



Hace 10 días, Hernán Levy Arensburg tuvo uno de sus mayores regocijos personales. Como amante de los autos clásicos -tiene una colección de 15-, al mando de su "burri-

ta amarilla", un Ford A Tudor de 1928, terminó la carrera más importante del mundo para estos fanáticos tuerca, el rally Pekín-París, que le tomó 37 días de viaje y 14.700 kilómetros. Una proeza para este chileno de 76 años que fue acompañado por su amigo Felipe Ledermann como navegante. "Lo importante era llegar, y llegamos a París. Entre los 10 autos más antiguos, salimos terceros", dice con una voz que denota entre orgullo y timidez al reconocimiento, al tiempo que muestra la fotografía de su alborozante celebración con champaña en la llegada.

Mientras sacaba adelante esta aventura, en Chile su empresa, Cerámica Santiago, le brindaba otra satisfacción. Esta vez, empresarial. Pese a las dificultades que ha tenido que enfrentar la compañía estos dos últimos años, la administración al mando de su hija Josefina, en calidad de presidenta del directorio, llegó a acuerdo en la negociación colectiva con su sindicato y extendió a 44 años una historia sin haber tenido nunca una huelga.

Cuando cuenta estos dos hechos, el rostro de Levy se ilumina y sonríe con ganas. Sin embargo, cuando ahonda en aquellas dificultades, se torna serio e incluso adopta un tono de frus-

Hernán Levy sufre con el mal año de Cerámica Santiago

En un año normal, la mayor productora de cerámicos prensados del país vendía 100 millones de ladrillos. En 2023, llegó sólo a la mitad, marcando un negativo hito para la empresa. Y pronostica que en 2024, las ventas podrían ser aún menores. Todo, por lo que califica de "el momento más crítico" que ha sufrido la construcción.

IGNACIO BADAL Foto: MARIO TÉLLEZ

tración.

Consecuencia de la actual crisis que sufre la construcción, Cerámica Santiago está marcando un hito. Pero de los negativos. "Estamos en el peor momento del sector construcción", dice Levy, quien fuera presidente de Colo Colo en 2011-12.

Negocio de cuatro décadas

Su empresa es la mayor productora y comercializadora del país de cerámicos prensados, aunque su principal oferta es el ladrillo prensado de arcilla, conocido en el mundo de la construcción como Ladrillo Princesa. Vende desde Copiapó hasta Temuco. "El ladrillo prensado es un producto muy pesado, que no resiste un transporte de más de 600 kilómetros. Poreoso, cada 600 kilómetros se instala otro fa-

bricante", dice.

Sus principales clientes son 15 constructoras grandes, las tiendas de mejoramiento del hogar en el *retail*, las ferreterías, proyectos industriales y bodegas.

"En un porcentaje muy importante, esa producción está destinada a la construcción de viviendas, especialmente casas, y dentro de ellas, en vivienda social. Hace 30 o 40 años se construían edificios de ladrillos, pero hoy no", cuenta.

La compañía posee una planta en Batuco, automatizada, con capacidad de siete millones de ladrillos mensuales.

Aunque prefiere no hablar de cifras en dinero, asegura que las ventas de la empresa en un año normal llegaban a 100 millones de unidades de ladrillos. "En 2023, vendimos 50

millones”, admite frustrado, por lo que la planta está produciendo cuatro millones mensuales. “En la pandemia, la caída en ventas fue menor que la de ahora”.

Esos 50 millones de ladrillos, ¿es la peor venta que han tenido en su historia?

—Sí. El desplome lo obligó a reducir en más de un tercio su dotación, quedando en 80 personas, y trabajar en ahorros en insumos y energía, que redujeron sus costos a la mitad.

—Y este año, ¿cuánta venta proyectan?

—Menos que el año anterior.

Toma un respiro y continúa: “Estamos peleando para que sea al menos lo mismo que el año pasado”. En todo caso, con ese nivel de ingresos, dice, igual tendrán números azules en la línea final.

Antes de hablar de las razones de la crisis, lanza otra frase decisiva: “La debilidad de la economía es tal que la construcción está pasando el momento más crítico de su historia. Nunca hemos visto una crisis así”.

Las razones de esta crisis se remontan a cuatro años atrás. Los retiros de fondos previsionales de 2020-21 provocaron una aceleración inflacionaria que llevó al IPC a un máximo de tres décadas del 11,5% en 2022, que se desaceleró sólo a un 7,6% en 2023.

