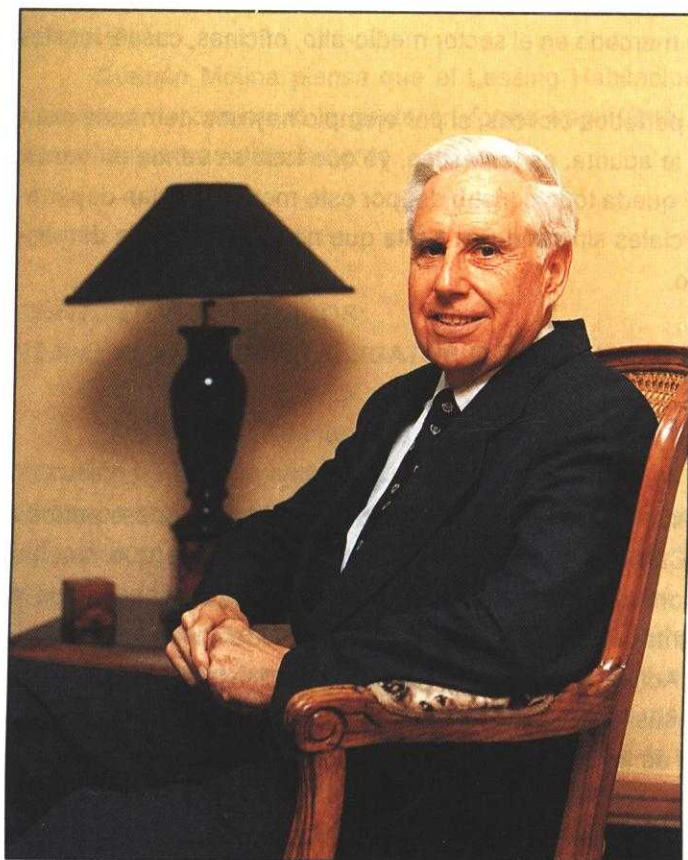


La Entrevista del Mes

Germán Molina Morel

UN EMPRESARIO DE TOMO Y LOMO

"El empresario se forma en la lucha diaria y en el riesgo que está corriendo todo el tiempo", sostiene Germán Molina, Presidente de AFP Habitat y ex Presidente de la Cámara entre 1983 - 1985.



- * Cautó en sus apreciaciones fue el Presidente de Habitat al manifestar su opinión sobre cómo se presenta el porvenir para Chile durante el presente año.
- * Auguró un buen año para la construcción, especialmente en concesiones y vivienda social; se mantuvo un tanto expectante frente al inicio del leasing habitacional y criticó la falta de un Permiso Municipal obligatorio para las partes, en el tema de los Conjuntos Armónicos.
- * Respecto a la baja rentabilidad de las AFP durante 1995, sostuvo que el tema no es para preocuparse, ya que obedece al ciclo normal de la Bolsa cuando esta sube mucho y luego se producen las bajas.

"Es difícil que un empresario se forme sólo sobre la base de estudios, éste se forma en la lucha diaria y en el riesgo que está corriendo todo el tiempo. El empresario nace con una mente para asumir desafíos y riesgos, lo que tiene que ir acompañado con buen criterio". "Yo mismo he pasado por tres crisis grandes y he vuelto a partir. La persona tiene que tener una mente que lo haga valorar su tranquilidad y el sentir que —ante una caída— nuevamente puede superar ese problema".

Quien así se expresa es un avezado hombre de empresas: Germán Molina Morel (67 años, casado, 7 hijos, 37 nietos), poseedor de una vastísima y reconocida trayectoria profesional, que le valió el pasado 29 de diciembre, ser designado como el mejor Constructor Civil de 1995, al recibir el premio Enrique Hewstone Burotto, otorgado por el Colegio de la Orden.

"Se mezclan dos sensaciones al recibir este premio", nos cuenta. "Por un lado le recuerdan a uno que está por jubilar —dice entre sonrisa y sonrisa— y la otra es una sensación agradable de sentir que a uno le dan una distinción de este tipo", señala.

