

006.1110.217
CCHC
C172L
C21



INFORME SECTORIAL

- 09241 -
**CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION**
Centro Documentación

Extracto de la Cuenta entregada por Horacio Pavez
en la Reunión N° 136 del Consejo Nacional
Mayo 2000



I. SITUACIÓN NACIONAL

Luego que, debido a los efectos de la crisis asiática y de un proceso que se coincide en reconocer como de sobreajuste, la economía cerró el año pasado con una caída de 1,1%, la coyuntura presente se muestra más auspiciosa y las proyecciones apuntan a un crecimiento de entre un 5,5 y un 6% para este año. Aunque la recuperación de la demanda interna ha estado más lenta de lo que se anticipaba, ello ha sido en parte compensado con un mayor dinamismo de la demanda externa, que ha permitido acumular un superávit comercial de US\$ 700 millones al 15 de marzo.

Después de ajustar la tasa de instancia monetaria en dos ocasiones durante el primer bimestre, elevándola desde el 5% al 5,5%, el Banco Central ha señalado que la política monetaria se encuentra neutral, no esperándose nuevos movimientos de tasas en los próximos meses. Con ello, las tasas largas, que ya habían internalizado el efecto de las alzas del Central, se han estabilizado.

Una mirada retrospectiva muestra que la economía quebró su tendencia declinante hacia mediados del tercer trimestre del año pasado, cuando tanto los indicadores de empleo como los de producción comenzaron a repuntar. Así, la tasa de desempleo nacional, que llegó a situarse en niveles del 11,5% en el trimestre móvil junio-agosto ha venido replegándose hasta el 8,1% que registró en el trimestre diciembre-febrero. Más o menos en el mismo período comenzaron a evidenciarse números positivos tanto, en la producción industrial como en las ventas del comercio, lo cual permitió que el PIB creciera un 3,9% en el 4to. trimestre, reversando en parte las caídas que había registrado en los 4 trimestres previos.

II. SITUACIÓN SECTORIAL

El sector construcción, por su parte, vió moderarse el ritmo de caída en su actividad, registrando en el 4to trimestre una contracción del 7,8%, después de caer en casi un 12% durante el tercero. En buena parte esta evolución fue el resultado de las medidas especiales de generación de empleo adoptadas por el Gobierno en los meses de junio y agosto, las que favorecieron esencialmente a los programas especiales de vivienda y de conservación vial, y que fueron ampliamente descritas y comentadas en mi cuenta al Consejo Nacional N° 135 de Concepción.

Tal como lo veníamos anticipando desde agosto del año pasado, pese a las citadas medidas, el sector terminó el año 1999 con una caída del 10%, aunque hacia finales de año se observó una mejoría en la situación del empleo sectorial, que habiendo registrado su peor momento en el trimestre junio-agosto, cuando la tasa de cesantía se situó por sobre el 25%, logró recuperarse a un nivel del 16,2% en el último trimestre, lo que se produjo tanto por un aumento de la mano de obra ocupada como por una emigración de trabajadores cesantes hacia otras actividades.

Según lo previsto, las actividades de vivienda privada y de infraestructura productiva fueron las más afectadas por el ajuste macroeconómico, cayendo un 25% y un 16% respectivamente. Los suplementos presupuestarios dispuestos para los programas especiales de vivienda y de infraestructura permitieron un incremento en la inversión pública en vivienda y una caída de sólo un 17% en la inversión del MOP en vez de la disminución de un 26,7% originalmente presupuestada para ese ministerio.

a) Subsector de Vivienda Privada:

La medida de incentivo tributario a los adquirentes de viviendas DFL 2 nuevas operó muy efectivamente en los primeros meses de su puesta en vigencia, activó fuertemente la demanda inmobiliaria contenida desde 1998, permitiendo un notorio incremento de las ventas entre julio y octubre, con lo que se registró en el segundo semestre del año un incremento de más de un 80% respecto de los niveles de ventas de igual período del año previo, lo que condujo a una gradual reducción de los stocks inmobiliarios.

Al cierre del año 1999 las ventas de viviendas de mercado en el Gran Santiago superaron en un 43% lo vendido el año anterior, lo que permitió reducir los stocks en más de un 25%, a pesar de que hacia finales de año, sobre la base de obras que habían sido paralizadas o pospuestas, se reinició la incorporación de nuevos proyectos a la oferta existente y comenzó a incrementarse gradualmente el listado de proyectos futuros, es decir, aquellos que todavía no están en oferta pública pero que se anticipa próximamente lo harán.

