

El presidente de los constructores prepara su adiós

Vicuña y sus propuestas al Gobierno: "Se acogieron pocas, y a las implementadas les faltó fuerza"

Líder gremial manifestó su preocupación por la caída en las proyecciones de crecimiento: "Eso retarda cualquier reactivación".

Sergio Sáez Fuentes

El año 2022 se puso el casco blanco, símbolo de la presidencia de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Hoy, mientras la industria escoge a un nuevo presidente, Juan Armando Vicuña comienza a decir adiós. El empresario tuvo un periodo desafiante, al llegar se contactó con el Presidente Boric para apoyar en la reconstrucción producto de los incendios forestales, debió lidiar con una pérdida histórica de empleos en el sector y recuerda que en su periodo se la jugaron con una batería de propuestas para las autoridades.

-En los últimos días de su gestión, ¿cuál es el balance?

-En este período nos enfocamos en reactivar la industria. Lo hicimos con mucho diálogo, especialmente con las autoridades, y con propuestas. Sin embargo, a la hora de los balances, creo que se acogieron pocas y que a las implementadas les ha faltado fuerza para mover de verdad a la industria. Hay un contexto en que la inversión no repunta y la economía crecería apenas 2% este 2024. Eso retarda cualquier proceso de reactivación.

-¿Hoy se venden menos casas y menos chilenos tienen una casa propia? ¿A qué se debe?

-A los problemas provocados por el aumento del precio de los materiales de construcción se sumó el fuerte incremento del costo de los créditos hipotecarios y las condiciones más restrictivas para su otorgamiento. Esto ha hecho que, si en el período 2010-2019 se vendían en promedio 63.000 viviendas nuevas al año, en el período 2020-2023 esa cifra disminuyera a

48.000 unidades anuales.

-¿Y a su juicio, esto mejora o seguirá cayendo?

-Se seguirá profundizando por efecto de medidas como la eliminación del Crédito Especial a la Construcción de Viviendas, y que ya afecta incluso a la clase media. Con todo, y pese a los datos más recientes, que siguen siendo negativos, la industria inmobiliaria se ha estado recuperando lentamente desde su peor momento, que fue en 2022.

-A menores ventas, menos trabajo.

-Tenemos 130.000 trabajadores menos que cuando nuestro sector registró su peak de empleo, a fines de 2019. En todo caso, y para ser precisos, es importante señalar que actualmente hay subsectores de nuestra industria con niveles importantes de actividad y, por ende, de empleo como es la construcción de infraestructura y de vivienda con recursos públicos y el desarrollo de proyectos mineros y de energía. Sin embargo, el área inmobiliaria, que es intensiva en mano de obra, sigue cayendo.

Permisología: La némesis de la construcción

Uno de los aspectos que especialmente ocuparon a Juan Armando Vicuña fue expresar la preocupación del sector por la llamada permisología. Hoy, espera que el proyecto liderado por el ministro Nicolás Grau salga rápido, aunque tiene algunos reparos.

"Esperamos que se concrete a la brevedad, aunque implica modificar aproximadamente 28 leyes y sus reglamentos, por lo que sus resultados se verán solo en el mediano plazo. En el caso de la reforma al SEIA, vemos que lamentablemente no está enfocada en agilizar la aprobación de los proyectos que cumplan la regulación".

-¿Y hay un ánimo de parte del aparato público de mejorar los plazos?

-Lo más responsable sería que los or-



"Muchos alcaldes no se hacen cargo de su propio déficit habitacional"

Según el presidente de la CChC, que las autoridades municipales prometan restringir alturas en sus comunas tiene un efecto inmediato en el precio de las propiedades. "No lo decimos nosotros, lo dice el Banco Central: Más del 50% del aumento experimentado en los últimos años por el precio de las viviendas se debe al encarecimiento del suelo, producto de excesivas restricciones para construir edificios de departamentos, lo que es de competencia de los gobiernos comunales, y por lo cual muchos alcaldes no se hacen cargo de su propio déficit habitacional".

ganismos públicos no estén esperando una nueva ley, sino que busquen desde ya estrategias para aumentar su eficiencia. Y, sobre todo, que cumplan los plazos de tramitación que ya les exige la ley, algo que hoy no ocurre (...).

Si hoy se habla de la permisología es porque este fenómeno pasó a ser un mal que afecta a todos los proyectos de inversión.

-¿Cuánto tarda hoy un proyecto?

-Solo a modo de ejemplo, la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad estimó que una planta desaladora requiere casi 12 años para poder comenzar con su inversión y que un gran proyecto minero toma más de 9 años en permisos sectoriales. El tiempo promedio de tramitación de un permiso de edificación supera los tres años. O sea, este trámite suele tomar más tiempo que la construcción de la propia obra.

Decisiones y sus efectos

-Según el Banco Central, los retiros de fondos de las AFP generaron un problema en el acceso a la vivienda. ¿Qué opina que este tema siga apareciendo?

-Los retiros de fondo previsionales no son una política pública, sino una completa irresponsabilidad. No solo por lo que implican en término de pensiones, sino porque provocaron que aumentara la inflación, la UF y las tasas de interés, lo que llevó a un importante incremento del valor de los dividendos y del ingreso mínimo exigido para obtener financiamiento hipotecario, además de un severo debilitamiento del mercado de capitales.

-¿Hubo un antes y un después de los retiros?

-Que muchas familias que soñaron con una casa propia hoy no puedan tenerla ni en sueños es uno de los resultados directos de esta medida.

-¿Cree que el Gobierno tuvo que replantear su enfoque sobre las concesiones, considerando que inicialmente se contemplaba un mayor despliegue del Estado en iniciativas empresariales?

-Eso creo. Y es entendible que así haya sido porque, enfrentadas a la realidad de gobernar, las nuevas autoridades entendieron que el sistema de concesiones es uno de los grandes aliados que tienen el país (...). Por ejemplo, usar las concesiones para construir viviendas de interés social bajo el modelo de arriendo protegido podría ser una gran respuesta para enfrentar el creciente déficit habitacional.



Hay un contexto en que la inversión no repunta y la economía crecería apenas 2% este 2024. Eso retarda cualquier proceso de reactivación".



Los retiros de fondo previsionales no son una política pública, sino una completa irresponsabilidad".



Si hoy se habla de la permisología es porque este fenómeno pasó a ser un mal que afecta a todos los proyectos".