

"Técnico ejemplos" 1/11

## S I N T E S I S

### **SALUDO E INTRODUCCION.**

### **EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN LOS NUEVOS ESCENARIOS.**

Escenario Internacional.

Constatación del avance de una Revolución Científica y Tecnológica.

Reafirmación de postulados básicos de la civilización cristiano-occidental.

Reactivación económica Europa-Extremo Oriente-EE.UU.

Escenario Nacional.

Indicadores que reflejan la mejor situación macroeconómica (PGB global y sectorial; análisis comparativo del nivel de distintos sectores productivos de 1985 respecto año 1981; Tasa empleo global y sectorial; Inversión en capital fijo).

Equilibrio de Cuentas Externas y de principales Cuentas Internas.

Incidencia de las condiciones externas.

Aplicación de correctas políticas internas.

### **PERSPECTIVAS FUTURAS.**

#### **EMPRESAS CONSTRUCTORAS EXTRANJERAS.**

#### **FORTALECIMIENTO DE LA EMPRESA PRIVADA.**

#### **MERCADO DE LA VIVIENDA NO SUBSIDIADA.**

Actividad subsector vivienda privada para sectores medios y medios altos.

Renegociación de deudas hipotecarias.

#### **CLAUSULAS CONTRACTUALES.**

-----

Quiero que éstas, mis primeras palabras, sean para dar pública expresión a nuestro sincero agradecimiento por la presencia en este acto de las más altas autoridades militares, civiles, universitarias, gremiales y administrativas de la Región que, presididas por el señor Intendente Regional, dan realce, con su asistencia, a la clausura de este importante 93° Consejo Nacional de la Cámara Chilena de la Construcción, recién celebrado aquí, en La Serena.

Vaya también un cordial saludo para los señores periodistas que han cubierto detallada y oportunamente nuestro evento.

No puedo, tampoco, dejar sin destacar la excelente recepción brindada a los Consejeros Nacionales y a sus esposas por la Delegación dueña de casa.

Hemos realmente disfrutado estos días, admirando la belleza de esta ciudad, la segunda más antigua del país, cuya fundación fue ordenada en 1544 por el propio Gobernador don Pedro de Valdivia, para luego ser reconstruida en 1549 por el Gobernador don Francisco de Aguirre.

Hoy, la arquitectura colonial y la moderna parecieran competir en refinamiento y buen diseño; sus playas de aguas tibias y el campo verde y fértil, a un paso de la ciudad, convierten a La Serena en un lugar realmente hermoso, que acoge con cariño al forastero.

Su clima benigno, las papayas, las lucumas y chirimoyas, los primores y sus piscos famosos, son razones no menos poderosas para enamorarse de la Región.

Por último, expreso mi sincero reconocimiento a todos los señores Consejeros Nacionales y a sus distinguidas esposas, que han venido de todo el país a esta reunión, donde hemos debatido y analizado nuestras principales inquietudes.

Siguiendo la tradición, corresponde al Presidente Nacional resumir y sintetizar los principales temas tratados, comentar los problemas que se enfrentan y señalar sus eventuales soluciones; analizar las perspectivas que se vislumbran.

Asimismo, estimamos que es esta también una ocasión propicia para dirigirnos a la autoridad y formular con espíritu constructivo aquellas críticas que nos merezca su gestión, proponiendo, como siempre lo hemos hecho, alternativas serias de solución, cimentadas en posibilidades reales y enmarcadas, todas ellas, en un espíritu ético de justicia y en los superiores intereses generales de la nación.

Una de nuestras principales responsabilidades, como Consejeros Nacionales de esta Cámara, la constituye el hecho de estar oportuna y ampliamente informados de las situaciones políticas, económicas, sociales y culturales que condicionan nuestra acción empresarial, para poder transmitirlos a nuestros socios, facilitándoles así su acceso al mercado con productos del tipo, calidad y en cantidades compatibles con las realidades de cada momento, minimizando posibles errores de apreciación que suelen costar muy caros.

Esta Exposición pretende dar una orientación, para la reflexión de Uds., en el entendido que una acabada y transparente comprensión de la realidad facilitará nuestra misión empresarial.

Dada la imposibilidad práctica de desarrollar todos los temas que inquietan al Consejo y al gremio, me referiré solamente a aquellos que considero de mayor trascendencia en este momento.

- SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN EL NUEVO ESCENARIO INTERNACIONAL Y NACIONAL.
- PERSPECTIVAS FUTURAS.
- EMPRESAS CONSTRUCTORAS EXTRANJERAS.
- NECESARIO FORTALECIMIENTO DE LA EMPRESA PRIVADA.
- SITUACION ESPECIAL DE LA VIVIENDA, Y
- EQUIDAD Y REALISMO EN LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES.

### LA CONSTRUCCION EN EL NUEVO ESCENARIO INTERNACIONAL Y NACIONAL.

Para un mejor análisis del primer tema, sobre los desafíos que enfrenta el empresario de la construcción, me permitiré referirme a los dos escenarios, separadamente, para luego destacar la interrelación que presentan ambos.

#### El Escenario Internacional.

Exhibe hoy las siguientes características:

Se constata el avance en el mundo de una rápida, profunda y trascendental **Revolución Científica y Tecnológica** que acrecienta aún más la brecha que separa a los países desarrollados de aquellos en vías de desarrollo.

Si hace tan sólo 250 años atrás, al inicio de la primera revolución industrial, la discusión económica se centraba en determinar si era solo productivo el recurso tierra, como lo propiciaban los fisiócratas o, si también podían tener tal carácter la industria y el comercio, como lo sustentaban los economistas clásicos hoy, la discusión está referida a como incorporar más velozmente las innovaciones al proceso productivo. Ya el concepto de "Ventajas Naturales" de un país va quedando obsoleto al analizar, por ejemplo, el caso de Japón, que funda su desarrollo en las "Ventajas Adquiridas" gracias a esas innovaciones.

Así ya hablamos del "Sector Cuaternario", moderno sector que corresponde a la información, la alta tecnología, los sistemas de control y los nuevos servicios.

Autores como Daniel Bell y Arvin Toffler nos hablan de que estamos en el umbral de la sociedad post industrial en la cual, en el lenguaje cotidiano, se tratarán problemas como la biotecnología, los sistemas más avanzados de computación, de robots y, también, el de la colonización del espacio.

Los economistas chilenos señores Sergio Melnick y José Piñera, en interesantes intervenciones, han subrayado la necesidad de que Chile se preocupe de encontrar el camino para incorporarse a esta "Segunda Revolución Industrial" que exige un fuerte esfuerzo de tecnificación y de eficiencia.

Hacemos nuestra esta preocupación y nos permitimos alentar a nuestros socios en lo importante que ha de resultar una acción en este sentido, tanto desde el punto de vista del grado de competitividad de cada constructor como en el ámbito general del sector y del país. Especial relevancia en el éxito de un proceso de modernización como el descrito puede tener el fomento del ingreso al sector empresarial de la construcción de profesionales jóvenes recién egresados de las aulas universitarias, ya que las nuevas generaciones son, tradicionalmente, inquietos agentes de innovación y de cambios.

El papel del empresario de la construcción no debe limitarse a participar en forma tradicional en el proceso económico; muy por el contrario, el empresario, por misión, debe planificar para el futuro, e incorporar a su trabajo los cambios tecnológicos que se van conociendo. Debemos estar "al día" como ya lo señaláramos. Dentro de esta línea de propósitos, hay que considerar a la tecnología como uno de los pilares fundamentales del desarrollo. Por ello, dentro de una mayor integración universidad-gremio, conviene contribuir al cambio de mentalidad de los estudiantes y modificar la actual alternativa de "salir a buscar trabajo" por la más noble e interesante para todos de "salir a crear mi propia empresa", contribuyendo con mi tecnología a dar trabajo a otros.

Una segunda característica que observamos en el campo internacional, es la reafirmación retórica y práctica que hacen casi todos los países que forman parte de la civilización cristiano-occidental, de aquellos **postulados básicos**, como los de libertad, propiedad privada, rol subsidiario del Estado, revalorización del papel del sector privado, y, todo ello, como las bases más adecuadas para la organización de la sociedad que pretende lograr los mayores índices de bienestar y progreso para su población; contemplamos con satisfacción que esta situación, incluso, "contagia" a países orientales que están introduciendo modificaciones en sus economías, recogiendo así los frutos de aquellas más prósperas gracias al sistema de libre mercado.

Otra señal del escenario mundial es la comprobación de la **reactivación económica** de Europa y del extremo oriente y la mantención de una firme expansión de los Estados Unidos de Norteamérica, todo ello apoyado, fundamentalmente, en tres acontecimientos muy favorables.

