

19760924
01

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Marchant Pereira 10 - Piso 3 - Santiago
teléfono: (02) 233 1131
fax: (02) 232 7600



FERIA INTERNACIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN EDIFICA 96

Santiago, Martes 24 de Septiembre de 1996

PALABRAS DEL PRESIDENTE DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, SR. HERNÁN DOREN LOIS, EN EL ACTO DE INAUGURACIÓN

Una vez más, como en años anteriores, la Cámara Chilena de la Construcción ha concurrido gustosamente con su patrocinio a esta 9ª versión de la Feria Internacional de la Construcción, 6ª desde que se la denominó con su actual nombre de Edifica, evento que a lo largo de estos años se ha ganado un reconocido prestigio local e internacional, con lo que ha ganado la capacidad de convocatoria que le permite congrega a los principales actores de la actividad constructora nacional, así como a los destacados invitados y expositores extranjeros que nos acompañan en esta ocasión, constituyéndose de este modo en un importante lugar de encuentro para constructores, industriales, profesionales, técnicos y especialistas de la construcción.

La masiva y creciente participación de empresas expositoras en la Feria, es el reflejo del interés que despierta el dinámico desarrollo que ha tenido la construcción en Chile en los últimos años, y del importante rol que le corresponde en el logro de un desarrollo económico y social sostenido.

En efecto, desde que se realizó por primera la Feria Internacional de Construcción, en 1988, la Inversión en Construcción se ha más que duplicado en términos reales, creciendo a un ritmo medio del 9,5% anual, y este año, por tercera vez desde entonces estimamos que volveremos a tener tasas de dos dígitos.

Luego del estancamiento registrado en los niveles de actividad hacia el 3er. trimestre de 1994, durante 1995 la construcción recuperó paulatinamente su ritmo de crecimiento.

Confirmando esta evolución favorable, el consumo de materiales nacionales de construcción se expandió fuertemente. Mientras los despachos físicos crecieron en un 12%, las ventas lo hicieron en 13%.

Las estadísticas de empleo, sin embargo, muestran durante el año un crecimiento de sólo un 2,7%, observándose que este repunte se alcanzó sólo en el segundo semestre, lo que se explica por la gran inercia del factor empleo en el sector. Las remuneraciones, a su vez, se incrementaron en casi un 6%.

Por su parte, la edificación habitacional registró un incremento del 5,2% en el número de viviendas, el que alcanzó las 124.801 unidades, y del 11,1% en superficie, en tanto que la superficie no habitacional se incrementó en un 34,4%, aunque con una evolución dispar, puesto que la edificación para los sectores productivos aumentó en un 43,7%, en tanto que la correspondiente al sector de los servicios cayó en un 4,4%. En suma, la superficie total aprobada alcanzó a poco menos de 11,7 millones, casi un 18% por sobre la autorizada en 1994.

Esta recuperación tuvo su origen, por una parte, en el subsector de la vivienda privada, muy influenciada por la actividad que se viene registrando en el Gran Santiago, precisamente donde se había dejado sentir con más fuerza el ajuste que registró este mercado durante 1994, y por otra, en el sector de la infraestructura pública en prácticamente todos sus rubros, lo que permitió que durante 1995 la actividad de la construcción se expandiera en un 7,4%, por debajo del crecimiento del PIB global, pero con una tendencia creciente hacia 1996.

En efecto, de acuerdo con las estimaciones de Cuentas Nacionales, durante la primera mitad del año el Producto Interno Bruto del Sector de la Construcción habría crecido a una tasa en torno al 12,4%.

Por su parte, también las estadísticas de edificación y de producción y venta de materiales reflejan el dinamismo que se ha observado en la actividad sectorial durante el primer semestre del año.

Los permisos de edificación registran un incremento del 4,1% en el número de viviendas, del 7,4% en la superficie habitacional, y del 8,4% en la superficie no residencial, según datos acumulados al mes de julio, lo que totaliza un crecimiento del 7,7% de la edificación total aprobada en el país.

