

Cosal, Queylen, Basco, ProyeKta, Buildtek, Las Magdalenas, y los ejemplos se acumulan:

"AYUDA ESTATAL INSUFICIENTE": Las silenciosas quiebras que remecen a la construcción

En noviembre, el Gobierno anunció una serie de medidas para sostener al sector. Hoy aseguran que 547 contratos han recibido un reajuste retroactivo por el alza en los costos, pero desde el mundo privado retrucan que se ha pagado menos del 25%. Y nuevas constructoras siguen cayendo. • **MARÍA JOSÉ TAPIA**

La constructora Cosal cumplió 41 años en el rubro. Fundada por Samuel Levy Benveniste y gerenciada por sus hijos Ariel y Henry Levy Muñoz, desarrolló más de 1.000 obras en el país. Levantaron desde el Estadio Monumental al Aeropuerto de Antofagasta y la remodelación del Palacio Pereira, el mejoramiento del parque del Cerro Chena, la construcción del Museo Antropológico San Miguel de Azapa, la Teletón de Arica, trabajos en la calle Antonio Varas en Puerto Montt... y un sinnúmero de obras más. La semana pasada se declaró en quiebra.

"La compañía debe avanzar hacia su liquidación después de muchos intentos por recuperar su estabilidad financiera", señalan. Con millonarias deudas, los dineros prometidos por el Ejecutivo no llegaron y bajaron la cortina.

La quiebra de Cosal —"una constructora grande", repiten en el mercado— evocó el caso de Claro, Vicuña, Valenzuela (CVV), que anunció su liquidación en octubre pasado. Fue otro capítulo en la crisis que vive el sector, golpeado por el alza de costos y la escasez de sus materias primas. El Gobierno tomó cartas en el asunto: anunció reajustes de contratos.

La CChC asegura que en los proyectos de infraestructura pública se ha pagado menos del 25% del monto total de los reajustes contemplados.

Hoy, meses después... el problema sigue. Solo este año, la lista de cierres sumó a las constructoras M3, Queylen, ProyeKta, Buildtek, Las Magdalenas, Basco, Cerro El Peñón, Davijo, MO

Constructora, Marazul, e Ingeniería y Construcción Olivares y Utjes SpA.

Puntualmente, el MOP tiene 636 empresas en el registro de contratistas; cinco han quebrado en 2023, con 36 contratos abandonados de más de 705 que poseen. En 2022, fueron nueve las que cerraron.

"Hemos establecido alertas que nos señalan cuando una empresa entra en insolvencia o problemas de continuidad con su contrato. No obstante, el elemento clave es cuando nos dejan obras abandonadas y nos señalan que entrarán en quiebra", resume la ministra de Obras Públicas, Jessica López. Si en 2022, fueron 43 contratos abandonados, ahora suman 22.

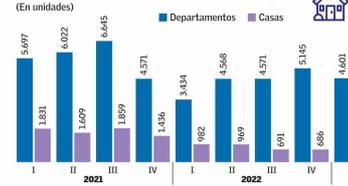
En el sector coinciden en que las liquidaciones no han parado.

Costos y tasas

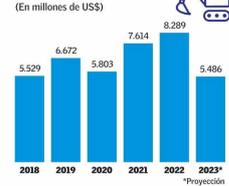
Un abogado de la plaza señala que tradicionalmente el 45% de todas las empresas que quiebran en Chile son constructoras. Es una actividad de por sí riesgosa. Se trata de empresas que carecen de activos y son sumamente exigentes en capital; si no están apalancadas a una inmobiliaria, el negocio se hace complejo.