- Caída de la tasa de interés:(tasa libor sobre 9% hace un año y hoy cercana al 7%)
- Fuerte devaluación del dólar norteamericano frente a monedas europeas y al Yen.
- Caída del precio del petróleo:US\$26 a US\$15 el barril.

En resumen, una segunda revolución industrial en marcha, que se inicia, al igual que la primera, precisamente en países de economía de mercado y cuyos resultados producen hoy situaciones coyunturales que nos favorecen.

#### El Escenario Nacional.

Al igual que en el caso anterior, observamos un conjunto de variables que, analizadas con serenidad, nos llevan a la

X

convicción de que la situación macroeconómica del país se torna más favorable y, lo que es más interesante, que la bonanza se proyecta al mediano plazo.

Algunos indicadores que nos sirven para comprobar esta tesis:

Crecimiento del Producto.

El P.G.B. en el año 1985 aumentó en un 2,4%, programándose, para este año, un crecimiento del orden del 3 al 5%.

Fue nuestro sector el que presentó la mayor tasa de crecimiento durante el año 1985 (16,1%). En términos generales, este aumento refleja, en parte, la reorientación del gasto agregado de la economía hacia la inversión. En términos específicos, este incremento se debe a un aumento de 22% en la superficie de viviendas construidas, y a la expansión de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Obras Públicas, que crecen en su aporte al valor agregado en 25%. Las inversiones de las empresas, tanto en edificación no habitacional (15,6%) y obras civiles, crecen de manera importante; entre estas últimas destaca la inversión de CODELCO que crece en 82%. Finalmente, el aporte del subsector reparaciones también cobró importancia en el aumento del producto del sector, a raíz de la mayor actividad inducida por el sistema del 3 de marzo de 1985.

Para completar esta información del sector, es muy útil recalcar que el aporte al P.G.B. de la construcción viene incrementándose sostenidamente desde el año 1984. Analizados los 8 trimestres de los años 84-85, sólo en uno de ellos, el tercero del año 84, no se muestra mejoramiento respecto de los trimestres anteriores: Creo que este dato es vital y tranquilizador ya que refleja que el crecimiento es continuo, firme y sostenido.

Es interesante, sin embargo, detenernos unos momentos para comparar el nivel en que se encuentran los diversos sectores productivos en 1985, considerando como año base el año 1981 (año del boom y del comienzo de la crisis todo en moneda del año 1977).

Agricultura	+ 6,7%	
Pesca	+ 40,2%	TRANSABLES
Minería	+ 10,6%	
Industria	(- 9,5% )	
Electricidad, Agua y Gas	+ 15,6% )	
Transporte	(- 2,8% )	
Comercio	(- 14,8% )	NO TRANSABLES
Construcción	(- 12,4% )	

Estas cifras nos demuestran claramente como la economía ha respondido casi matemáticamente a los estímulos y desestímulos generados por el ajuste estructural. Mientras los sectores más transables, como la Pesca, la Minería, la Agricultura y la Industria han tenido (con excepción de esta última cuyo crecimiento comparativo parece haberse retrasado) aumentos tan importantes

de sus P.G.B. sectoriales que los han hecho sobrepasar los niveles alcanzados en el año 1981, que fue de gran actividad económica, la construcción permanece, a pesar de la notable recuperación del año pasado, con un índice aún 12,4% menor que en ese período.

Otros indicadores globales como índices de ventas, de producción y de empleo, también han repuntado.

En el caso de la ocupación, de una tasa de desempleo del 14% a fines de 1984, hoy exhibimos tasas del 11,8%, lo que prueba un fuerte crecimiento del empleo en distintos rubros.

En el caso específico del **desempleo en la construcción**, si bien la tasa se mantiene alta: 23,7%, no debemos olvidar que ésta llegó al 50,8% a fines de 1982. (Hoy laboran en nuestro sector 154.000 trabajadores contra 84.000 de ese entonces, con un 83% de aumento en el número de ocupados).

Otro ítem que mejoró en forma importante en 1985 fue la inversión en capital fijo, que ascendió al 14,2% del P.G.B., experimentando un crecimiento real del orden del 15% respecto del año 1984.

La inversión pública, por su parte, correspondió al 7,1% del P.G.B. y creció también, aproximadamente, en un 15% real.