Parte importante de la expansión se explica por un crecimiento regional notoriamente más significativo que el de la Región Metropolitana. Por otra parte, a partir del mes de marzo se observa una desaceleración de las tasas de crecimiento que se han venido experimentando.

En cuanto a los indicadores de venta de materiales de construcción, a julio del presente año registraban un incremento acumulado del 18,7%, en tanto que el índice general de despachos industriales ajustado registraba, en el mismo período, un crecimiento acumulado del 14.3%.

Resulta destacable que a pesar del dinamismo mostrado por el sector, con el consecuente aumento de la demanda de materiales de construcción, los precios de estos no han experimentado presiones alcistas, e incluso han venido creciendo por debajo del ritmo de aumento del IPC.

Por su parte, hasta julio pasado el empleo sectorial acumulaba un crecimiento del 3,1%, lo que, habida consideración de la evolución del resto de los indicadores, significa que se viene registrando un paulatino y notorio aumento de la productividad en el sector.

En síntesis, la actividad de la construcción durante la primera mitad del año, reflejada a través de los indicadores descritos, está evidenciando la fuerte expansión de la inversión que se empezó a manifestar a partir de los dos últimos trimestres de 1995, pasándose desde tasas de crecimiento sectoriales del 3% a principios de ese año, hasta tasas del 13,6% durante el primer trimestre del año en curso, en un ciclo expansivo de actividad que habría alcanzado su cima, por lo que es de esperar en lo que resta de 1996, se sigan observando importantes expansiones del PIB de la Construcción, pero en magnitudes inferiores y decrecientes con respecto a las registradas a la fecha, para terminar el año con un crecimiento algo por encima del 10%.

En materia habitacional, el crecimiento que inicialmente se estimaba para 1996 estaba claramente determinado por la puesta en marcha del sistema del leasing habitacional, mecanismo bajo el cual el Gobierno proyectaba entregar 10.000 subsidios este año, incrementándolos gradualmente hasta alcanzar 40.000 nuevas soluciones habitacionales anuales hacia el 2000.

Sin embargo, considerando la complejidad de la ingeniería financiera que involucra el financiamiento del sistema, el hecho de que recién comienzan a constituirse las primeras sociedades especializadas en las distintas etapas que es necesario cumplir para materializar una operación bajo este mecanismo, y dado que hasta la fecha, pese a que el número de cuentas abiertas para este objeto supera las expectativas iniciales, sólo se han logrado concretar unas pocas operaciones, en las nuevas proyecciones de la Cámara estamos estimando un flujo más moderado de operaciones de leasing, partiendo con 1.000 viviendas este año hasta alcanzar 20.000 el año 2000.

En general, la inversión pública en el resto de los programas habitacionales se mantienen en términos reales o registran un leve incremento, con excepción de una disminución gradual del Programa de Viviendas Progresivas, estimándose que en conjunto generarán una demanda del orden de las 100.000 viviendas, a lo que se suma el crecimiento propio de la inversión en viviendas de mercado, producto del crecimiento vegetativo e incremento del ingreso real, por lo que para 1996 se proyecta la construcción unas 128.600 viviendas, y de 133 a 134 mil en 1997.

Para los años siguientes no se esperan aumentos significativos en el número de viviendas a iniciar, aunque de acuerdo a las medidas anunciadas por la autoridad, en lo sucesivo se privilegiará la cualitativo por sobre la cantidad, con lo que se construirán viviendas más amplias y de mejores estándares.

