

200.706 40  
CChC  
CA722  
CA

# LA CONSTRUCCION EN CHILE: SITUACION Y PERSPECTIVAS



- 07790 -

CAMARA CHILENA DE  
LA CONSTRUCCION  
Centro Documentación

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION  
NOVIEMBRE, 1992



## LA CONSTRUCCION EN CHILE: SITUACION Y PERSPECTIVAS

### ANTECEDENTES GENERALES

La estrategia de desarrollo adoptada por nuestro país desde hace algunos años, se sustenta en dos pilares fundamentales: la apertura al comercio internacional y el incremento de la tasa de inversión.

Recuperada de la crisis de la deuda que tan fuertemente afectó la economía del país a comienzos de la pasada década, desde 1987 a la fecha, sólo en 5 años, las exportaciones se han incrementado en más de un 80%, al tiempo que la inversión ha aumentado un 66%. Ello nos ha permitido crecer a un ritmo promedio anual del 6,6%, acumulándose en este período un incremento real del Producto del orden del 37,4% y por sobre el 27% en términos de producto per cápita.

El sector construcción se ha convertido así en un elemento clave del desarrollo del país, toda vez que da cuenta de más del 50% de la inversión en capital fijo, produciendo para el sector privado las obras de infraestructura física necesarias para materializar el resto de la inversión, proveyendo la infraestructura pública que hace posible generar y movilizar la producción, y dando satisfacción a la creciente demanda de viviendas que el propio desarrollo económico hace posible cada vez a más amplios sectores de la población.



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*



# CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

De este modo, en los últimos 5 años se han ejecutado obras de construcción por una inversión equivalente a más de US\$ 13.600 millones, con un ritmo promedio de incremento anual de 7,5% real, lo que ha permitido generar en el período más de 130.000 nuevas plazas de empleo en el sector e incrementos reales de remuneraciones de un 23,5%.

## ESTRUCTURA DE LA PRODUCCION DEL SECTOR

De acuerdo con la última información disponible, el Valor Bruto de Producción del Sector Construcción se conforma casi en partes iguales por el Valor Agregado y el Consumo Intermedio, esto es, el Valor de los insumos requeridos para producir las obras. Aproximadamente el 25% de estos insumos corresponden a materiales de origen importado, esencialmente industriales.

Desde el punto de vista del destino, del orden del 80% del Valor Bruto de Producción corresponde a Inversión en Capital Fijo, y el restante 20% a demoliciones y reparaciones menores de viviendas y edificios.

Con estas referencias generales se puede proyectar la estructura aproximada de la producción del sector construcción en Chile para 1992:

VALOR BRUTO EN PRODUCCION	3.909
Consumo Intermedio	1.976
De Origen Nacional	1.482
De Origen Importado	494
Valor Agregado Sectorial	1.933



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO PROVIDENCIA - SANTIAGO  
FONO 233.1131 - FAX 232.7600



# CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

Inversión	3.127
Vivienda	1.552
- Pública	321
- Privada	1.230
Infraestructura	1.576
- Pública	546
- Privada	1.030
- Otros No Inversión	782

## EL SECTOR HABITACIONAL

En materia de vivienda el rol del Estado es esencialmente diferente de aquel que le corresponde asumir respecto de las obras de infraestructura pública. En este caso se trata de bienes privados, por lo que la intervención del Estado tiene un carácter subsidiario y se origina en consideraciones de índole social.

En este contexto, las políticas de vivienda procuran crear las condiciones necesarias para asegurar a las familias chilenas la igualdad de oportunidades para acceder a una solución habitacional digna, cualquiera que sea su condición social o económica, entendiendo por igualdad de oportunidades no a un mismo tipo de solución igualitaria, sino a que cada familia pueda acceder a la vivienda que mejor satisfaga sus aspiraciones y que su propio esfuerzo de ahorro le permita, orientando el Estado preferentemente su acción hacia el apoyo de las familias cuyas capacidades económicas son insuficientes para satisfacer por sí mismas las necesidades mínimas de vivienda, en condiciones de seguridad, salubridad y privacidad.



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO PROVIDENCIA - SANTIAGO  
FONO 233.1131 - FAX 232.7600



## PROGRAMAS PUBLICOS DE VIVIENDA

Las diversas políticas y programas habitacionales desarrollados y perfeccionados a lo largo de la última década, han demostrado su eficiencia, optimizando el aprovechamiento de los recursos públicos asignados, e incentivando el ahorro privado para la vivienda, en un esquema claramente progresivo que privilegia a los sectores de menores ingresos.

Dentro de este esquema, la función del Estado, que se concreta a través de la gestión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, puede ser clasificada, en atención a la forma que ella asume, en labor directa y subsidiaria.