El pulso de este abogado es que desde el año pasado, ese 45% ha ido al alza. Solo a noviembre de 2022, eran 244 las constructoras que habían quebrado desde 2021, según un informe de la Universidad de Talca. Este año, la Supe-

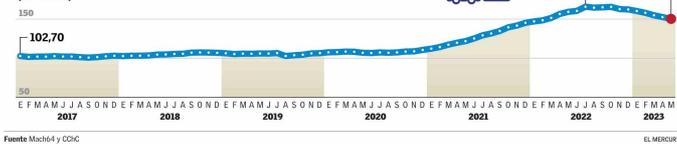
Venta de viviendas en el Gran Santiago



Gasto en construcción



Índice de Precios de Materiales e Insumos de Construcción (IPMIC)



El llamado del sector: que se paguen los reajustes y se reinicien las cerca de cien obras paralizadas

El MOP se ha reunido de manera periódica con la Cámara Chilena de la Construcción. Uno de los temas centrales —reconocen— ha sido justamente la dificultad financiera del sector. Hoy, la reactivación económica es clave para ese impulso. Actualmente, está en tramitación un proyecto con 15 modificaciones para darle mayor agilidad a las decisiones de construcción de obras públicas. Además de más instrumentos que apoyen el crédito y las pólizas necesarias para los contratos con el ministerio.

Desde el sector privado agregan: "Es urgente que se paguen los reajus-

tes extraordinarios comprometidos; se reinicien las cerca de 100 obras de infraestructura pública paralizadas, se retomen las licitaciones declaradas desiertas, ajustándose los presupuestos a las nuevas condiciones de precios y se liciten nuevos proyectos", resume Vicuña. A junio —dicen en la Cámara— la ejecución presupuestaria del MOP alcanza un 28,9%. Además, han propuesto que se activen los convenios complementarios de concesiones que están operando y que involucren una inversión superior a los US\$ 6 mil millones en cuatro años.

intendencia de Reemprendimiento da cuenta de a lo menos una decena de empresas más en liquidación. Es que la tormenta ha sido perfecta... y eterna.

"Desde fines de 2019 las constructoras han vivido momentos complejos, producto de retrasos y paralizaciones de obras, quiebras de stock, aumento del precio de los materiales y una economía complicada a nivel nacional e internacional, que ha afectado la demanda y el acceso a crédito", resume el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Juan Armando Vicuña.

El estallido social generó una paralización importante de proyectos, que se agudizó con la pandemia del covid-19. El estrés económico mundial y en consiguiente problema logístico dispararon los costos más de 30%. Y si bien los valores han tendido a normalizarse, Vicuña reconoce que siguen siendo altos. Tanto que 23% de las licitaciones del MOP han sido declaradas desiertas, porque —resume el dirigente— los presupuestos están desactualizados.

Los contratos de las constructoras son a mano alzada, es decir, a un precio fijo, por lo que si los costos aumentan, el riesgo lo debe asumir la constructora. Y se complica más si, como ha ocurrido, las obras se demoran más de doce meses en iniciarse, con la consiguiente alza de costos valorizados inicialmente.

En noviembre de 2022, el MOP anunció medidas tendientes a actualizar el valor de los acuerdos. Se estableció un polinomio que permitía el pago de reajustes retroactivos para las empresas, con contratos vigentes al 31 de marzo de este año.

La ministra López revela que, a la fecha, 547 contratos han recibido ese pago, lo que suma \$110 mil millones. Representa 78% de los contratos de obra, afirma.



"Dentro de nuestra gestión hemos establecido alertas que nos señalan cuando una empresa entra en insolvencia o con problemas de continuidad con su contrato".

JESSICA LÓPEZ, MINISTRA DE OOPP.

Desde el mundo privado, sin embargo, tienen una visión distinta. "En el caso de proyectos de infraestructura pública, ya sea que hayan sido mandados o no por el MOP, a la fecha se ha pagado menos del 25% del monto total de los reajustes contemplados. La principal dificultad radica en el traspaso de los recursos", dice Vicuña. "Detectamos burocracia y lentitud". Por ejemplo, agrega, los servicios sanitarios rurales de la macrozona sur no han recibido ningún tipo de reajuste.

Según la ministra, en cuanto a estos últimos servicios hay 75 proyectos en los cuales aplica este reajuste retroactivo, por un monto de \$19.757 millones.

En abril, un acreedor pidió la quiebra de la constructora Basco, ligada al empresario inmobiliario Carlos Basco. Tenía deudas por más de \$2.200 millones.