Desgraciadamente en el 2000 las ventas han tenido un inicio de año bastante desalentador. En efecto, con una baja generalizada para casi todos los sectores y comunas analizadas, las ventas del 1er. trimestre alcanzaron las 554 unidades mensuales como promedio, lo que dista bastante del nivel normal de 920 unidades para dicho trimestre.

Aún considerando la estacionalidad característica de los meses de verano, las ventas del presente fueron inferiores a las registradas en igual trimestre de 1998 y de 1999. Sin embargo, debido a la continua disminución de la oferta, las velocidades de venta fueron mejores que las de comienzos de 1999, aunque todavía bordean los 22 meses para agotar el stock.

Para explicar este comportamiento se barajan diversas explicaciones, entre las que se mencionan la típica estacionalidad en las ventas de verano; un compás de espera generado por la segunda vuelta del proceso electoral; disminución del beneficio tributario, que de 10 UTM en diciembre bajó a 6 UTM en enero, con la posibilidad de retardar la decisión de compra dado que el nuevo tramo rige hasta septiembre; cierta incertidumbre originada por la lentitud de la reactivación, el bajo ritmo de crecimiento del empleo y la persistencia de remuneraciones deprimidas.

En definitiva, los anteriores "ruidos" en el comportamiento de la demanda habitacional hacen muy difícil anticiparla en el muy corto plazo. Por ahora sólo se espera que a medida que se aproxime el plazo de término del beneficio de 6 UTM, las ventas tiendan a aumentar.

Después de bajar a niveles de 6.300 unidades, 3.000 unidades menos que hace un año, la oferta de departamentos repuntó hasta 6.650 unidades en marzo, indicio de que nuevamente se ha empezado a mover la oferta inmobiliaria, en tanto que las unidades terminadas tuvieron una disminución, manteniéndose estable por debajo del 70% la fracción de la oferta "madura" (terminada).

Las ventas de casas también registraron un retroceso durante el verano, aunque superaron las del año pasado, en tanto que la oferta ha mostrado una tendencia estable en los 3 primeros meses del año.

Pese a un mejor comportamiento en los segmentos de casas de mayor valor, las velocidades de venta empeoraron en enero y febrero respecto de las registradas a fines de 1999, evolución que mostró un quiebre positivo en marzo.

Al igual que las tasas largas, la TIR de las letras hipotecarias se han mantenido bastante estables en torno al 7,5%, con una leve tendencia a la baja en las últimas 2 semanas, incluso.

Considerando la evolución reciente de los permisos de construcción; la gradual reactivación que se registra en el inicio o reinicio de proyectos inmobiliarios postergados o paralizados; el mejoramiento de las expectativas con el avance del proceso de reactivación; las proyecciones existentes respecto de las tasas de interés, especialmente las de largo plazo e hipotecarias; y los efectos del beneficio tributario sobre la recuperación de la demanda que se prevé a partir del tercer trimestre, estamos proyectando una recuperación gradual de la inversión inmobiliaria privada, anticipando un incremento del 18% para el año en su conjunto, cifra que aparece alta debido al bajo nivel de comparación que representa el año 1999, luego que la inversión en este rubro se contrajera en un tercio en los dos años previos. Así, esta recuperación deja la inversión inmobiliaria habitacional todavía en más de un 21% por debajo de la registrada en 1997.

b) Subsector de Vivienda Pública :

La canalización hacia los programas de infraestructura y desarrollo urbano del recorte del 13%, originalmente dispuesto en el presupuesto de inversión del MINVU, y el suplemento presupuestario otorgado para llevar a cabo los programas especiales de generación de empleo, permitieron que los programas de vivienda de ese ministerio tuvieran incluso un leve incremento, tanto en la inversión pública materializada como en la cantidad de soluciones habitacionales alcanzadas.

En efecto, bajo el programa de viviendas básicas se contrataron 21.000 viviendas de este tipo, 6.600 soluciones más que en 1998, y se pagaron 17.700 subsidios PET, superando en 7.000 los certificados pagados el año anterior.

En el contexto de un cambio de autoridades de gobierno, el Presupuesto de Gastos del sector público para el año 2000 ha vuelto a estar determinado por criterios de estricta austeridad fiscal, debido a lo cual se definió que los presupuestos de inversión pública no tuvieran variaciones reales respecto de los presupuestos inicialmente aprobados para 1999.