### Labor Directa

Razones de idiosincrasia y socioculturales aconsejan mantener una línea de acción directa en relación con la problemática de vivienda de los grupos de población de menores ingresos. En esta línea de acción el Ministerio contrata por licitación pública la construcción de viviendas sociales, que luego se asignan a las familias inscritas en el Listado Nacional de Postulación, en un orden de prelación establecido en base a criterios sociales (ficha CAS) y de esfuerzo de ahorro.

A esta labor directa corresponden los siguientes programas habitacionales:

	Superficie m <sup>2</sup>	Valor US\$	Subsidio US\$	Nº Soluc.
VIVIENDAS PROGRESIVAS				14.000
1ª Etapa	12 + Terreno	3.085	2.440	



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*



# CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

	Superficie m <sup>2</sup>	Valor US\$	Subsidio US\$	Nº Soluc.
2ª Etapa (Entorno)	19	1.318	854	
VIVIENDAS BASICAS	37	5.057	3.792	26.000
PROGRAMAS ESPECIAL PARA TRABAJADORES	44	7.290	1.952	16.000

## Subsidios Habitacionales

La política de subsidios habitacionales, desarrollada y perfeccionada a lo largo de la última década, ha resultado particularmente efectiva para abordar la solución del problema habitacional chileno. Bajo este sistema, regulado por normas objetivas, universales e impersonales, la acción del Estado se ha convertido en el catalizador del esfuerzo de ahorro de las familias.

	Superficie m <sup>2</sup>	Valor US\$	Subsidio US\$	Nº Soluc.
SUBSIDIO RURAL	37	6.344	3.660	7.000
SUBSIDIO GENERAL UNIFICADO (valores máximos)				26.000
Tramo 1	47	9.760	3.660	18.540
Tramo 2	60	21.960	3.172	5.400
Tramo 3	80	48.800	2.684	2.030



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO PROVIDENCIA - SANTIAGO  
FONO 233.1131 - FAX 232.7600

# CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

Para postular al Subsidio se precisa acreditar mantener una cuenta de ahorro especial para la vivienda. Actualmente están vigentes unas 700.000 Cuentas de Ahorro de este tipo que acumulan un saldo de US\$ 284 millones en ahorros para la vivienda.

## VIVIENDA DE MERCADO

Todas las viviendas son construidas por las empresas privadas. En el caso de los programas directos del Ministerio de la Vivienda, se lo adjudican en base a licitaciones públicas. El esquema se basa, entonces, en una especie de poder comprador por parte del Estado, quien posteriormente adjudica las viviendas a los postulantes de los distintos programas, seleccionados, como ya se ha dicho, en base a indicadores sociales y al esfuerzo de ahorro de las familias.

En el caso de los Sistemas de Subsidios, los beneficiarios eligen libremente, de entre las ofertas del mercado, la vivienda que mejor satisface sus necesidades y de acuerdo a su capacidad de compra mejorada con el subsidio estatal para este fin.

Adicionalmente, se presenta en el mercado una interesante actividad inmobiliaria para el segmento de la población de mayores recursos que adquiere sus viviendas sin ayuda estatal. Anualmente se producen del orden de 13.500 viviendas para este mercado, de una superficie media estimada en 120 m<sup>2</sup> y de un valor medio de unos US\$ 73.000.

## EL SECTOR DE LA INFRAESTRUCTURA

### LA INFRAESTRUCTURA PUBLICA

Consciente del deterioro que venía sufriendo el patrimonio de las Obras Públicas que



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO PROVIDENCIA - SANTIAGO  
FONO 233.1131 - FAX 232.7600



# CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

el país ha acumulado, debido a la inversión insuficiente que se registró en esta área en las dos últimas décadas, el Gobierno ha dispuesto el desarrollo de un Programa Nacional de Infraestructura para el período 1991-1994, que asciende a US\$ 2.350 millones, según el siguiente desglose:

	MM US\$
Arquitectura	25
Riego	155
Vialidad	1.321
Aeropuertos	64
Puertos	137
Metro	90
Servicios Sanitarios	400
Ferrocarriles	83
Otros	75
<b>Total</b>	<b>\$ 2.350</b>

Aunque el Ministerio de Obras Públicas es el principal responsable en la ejecución de este Programa, participan de él otros servicios públicos, en la mayoría de los casos constituidos como Empresas Públicas.

Este programa ha significado una notoria recuperación en los niveles de inversión en este sector. Para 1993 el Ministerio de Obras Públicas presupuesta con fondos sectoriales una inversión total de US\$ 400 millones y de US\$ 370 millones en las diferentes Direcciones ejecutoras de Obras.



