

Alfredo Echavarría, nuevo presidente de la CChC, adelanta sus primeros planes en el cargo:

# Gremio constructor revela plan con la banca para destrabar ventas de viviendas en stock

Buscan que el Banco Central active una herramienta de financiamiento a los bancos conocida como "crédito condicional". Esto permitiría a las entidades entregar créditos hipotecarios con tasas más bajas —en dos puntos— para unidades de hasta 4.000 UF.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Planes para intentar reactivar al sector inmobiliario en el más breve plazo espera poner en marcha Alfredo Echavarría, el nuevo presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), quien asume hoy oficialmente el cargo.

En su primera entrevista tras ser elegido el pasado 22 de agosto, Echavarría conversó con "El Mercurio" y anticipó la primera propuesta que encabezará como timonel de la CChC en conjunto con la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF). Cuenta que es un proyecto que apunta a reducir el stock de viviendas nuevas —que hoy llega a unas 105.000 unidades— que siguen sin vender las empresas. Esto, solicitando al Banco Central que active una herramienta de financiamiento a los bancos conocida como "crédito condicional", que permitiría a las entidades entregar créditos hipotecarios con tasas más bajas, esencialmente para casas y departamentos de hasta 4.000 UF.

## Primeras medidas

—¿Cuáles serán las primeras medidas que tiene pensado tomar?

"El primer énfasis tiene que ver con la situación que están pasando nuestros socios hoy día, con impulsar medidas para la reactivación económica rápida. El segundo foco está en la inversión y el crecimiento, que apunta a un mediano plazo. El tercer gran foco es la preocupación por nuestros trabajadores, que lo están pasando mal, hay una cesantía muy alta".

—¿Qué tienen planeado como mesa de directiva para el corto plazo?

"Estamos por presentar para el tema de la vivienda privada, para el sector inmobiliario, que es el más golpeado, una medida en conjunto con la Asociación de Bancos que apunte a otorgar facilidades del Estado para impactar en una baja en la tasa de interés. Y que eso mejore la condición de la demanda".

"Esa es una medida que se ha implementado antes, durante la pandemia —para otros temas—, que permite al Banco Central otorgar un financiamiento condicionado a una medida específica de la banca. En este caso, es un financiamiento condicionado a que se utilice en bajar la tasa de interés de los créditos. Tiene un costo razonable".

—¿Qué costo tiene esa medida? "El diseño que estamos haciendo, que se podría aplicar hasta el 70% a 75% del stock de viviendas que hay, tiene un costo del orden de US\$ 600 millones".

—¿Y quién lo financia? "Eso es con financiamiento del Estado, del Banco Central, y la economía lo recupera. Si se logra colocar esas viviendas y reactivar la economía con los nuevos proyectos que están en la espera, se recupera con creces".



“Son difíciles de comparar todas las crisis por sus impactos, pero creo que esta es una de las crisis más severas que hemos tenido, y más grave, en los últimos 30 años”.

“Nuestro país puede seguir creciendo, están las condiciones para que seamos receptores de inversión. Pero estamos, desde hace varios años, haciéndonos autozancadillas, autoboicoteándonos y asustando a la inversión”.

—¿Se ha modelado qué descuento de tasa podría resultar con esta iniciativa? "Dos puntos porcentuales, es importante".

—¿Tienen conversado este tema con la Asociación de Bancos? "Sí, estamos haciendo la presentación para el ministro Marcel. Se lo anunciamos informalmente y estamos pidiendo una reunión para la próxima semana para entregárselo".

—¿Cuándo debería aplicarse? "Eso depende de los plazos que las autoridades estudien. Pero es una medida de posible aplicación muy rápida". Echavarría comenta que el inventario de viviendas que aún no se venden equivale a unos

US\$ 18.000 millones o US\$ 20.000 millones. Agrega que hay del orden de 70.000 viviendas con permisos de edificación aprobados, que no se están iniciando por el alto stock. Además, muchos de esos documentos están por vencer. "Estamos esperando una prórroga, porque el peor de los mundos sería que caduquen", añade.

—¿La relación con los bancos ha mejorado? "Nunca la relación ha estado mala. El problema es que siguen teniendo condiciones restrictivas para el sector por toda la crisis. Les hemos solicitado que no nos miren como sector, porque dentro de esta situación hay una gran mayoría de empresas que está sana y bien".

## La peor crisis

—En julio el Imacec creció 4,2%, ¿representa al sector ese desempeño?

"No, para nada. Las últimas cifras nos indican que este año la inversión en construcción debería volver a bajar. Una caída de 1,2% es lo que estimamos. Esto nos lleva ya a 10 años con una tasa de variación de inversión en construcción bajísima, de menos de un 1%, comparado con el 6% que teníamos desde 2014 para atrás".

—Usted lleva más de 40 años ligado al sector, ¿había visto una crisis como la actual?

"No. Hubo crisis que en el minuto se presagiaba que tendrían un impacto mayor, en 2008, por ejemplo, pero el país estaba en otra condición. La deuda externa en ese minuto era mucho más baja, las reservas internacionales eran mayores, entonces se hicieron más rápidamente medidas contracíclicas para reactivar. Hoy el escenario es distinto. Estamos con una deuda externa altísima, y obviamente hay restricciones para implementar medidas de ese tipo. Son difíciles de comparar todas las crisis por sus impactos, pero creo que esta es una de las crisis más severas que hemos tenido, y más grave, en los últimos 30 años".