Poseedor de una trayectoria profesional contundente, nuestro entrevistado se inició a los 19 años en el ámbito profesional, al formar —recién recibido de Constructor Civil en 1949— Molina Morel, empresa que mantiene en la actualidad, y que a partir de la década de los ochenta queda en manos de la familia. En la actualidad su empresa está dedicada a la construcción de viviendas de mercado en el sector medio-alto, oficinas, casas, locales comerciales, etc.

"La construcción pasa por períodos cíclicos, si por ejemplo hay una demanda insatisfecha en el mercado y alguien le apunta, es fantástico, ya que todo se vende en verde, pero si la demanda se satura, ahí queda todo construido, por este motivo quedan departamentos, oficinas y locales comerciales sin venderse hasta que no se recupera la demanda", expresa nuestro entrevistado.

TRAYECTORIA PROFESIONAL

Entre 1966 y 1983 fue Presidente de la Mutual de Seguridad, al terminar ese período asume como Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, cargo que ostenta hasta 1985. Al año siguiente es nombrado Presidente de Habitat, cargo que mantiene en la actualidad. Desde 1994 en adelante, y fruto de la apertura del mercado chileno al exterior, es nombrado Vicepresidente de Activa S.A. AFJP, Argentina, (Administradora de Fondos de Jubilación y Previsión). Entre sus labores académicas se destaca el haber sido durante ocho años (1977-1985), Director de la Escuela de Construcción Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Para Germán Molina Morel el apoyo brindado por la Cámara de la Construcción en sus múltiples actividades ha sido fundamental. "Yo creo que la Cámara apoya a sus socios en muchos sentidos. El 80% de mi formación se lo debo al grupo humano, y al apoyo formativo y social que ésta proporciona, yo estoy tremendamente agradecido de ella", explica.

Como empresario de la construcción, Germán Molina cree que el año actual será bueno en general para el sector. "La construcción es bastante variada y yo creo que este año el mayor énfasis estará puesto en infraestructura y en la vivienda social por el aumento que se producirá con estos subsidios y la partida del leasing habitacional".

A su juicio el nuevo sistema para acceder a la adquisición de la casa propia, sin tener que reunir necesariamente un pie como garantía, demorará entre 6 meses y un año en comenzar a tener resultados. "Explica porque: "La necesidad potencial de viviendas en Chile es muy grande. La demanda real no siempre tiene que ver con la demanda potencial de los compradores. Esta sólo se transforma en demanda real, cuando la capacidad de pago de la persona se equipara al precio de la vivienda que desea comprar".

"Yo me acuerdo que siendo Presidente de la Cámara se abrieron las libretas de ahorro para la vivienda y se depositó en ahorro para la vivienda, una suma enormemente alta, mucho mayor que el monto de los subsidios que se daban ese año. La gente concurre a abrir sus cuentas de ahorro y depósito plata, lo que demostró la necesidad tremenda-mente grande que existía por la vivienda propia, pero eso no se transforma desgraciada-mente en demanda real, sino cuando la persona reúne el dinero suficiente para adquirir la vivienda".

Germán Molina piensa que el Leasing Habitacional es una manera de abrir la capacidad de compra a la gente en forma importante, y por lo tanto la demanda real aumentará extraordinariamente.

CONJUNTOS ARMONICOS: PERMISO MUNICIPAL OBLIGATORIO PARA AMBAS PARTES

Para el ex Presidente de la Cámara el problema de los Conjuntos Armónicos, cuya discusión ha llegado hasta la Corte Suprema, radica en la falta de una ley que diga que éstos son obligatorios para las dos partes. "Cuando la ley no es clara, y probablemente en este caso no lo es suficiente, eso ha dado origen a que la Corte Suprema declare que no corresponde aplicar un Permiso Municipal que ya está aprobado. El Permiso Municipal tiene que ser como un contrato que obligue a las dos partes, igual como el DFL2", sostiene. Para Molina, los Conjuntos Armónicos nacen del interés nacional de limitar la extensión de las ciudades: "Santiago es una de la ciudades más extendidas del mundo y esto es un error, fruto de una falta de planificación. Aquí no es el contratista el que ha creado el problema, sino la ley que, buscando una densificación de la comuna, otorga condiciones especiales a ciertos terrenos que, a juicio de los urbanistas, permittan densificar sin causar daños mayores al entorno".

