

Nuevas Autoridades de la CChC

RENOVANDO LOS DESAFÍOS GREMIALES

DURANTE EL 182° CONSEJO NACIONAL DE LA CChC, ASUMIERON TRES NUEVOS DIRECTORES EN REPRESENTACIÓN DE LOS COMITÉS GREMIALES –VIVIAN MODAK, ALBERTO VILAPLANA Y JORGE LETELIER– Y CLAUDIO NITSCHKE COMO VICEPRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA NACIONAL. TEMAS COMO EL ACCESO A LA VIVIENDA, CONCESIONES, MUJERES EN LA CONSTRUCCIÓN Y LOS PROBLEMAS MANDANTE-CONTRATISTA SON ALGUNOS EN LOS QUE PODRÁN ÉNFASIS DURANTE SU GESTIÓN.

Por Jorge Velasco

**Jorge Letelier Lynch / Director CChC, Comité de Obras de Infraestructura Pública.
Presidente Desafío Institucional CChC.**

“La conflictividad mandante-contratista está generando atrasos importantes y mayores costos de las obras”



Con una larga trayectoria gremial que lo ha destacado como presidente del Comité de Obras de Infraestructura Pública y como vicepresidente de la Mesa Directiva Nacional de la CChC, para Jorge Letelier el tema de las relaciones mandante-contratista ha sido uno de los focos de su trabajo en la institución.

Existen distintos factores que afectan este vínculo y que, resalta, tienen importantes consecuencias para el rubro. “Este grado de conflictividad está generando atrasos

importantes y mayores costos de las obras. En el MOP, el promedio de atraso en los contratos es del 30%. La pérdida de productividad termina afectando a toda la cadena de valor, incluidos los proveedores y subcontratistas”, sostiene.

Entre los factores que describe está, primero, la distribución inadecuada de los riesgos en los contratos públicos y privados. “En la mayoría de los casos, como en relación a los riesgos contractuales, no está claro quién los asume o quién está más capacitado para gestionarlos. Se provoca un conflicto entre las partes que puede provocar el atraso o la paralización en la etapa de construcción”, afirma.

Otro factor tiene que ver con los proyectos de ingeniería: “En general, el mandante no destina suficientes recursos y se inicia una obra con proyectos incompletos, desactualizados y/o fuera de las normas. Así es como se necesita modificar los costos y plazos de la obra, lo que genera controversias”.

También destaca la ausencia de mecanismos para resolver oportunamente las desavenencias. “Es necesario que alguien ayude a resolverlas”, afirma, lo que podría hacerse a través de uno o más expertos nombrados de acuerdo de las partes previo

al inicio de la obra. Además, en el caso de los contratos públicos, comenta que “el mayor problema se genera por tener un marco normativo desactualizado. Un ejemplo es el DS75 del MOP”. Esto lleva a que algunas modificaciones de contrato se extiendan hasta por ocho meses, cuatro veces más que en los países de la OCDE.

Para ayudar a enfrentar estos problemas, hace dos años la CChC formó el Desafío Institucional Modernización de Relaciones Contractuales, presidido por Jorge Letelier y conformado por cerca de 40 profesionales socios y no socios de la entidad gremial. Tiene cuatro líneas de acción: Buenas Prácticas, liderada por Miguel Fleischmann; Nuevos Modelos Contractuales, encabezada por Fabiola García; Actualización Normativa Pública, por Víctor Ríos, mientras Sergio Correa lidera un Grupo Permanente que promueve y legitima lo realizado.

Sus objetivos son: prevenir conflictos y mejorar la productividad en toda la cadena de valor; promover un trato más justo y equilibrado entre mandantes y contratistas; promover el diálogo para llegar a acuerdo entre las partes; promover las buenas prácticas; fomentar la confianza, la colaboración y la transparencia.

Claudio Nitsche Meli / Vicepresidente CChC

“El déficit habitacional no puede ser parte de políticas públicas de corto plazo ni menos de concepciones ideológicas”



Claudio Nitsche es el nuevo vicepresidente de la Mesa Directiva Nacional (MDN) de la CChC. A lo largo de casi dos décadas, ha desarrollado una importante labor en la entidad gremial en diversos cargos, tanto en Santiago como en Valparaíso. Entre otros, participó en el Comité de Contratistas Generales, en el Comité de Vivienda y en el Comité Inmobiliario, del que fue presidente. También ha sido director y consejero nacional de la CChC.

Desde su nuevo puesto en la MDN tendrá especial preocupación en trabajar para disminuir el déficit habitacional que enfrenta el país, un propósito para el cual la CChC ha realizado una asociación con TECHO-Chile. “No es posible que hoy tengamos un déficit de al menos 600.000 viviendas que, al ritmo actual, ‘podría’ no superarse antes de 30 años”, afirma.

El trabajo con TECHO-Chile lleva el nombre de Déficit Cero. Esta iniciativa, explica Nitsche, busca proponer una nueva política habitacional que dé soluciones al problema de vivienda antes de que termine la década. Esta política se diseñará con foco en las problemáticas locales y contará con la participación del mundo académico, organizaciones no gubernamentales y sociales, entre otras.

