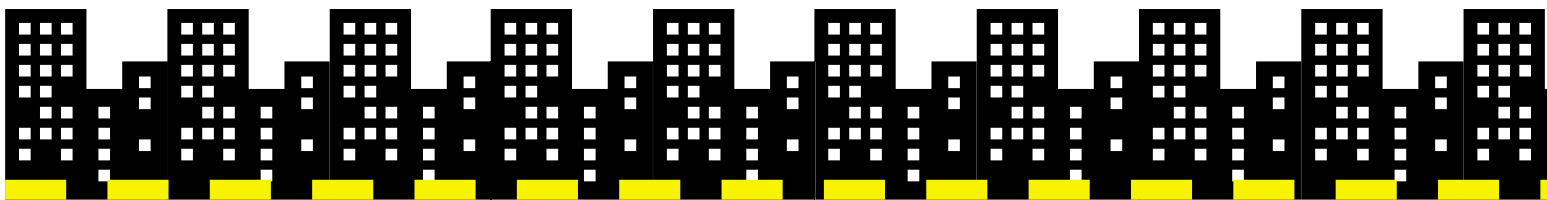


# APOSTANDO AL SEGUNDO SEMESTRE

*TERREMOTO, CAMBIO DE GOBIERNO, DEUDAS DE ARRASTRE, DEMORAS EN LA EJECUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS, RESTRICCIONES DE LA BANCA Y UN PÚBLICO EXPECTANTE. TODO ELLO AFECTÓ AL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS PRIMEROS SEIS MESES DEL AÑO. DE LA MANO DE LAS INVERSIONES EN MINERÍA Y ENERGÍA, Y DE LA ASIGNACIÓN DE UNA SERIE DE RECURSOS RETRASADOS POR PARTE DEL ESTADO, SE ESPERA UN POSITIVO CAMBIO EN LA SEGUNDA PARTE DE 2010.*

POR **JORGE VELASCO C.** FOTOS **VIVI PELÁEZ**





*Andrés Iacobelli, subsecretario de Vivienda y Urbanismo*

**H**a sido un avance con el freno de mano puesto. Si bien las proyecciones de crecimiento de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) para el primer semestre rondan el 4% para el sector que representa, queda la sensación de que se puede hacer más. Por una parte, el terremoto obligó a las autoridades a recortar y reasignar presupuestos fundamentales para el área, como el de la Dirección de Vialidad (-38%). Y, por otro lado, la llegada de una nueva coalición al gobierno, especialmente en circunstancias excepcionales, siempre plantea una suerte de round de estudio para todos.

“Luego de veinte años no es fácil hacer partir una maquinaria tan compleja”, apunta Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario de la CChC. Y las autoridades le dan la razón: “Es muy difícil tener proyectos novedosos en tres meses de trabajo”, sostiene el ministro de Obras Públicas, Hernán de Solminihac. Pero hay que ir por más y es por

ello que en la CChC se pide apurar el tranco. “En la medida que se normalice todo después del terremoto, creo que siempre se puede andar más rápido y, en ese sentido, nos gustaría que así fuera”, comenta Lorenzo Constans, presidente de la CChC.

Las cifras del rubro son positivas y superiores a las estimaciones que la propia CChC realizó en diciembre de 2009, cuando estableció una línea base de crecimiento de 7,7%. Durante este año, el índice de la Actividad de la Construcción (Imacon) alcanzó números azules por tres meses consecutivos (1,4%, 5,26% y 6,8% en su variación en doce meses para marzo, abril y mayo, respectivamente) y se espera que la construcción anote un alza del 8,9% en 2010. El impulso estará dado, en buena parte, por el gasto en infraestructura productiva privada (minería y energía), que provee del 50% de toda la inversión en construcción del país.

Los números, sin embargo, no son todo

lo buenos que aparentan. Si bien varios indicadores de suministros de la construcción (despachos físicos industriales, barras de hormigón, etc.) tuvieron un alza post terremoto, una vez pasado el efecto inmediato del sismo comenzaron a bajar. Y el despacho de cemento, uno de los índices más representativos en cuanto a infraestructura y obras habitacionales de mayor envergadura, llevaba a mayo una baja de 4,4% en doce meses. Por otra parte, el sector constructivo ha ido a la zaga del crecimiento del país, que anotó un Imacec (Indicador Mensual de Actividad Económica) en abril de 4,6% y de 7,1% en mayo. “Nuestro Imacon está creciendo, pero menos que el nivel agregado de la economía. Esto es importante para nosotros, porque en general el sector de la construcción amplifica los ciclos: cuando la economía baja, baja más rápido; pero cuando sube, el sector sube aun más, expandiendo las cifras”, explica Marcela Ruiz-Tagle, coordinadora económica de la



*Cristián Armas, presidente del  
Comité Inmobiliario de la CChC.*

Gerencia de Estudios de la CChC. Un Imacec en 7% hacía esperar un Imacon en torno al 10%. Pero ello no ocurrió.

#### **RETRASOS EN VIVIENDA**

El problema radica en la otra mitad del sector constructivo, aquella conformada por vivienda e infraestructura pública y el sector inmobiliario. Las perspectivas apuntaban a una baja del 3,1% para las ventas de casas y departamentos este año. Pero la caída fue más dura todavía. En el segundo trimestre de 2010 el comercio de viviendas bajó un 26% en el Gran Santiago, respecto a igual periodo de 2009, y en el acumulado del año va en -24%. Está por debajo del promedio de venta de la última década y es el desempeño más deficiente de las últimas nueve temporadas. “Sabíamos que a causa del terremoto íbamos a tener un efecto transitorio, en que iban a estar lentas las ventas. La gente queda en estado de shock, porque quiere evaluar mejor los proyectos que está visitando o porque los bancos quieren retasar mejor las viviendas. Pero ese proceso se ha alargado”, comenta Marcela Ruiz-Tagle.