Para controlar la inflación, el Banco Central subió la Tasa de Política Monetaria hasta un máximo en 20 años del 11,25% en octubre del 2022 y la inflación elevó los precios de los materiales. Esta combinación cimentó el escenario para llegar a cifras que no se veían hace mucho. El año pasado, la inversión sectorial cayó un 4%, según la Cámara de la Construcción, que para este año prevé entre 0 y -0,4%. En 2023, los permisos de edificación llegaron a su peor nivel de los últimos 30 años, y a mayo de este año, estaban un 10% por debajo de eso. Y en cuanto al tiempo para agotar el stock de viviendas, en mayo se necesitaban 32 meses para vender la actual oferta inmobiliaria, que casi duplica los 18 meses de antes del estallido social de 2019.

“Cerámica Santiago tiene 43 años y, en todas las crisis, el primer sector que se paralizaba era la construcción. Y el primero que partía, después de dos o tres años, era la construcción. Se percibía, porque cuando todavía el país estaba en pleno bajón, a nosotros nos empezaban a subir las ventas, sabíamos que unos meses después los números generales del país mejorarían. Hoy no vemos recuperación”, confiesa.

Pero la tasa de interés del Central ya está bajando, la inflación bastante más acotada, los precios de los materiales también han caído. ¿Por qué no se ve esa recuperación?

—Hay un stock de viviendas impresionante, casas y departamentos. Pero el comprador no puede acceder a ellas porque aún las tasas de interés están altas. Y los bancos no se atreven a prestar si no tienen las naturales garantías que necesitan. Hace cuatro años, el comprador pagaba con 10% de pie a 30 años, hoy 20% a 20 años: son condiciones menos favorables. **¿Los bancos son coñetes?**

—No, los bancos tienen que cuidar el dinero que manejan. Se deben a sus accionistas y estos esperan resultados razonables. No es función de los bancos regalar crédito.

La semana pasada, los dueños de la inmobiliaria Exxacon decían a Pulso que la crisis había tocado fondo y que ya se veía la luz al final del túnel. ¿Usted no la ve?

—O sea, los números de la Cámara de la Construcción no muestran eso.

“Dunas de Concón: es poco estético”

Allí vuelve a la problemática con los bancos no sólo referido a los consumidores sino a las mismas empresas. Cuenta que antes una constructora compraba un terreno, lo hipotecaba y el banco le daba los recursos para construir. Hoy eso cambió: “le dicen, ok, deme la hipoteca, pero además usted ponga algo. Y ahí es donde las constructoras requieren ayuda”, explica y apunta al Estado como eventual colaborador. No habla sólo de ayuda económica, sino por ejemplo del destrabe de proyectos de la red de permisos, o “la permisología”, como la llama. “Hay departamentos en Estación Central que llevan años sin recepción final, por X razones. Y las personas necesitan esos departamentos porque hay un déficit habitacional. Entonces, ahí es donde el Estado puede ayudar”, explica.

¿Pero los empresarios quieren que los permisos se los entreguen rápido, sin evaluar los efectos que puedan tener sus proyectos?

Hay casos emblemáticos como humedales destruidos o un santuario de la naturaleza como las Dunas de Concón, donde hay edificios con riesgo de caída.

—No, para nada, pero que no haya excesos. Mire, lo de las Dunas de Concón es poco estético, pero Chile no es el único país donde se construye en dunas. Aquí se dice que hay que defender la duna y en China es todo lo contrario: hay que plantar la duna, que no sea más duna, que sirva para algo. Y son kilómetros y kilómetros en que están tratando de recuperar los sistemas dunarios. Es feo lo que se hizo en Viña, pero bien hecho no tiene ningún problema. Hay que cumplir con las regulaciones.

Falta vivienda pública

Según Levy, no todo el rubro de los proveedores de la construcción está tan afectado. Estima que los productores de cemento o fierro, por ejemplo, pueden estar mejor, porque abastecen a otras industrias como la infraestructura pública o la construcción minera, mientras que Cerámica Santiago va dirigido fundamentalmente a vivienda. De hecho, la vivienda representa en torno al 40% de sus ventas.

A fines de 2023, Levy reclamó por lo que consideró una discriminación del Ministerio de Vivienda en una licitación de 20 mil casas industrializadas (listas para instalar) incluida en la Glosa 6 del Presupuesto, dado que la autoridad no consideró que en la subasta participaran constructoras de viviendas de material sólido como las de ladrillos. Una de las razones que dio el Minsvu fue la rapidez con que se podían conseguir las industrializadas. Según Levy, no es así, pues sólo los permisos tardan no menos de un año y la construcción de una industrializada tarda dos a tres meses, y la de ladrillo, cinco meses, por lo que el tiempo final es prácticamente el mismo.

¿Ha habido acercamientos con el ministro como para mejorar esta situación?

—No. De hecho, desconocemos si se realizó dicha licitación. El ministerio está empeñado en que sólo se construya con viviendas industrializadas, subsidia a estas en perjuicio de otras de material sólido, y contra eso, no se puede hacer nada. Hay que rascarse con sus propias uñas.

Consultado el Ministerio de Vivienda, informó que esa licitación aún no se realiza. ●