Esta última inversión se concentró, especialmente, en empresas exportadoras, como CODELCO, SOQUIMICH, ENAMI; Empresas sustituidoras de importaciones como ENAP, ENDESA, CHILECTRA, ENACAR, CAP; en obras públicas complementarias a la exportación y en viviendas.

Para el año 1986, el porcentaje de inversión total deberá crecer aún más si se desea llegar al 20% que se postula como imprescindible para fines de la presente década.

El positivo cuadro anterior podemos atribuirlo, como ya dijimos, a una serie de circunstancias, tales como:

Equilibrio de nuestras Cuentas Externas: Como producto de la exitosa renegociación de las deudas, de una balanza comercial superavitaria en más de US\$ 700.000.000 (enero-abril/86 cerca de US\$ 500.000.000), influida por mayor quantum de exportaciones y menor cantidad de importaciones y, también, por una lenta mejoría de nuestros términos de intercambio. Como Uds. recordarán, Chile es el país más afectado por la caída de la relación de intercambio, situación que aún no logra revertirse del todo por la persistencia de un bajo precio del cobre.

Equilibrio de nuestras principales Cuentas Internas: Como consecuencia de un fuerte descenso de las tasas de interés (captación reajutable de UF + 9% a UF + 5,5% en el último año); de la detención del proceso de deterioro del índice de remuneraciones reales; de un tipo de cambio estable y de una inflación controlada y en descenso.

El mejoramiento de las condiciones externas que, es justo reconocer, ha incidido favorablemente en lo interno.

La aplicación, por parte de un equipo económico homogéneo, de políticas coherentes y estables, que han creado confianza en el público y una percepción de estabilidad de ellas que aparece como fundamental para el éxito de cualquier proceso de reactivación.

Así, todo parece indicar que se ha dado término a un período de recuperación cíclica, tras la recesión de los años 82-83, y que el país emprende, decididamente, el camino de la expansión y del crecimiento.

### PERSPECTIVAS FUTURAS.

Definidos los escenarios, hagamos ahora un intento de ahondar en el tema del papel que, al sector construcción, le está señalado en el programa de "Ajuste Estructural", esquema global de crecimiento que implica, en esta primera etapa que podemos denominar "De Ajuste o Transición", privilegiar la inversión productiva, sacrificando el consumo, para que, luego, en una segunda etapa de "Consolidación o Crecimiento", la cosecha del esquema sea un mayor bienestar nacional, como fruto del desarrollo acelerado.

En la primera etapa, se potencia la construcción relacionada con la inversión en los sectores productivos y, por ello, será dable esperar un incremento sustancial en la construcción de obras civiles y de obras públicas, cuya ejecución es imprescindible si se desea aumentar las exportaciones.

Es esta una primera e importante conclusión de este análisis, que debe estar presente en la toma de decisiones de nuestros socios, cuyas empresas deberán adaptarse a las demandas reales de los mercados futuros.

Sin perjuicio de lo anterior, no debemos perder de vista que, como el proceso de crecimiento se proyecta con un incremento sostenido del 5% del P.G.B., a pesar de que se prioriza la inversión y se limita el crecimiento del consumo y de las remuneraciones reales, la construcción de viviendas debería también incrementarse, aunque en menor proporción, como consecuencia del mejoramiento de los otros sectores y del empleo global.

En todo caso, parece indiscutible que debe aumentarse en este período, o al menos mantenerse, la inversión fiscal en viviendas sociales. El déficit habitacional en Chile, lejos de resolverse, se está agravando y, si a ello sumamos los efectos devastadores del terremoto de marzo del año pasado, que destruyó muchos miles de viviendas, es fácil concluir que se trata de una necesidad impostergable del Estado que, rebasando el plano de lo estrictamente económico, se relaciona con elementos políticos, sociales y éticos de primera jerarquía. Resulta de la mayor urgencia, entonces, hacer los máximos esfuerzos de ahorro en los gastos corrientes del presupuesto fiscal, para poder dedicar una proporción cada vez más significativa a la labor social habitacional del Estado.

### EMPRESAS CONSTRUCTORAS EXTRANJERAS.

Con profunda preocupación vemos que, justo ahora, en que parece activarse un mercado potencial de obras civiles, de infraestructura y de ingeniería como consecuencia del privilegio a la inversión productiva, se cierne sobre los Contratistas la nube de una competencia desleal de empresas extranjeras.

