

SOFÍA ARAVENA
–El gremio de la construcción espera una caída en las ventas de viviendas este año, en torno a un 16%. Será un año de bajo crecimiento, principalmente por la incertidumbre. Además, los precios seguirán al alza por la escasez de suelo, mayores restricciones crediticias y alza de tasas.
En conversación con Pulso, el presidente de la CChC, Antonio Errázuriz, abordó las principales expectativas del sector. Esperan que al gobierno de Gabriel Boric le vaya bien, ya se han reunido con el futuro ministro de Vivienda, Carlos Montes y uno de los temas que más les preocupa para este 2022 es el proceso constituyente.
En cuánto a las expectativas del sector. ¿Qué prevén para las ventas este año?
–Este año va a ser un año de bajo crecimiento, pero con alta incertidumbre. La incertidumbre está marcada por el proceso constituyente que estamos viviendo. También está el alza de tasas y el alza de materiales. También el Estado sea capaz de continuar con los planes de inversión pública. El gran tema de incertidumbre está marcado por el proceso constituyente. En el mercado inmobiliario, si bien es cierto que la inversión inmobiliaria va a ser un poco mayor que el año pasado, esperamos una caída en las ventas del orden del 16%, en relación a 2021. Todo eso relacionado un poco con el acceso al crédito que va a hacer más difícil acceder a una vivienda. Este año esperamos a nivel nacional ventas del orden de 53 mil viviendas.
Juan Sutil dijo que le genera más preocupación la Convención Constitucional que la instalación del próximo gobierno...



Antonio Errázuriz, presidente de la CChC: “Este año va a ser de bajo crecimiento, pero con alta incertidumbre, marcada por el proceso constituyente”

En conversación con Pulso, el timonel del gremio dijo que espera que al gobierno de Boric le vaya bien, que ya se han reunido con el futuro ministro de Vivienda, y que uno de los temas que más les preocupa es la Convención Constitucional.



–En eso estamos de acuerdo, pero también debe enfrentar el nuevo gobierno situaciones como la que he manifestado. El tema de la Araucanía requiere solución ya. No podemos seguir esperando que este asunto sea resuelto con una nueva Constitución por ejemplo. Hay otras cosas, el narcotráfico, la inmigración. Todo eso son temas que el nuevo gobierno debe enfrentar.
Con respecto a las exenciones que se incluyen para financiar la PGU. ¿Qué impacto pueden tener en el sector?
–Una de las más importantes exenciones tributarias es la eliminación del crédito especial a la construcción. Lo hemos dicho en varias oportunidades, va a significar un alza en el costo de las viviendas, especialmente las viviendas para los sectores más vulnerables. Desconocemos hasta el momento cuál será el mecanismo compensatorio para aquellos compradores de esas viviendas. Lo hemos dicho en otras oportunidades, esto no es un beneficio de las empresas constructoras, que sus utilidades las vayan a ver castigadas o no por la eliminación de esta exención tributaria. Lo que va a pasar es que el costo de la vivienda va a subir. Las autoridades actuales, en un momento determinado dijeron tenemos que apoyar a esos nuevos propietarios a través de un subsidio. Eso lo hemos dicho en varias oportunidades, y desconocemos hasta el momento que tipo de subsidio van a utilizar.
¿O sea el perjudicado será el que quiera acceder a una nueva vivienda?
–Hay dos tipos de perjudicados y de distintas maneras. El primero es para las viviendas sociales, conocidas como DS49. Esos proyectos van a verse perjudicados, porque al tener un valor fijo dado por el Minsu las empresas constructoras no van a poder acceder, porque sus costos se van a ver incrementados en el valor del IVA. En palabras simples se van a tener que comer el IVA completo las empresas, y eso significa un mayor costo. Por lo tanto, las empresas no van a poder acceder para poder construir esas nuevas viviendas. Ahí hay un tema importante. Las otras viviendas, como el DS19 que son entre sociales y abiertas a público que no tengan el subsidio, se van a haber encarecidas, van a incrementar el déficit de vivienda que está afectando al país y que lo hemos cuantificado en 700 mil viviendas. Por todos lados vemos que si bien aprobamos la PGU, la forma de financiarla a través de la eliminación de esta exención va a ir en perjuicio de los futuros compradores.
¿Cómo visualizan este año, tomando en consideración las ventas e inversiones?
–Ya lo he mencionado anteriormente. Si bien es cierto, que la inversión este año podía llegar a una cifra similar a la de 2021, el problema que vemos es que esta incertidumbre que existe en el mercado puede modificar de forma importante a aquellos inversionistas que están observando el sector de la edificación, como otros sectores. No po-