Considerando los suplementos extraordinarios otorgados en mayo y agosto del año pasado, el presupuesto de inversión del MINVU para este año presenta una disminución real del 2% respecto de la inversión efectiva realizada durante el año pasado.

El MINVU ha vuelto a canalizar el ajuste presupuestario a través de sus programas de infraestructura para no afectar los planes de vivienda, pese a lo cual el programa de contrataciones dispuesto para este año suprime el programa de viviendas progresivas SERVIU y se plantean sólo 9.600 soluciones PET, por lo que el total de viviendas sociales proyectadas para el presente año resulta menor en alrededor de 10.000 soluciones respecto del programa ejecutado en 1999.

Vista la lenta e incierta recuperación del empleo, las nuevas autoridades de gobierno decidieron mantener hasta septiembre, cuando se espera haya comenzado la recuperación de la actividad privada, los programas especiales de empleo, básicamente aquéllos que se han canalizado a través de proyectos municipales. Para financiar la continuación de estos programas y algunos planes especiales de mejoramiento de la salud, el Ministerio de Hacienda dispuso un recorte presupuestario para constituir un "fondo solidario" de US\$ 50 millones, al que deben aportar todos los ministerios, correspondiéndole al MINVU un aporte de \$ 2.188 millones.

- Programas habitacionales.

El ex Ministro señor Sergio Henríquez envió a la Contraloría, en marzo de este año, un conjunto de modificaciones a los decretos que regulan los programas habitacionales que desarrolla el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de todo el país.

Estas modificaciones permitían el inicio de un proceso de perfeccionamiento del sistema de acceso a la vivienda a través del subsidio a la demanda, que tal como la Cámara permanentemente lo ha planteado, requiere de ajustes y de adecuación a la realidad actual del mercado. Los aspectos más relevantes y positivos contenidos en estas modificaciones se referían a:

1. Modificaciones de los límites de valor de viviendas de los diversos tramos del subsidio unificado.
2. La modificación del valor máximo de la vivienda subsidiada de Renovación Urbana, destinada a reforzar la aplicación de este subsidio como incentivo de los procesos de renovación urbana en áreas consolidadas.
3. El aumento del monto del subsidio a la compra de una vivienda usada, que favorece la movilidad habitacional en el mercado de las viviendas sociales de bajo costo.
4. La eliminación definitiva de los programas de Viviendas Progresivas.
5. La creación de sistemas de postulaciones grupales con mayores subsidios dentro de los Programas Especiales para Trabajadores.

Producidos los cambios de autoridades sectoriales, por orden del actual Ministro señor Claudio Orrego, estos decretos fueron retirados de la Contraloría para ser revisados y reformulados. La nueva versión de éstos fue conocida el pasado lunes 24 de Abril.

De los puntos anteriormente considerados, sólo se mantuvieron los referidos a las modificaciones de los límites de valor de viviendas de los diversos tramos del subsidio unificado, eliminando el tercer tramo, y a la creación del sistema especial para postulaciones grupales.

Quedaron pendientes, los incentivos a la movilidad habitacional, la eliminación de la vivienda progresiva y la definición de las formas de atención a las familias que no cuentan con posibilidades de pago de dividendos, aspectos que, de acuerdo a los postulados de nuestro plan estratégico, debieran recibir especial tratamiento. Esperamos, pronto, y conjuntamente con el Ministerio, poder retomar estos temas pendientes.

- Movilidad habitacional.

El desarrollo de este programa también se vio afectado por el cambio de gobierno, ya que por tratarse de un programa de implementación en el largo plazo, requiere de una serie de medidas administrativas y de la asignación de recursos que deben estar respaldadas por la decisión de las nuevas autoridades de llevarlas a cabo en su conjunto.

Sin embargo en reuniones con autoridades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se ha avanzado identificando algunos aspectos que se ha considerado necesario tener definidos, para la ocasión en que esta iniciativa sea reactivada. Estos son:

1. El establecimiento de un subsidio de movilidad de mayor monto para la compra de viviendas básicas usadas

2. La implementación efectiva de programas que permitan atender las necesidades de viviendas para los sectores más pobres, que no pueden pagar un dividendo
3. La agilización de los procedimientos administrativos establecidos por el Ministerio para las operaciones de venta de estas viviendas

Terrenos para la construcción de viviendas sociales subsidiadas.

