

FOTOGRAFÍA: CLAUDIO CORTÉS V.



Alfredo Echavarría:

“La forma de echar a andar el país no es con deuda”

Paulina Modiano

La construcción es uno de los sectores más golpeados por el bajo crecimiento y la caída en la inversión que arrastra el país desde hace más de una década. El sector inmobiliario, particularmente, ha sufrido estos embates acumulando un stock de miles de viviendas que no se han podido vender por el alza de los créditos hipotecarios que se han limitado en extremo.

El problema preocupa y ocupa al gremio de los empresarios del sector, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC),

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, “dice que Chile ya tiene un nivel de endeudamiento de un 42% del PIB, lo que es altísimo. Los recursos para poder crecer, solucionar el déficit habitacional, el desempleo o la salud, deben venir del crecimiento”.

presidido desde agosto por Alfredo Echavarría, ingeniero civil con una extensa trayectoria como ejecutivo y director de empresas del rubro.

Su diagnóstico sobre la situación que enfrenta la economía chilena no es auspicioso: “Estamos entrapados en tasas de crecimiento actuales y de mediano plazo cercanas al 2% y si no hacemos algo estructural, todo indica que podemos seguir así”.

“Todas las noticias del último tiempo, tanto internas como externas, han desalentado el crecimiento que estaba pronosticado para este año. Debemos actuar un poco más rápido para que la caída no sea

tan grande”, agrega. De todas formas tiene fe en que el escenario pueda mejorar con medidas de corto y mediano plazo.

“Hoy hay 67 mil viviendas listas para partir”

—¿Cuáles serían esas medidas que se deberían adoptar?

—En el corto plazo nosotros hemos propuesto la prolongación del Fogaes, que termina el 31 de diciembre, por unos dos años más. Ese es un fondo de garantía estatal (para la compra de primera vivienda) que permite financiar el 10% de un crédito hipotecario, lo que ojalá se pudiera subir a un 15% para que llegue a más

personas. Ese es un instrumento que ha servido, porque hay una caída de las ventas del sector inmobiliario que es brutal. Este año estamos proyectando con suerte llegar a dos tercios de lo que ha sido la transacción histórica, que son unas 60 mil unidades anuales.

—Se han mencionado también el problema de los salarios.

—Ese es otro problema: el desfase de los salarios —que en los últimos años han subido un 20% en promedio— con respecto al aumento del costo de la vivienda que se ha elevado en torno al 50%, lo que se traduce en que gente que hasta hace poco podía adquirir una casa o un departamento hoy no pueda hacerlo. Por eso estamos postulando una medida en conjunto con la Asociación de Bancos para lograr una rebaja de tasas del orden de 200 puntos base y eso se traduce en una reducción de los dividendos entre un 15 a 17%.

—Esa es una propuesta que ustedes están evaluando con el Ministerio de Hacienda.

—El planteamiento lo hicimos a principios de septiembre al ministro de Hacienda y de ahí se decidió que se sumara el Ministerio de Vivienda y el BancoEstado. Ahí hay una mesa de trabajo que ha sido muy activa y el tema está bien encaminado. Esta rebaja de tasas no la financiaría el fisco, sino directamente la reactivación de la venta de más viviendas, que aumentaría la recaudación anticipada de impuestos y también el reinicio automático de los proyectos paralizados. Hoy hay 67 mil viviendas listas para partir, con permisos aprobados, que pueden reactivar la economía y el empleo.

—Si las conversaciones están bien encaminadas, ¿podría verse algún efecto positivo en el corto plazo?

—Primero hay que concordar la medida y eso está bastante cerca. Esperamos que ahora que concluyó la discusión del presupuesto, podamos cerrarlo. De ahí en adelante hay que dictar reglamentos, pero obviamente eso puede ponerse en marcha rápidamente, por ejemplo, en marzo del próximo año.

“Se siguen produciendo situaciones contra la inversión”

—Usted señalaba que la caída de las ventas inmobiliarias ha tenido también un impacto sobre el empleo, ¿cuán fuerte ha sido considerando que la construcción es un sector muy intensivo en mano de obra?

—Efectivamente estamos con una caída de empleo muy grave. Después de la pandemia bajó sustancialmente. A principios de 2022 se logró recuperar con cerca de 805 mil trabajos, pero de ahí en adelante se ha venido deteriorando y estamos actualmente con unos 715 mil. Pero en realidad el impacto es mayor, porque la construcción tiene la virtud de que da ocupación inmediata a muchos otros sectores que son sus proveedores.

—El Gobierno ha impulsado a través



Este año estamos proyectando con suerte llegar a dos tercios de lo que ha sido la transacción histórica en el sector, que son unas 60 mil unidades anuales”.



Estamos con una caída de empleo en nuestro rubro. A principios de 2022 eran cerca de 805 mil trabajos, pero de ahí en adelante se ha venido deteriorando y estamos actualmente con unos 715 mil”.

del Ministerio de Economía una reforma para acotar el tema de los permisos, ¿cómo evalúan ustedes esa iniciativa?