Recientemente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha dado a conocer un estudio que indica la existencia de un superávit de 293.000 viviendas de valor inferior a las 500 UF en la Región Metropolitana, al mismo tiempo que revela que en la Región subsistiría un déficit habitacional de 320.000 unidades. Al extrapolar estos resultados a todo el país, se obtiene como resultante un exceso de viviendas de bajo estándar cercano a las 700.000, lo cual evidencia la necesidad de diseñar nuevas soluciones habitacionales de características más acordes a la realidad actual, y que además se adapten a las demandas futuras, determinadas por un nivel de ingreso per cápita que está creciendo sostenidamente, y que se proyecta aumentando en torno a un 4 a 5% real anual, lo cual significa que hacia el año 2000 habremos logrado un ingreso per cápita cercano a los 6.000 dólares.

Por otra parte, las nuevas disposiciones sobre neutralidad de los subsidios también jugarán un papel importante, permitiendo que beneficiarios de subsidios estatales puedan adquirir, indistintamente, viviendas nuevas o usadas. Esto permitirá la generación de un mercado secundario de viviendas sociales para lograr la movilidad habitacional de los sectores poblacionales de más bajos ingresos. Con ella se permitirá a los propietarios de viviendas usadas, venderlas, lo cual les dará la posibilidad de adquirir una de mejor estándar, pasando esa vivienda a ser adquirida por el poseedor de un subsidio.

En consecuencia, dentro de este nuevo esquema se plantea renovar el enfoque subsidiario del Estado en el ámbito habitacional, con el propósito de traspasar al sector privado responsabilidades, tanto en lo relativo a la producción de viviendas, como en su financiamiento. Se espera entonces, que el gobierno mantenga focalizada su responsabilidad en aquellos estratos de menor capacidad económica, otorgando financiamiento, proporcionando subsidios y asumiendo sus respectivos riesgos.

Este nuevo escenario se presenta muy atractivo para el sector privado, con interesantes oportunidades de negocios para aquellos que se dedican al rubro inmobiliario, e igualmente atrayente para aquellos sectores relacionados con los servicios financieros.

La inversión en infraestructura pública también está creciendo, como resultado del incremento de la inversión pública en esta área contemplado en la Ley de Presupuestos para 1996, de acuerdo a las prioridades establecidas por el Gobierno para absorber los actuales déficits de infraestructura pública, y en la entrada en régimen del Programa de Concesiones de Obras Públicas.

Hace un par de meses las autoridades del Ministerio de Obras Públicas han resuelto reprogramar el calendario de licitaciones de los proyectos, lo que representará una postergación del inicio de algunas obras que hasta ahora estaba contemplado licitar este año.

La razón de estas postergaciones obedece a la conveniencia de distribuir mejor en el tiempo la apertura de las propuestas, que estaban muy concentradas hacia fines de año, de modo que las empresas licitantes conozcan los resultados de las licitaciones previas al momento de postular en la siguiente, y a la necesidad de afinar debidamente los detalles de los proyectos en la carpeta del Programa de obras a concesionar.

Estas reprogramaciones representan un trasvasije de adjudicaciones desde 1996 a 1997 que involucran un monto total de US\$ 1.225 millones, lo que significa que el próximo año deberían licitarse en concesiones 16 obras por un monto de inversión equivalente a US\$ 2.316 millones.

Al respecto, la Cámara ha planteado que, más allá del cumplimiento estricto de un calendario tal vez demasiado optimista, lo que interesa finalmente es el éxito global del sistema, de modo de afianzar el mecanismo de las concesiones como una alternativa viable en el mediano y largo plazo.

Contrarrestando en parte el efecto de este retraso del programa, también se han estado ajustando los montos de inversión originalmente estimados, sobre la base de los valores en que efectivamente se han licitado algunas obras, y las nuevas estimaciones de los montos de inversión asociados a otros proyectos en proceso de licitación.

El efecto final de estos ajustes ha sido una disminución de la inversión en obras por concesiones durante este y el próximo año, lo que se compensa con mayores inversiones hacia los años 1998, 1999 y 2000.