Se ha venido planteando en diversos ámbitos la obligación, casi perentoria en algunos casos, de contar con terrenos que aseguren el desarrollo de los futuros proyectos de viviendas sociales subsidiadas. Esta situación de escasez, sería especialmente crítica en la Región Metropolitana y ha sido dada como causante de las dificultades que presenta el desarrollo de programas de viviendas para las familias más pobres. En atención a las numerosas y riesgosas implicancias que este tema puede llegar a tener, hemos considerado oportuno que sea desarrollado en forma urgente por la Comisión Permanente de la Vivienda con el apoyo de la Comisión de Urbanismo y de los Comités de Vivienda.

- Aplicación de los programas habitacionales.

El programa de construcción de viviendas básicas del año 1999 sufrió una serie de postergaciones en su definición, en los llamados a propuestas y en la adjudicación e inicio de obras, llegándose a la situación de que a pesar de haberse cumplido en su totalidad con el programa de contrataciones correspondientes al año, el pago de un alto porcentaje de las obras contratadas se realizará con recursos del programa del año 2000.

Para evitar la posibilidad de que esta situación se repita, hemos solicitado al Ministerio la redefinición del programa de licitaciones de viviendas básicas y de llamados y asignación de subsidios para el presente año, que considere un adelanto de las fechas de llamados o el cumplimiento estricto de aquellas fechas que se mantengan.

- Ley General de Urbanismo y Construcciones:

La Comisión especial presidida por don Eduardo Weissbluth trabajó intensamente en la incorporación de mejoras al proyecto de modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ello permitió avanzar en la identificación de una serie de materias de interés para nuestro sector y de principios que deberían ser considerados en la discusión de la Ley. Se logró sólo parcialmente la incorporación de estos temas en el proyecto enviado al Parlamento.

Durante esta gestión se asistió a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbana de la H. Cámara de Diputados, lugar en que se informó del pensamiento de la Cámara respecto de una gran cantidad de materias sobre las cuales intentaba legislar y de las mejoras que creíamos podían incorporarse a la ley durante su discusión en el parlamento.

Entre dichas mejoras se planteó la necesidad de perfeccionar la institución de las Corporaciones Privadas para el Desarrollo Urbano y los sistemas de compensación a los propietarios por el gravamen impuesto a las propiedades clasificadas como patrimonio o a aquellas destinadas a bienes nacionales de uso público. Además, se formuló un planteamiento diferente para los planes de ordenamiento territorial buscándose que aquellos propuestos por autoridades de mayor jerarquía nunca dejen sin atribuciones a los de menor jerarquía para lograr así asignar funciones diferentes a las distintas instituciones del estado y eliminar la superposición actual que impide tomar decisiones oportunas.

El reciente retiro del proyecto, para su reformulación por el ejecutivo, genera nuevas incertidumbres para el sector. Por un lado, por la prolongación de los plazos para incorporar mejoras indispensables a la ley y sobre las cuales existe un alto grado de acuerdo sobre la necesidad de su pronta implementación, y por otro, por el desconocimiento de las materias

sobre las que pudiera intentarse legislar, entre ellas, un intento por cobrar nuevos impuestos de plusvalía.

A la vez, el retiro del proyecto abre la posibilidad elaborar un proyecto de ley más completo y más consistente, desafío que la Cámara ha resuelto enfrentar con un ánimo propositivo. En este contexto creemos indispensable incorporar materias tales como los sistemas de participación ciudadana durante el estudio y aprobación de los instrumentos de planificación territorial, la institucionalidad y la definición de atribuciones y derechos relacionados con los proyectos de renovación, de manera de resolver el deterioro creciente de numerosos cascos urbanos de las ciudades de Chile, la integración en un solo cuerpo normativo de las condiciones para el desarrollo urbano y la protección del medio ambiente, el financiamiento mediante instrumentos de mercado de las obras de mejoramiento de la vialidad urbana y de los espacios públicos de nuestras ciudades, y avanzar en la confección de un texto legal que refunda numerosas disposiciones dispersas en la legislación nacional y que afectan las actividades de la construcción y la planificación física del territorio.

- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

También ocupó una importante atención de la Cámara el estudio del proyecto de modificación de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, el cual fue analizado durante un período superior a doce meses por una Comisión constituida por el MINVU, la Cámara Chilena de la Construcción, el Colegio de Arquitectos, la Asociación de Oficinas de Arquitectura, la Asociación Metropolitana de Directores de Obras Municipales y la Asociación de Revisores Independientes.