—Lo valoramos positivamente porque es un tema que hace dos años y medio no estaba en la agenda. Eso se logró instalar. El Gobierno lo tomó a través del proyecto marco y hay 21 iniciativas en la Comisión de Hacienda del Senado que abordan materias sectoriales. Si salen razonablemente bien van a tener un efecto de más largo plazo, que permitiría empezar a mover el crecimiento hacia cifras más altas que las proyectadas hoy.

—En materia de obras públicas también ha habido un impulso para tratar de mover al sector construcción.

—Apreciamos que el Ministerio de Obras Públicas haya adoptado una política contracíclica aumentado el presupuesto de este año en forma relevante. Hasta el minuto ha llevado una buena ejecución y esperamos que eso se siga manteniendo. Ahora la obra pública estatal implica sólo un tercio de la inversión en construcción. Los otros dos tercios corresponden a infraestructura privada, que está con una buena perspectiva de crecimiento para el próximo año, explicada mayormente por los proyectos mineros y de energía. En 2025 puede haber un crecimiento de 4,0 a 4,5% con respecto a este año.

—Usted ha señalado que hay incertezas normativas que afectan también a la inversión. ¿A qué se refiere específicamente?

—Lo que hemos visto es que se siguen produciendo situaciones que van contra la mayor necesidad de inversión. Cuando un proyecto como el que propuso Colbún en el norte se rechaza ambientalmente, obviamente genera un pesimismo entre los inversionistas locales y extranjeros.

—¿Usted cree que eso ameritaría un cambio en la legislación ambiental?

—Eso es lo que hemos planteado y entendemos que en los proyectos de ley que se están tramitando se está viendo. Hay que volver a crecer y la forma de echar a andar el país y de resolver todas las demandas sociales, tiene que ser con más recursos y no con deuda; porque Chile ya tiene un nivel de endeudamiento de un 42% del PIB, lo que es altísimo. Los recursos para poder crecer, solucionar el déficit habitacional, el desempleo o la salud, deben venir del crecimiento.

“Soy optimista sobre lo que aún se pueda hacer”

—También se ha planteado la entrega de terrenos fiscales para la construcción de viviendas para arriendo. ¿Es eso viable?

—Sí, pero eso está en un nivel bastante incipiente. El tema más relevante es que en las principales ciudades de Chile o sus cercanías, cuyos planos reguladores son muy antiguos, hay muchos terrenos disponibles para construir. En general son sitios privados, pero no se pueden utilizar porque no tienen condiciones sanitarias y

dotarlos de todo el abastecimiento de agua potable y alcantarillado es muy costoso, lo que los hace inviables.

—¿Cuál sería entonces la solución?

—Frecuentemente son terrenos que no están dentro del área de concesión que tienen las empresas sanitarias, por lo que habría que entregárselo a una para que pueda habilitarlo. Pero eso tiene varias complejidades desde el punto de vista administrativo y de costos. Hay otra línea de acción referente a que, en muchas ciudades, especialmente en el norte de Chile, hay terrenos que son del Ministerio de Bienes Nacionales y hemos propuesto la idea de que puedan ser entregados al sector privado para edificar viviendas de arriendos protegidos, que es algo que existe en otras partes del mundo. Hay inversionistas extranjeros que están dispuestos a ello, siempre y cuando existan todos los permisos que puedan hacer viable esa condición, además ello podría ayudar a paliar el déficit habitacional.

—Más allá de eso, hay una demanda que es transversal en todos los gremios productivos: la rebaja al impuesto corporativo que hoy se sitúa en un 27%.

—Efectivamente eso da un incentivo a la inversión y hay que mirarlo también en el contexto mundial, porque varios países están avanzando en esa dirección y eso hace que los capitales se muevan hacia allá.

—¿Usted estima que en el plazo que le queda al actual Gobierno se puede avanzar en medidas que alienten la inversión y permitan salir del estancamiento en que se encuentra el crecimiento?

—Soy optimista sobre lo que aún se pueda hacer, porque el ingreso de todos los proyectos para reducir la permisología demuestra que hay un real interés y si no se logran aprobar en este período tendrán que continuar en la administración siguiente. Pero va quedar asentado que fue iniciativa de este Gobierno. Es importante recalcar que hacer cambios económicos y sociales, requiere de plazos más largos que los cuatro años que dura un mandato presidencial. Y ahí hemos propuesto algo que existe en algunos países: la creación de una agencia independiente, o como se la quiera llamar, que pueda desarrollar políticas de Estado que operen más allá de lo que duran los gobiernos de turno.

—¿Ve actualmente condiciones para establecer un sistema de esas características? Porque hay una gran polarización y más de 20 partidos en el Congreso que hacen muy difíciles los acuerdos.

—Efectivamente es así y hay que aquilatar las consecuencias que tiene eso en el sector de la política habitacional e infraestructura pública. Por eso impulsamos que todo esto no esté sujeto a los vaivenes de los cuatro años. Hay que lograr continuidad en esas inversiones en beneficio de la gente y del desarrollo del país.