Es del caso reiterar una vez más, la imperiosa necesidad de continuar incrementando la inversión en infraestructura pública, pues las concesiones constituyen un paliativo, pero no son la solución total ante el déficit existente.

A los programas y líneas de acción tradicionales en el ámbito de la infraestructura pública, se ha agregado ahora como un nuevo rubro de inversión la construcción de nueva infraestructura educacional, derivado del proyecto integral de modernización de la educación informado por el Presidente de la República en su cuenta al Congreso el 21 de mayo pasado.

Para dar cumplimiento al objetivo de ampliar las jornadas de clases, se requiere construir unas 20.000 nuevas aulas repartidas en unos 6.000 colegios, tanto fiscales como particulares subvencionados, a lo largo de todo el país, lo que unido al resto de las instalaciones escolares, tales como oficinas, talleres, bodegas, etc., representa un volumen de obras equivalentes a unos 2 millones de m², obras representan una inversión estimada en unos US\$ 600 millones, y deberán materializarse de aquí al año 2000.

En materia de inversión en infraestructura productiva privada, nuestro Catastro de Proyectos Privados de Inversión detecta un flujo de inversión ascendente a los US\$ 20.090 millones para el período 1996-2000, la que se concentra principalmente en megaproyectos en las áreas de la Minería y la Energía, y un aumento de la inversión en el sector Edificación no Habitacional.

El sector de la Industria también se proyectan con inversiones importantes, fundamentalmente orientadas a ampliaciones de su capacidad productiva e innovaciones en su tecnología.

En el sector de la Celulosa y el Papel se han iniciado inversiones de envergadura, tanto en nuevas plantas como en la modernización de las existentes.

El sector Energía se registra una mayor actividad considerando que el desarrollo del país requerirá incrementar la tasa de consumo per cápita. La inversión de este sector se concentrará principalmente en proyectos de transporte de gas de procedencia Argentina, como también en la construcción de Centrales Térmicas de ciclo combinado.

En este sector se anticipa para el Sistema Interconectado del Norte Grande, SING, un significativo crecimiento debido a los grandes proyectos mineros que se implementan en esa zona del país.

En el Sector de la Edificación No Habitacional se registran los proyectos de inversión a realizar en grandes centros comerciales a desarrollarse en la Región Metropolitana (Puente Alto, El Salto), Copiapó, Viña del Mar, Chillán, Concepción y Puerto Mont, y el mega proyecto de ciudad empresarial proyectado en el sector de Huechuraba, en Santiago.

Estudios más detallados y específicos, que abordan sólo el mercado de oficinas en la ciudad de Santiago, entregan antecedentes bastante alentadores que descartan cualquier eventual sobreoferta de oficinas en los próximos años, la vacancia actual es del orden del 4,5% cifra que es la mitad de la existente en mercados internacionales.

En el Sector de la Telecomunicaciones, para mejorar su participación en el mercado, las empresas del rubro tienen una variada carpeta de proyectos en el área de telefonía básica, larga distancia, cable, telefonía inalámbrica, como también incorporando sistemas de telefonía personal y de fibra óptica. Las inversiones de este sector son más intensivas en innovaciones tecnológicas e incorporación de equipos que en obras de construcción propiamente tales.

En el Sector del Turismo se registra una importante inversión en la Industria Turística Hotelera y en proyectos de desarrollo inmobiliario turístico en las Regiones IV ,V, X y Metropolitana.

De acuerdo con este portafolios de proyectos catastrados, para 1996 se proyecta un fuerte incremento de la inversión en construcción asociada a la infraestructura productiva privada, crecimiento que supera el 30%, que en parte se explica por una mayor y mejor cobertura de los proyectos privados.

Hacia 1997 se proyecta una leve caída de la inversión en construcción en este rubro de la infraestructura privada, estimación que en todo caso es altamente sensible a la coyuntura macroeconómica, al menos en materia de proyectos de edificación no habitacional, por lo que no puede considerarse como definitiva.