SIGUE ►►

SIGUE ►►

demostramos decir que va a ser un año normal comparado con 2021, que fue un año bueno porque teníamos una base de comparación muy mala. No podemos aislar el fenómeno de incertidumbre que vamos a estar viviendo. Un tema que nos preocupa y que nos debe ocupar, es que la nueva Constitución debe ser una Constitución de todos los chilenos, para todos los chilenos, y que promueva la unidad.
¿Aún están lejos de los niveles prepandemia?
–A nivel sectorial y lo que se refiere a mano de obra hemos estado muy cerca de recuperar los niveles prepandemia. En ese sentido, vemos que hemos ido recuperando la normalidad del empleo. También es importante, y es un desafío para las nuevas autoridades, que estuvimos en 2021 apalancados en una inversión pública muy potente. Inéditamente alta en relación a años anteriores. La ejecución presupuestaria de todo el programa de obras públicas fue altísima. Eso es un gran desafío. Si bien es cierto que este año la inversión en obras públicas es bien alta, tan alta como en 2021, va a tirar el carro de forma importante.
Se habló mucho de escasez de mano de obra en algunos sectores. ¿Cómo han enfrentado esta situación y que pasó con los salarios?
–La mano de obra se ha ido recuperando en el tiempo. Los salarios en la industria de la construcción es un tema muy flexible. En forma permanente, se han estado revisando, y se han estado modificando. Eso prueba que hoy día, una de las cosas que vemos es que ha respondido bien y no tenemos grandes problemas de escasez. El nivel de sueldo en la industria de la construcción es bastante distinto de la media del país, y esperamos ir mejorándolo a través del tiempo. Nosotros queremos dar empleos de calidad. Para nosotros empleos de calidad es desarrollo empresarial sostenible, poniendo en el centro de nuestra actividad al trabajador, a la comunidad y al medio ambiente.
En medio de la incertidumbre que hay en el país, otro tema que ha sido bien debatido es el alza de tasas y las restricciones crediticias. ¿Cómo puede impactar en los precios, en el acceso a la vivienda?
–Eso va a impactar en el valor de financiamiento de los proyectos. No solo en el precio de la vivienda, sino que también en la forma de financiar la infraestructura para el país. Una buena parte del desarrollo de infraestructura del gobierno actual ha sido a través del sistema de concesión. Hoy día el financiamiento de las concesiones son montos altísimos, hoy en el país es imposible de conseguir. Para ello hay que salir afuera a conseguir financiamiento. También va a haber un impacto para los nuevos compradores, a través de las tasas hipotecarias. Este es un tema que en el último trimestre de 2021 nos vimos afectados por la dismi-

nución de la venta de viviendas, y podría complicar el panorama en 2022.
¿Está difícil entonces que bajen los precios de las viviendas?
–La mayor incidencia en el alza de precios de las viviendas, no es por el alza de tasas o el costo del crédito, sino por el uso del terreno. El terreno ha subido un montón y tiene una incidencia fundamental en el valor de la vivienda. Es un gran tema que como gremio nos hemos preocupado en trabajar, en lo que llamamos el camino al déficit cero. En ese sentido, está uno de los ejes de disponer de los suelos que tiene el Estado para poder construir viviendas y producir viviendas a un costo más razonable. Tenemos un gran desafío como país, de solucionar el déficit de vivienda, y uno de los ejes es la disponibilidad de suelo.
En ese mismo tema. El 11 de marzo asume el nuevo gobierno. ¿Se han reunido con el futuro ministro de Vivienda, Carlos Montes?
–Nos hemos reunido un par de veces con él. Tenemos toda la disposición de colaborar como siempre lo hemos hecho. Nuestro ánimo es que a este gobierno le vaya bien. Si le va bien a este gobierno nos va a ir bien a todos los chilenos. Eso forma parte del propósito de la Cámara, que es mejorar la calidad de vida de las personas. Hemos visto en él (Montes) una buena disposición a poder elaborar planes en conjunto orientados a resolver el déficit de viviendas.
Otro tema que ha dado vueltas, es el alza de costos de materiales y escasez de materiales de construcción. ¿Cómo ha estado la situación en estos meses?
–No podemos proyectar hacia adelante