## ■ Ciclo electoral: "Ralentiza un poco ciertas inversiones"

—¿Generan preocupación a nivel empresarial los chats que se están conociendo relacionados al teléfono de Luis Hermosilla y las situaciones que se desencadenan?

"Creemos que las situaciones que no correspondan, que sean constitutivas de delito, tienen que castigarse con todo el peso de la ley, eso es absolutamente así. No tenemos ninguna duda. Obviamente, en el tema mediático, saca de encima otros temas que nos preocupan más para reactivar, pero eso es parte de la dinámica de todos estos procesos".

—¿El inicio del ciclo electoral presiona la confianza del empresario?

"Esto siempre es así. El próximo año hay elecciones de nuevo y luego cambio de gobierno. Entonces, esas cosas ralentizan un poco ciertas inversiones, no todas, no la inversión pública, en vivienda pública, pero algunas sí. Porque esperan a ver qué pasará con eso para tomar decisiones".

—Hace dos años se rechazó la propuesta constitucional de la Convención. ¿Ha mejorado el ánimo empresarial en este tiempo?

"La última encuesta que vi no lo decía así. Yo siento que sí. Estuvimos cerca de entrar en otro país. Claramente, ese camino no se siguió. Ahora sigue habiendo visiones en muchos aspectos en que no estamos completamente de acuerdo como país. Tenemos que seguir avanzando en eso".

—¿Habrán más quiebras inmobiliarias o reorganizaciones?

"La crisis es muy grande. No tenemos datos concretos de situaciones específicas, pero no lo descartamos".

ro si uno ve las curvas, como venía el empleo potencial, debemos estar hoy con del orden de 120 mil empleos menos".

## Negociación ramal

—¿Han sido suficientes las medidas del Estado hasta ahora? ¿Se podría haber hecho mejor?

"En el sector inmobiliario, claramente no. Hemos estado proponiendo medidas y no han dado efecto. ¿Qué avances ha habido? En el tema de la 'permisología'; están los proyectos fast track, son 21 iniciativas de ley que se ingresaron para ver cómo actuar y reducir plazos, pero requieren tramitación legislativa. No son medidas de corto plazo".

"En obras públicas, también hay que separar lo que está ligado al Ministerio de Obras Públicas, donde ha habido avances. El presupuesto de Obras Públicas de este año se incrementó 9% en comparación con 2023, y lo relevante es que hay una implementación de ese presupuesto que al mes de julio es del orden de 51%, que se compara contra el 33% del año pasado. Pero la inversión en los gobiernos regionales lleva una ejecución baja a julio, del orden de 35%".

## 2025 y empleo

—¿Para 2025 cómo están viendo al sector?

"Creo que vamos a tener un año complicado igual. Por el lado de la energía y de la minería hay proyectos que han avanzado y que están en condiciones de iniciarse. Si eso ocurre, puede haber un crecimiento de la inversión en construcción. En el lado de la vivienda pública y privada, si cambian rápido algunas de las condiciones, con un crédito con focalización como el que vamos a proponer, y si logramos que el término del IVA (de la construcción) pueda extenderse, prorrogarse, puede haber alguna mejora".

—¿Cuánto empleo aún queda por recuperar en el sector?

"Si vemos los peaks que tuvimos antes de la pandemia, del orden de 800 a 820 mil empleos, prácticamente se recuperaron después. Casi llegamos a lo mismo. Pero hoy día estamos con 60 mil empleos menos. Pe-

—¿Qué otra preocupación tiene hoy el sector?

"Nos preocupa que siguen apareciendo proyectos que vemos van en una línea contraria. Las reformas laborales, la negociación ramal, la entrada en vigencia de la disminución de una hora a la jornada, que sigue hasta las 40 horas, son medidas que en un país en desarrollo son muy válidas y hay que aplicarlas. El momento es cuándo implementarlas".

—¿Cómo ven la negociación ramal?

"La negociación ramal la vemos absolutamente perjudicial para el sector. Si en la minería, donde se supone hay factores más comunes, que son menos empresas, se ha visto la diversidad que existe de compañías, de tamaños; en la construcción eso es mucho más brutal".

"Si bien el país presenta condiciones para volver a recibir inversiones relevantes, estas otras situaciones son como zancadillas que les estamos haciendo".

—¿La reforma a las pensiones también?

"Todos queremos que haya mejoras en las pensiones, todos estamos desde hace años impulsando que exista una reforma, pero necesariamente impactan en el costo del empleo. La inseguridad es otro tema".

—¿Cómo se refleja la inseguridad en la construcción?

"Nos contaban un caso de una central hidroeléctrica que está haciendo una empresa nueva en la zona de Río Bueno, que ha tenido entre 20 y 30 atentados a sus trabajadores, a los buses y a sus actividades. Igualmente está la reciente que-ma de los camiones de una cementera en San Antonio. También la inseguridad de nuestros trabajadores, que no existía hace cinco años. Los asaltos, sobre todo en las ciudades grandes, en el transporte desde sus viviendas a los centros de trabajo son un tema. Eso afecta a la inversión en general en el país".