecimiento y desarrollo futuro.

— **¿Se han reunido con el gobierno por la crisis del sector?**

— Si no hubiera sido así, la situación de nuestra industria sería todavía más complicada”



Fecha: 22-11-2023
Medio: La Segunda
Supl.: La Segunda
Tipo: Actualidad
Título: Presidente de la CChC: "Esta crisis se parece a la de los 80"

Pág. : 13
Cm2: 172,5
VPE: \$ 383.176

Tiraje: 11.692
Lectoría: 33.709
Favorabilidad: No Definida

rés o se requiere algo más?

—Se necesitan distintas iniciativas. En septiembre presentamos 25 medidas en pro de la reactivación, el crecimiento y el empleo. Para fomentar la actividad en infraestructura, por ejemplo, es prioritario que se paguen los reajustes comprometidos a los contratos de obras públicas, se aceleren las relicitaciones y licitaciones de nuevos proyectos con presupuestos actualizados y se autoricen obras de concesiones vigentes. En materia de vivienda, propusimos un incentivo tributario a la compra de viviendas nuevas, lo que ya es ley. También es necesario que la vivienda se vuelva a tratar como un bien básico y no de consumo, aplicándole un IVA rebajado o eximiéndola, como fue hasta 2016; ampliar la garantía estatal al pie de los créditos hipotecarios; implementar un mecanismo de reemplazo del crédito especial a la construcción de viviendas y potenciar el acceso de las empresas al Fondo de Garantías Especiales.

La inversión seguirá cayendo

—¿En qué niveles de actividad estiman cerrarán este 2023 y cuáles son sus proyecciones para el 2024?

—Este año la inversión en construcción caería 4,5% anual y 0,5% el próximo año, con lo que sumaríamos tres años con cifras negativas en el quinquenio, considerando que en 2020 la inversión en construcción se contrajo 10% en doce meses. El próximo año podría empezar un proceso de recuperación si se implementar medidas como las que hemos propuesto.

— ¿El reajuste propuesto por el gobierno para compensar el alza de costos de insumos fue suficiente?

—Ha sido una medida muy importante porque apunta al tema más crítico que afecta a las empresas del sector: la falta de liquidez para cubrir compromisos de corto plazo y gastos generales. Ahora bien, es clave agilizar el pago de los reajustes comprometidos, que esta política se haga extensiva a todo el aparato público y que las nuevas licitaciones se realicen con presupuestos acordes a los mayores costos de construcción, de modo de evitar que queden desiertas.

—Varias empresas constructoras que ejecutaban obras públicas han caído en insolvencia, acusando que el aparato público extiende demasiado, e incluso posterga, los pagos al sector. ¿Cuál es la posición de la CChC?

—Lamentablemente es cierto. Pese a que el Estado tendría que dar el ejemplo, no es raro que pague con retraso o incluso que se niegue a recibir facturas para que no le empiece a correr el plazo para pagar. Hay una relación totalmente asimétrica entre los mandantes públicos y sus contratistas, en que estos últimos tienen que cargar con riesgos excesivos. Esta situación se viene incubando por muchos años, pero esperamos que, a la luz de los problemas recientes, se avance en una profunda modernización de las relaciones contractuales.