Este proyecto incluye una modificación completa de la Ordenanza con el fin de hacerla más operativa, aportando:

- La simplificación de los procesos de tramitación de proyectos y de sus respectivos permisos y recepciones.
- La disminución del grado de discrecionalidad en el accionar de las autoridades sectoriales al especificar con mayor detalle los procedimientos.
- La aplicación de los conceptos de la seguridad en los edificios a través de la incorporación de sistemas regulados de evacuación frente a emergencias.
- La adecuación de una normativa antigua, al nuevo escenario en que se realizan los proyectos del sector construcción, afectado principalmente por la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

El trabajo de esta Comisión se suspendió el 9 de marzo, pasado al solicitarse al entonces Ministro don Sergio Henríquez que no enviara a la Contraloría para su tramitación un proyecto que, por las numerosas modificaciones que se le incluyeron en el Ministerio, no correspondía al texto consensuado por la Comisión.

Posteriormente se ha solicitado al Ministro, Señor Claudio Orrego L., la reanudación del trabajo de esta Comisión.

- Normativa sobre servicios de gas domiciliario.

Un tema que ha mantenido una permanente preocupación de nuestros socios dice relación con la situación derivada de las instalaciones interiores de gas, para lo cual se formó un Comité formado por todas las instituciones vinculadas con el tema (SEC, Distribuidoras de gas, Colegio de Instaladores, INN, MINVU y Cámara Chilena de la Construcción) que se ha preocupado de tratar en su totalidad los diversos aspectos del problema existente, entre los cuales podemos señalar:

1. Creación de un Código de Gas, basado principalmente en la Norma NFPA N° 54 de los Estados Unidos de Norteamérica.
2. Creación de un sistema de inspección de las instalaciones interiores de gas, por intermedio de la Resolución Exenta N° 489, de año 1999.
3. Certificación de la competencia de los profesionales ligados al ramo, como ser: Instaladores, proyectistas, reparadores, mantenedores y ayudantes.
4. Tratamiento excepcional para edificios antiguos con aprobación suspendida.
5. Capacitación de las personas que intervienen en las instalaciones de gas.
6. Campañas de prevención y capacitación de los usuario de las instalaciones interiores de gas.

c) Subsector de Infraestructura Pública :

La inversión pública en obras de infraestructura logró mantener niveles similares a los alcanzados en 1998, también gracias a los programas especiales de empleo dispuestos hacia mitad de año. Los suplementos presupuestarios permitieron moderar la caída programada en la inversión del MOP desde un 26% a un 17%.

Esta menor inversión, junto al recorte final de casi un 30% en los programas de infraestructura del MINVU, logró ser compensada con una mayor inversión de las empresas de servicios sanitarios y los suplementos presupuestarios dispuestos a los recursos del FNDR y del Programa de Mejoramiento Urbano de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo del Ministerio del Interior, con lo que la inversión fiscal global en proyectos de infraestructura pública tuvo finalmente una disminución de sólo un 1% respecto de la ejecutada el año 1998.

Por otra parte, la construcción no habitacional para servicios estuvo notoriamente aumentada por el desarrollo de la nueva infraestructura educacional impulsada con el incremento de fondos fiscales y privados para dar cumplimiento al programa de extensión de la jornada escolar.

Luego de un inicio del año 1999 con incertidumbres, los proyectos de obras públicas concesionadas lograron activarse significativamente en el segundo semestre, lo que permitió que el gasto privado anual por este mecanismo se incrementara sustantivamente en volúmenes que superaron en 75% la inversión materializada en 1998 por esta vía, lo que permitió compensar la menor inversión fiscal en obras de infraestructura de uso público, y totalizar una inversión de 2.500 millones de dólares, un 11,4% más que en 1998 .

Considerando los criterios de austeridad fiscal ya mencionados, y los suplementos dispuestos durante 1999, si se comparan con la inversión efectivamente materializada el año pasado, los presupuestos de inversión fiscal autorizados para este año para el MOP y el FNDR presentan disminuciones de 6,8% y 14,1% respectivamente.

Además, al MOP le corresponde el mayor aporte ministerial al Fondo Solidario, con un aporte de \$ 5.740 millones, esto es, algo más de 11 millones de dólares, que se ha anunciado se restarán de las transferencias que el ministerio debía hacer al Metro y Ferrocarriles del Estado.