Situaciones coyunturales especiales en el mercado internacional, hacen que muchas empresas constructoras extranjeras, se encuentren hoy con capacidad instalada ociosa y, por ello, estén dispuestas a concurrir a las propuestas en condiciones especiales no normales, ya que sólo buscan subsistir.

Un buen ejemplo de lo que señalamos lo constituye la inscripción en el Registro para la próxima propuesta de ENDESA por la obra de Canutillar, en el cual han quedado inscritas 24 empresas: 18 de ellas extranjeras, 3 mixtas y sólo 3 nacionales.

Llama la atención que, mientras otros sectores cuentan con protección ante los productos importados, (arancel aduanero) nuestras empresas se enfrentan a una competencia extranjera que, no sólo no tiene barrera de protección alguna, sino, por el contrario, resultan incluso con condiciones preferenciales frente a las chilenas al aplicarse a ellas legislación especial que las favorece como el D.L. 600 y otras normas.

Debería, en consecuencia, procederse por parte de las autoridades económicas a estudiar esta materia implementando fórmulas que protejan nuestra participación en las obras que el país necesite, como podrían ser la división de las propuestas en un mayor número de contratos de menor costo unitario y el establecimiento de condiciones legales y tributarias para los postulantes extranjeros, que permita un grado razonable de protección a los nacionales.

Que quede en claro: Nosotros no nos oponemos a que participen en propuestas nacionales las empresas extranjeras, ya que creemos en la verdadera competencia; pero si aspiramos a que ella se desarrolle en términos similares al resto de la economía. Al igual que lo que sucede con la libertad de importación, en la cual los productos nacionales compiten en nivel de eficiencia con los extranjeros, pero protegidos por el arancel, para el caso que nos preocupa debieran dictarse normas que produzcan iguales efectos.

No cabe la menor duda, como manera de preservar un patrimonio nacional tan difícil y lento de constituir, así como de imprescindible necesidad para cualquier país con sentido de independencia nacional, como son las empresas constructoras de obras civiles y de ingeniería, es coincidente con el bien común hacer todos los esfuerzos para mantener esta capacidad empresarial para que, superados los períodos anormales, ella esté disponible en calidad y cantidad para asumir su rol en el futuro.

#### FORTALECIMIENTO DE LA EMPRESA PRIVADA.-

Definido ya el escenario presente, aclarada la función de los constructores en el esquema de ajuste estructural y, formulado un llamado para adecuarse a los cambios tecnológicos, nos parece apropiado resaltar que gran parte de la responsabilidad para el éxito del programa económico detallado, radica en el sistema de empresa privada.

El destacado dirigente empresarial español, don Alfredo Molinas Bellido, que recientemente nos visitara, definió a la empresa "como la base de la estructura de la sociedad donde hombres y mujeres trabajan para crear riquezas y generar bienestar". Nosotros estamos convencidos de esta definición y también de que este sistema de empresa privada es el que produce el mayor bienestar

a toda la comunidad nacional.

Somos nosotros, los empresarios, los encargados de vocear públicamente nuestros logros; de reconocer nuestros errores, nuestros defectos y corregirlos; de establecernos severas normas de ética y cumplirlas, y hacer que se conozcan y se valoren, como decía Alfredo Molinas: "No tenemos abuela que cante nuestras glorias" y, por ello, sobre nuestros propios hombros recae la responsabilidad de convencer al país de nuestra verdad.

Por esto, insistimos que es tarea de éste y de los próximos Consejos Nacionales defender las condiciones necesarias con las cuales debe operar la empresa privada, de modo de asegurar que los cambios políticos, en el futuro, no puedan entorpecer el normal desenvolvimiento de las actividades de este sector privado. Para nadie es un misterio que hay preocupación por lo que pudiera ocurrir con las políticas económicas y sociales que desarrollarán Gobiernos futuros.

Nos corresponde a los empresarios privados participar en la actividad nacional aportando ideas, experiencias y soluciones. No se puede permanecer al margen ni inertes, para luego lamentarnos de un futuro que no hemos contribuido a construir.

#### MERCADO DE LA VIVIENDA NO SUBSIDIADA.

Frente al hecho generalizado que los índices de actividad de los distintos subsectores de la construcción están repuntando, así como también los que miden el empleo en el sector, resulta decepcionante comprobar que ello no se produce con igual énfasis en el caso de la vivienda privada para los sectores medios y medios altos, que funcionan sin subsidio estatal.