tras la leve mejoría que hemos visto en el último mes. Con los antecedentes no podemos decir que va a marcar una tendencia, pero podría ser algo esperanzador.
Ahora con respecto a la Convención Constitucional. ¿Cómo ven ustedes que está avanzando este tema?
–Vemos que está avanzando. Nos parece que tal como está avanzando, estamos en un camino que nos preocupa. Hay normas que realmente vemos que no es una manera creemos nosotros, que no están pensando en una Constitución que sea para todos los chilenos. Aparentemente no se están tomando en cuenta la opinión de los técnicos, ni la opinión de todos los integrantes de la Convención. Es un tema preocupante cómo se está dando. Hay muchas intenciones, pero no sabemos si es un tema de la premura por sacar una Constitución en el plazo establecido, y no ha dado espacio para poder analizar en profundidad las consecuencias que están teniendo algunas de las decisiones que se están tomando. El objetivo de esta Convención era crear una Constitución que creara un país para todos, en unidad, y resolver los problemas a través de una buena Constitución. Vemos con preocupación que va caminando en sentido contrario.
Les preocupa como están quedando algunas normas como el derecho de propiedad y expropiación que se debatirán en el pleno?
–En el caso del derecho de propiedad se acaba de aprobar una norma que si bien es mejor que la anterior, igual genera dudas. Al final podría pasar que el propietario de un bien no pueda hacer uso de él. ¿Qué de-

recho de propiedad es eso?. La verdad es que nos preocupa tremendamente, y es una situación no solo del gremio, en conversaciones con clientes en el entorno que uno se mueve existe preocupación. Cómo va a ser este nuevo país basado en la incongruencia. Hay un sesgo más bien ideológico. Si hay un tema que hay que resolver en el país es la burocracia. Me imagino como irá a ser el aumento de la burocracia.
Hay normas que indican que va a ser la ley la que tomará la decisión con respecto a temas como el pago de la expropiación. ¿Les preocupa esto?
–Es posible que para un bien superior se realice una expropiación. Pero qué se le dice a una persona que con todo su esfuerzo ha desarrollado un proyecto, o se ha comprado una casa, un terreno y no sea a través de un pago justo. Es importante que los chilenos entendamos el impacto que puede estar teniendo. Esa es la parte que nos complica, porque esto lo están desarrollando chilenos, pero ¿por qué no se mira el entorno del país que todos los chilenos quisiéramos?. Es una pregunta sin respuesta.
¿Hay empresarios del sector que ya estén pensando en invertir en otros países?
–Si hay algo dentro del nuevo Chile que existe, es la flexibilidad de los empresarios. Hoy Chile es un país que tiene un nivel de desarrollo después de largos años. Entendemos que hay cosas que hay que perfeccionar. La participación en el mercado externo forma parte de nuestro quehacer. La globalización de las empresas chilenas forma parte del diario vivir. No es que hoy día los empresarios hayan tomado la decisión de invertir afuera. Gran parte de los resultados de las empresas proviene de proyectos que tienen en el exterior. He escuchado las cifras. El 46% del Ebitda proviene de ganancias en el exterior. Los empresarios chilenos han sabido buscar nichos fuera del país, y en ese sentido hay una gran diferencia con lo que fue en los 60 o 70 en este país. Entre un país que presente un terreno fértil para invertir y un país que presente dificultades, que presente amenazas como las que estamos teniendo hoy, la verdad es que es natural tomar un camino que haga más sencillas las cosas.
¿Hay preocupación también con las tomas de terreno, incluso de propiedades que ya están listas para entregar?
–Lo que vemos con preocupación es la pérdida del Estado de Derecho. Es un fenómeno que se viene dando desde hace mucho tiempo. Especialmente el Ejecutivo ha perdido lo que significa ejercer la autoridad. Eso se ve en todo orden de cosas, como la inmigración desordenada, en el aumento del narcotráfico, y en el tema de La Araucanía. Es un fenómeno que nos ha venido acompañando en el último tiempo, y uno de los botones de muestra las tomas. El costo de cometer un acto contra la ley es prácticamente cero. Las consecuencias son bajas. Muy difícil que se rija bajo ese esquema es un país que pueda desarrollar una convivencia pacífica. ●