¿Causas del descenso? Una alta base de comparación -a pesar de la crisis, en 2009 se

vendió un alto número de unidades, producto de una fuerte campaña de venta- y restricciones bancarias al otorgamiento de créditos hipotecarios. También hay que considerar que, como consecuencia del sismo, mucha gente comenzó a desistir de comprar departamentos: éstos anotaron una baja de 28% frente a igual periodo del año anterior. ¿Consecuencias? Menos inicios de nuevos proyectos inmobiliarios: sólo un 17% está terminado, el 49% se encuentra en obras y el 33% aún no se inicia. La buena noticia es que las ventas del segundo trimestre fueron superiores en un 7,2% al anterior, lo que da luces de una cierta activación.

Otra de las razones de las pocas unidades vendidas se encuentra en el menor número de subsidios otorgados en el programa regular del Ministerio de Vivienda (Minvu). Su presupuesto se recortó en un 50%, debido a que el año pasado se anticiparon llamados a postulación al Fondo Solidario de Vivienda II, el Programa de Protección del Patrimonio Familiar y para aportar al financiamiento del programa de reconstrucción.

Para 2010 la meta era la entrega de algo más de 206 mil subsidios, sea por el terremoto o por el programa regular. Y si bien

al 31 de mayo se había gastado el 56% del presupuesto original destinado a vivienda, se habían otorgado en efecto poco más de quince mil soluciones habitacionales. La situación, explica Marcela Ruiz-Tagle, se debe a que la ejecución presupuestaria del Minvu se ha destinado, en buena parte, a financiar programas de arrastre de años anteriores.

En tanto, el subsecretario del Ministerio de Vivienda, Andrés Iacobelli, sostiene que no ha habido retrasos respecto a la planificación original para 2010. Lo que sucedió es que el primer llamado, realizado en febrero, fue bajo. Y el segundo se efectuó recién en julio, pero estaba planificado por calendario. “Esta situación generó un desfase de proyectos habitacionales durante el primer semestre”, apunta, y agrega que a comienzos de ese mes, se colocaron en el mercado cuatro millones de UF, correspondientes al Fondo Solidario I, en modalidad construcción: “Con esa inversión, es un hecho que durante el segundo semestre se reactivarán los proyectos de viviendas sociales”. Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario de la CChC ratifica los avances. “En las últimas semanas hemos logrado una enorme sintonía con el gobierno, alineados todos por cumplir la meta propuesta de termi-

aviso



Marcela Ruiz-Tagle, coordinadora económica de la Gerencia de Estudios de la CChC.

nar con el déficit”, señala.

Iacobelli informa también que ya hay más de 200 mil inscritos en el Registro de Damnificados, requisito clave para postular a los subsidios de emergencia, y que la asignación de estas soluciones se llevará a cabo entre este año y el próximo. La inversión, hasta el momento, ha sido de US\$130 millones para 20 mil subsidios entregados.

#### PLAN DE INFRAESTRUCTURA

Los retrasos, sin embargo, no se ciñen sólo a vivienda. Para junio, la ejecución del presupuesto del MOP para infraestructura había caído un 18,5% respecto al mismo mes del año pasado, y en un 32,6% si se excluyen las concesiones. “Este año estamos concentrados en la emergencia y la construcción”, afirma el ministro de Obras Públicas, Hernán de Solminihac. Y es que el terremoto no sólo hizo que se le descontara a esta cartera el

14,4% de su presupuesto original, sino que también los recursos existentes se redestinarán a proyectos prioritarios para las zonas más afectadas por el terremoto, como los puentes sobre el río Bío Bío. No obstante, en el ministerio informan que a fines del mes de julio ya se tenía ejecutada un poco menos de la mitad del presupuesto de la cartera.

El ministro de Solminihac tiene claro que para los próximos tres años y medio, los desafíos son mayores. Para todo el periodo del Presidente Sebastián Piñera (2010-2014), el MOP ha diseñado un ambicioso plan que espera cumplir. Éste contempla una inversión de US\$1.580 millones anuales entre obras de infraestructura y concesiones (US\$14 mil millones en total), que incluye US\$8 mil millones canalizados por este sistema durante todo el periodo. De ellos, este año sólo se llamará a licitación a obras por un monto de US\$500, debido principalmente a la pausa

que implicó el proceso de cambio que se vivió en la normativa de concesiones.

Para la CChC, no obstante, las necesidades son mayores. Según su “Balance de la infraestructura en Chile”, se requiere invertir casi tres veces más que lo presupuestado por el Ministerio de Obras Públicas. “Es bueno ponerse metas ambiciosas. Exige mayor celeridad, más dedicación y una mayor concreción de obras”, resalta Lorenzo Constans, presidente de la entidad. Para el ministerio, por su parte, su proyección es la más alta de la historia de esa cartera y ya sería un gran triunfo concretarla.

Lo que importa, a fin de cuentas, es acelerar el paso. Los proyectos ya están en marcha y las expectativas son altas. “Nosotros esperamos que el segundo semestre y, particularmente, el último trimestre, sean muy buenos”, dice Marcela Ruiz-Tagle. Si ello ocurriese, la construcción podría crecer 8,9% este año. 2011 se proyecta aun mejor. **EC**