El abogado de la compañía, Alejandro Espina, señala que el reajuste no alcanzó ni a un tercio del aumento de costo real que tuvo la obra. Y, además, se demoró cuatro meses en ser aprobado. "Una ayuda que no es realmente efectiva, es insuficiente para superar el problema; un trámite sumamente engorroso y lento", señala Espina.

Situación similar le ocurrió a Cosal. En virtud de los decretos y resoluciones, les corresponde —a juicio de la constructora— más de \$10.000 millones por once contratos. "El pago de lo anterior era imprescindible para mantener el flujo financiero de las obras en ejecución, lo que aún no ha ocurrido", se lee en la solicitud de liquidación.

La ministra de Obras Públicas sostiene, sin embargo, que si bien Cosal contaba con contratos susceptibles de ser reajustados, debían ser mandados por los gobiernos regionales, radicando en ellos la responsabilidad de gestionar los recursos. Explica que, en varios, el ministerio realizó oportunamente todas las gestiones, tanto para la

fiscalización de la correcta ejecución de las obras como en la entrega de información necesaria para la aplicación del reajuste.

Hoy, concuerdan en la industria, las constructoras lisa y llanamente quiebran; entrar en un proceso previo de reorganización de sus pasivos se les hace prácticamente inviable, básicamente porque una empresa en reestructuración deja de ser sujeto de crédito por parte de la banca. Y sin acceso a capital, se hace insostenible, porque las constructoras requieren de boletas de garantía que deben entregar al inicio de las obras, junto con los recursos necesarios para operar. Si ese acceso se termina, este tipo de empresas carecen de activos, a diferencia de las inmobiliarias, que tienen los terrenos para demostrar y respaldar las solicitudes.

"Para las inmobiliarias el panorama es relativamente mejor que para las constructoras, ya que siempre está el proyecto y esa garantía facilita el acceso a financiamiento. El problema es el costo, la tasa de interés", señala el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Slaven Razmilic.

En 2022, las ventas de viviendas cayeron del orden de 40%; este año el panorama ha sido mejor: a junio las colocaciones han subido 26%. Sin embargo, la demanda sigue frágil... y las compañías en un precario equilibrio.

El 10 de mayo, de hecho, Sura le pidió la liquidación forzosa a Inmobiliaria Florida Oriente, representada por Ricardo Senerman. La compañía de seguros acusó un impago de \$1135 millones.

"(Hoy) prácticamente no se están iniciando nuevos proyectos. Mientras no se logre vender una proporción importante de la oferta ya disponible, se reduce el costo financiero y se destruye el bloqueo permisivo, difícilmente veremos un repunte significativo de la actividad", apunta Razmilic. La tasa de interés para los hipotecarios ha saltado desde cerca de 2% en 2019 a una cifra superior al 4%, restringiendo el acceso a una vivienda.

En el sector destacan que la mayor dificultad de las constructoras está en aquellas obras donde tiene injerencia el Estado. Ello básicamente porque con las inmobiliarias —entre privados— hay más flexibilidad para llegar a acuerdos, mejorar los contratos o compartir pérdidas. A nivel estatal, la burocracia complejiza el escenario.

No obstante, hay compañías con mandantes privados que están complicadas.

La constructora Queylen se sometió recientemente a un proceso de liquidación. A mediados de 2019, contaba con diez proyectos en ejecución, todos de vivienda, con inmobiliarias privadas. Los plazos de ejecución se dilataron, el costo proyectado de mano de obra se encareció, y los bancos tomaron una posición defensiva. Los socios —Pedro Pablo Pizarro, Andrés Rossetor, Juan Pablo Vildósola, Alfred Richter y Freddy Zúñiga— comprometieron recursos. Nadá sirvió. Accumularon 65 juicios por unos \$2.500 millones. Cerraron 2022 con una pérdida de \$ 7.037 millones, y deudas por \$44.090 millones. Terminaron por pedir su quiebra... otra caída que entula al sector.