“Esperamos que este tema quede reflejado en la nueva Constitución con una mirada país. No puede ser parte de políticas públicas de corto plazo ni menos de concepciones ideológicas. La única manera de caminar en la dirección del Déficit Cero habitacional será con medidas de largo plazo, que sigan activas en forma independiente al gobierno de turno y con una mirada integradora de toda la sociedad”, comenta.

Alberto Vilaplana Barberis / Director CChC, Comité Inmobiliario

“El costo de financiar una vivienda se mantiene en niveles reducidos desde una perspectiva histórica”

Desde el año 2004, Alberto Vilaplana ha sido un activo participante del Comité Inmobiliario de la CChC, donde ha sido su presidente. Hoy el contexto económico está planteando nuevos desafíos para el área que representa. Hasta el segundo trimestre de este año, señala, la demanda por vivienda llevaba una importante alza que mostraba una recuperación en relación a lo ocurrido el 2020.

“Cabe destacar que las cifras de ventas del segundo trimestre de 2020, fueron las peores desde la crisis asiática en 1998 y desde que se tiene registro, producto del duro impacto que hubo en el rubro de la construcción e inmobiliario post estallido social y en el peak de la pandemia. Hubo una demanda contenida en ese período, que se ha ido reactivando de la mano de la mayor movilidad, a medida que hemos ido saliendo del desconfinamiento y de la liquidez derivada de los retiros de planes de pensiones”, explica.

Sin embargo, las perspectivas no son

igual de auspiciosas para el futuro. “Pensamos que hay factores macroeconómicos muy importantes que pueden afectar a las familias en sus posibilidades de acceder a la compra de una vivienda”, afirma. Básicamente, son dos elementos: la inflación y el alza en las tasas de interés.

“Es clave mantener una inflación dentro de los rangos meta del Banco Central, ya que en Chile el valor de las viviendas está indexado a la UF. Si hay una mayor inflación, habrá una UF más alta y con eso las viviendas se encarecen. Por otro lado, las tasas de interés para financiar la compra de viviendas se han incrementado de manera rápida en las últimas semanas, a raíz del cambio de dirección de la política monetaria por parte del Banco Central. Aun así, el costo de financiar la adquisición de una vivienda se mantiene en niveles reducidos desde una perspectiva histórica. Las tasas han subido, pero por ahora siguen siendo históricamente bajas”, concluye Alberto Vilaplana.



Vivian Modak / Directora CChC, Comité de Concesiones.

“La infraestructura pública es un gatillador de desarrollo y una herramienta fundamental para la equidad”



Vivian Modak Canobra lleva 35 años de experiencia en los sectores de ingeniería en transporte y concesiones de infraestructura en Chile, tanto en el ámbito público como en el privado. Ha tenido un destacado rol gremial como presidenta del Comité de Concesiones y como directora y consejera Nacional de la CChC, liderando hasta agosto de 2021 el grupo de trabajo de Mujeres.

En los últimos años ha llevado a cabo una importante labor para impulsar la participación femenina en la construcción. “Hay que hacer un trabajo con dueños y gerentes generales de las empresas, que en general son hombres, de ir a conversar, entregarles cifras y antecedentes que les den a conocer el beneficio que le otorga a la empresa la incorporación de mujeres en la alta dirección. Entregan diversidad y una mirada distinta que genera innovación, un mejor clima laboral y mayor eficiencia y productividad”, comenta.

En este sentido, la Comisión Mujeres CChC realizó una alianza con la Universidad Adolfo Ibáñez para llevar a cabo en los meses finales de 2021 el curso “Mujeres Ejerciendo Liderazgo”. “Somos 140 mujeres que nos estamos preparando para ejercer el liderazgo en cargos de alta dirección en las distintas empresas socias de la CChC. Este curso nos ha permitido mirarnos, reconocer que somos muchas, escucharnos, darnos cuenta de que tenemos situaciones similares y de que todas podemos llegar hasta donde queremos”, sostiene.

Por otra parte, Vivian Modak está consciente de la necesidad de relevar el rol de la asociación público-privada para la eje-

cución de obras de infraestructura pública. “La infraestructura pública es un gatillador de desarrollo y una herramienta fundamental para la generación de equidad entre las personas. Es fundamental, en este nuevo contexto que estamos viviendo, generar o proveer de servicios públicos para las personas, independiente de dónde estén ubicadas. Hay que tener una mirada más regional y en el desarrollo de las ciudades y también en lo rural y en la provisión de servicios básicos como vivienda, educación y salud”, comenta.

Agrega que “son muchas las demandas respecto de los servicios públicos, pero los recursos del Estado son escasos. Por lo tanto, no es posible para el Estado por sí mismo proveer de toda esta infraestructura que se requiere. Es ahí donde las concesiones entran como una herramienta importante para proveer el financiamiento de esas nuevas obras públicas como también para el diseño, la construcción y el mantenimiento de esa infraestructura. Sin embargo, es fundamental recalcar que estas obras siempre son propiedad del Estado”.

Finalmente, Modak hace un llamado a reflexionar sobre las concesiones del futuro: “Estamos en un momento para ver qué infraestructura necesitamos, qué servicios queremos proveer, con qué nivel, cómo los vamos a pagar y buscar la forma en que este pago genere equidad entre el usuario, el Estado y el resto de las personas. Además, tenemos que empezar a mirar la infraestructura con sistemas de construcción que sean verdes, sostenibles y amigables con el medio ambiente”.