Durante el año pasado se inició el proceso de integración de capitales y gestión privada en las empresas sanitarias regionales del Estado, con la licitación de paquetes accionarios de Emos, Esva, Essel y Essal, en tanto que también partieron las primeras licitaciones de concesiones portuarias en las 10 empresas estatales resultantes de la división de Emporchi.

Si bien hasta la fecha no se han materializado inversiones privadas de significación en estos sectores, los planes de desarrollo de las empresas sanitarias semi privatizadas, a las que este año se deberían integrar Essbío, Essar y Essam, contemplan importantes inversiones en plantas de tratamiento de aguas servidas, las que deberían comenzar a materializarse a partir del presente año.

Igualmente, en los puertos de Iquique, Valparaíso, San Antonio y San Vicente donde ya han ingresado operadores privados, deberán ejecutarse los programas de inversión acordados, los que en su primera fase tienen una baja componente de construcción

♦ Programa de Concesiones:

Recientemente el Presidente Lagos anunció el llamado nuevo programa de Concesiones de obras públicas, que incluye 6 proyectos que totalizan US \$ 1.007 millones y que serán licitados este año, y otros 6 proyectos, que suman una inversión de US \$ 575 millones el próximo año.

Destacan dentro de este calendario la próxima licitación de los proyectos viales urbanos del Eje Norte-Sur, en julio, por 440 millones de dólares, la avenida Américo Vespucio, de 250 millones de dólares, en abril del 2001 y el proyecto Costanera Norte de Concepción por 140 millones en octubre del presente año.

Los tramos concesionados de la Ruta se encuentran en ejecución, destacando el atraso que presenta el proyecto Santiago-Los Vilos, adjudicado a la empresa mexicana Tribasa, debido a los serios problemas financieros que aquejan a dicha empresa, por lo que la situación de esa concesión se encuentra en estudio por el MOP.

Los trabajos de la concesión de la ruta de Santiago a Los Andes presentan importantes avances, y en la Ruta 68 se iniciaron los trabajos del segundo túnel en Lo Prado.

De acuerdo al calendario y avance de los trabajos en las distintas obras concesionadas se estima que la inversión privada por esta vía nuevamente tendrá un fuerte incremento que compensará la menor inversión del fisco.

d) Subsector de Infraestructura Productiva :

El catastro de proyectos de inversión en infraestructura productiva continuó deteriorándose con la salida o postergación de numerosos proyectos en diversos rubros, viéndose particularmente afectados los sectores de la industria, el comercio y el turismo, aparte del ciclo de baja inversión por el que atraviesa el sector energético, concluidos los gasoductos y centrales de ciclo combinado que entraron en servicio en los últimos dos años.

Por lo pronto no se detecta reactivación a nivel de la inversión en proyectos de infraestructura productiva, la que según los catastros se proyecta cayendo por segundo año consecutivo.

En cuanto al mercado de oficinas en el Gran Santiago, durante 1999 se incorporaron 241.332 m² útiles correspondientes a 27 edificios, totalizando un stock acumulado de 2.018.000 m². De la superficie incorporada durante el año, el mercado absorbió 213 mil m² lo que permitió que luego de empinarse a una peligrosa tasa de vacancia del 12% hacia junio, el año cerrara con una vacancia del 9,9%, apenas por sobre el 9,6% registrado en diciembre de 1998.

Considerando las obras que se encuentran en construcción y en terminaciones, y las que están tanto en proyecto como en anteproyecto, existe un potencial de más de 700.000 m² de oficinas a incorporarse al mercado entre este año y el próximo.

Como se ha señalado, a pesar de ser el último en entrar en una fase declinante, junto con el mercado inmobiliario habitacional, la infraestructura productiva fue uno de los subsectores de la construcción más afectados por el ciclo recesivo que vivió nuestra economía el año pasado.

La inversión en proyectos de este tipo se mantuvo creciente hasta el tercer trimestre de 1998 y comenzó a declinar recién a partir del 1er. Trimestre de 1999, cuando el resto de la actividad constructora ya había empezado a perder terreno.

De acuerdo con el indicador de actividad del Comité de Contratistas Generales de la Cámara, la facturación en proyectos de infraestructura productiva privada no habitacional acusó una disminución real del 22,1% durante 1999, caída que se prolongó al primer trimestre de este año, cuando registró una disminución del 34,1% respecto del último trimestre del año pasado, y del 40,4% respecto del primero.