En suma, la cuantificación de la inversión antes descrita, apunta para 1996 a un crecimiento algo superior al 5% en la actividad constructora habitacional y al 13% en infraestructura, totalizando un crecimiento de la inversión en construcción en torno al 10,1%, lo que correspondería, aproximadamente a un incremento del 10,3% en el aporte sectorial (PIB de la Construcción) al Producto Global.

Con los antecedentes disponibles a esta fecha, para 1997 se proyecta sólo un leve crecimiento del orden de 1,5% en vivienda, y al 11% en infraestructura, con una estimación global de crecimiento sectorial del 7,4% para la inversión y del 7,6% para el PIB de la construcción.

Estas interesantes perspectivas que se anticipan para el país y la construcción, nos plantean, sin embargo, serios desafíos.

En lo que se refiere a temas por resolver, no puedo dejar de mencionar que, en materia legislativa y normativa, nos preocupa la larga tramitación a que se ven sometidos los proyectos, los que en algunos casos demoran varios años en promulgarse, postergando muchas veces sentidas aspiraciones de la ciudadanía o llegando con retraso a enfrentar las soluciones adecuadas.

Es innegable que los esfuerzos legislativos y administrativos no se traducen en forma eficiente en los resultados esperados. Y es por ello impostergable que el Estado se aboque en forma seria y prioritaria a la modernización y simplificación de sus estructuras y procedimientos, sin omitir ninguno de los tres poderes que lo conforman; también nos preocupa la oportunidad de estas Reformas.

Por nuestra parte, en el marco de la definición de un Plan Estratégico para el sector de la construcción, hemos analizado en detalle la institucionalidad del área de la infraestructura, llegando a establecer un conjunto de proposiciones, que ya hemos formulado a las más altas autoridades del Gobierno, para modernizarla y hacerla compatible con las actuales necesidades del país.

En algunas materias específicas, tales como la descentralización del Ministerio de Obras Públicas, la desburocratización de las Direcciones de Obras Municipales y de los sistemas de aprobación de los Planes Reguladores Comunes -cuya aprobación tarda hasta 6 años en algunas municipalidades -, así como en la legislación sanitaria y portuaria las modificaciones se requieren con verdadera urgencia. También está pendiente la gran tarea que significa la expansión de nuestras ciudades.

Para que el desarrollo del país sea duradero y sustentable, es indispensable no sólo tener buenos índices macroeconómicos, sino facilitar y motivar el acceso de los agentes productivos privados a las áreas en donde la inversión es posible y necesaria, perfeccionando y modernizando las funciones que sean privativas del sector estatal.

Señoras y señores:

Como es habitual, en el transcurso de esta Feria se desarrollarán diversos Seminarios, en los que participarán destacados especialistas, para analizar temas de gran interés y actualidad, como la Industrialización de la Construcción, el Estado actual de la Prefabricación en Hormigón y el Desarrollo Sostenible de los Asentamientos Humanos, y se llevará a cabo también el Tercer Encuentro Nacional sobre Parques Urbanos y Espacio Público, donde se analizarán diversos enfoques para mejorar la calidad de vida en las ciudades.



Junto a lo anterior, y como ya es habitual, se realizarán las diversas Charlas Técnicas con interesantes novedades en materia de tecnología aplicada y de nuevos productos para la construcción, todo lo cual constituye un efectivo aporte al desarrollo del sector y a la creciente necesidad de construir más y mejor.

En nombre de la Cámara Chilena de la Construcción agradecemos a los organizadores la oportunidad de estar presentes una vez más en este importante evento, y a las autoridades presentes, expositores, invitados nacionales y extranjeros, socios de la Cámara y representantes de los medios de comunicación, que dan realce a este Feria Internacional de la Construcción, Edifica'96.

pap.



Autor: Jorge Luis Henríquez _____

Título: Edifica '96 _____

Nº top.: 06214 c. 1 _____