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO PROVIDENCIA - SANTIAGO  
FONO 233.1131 - FAX 232.7600





# CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

	MM US\$
Arquitectura	6
Riego	33
Vialidad	310
Aeropuertos	6
Puertos	38

En promedio este presupuesto representa un incremento real del 11,7% respecto de las obras proyectadas ejecutar en 1992.

Esta inversión, para los efectos de su contabilización en el Programa definido, se complementa con la que ejecutan otros Ministerios, Servicios y empresas del Estado. Así por ejemplo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además del presupuesto para llevar a cabo los programas habitacionales, cuenta para 1993 con un presupuesto del orden de US\$ 83 millones para inversión en Obras de Pavimentación y Vialidad Urbana.

Con el propósito de canalizar recursos adicionales de inversión para la ejecución de obras de infraestructura pública, este año fue aprobada una nueva ley que permite entregar en concesión a inversionistas privados la ejecución y operación de obras públicas, mecanismo mediante el cual se espera complementar los recursos que el Estado destina al sector.

En una primera etapa la cartera de proyectos que se contempla ejecutar por esta vía considera algunos proyectos viales, portuarios y de servicios sanitarios, que suman una inversión del orden de los US\$ 170 millones, que se estima se ejecutarán en el curso de los próximos 4 años.

Adicionalmente, los inversionistas privados pueden formular proposiciones de pro-



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO PROVIDENCIA - SANTIAGO  
FONO 233.1131 - FAX 232.7600



# CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

yectos, evaluados por ellos a nivel de prefactibilidad, a ser ejecutados por este mecanismo de las concesiones, siempre que ellos no estén contenidos en los programas de obras del Gobierno. Aceptada la idea del Proyecto por el Ministerio de Obras Públicas, se completan los estudios necesarios para su posterior licitación pública para la ejecución y administración por los inversionistas adjudicatarios del proyecto. El gestor de la idea obtiene un premio, que puede oscilar entre un 10 y un 20% del valor de la obra, aplicable en su postulación para la ejecución del proyecto.

Pese a que esta Ley es de reciente promulgación, ya se han presentado varias proposiciones, especialmente en el área de la vialidad urbana.

## INFRAESTRUCTURA PRIVADA

Chile es un país abierto a la inversión extranjera. La estabilidad política y económica alcanzada, junto al cuantioso potencial de recursos naturales y ventajas comparativas, se han constituido en los factores esenciales del desarrollo de la inversión productiva. Sólo en 6 años, la inversión extranjera autorizada materializar en el país creció 8 veces, pasando de US\$ 450 millones en 1985 a US\$ 3.400 millones el año pasado. Esto ha permitido la ejecución de numerosos megaproyectos, así como inversiones de montos medio y pequeños. Las áreas que han captado principalmente estos recursos son la Minería, Celulosa, Silvicultura, Industria y Agroindustria, entre otros.

El Catastro de Proyectos de Inversión Privada a ser ejecutados entre 1992 y 1995 con capitales de inversionistas extranjeros, nacionales y mixto registra a lo menos una inversión proyectada en esta área superior a los US\$ 8.500 millones, de los cuales unos US\$ 3.200 millones corresponden a obras de construcción, radicados básicamente en los sectores de la edificación comercial y turismo, energía, industria y minería.



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO PROVIDENCIA - SANTIAGO  
FONO 233.1131 - FAX 232.7600

## PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR CONSTRUCCION

Existe consenso en el país respecto de la necesidad de incrementar la tasa de inversión, que hoy alcanza al 20% del Producto, como requisito esencial para seguir creciendo a tasas elevadas, estables y sostenidas.

Abordar este desafío significará que el Sector Construcción debe seguir creciendo en tasas superiores al ritmo de crecimiento del producto, que se proyecta en el mediano plazo en un 6 a 7% promedio anual.

Las bases para este crecimiento ya se han sentado. Se ha registrado un significativo desarrollo del mercado de capitales, la inflación se mantiene controlada y en franca disminución, esperándose alcanzar variaciones de precios no superiores a un dígito en el curso de los próximos, en un país que ha sufrido dilatados procesos inflacionarios en el pasado.

Las políticas habitacionales, con el régimen de subsidios, se proyectan estables y en una etapa de régimen, lo que sustenta las proyecciones de un ritmo de construcción por sobre 100.000 viviendas al año.

El Gobierno y la ciudadanía han tomado conciencia de la necesidad de reforzar la infraestructura pública, y existen las condiciones macroeconómicas para sostener un creciente ritmo de inversión en la infraestructura privada.

Todo lo anterior fundamenta el claro optimismo que se tiene respecto de la futura evolución de la actividad de la construcción en nuestro país.

Los constructores nacionales, reunidos en la Cámara Chilena de la Construcción, tenemos conciencia de ello y estamos preparados para afrontar este desafío que el desarrollo del país nos impone.



*"La Construcción es la industria del bienestar humano"*