Esta negativa evolución de la actividad se reflejó en una permanente caída del empleo generado por las empresas contratistas, caída que en términos anualizados se mantuvo bastante uniforme en torno del 25% por debajo de los niveles prevalecientes el año previo. La última cifra referida a las cotizaciones del mes de marzo muestran una variación en 12 meses levemente inferior a la registrada en los 14 meses previos.

La Asociación de Ingenieros Consultores de Chile, AIC, informó por su parte que la actividad del sector se contrajo en un 19,5% durante el año pasado. De acuerdo con el cliente o mandante, los contratos con el sector público tuvieron un mejor comportamiento, toda vez que en promedio se incrementaron levemente en un 0,2%, debido a un importante aumento en la contratación de estudios, en tanto los contratos de empresas privadas cayeron en todos los rubros de la consultoría (estudios, proyectos e inspecciones), promediando una disminución anual del 26,7%. Para el primer trimestre de este año la AIC estima que continuó la tendencia declinante de la consultoría, proyectando una disminución de 7,3% respecto del último trimestre del año pasado y del 11,8% respecto del primer trimestre de 1999.

La última versión del Catastro de Proyectos Mayores que elabora la Corporación de Bienes de Capital, cerrado al 31 de marzo, incluye 285 proyectos que totalizan una inversión de US \$ 44.883 millones, de los cuales US \$ 23.451 millones corresponden a gasto en obras de construcción. Este portafolio supera en 10 proyectos y en casi un 10% la inversión catastrada al 30 de noviembre pasado, y en 52 proyectos y en un 16,8 % la inversión total detectada hace un año, en marzo de 1999.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el mencionado catastro incluye proyectos de naturaleza distinta a los de infraestructura productiva, tales como proyectos de obras de infraestructura pública y proyectos inmobiliarios de viviendas.

Si sólo se considera los proyectos de infraestructura productiva, el portafolio incluye sólo 150 proyectos por US\$ 28.022 millones, el 40,9% de los cuales corresponden a gasto en construcción. Este catastro así depurado constituye un avance respecto del catastro corregido para la versión de noviembre de 1999, respecto del cual representa un incremento del 11,7% en términos de inversión global y de un 31,7% en términos de volumen de inversión en obras de construcción. No obstante, se observa un claro atraso o postergación del gasto en construcción proyectado para el año 2000, el que ahora es menor en un 31,7% al proyectado en el anterior catastro, siendo los sectores de la minería, la industria y la energía los que muestran un mayor estancamiento para este año.

Por su parte, los permisos de edificación de obras de infraestructura productiva otorgados durante 1999 cayeron en un 27,3% respecto de la superficie autorizada para esos fines en 1998. La superficie aprobada en el 1er. trimestre del 2000 estuvo un 16,4% por debajo de la superficie autorizada en igual trimestre del año pasado, por lo que habrá de esperarse para saber si entraremos en un proceso de efectiva recuperación de la construcción de edificaciones que nos permita expandir la capacidad de producción.

La recuperación económica, según la apreciación generalizada, ha sido más lenta que lo previsto, y hasta ahora se había fundado más en la recuperación de la demanda internacional que en el gasto interno. El crecimiento de un 5,6% del IMACEC durante febrero empieza a reflejar un mayor dinamismo de la economía, proceso que se estaría ahora difundiendo a sus distintos sectores.

Si bien este crecimiento es relativamente moderado considerando la baja base de comparación que resulta ser la mayor parte del año pasado, los analistas coinciden en estimar una consolidación del proceso hacia la segunda mitad del 2000, lo que debería constituir un punto de referencia para la puesta en marcha de diversos proyectos de infraestructura productiva actualmente en compás de espera.

Con todo, a la luz de los antecedentes por ahora disponibles, no debiera esperarse una mejoría significativa en la inversión en construcción proyectada en este rubro durante el presente año.

Durante el 1er. trimestre los permisos de edificación habitacional se incrementaron en un 20%. Hasta febrero este indicador anticipado de actividad se recuperó preferentemente en base a los programas de vivienda social, percibiéndose recién en marzo indicios de nuevos proyectos inmobiliarios privados. La superficie de edificación no habitacional, en cambio, registró una disminución del 26%, con lo que la aprobación de permisos de construcción en su conjunto se ubicó sólo un 5% por sobre lo autorizado en igual lapso de 1999.

e) Sector Suministros y Empleo Sectorial

Las estadísticas disponibles para los primeros meses del año dan cuenta de una recuperación significativa de la demanda por materiales de construcción y una recuperación más bien lenta o de estancamiento del empleo.