Para él la única solución sería la existencia de una ley "interpretativa", que establezca normas precisas y objetivas para que no se preste a distintas opiniones y/o interpreta-

ENFASIS EN LAS CONCESIONES Y VIVIENDA SOCIAL

Como empresario de la construcción, Germán Molina cree que el año actual será bueno en general para el sector. "La construcción es bastante variada y yo creo que este año el mayor énfasis estará puesto en infraestructura y en la vivienda social por el aumento que se producirá con estos subsidios y la partida del leasing habitacional".

A su juicio el nuevo sistema para acceder a la adquisición de la casa propia, sin tener que reunir necesariamente un pie como garantía, demorará entre 6 meses y un año en comenzar a tener resultados. Y explica porqué: "La necesidad potencial de viviendas en Chile es muy grande. La demanda real no siempre tiene que ver con la demanda potencial de los compradores. Esta sólo se transforma en demanda real, cuando la capacidad de pago de la persona se equipara al precio de la vivienda que desea comprar".

"Yo me acuerdo que siendo Presidente de la Cámara se abrieron las libretas de ahorro para la vivienda y se depositó en ahorro para la vivienda, una suma enormemente alta, mucho mayor que el monto de los subsidios que se daban ese año. La gente concurrió a abrir sus cuentas de ahorro y depositó plata, lo que demostró la necesidad tremendamente grande que existía por la vivienda propia, pero eso no se transforma desgraciadamente en demanda real, sino cuando la persona reúne el dinero suficiente para adquirir la vivienda".

Germán Molina piensa que el Leasing Habitacional es una manera de abrirle la capacidad de compra a la gente en forma importante, y por lo tanto la demanda real aumentará extraordinariamente.

CONJUNTOS ARMONICOS:

PERMISO MUNICIPAL OBLIGATORIO PARA AMBAS PARTES

Para el ex Presidente de la Cámara el problema de los Conjuntos Armónicos, cuya discusión ha llegado hasta la Corte Suprema, radica en la falta de una ley que diga que éstos son obligatorios para las dos partes. "Cuando la ley no es clara, y probablemente en este caso no lo es suficiente, eso ha dado origen a que la Corte Suprema declare que no corresponde aplicar un Permiso Municipal que ya está aprobado. El Permiso Municipal tiene que ser como un contrato que obligue a las dos partes, igual como el DFL2", sostiene.

Para Molina, los Conjuntos Armónicos nacen del interés nacional de limitar la extensión de las ciudades: "Santiago es una de la ciudades más extendidas del mundo y esto es un error, fruto de una falta de planificación. Aquí no es el contratista el que ha creado el problema, sino la ley que, buscando una densificación de la comuna, otorga condiciones especiales a ciertos terrenos que, a juicio de los urbanistas, permitan densificar sin causar daños mayores al entorno".

Para él la única solución sería la existencia de una ley "interpretativa", que establezca normas precisas y objetivas para que no se preste a distintas opiniones y/o interpreta-

ciones. "Todo esto es muy importante porque la empresa paga por terrenos con el anteproyecto aprobado y luego, con el permiso otorgado incurre en cuantiosas inversiones, que no pueden quedar al arbitrio de ninguna autoridad".

Finalmente, en relación al tema de la baja rentabilidad que tuvieron las AFP durante 1995, Molina sostiene que ésta no debe preocupar puesto que "se trata del ciclo normal de la bolsa, que cuando sube mucho —en 1993/1994 subió el 95%— luego se producen las bajas, que son totalmente compensadas por las alzas citadas. Es así que el promedio del '93-'94-'95 resulte más del 10% positivo, cada año, lo que es muy bueno".

Agrega Germán Molina que lo que les interesa a las personas que depositan en las AFP, es la rentabilidad más allá de los 3 años. En todo caso las AFP exhiben una rentabilidad mayor que los bancos y la gente tiene que estar tranquila. La jubilación debe mirarse como un beneficio a largo plazo", termina señalando.