Durante el primer trimestre las ventas reales de proveedores mayoristas de materiales se incrementaron en un 18% respecto de igual trimestre de 1999, en tanto que los despachos de cemento crecieron en un 14,6% y el índice de despachos físicos de las industrias que abastecen la construcción lo hicieron en un 25% en el mismo período.

Las estadísticas de empleo son algo más confusas, toda vez que mientras el número de trabajadores cesantes viene recuperándose desde el trimestre móvil septiembre-noviembre, según las cifras del INE, el total de ocupados en el sector se ha mantenido oscilando sin una tendencia clara en los últimos 6 meses, con lo que el descenso de la tasa de cesantía se ha interrumpido, manteniéndose en el nivel del 15%.

En suma, el empleo del sector cayó en un 1,1% durante el primer trimestre con respecto a los niveles del último trimestre de 1999, y está en un 3,8% por debajo respecto de los registros de igual trimestre del año pasado, al tiempo que la fuerza de trabajo del sector completa un año y medio disminuyendo por la emigración de trabajadores del sector hacia otras actividades, incluidos los planes especiales de empleo municipal, donde son captados como ocupados del sector servicios. Es posible que esta situación de estancamiento se deba a que el inicio de nuevos proyectos apenas alcanza a compensar la pérdida de empleos que empieza a generar el término de las obras públicas y las viviendas sociales ejecutadas como parte de los planes especiales de empleo.

Los registros de trabajadores cotizantes en la Mutual de Seguridad muestran una recuperación gradual pero continua del empleo formal, que no incluye los trabajadores por cuenta propia que si registran las estadísticas del INE, no obstante, el promedio de cotizantes durante el primer trimestre todavía permanece un 2% por debajo de los niveles registrados en el primer trimestre de 1999.

III. PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR

Considerando los presupuestos disponibles, los catastros de inversión en infraestructura productiva, la recuperación que se espera en la vivienda privada y los flujos de inversión que se derivan del programa y el calendario de concesiones de obras públicas y sanitarias, puede proyectarse que este año la actividad de la construcción tendrá una modesta recuperación definida por un incremento de la inversión en torno al 2%, crecimiento que incluso está

condicionado por la oportuna licitación de los proyectos de concesiones programados, por un proceso ágil y diligente de las expropiaciones necesarias para iniciar o continuar dichas obras, y por una recuperación de la demanda habitacional privada a niveles normales, apoyada por costos financieros de períodos normales y no de épocas de ajuste monetario, como se espera prevalezcan en el resto del año.

Habida cuenta de la información disponible, de su relación con los niveles de actividad, y de su trayectoria y gradualidad en su ritmo de recuperación, estimamos que durante el primer trimestre el PIB sectorial anualizado disminuyó en algo menos de un 3%, proyectándose un crecimiento positivo para el segundo trimestre, para terminar la última parte del año con un ritmo trimestral de expansión levemente por sobre el 5%, pero siempre por debajo del crecimiento proyectado para la economía en su conjunto, para cerrar el año con un crecimiento cercano al 2% como se anticipara.

Recién hacia el 2001 se perfila un recuperación más definitiva del sector, a los niveles de actividad que alcanzó a registrar entre los años 97 y 98, esta vez basada en la mayor inversión privada que se espera, especialmente en los ámbitos de proyectos de infraestructura pública a través de proyectos concesionados de obras públicas, en la construcción de las plantas de tratamiento de aguas servidas y en el desarrollo de infraestructura portuaria derivada de las concesiones sanitarias y portuarias, en el marco del programa del gobierno de incrementar la inversión en los sectores de riego, aguas lluvias, sanitario, y en la infraestructura para los distintos modos de transporte.

Por otra parte, recuperada la demanda interna y consolidada la recuperación tanto de los países asiáticos, una de las causas de nuestra recesión interna, como del resto de los países emergentes y de nuestro propio vecindario latinoamericano, las condiciones de los mercados locales e internacionales mejorarán de modo que harán factible reincorporar al portafolio de proyectos de infraestructura productiva proyectos por ahora paralizados o postergados, y con seguridad se integrarán nuevos proyectos en las distintas áreas de inversión privada.

Así pues, será la misma inversión privada, la más afectada por la recesión, la que restablecerá los niveles perdidos de actividad en el sector de la construcción.