Este mercado se comporta aún en forma excesivamente lenta, con una necesidad insatisfecha que va en rápido aumento y que se evidencia en una fuerte alza de los canones de arrendamiento de casas y departamentos, necesidad que no logra transformarse en demanda efectiva por múltiples causales que esta Cámara ha analizado en numerosas oportunidades. Una vez más aprovechamos esta tribuna para reiterar la seria preocupación que nos produce constatar como continua, sin una adecuada solución, este problema de tanta trascendencia para las familias de ingresos medios de la población, para las cuales el acceso a la casa digna constituye sin duda alguna, una prioridad de lacerante urgencia. La falta de fórmulas realistas que faciliten su acceso a la vivienda y de esperanzas para que ello pueda ser posible en plazos razonables, crean condiciones muy adversas para este grupo social que comprende, dentro de la amplitud del número de personas que lo constituyen y de la variedad de oficios y trabajos que desarrollan, a gran parte de las familias de jóvenes -ya sean profesionales que empiezan sus carreras, muchachos y muchachas valientes que inician el desafío de nuevas empresas, trabajadores calificados, operarios especializados, funcionarios de alto nivel, etc.- No resulta difícil imaginar las serias implicancias sociales, económicas, políticas, que puede tener para el normal desarrollo del país, el que un grupo de su población activa, tan numeroso y tan decisivo para el éxito de sus planes de crecimiento, sienta que su esfuerzo resulta insuficiente para dar solución a la que constituye una de las más apremiantes necesidades de toda familia.

Nos permitimos reiterar, una vez más, nuestra opinión de que es absolutamente necesario seguir promoviendo la baja de las tasas de interés interna, como también, una disminución de las

comisiones bancarias. En este sentido hemos sugerido a las autoridades algunas medidas para solucionar estos problemas, las que consideramos vitales si se quiere reactivar el mercado, pero, lamentablemente, ellas no han tenido, hasta ahora, la acogida que hubiéramos deseado. Baste sólo recordar nuestro planteamiento sobre la garantía estatal para los depósitos, seguro que creemos que debería otorgarse sólo para determinados documentos con tasas de interés real que, reflejando el menor riesgo, fuesen inferiores a las prevalecientes en el mercado en cada momento y a plazos no inferiores a un año. Además, propusimos la adopción de una serie de normas e incentivos para que los Bancos se interesen en otorgar créditos hipotecarios, al tiempo que puedan operar con comisiones menores.

En este contexto, este Consejo Nacional ha resuelto impulsar decididamente el incremento de la inversión de los Fondos de Pensiones de las AFP en instrumentos de crédito hipotecario para que los chilenos obtengan su vivienda propia.

Dentro de este mismo tema no podría dejar de referirme a la renegociación de las deudas hipotecarias, según la fórmula dispuesta por la autoridad, y cuya implementación se está iniciando en estos días. Como recordarán los señores Consejeros, el Banco Central ha permitido la utilización de otro índice de indexación, denominado "Índice Valor Promedio" para los créditos de vivienda, y se ha facilitado el otorgamiento al deudor de un nuevo crédito, a una menor tasa de interés que la original, el que se prepaga con el producto de este nuevo mutuo.

Tal cual como lo señaláramos en una declaración pública, en su oportunidad, la Cámara Chilena de la Construcción opinó sobre esta renegociación de deudas hipotecarias y sobre la creación del nuevo índice, señalando algunas ventajas que presentan, tales como: reafirma el principio de la indexación para los créditos de vivienda, que son, normalmente, de largo plazo; su forma de cálculo permite amortiguar las variaciones bruscas del I.P.C. mensual; se implementa aprovechando mejores condiciones de tasa de interés y su creación es acompañada con disposiciones que facilitan el prepago de créditos originales más onerosos, que permiten mantener las condiciones de renegociaciones anteriores y que amplían los plazos para el servicio de la deuda; también la autoridad, por vía indirecta, a través de la renegociación en el Banco del Estado de Chile propende a un descenso de la comisión bancaria.

Confiamos en que se adoptarán todas las medidas necesarias para que el nuevo sistema constituya una real solución a este grave problema del endeudamiento, ya que de lo contrario se vería frustrada la confianza pública de los deudores e influiría negativamente en potenciales compradores, afectando a un mercado que lucha por iniciar una recuperación.

Al concluir este sintético análisis del problema hipotecario, quisiéramos formular un sentido llamado a todos los sectores interesados en la solución de esta crítica situación, esto es, a las autoridades, al sector financiero y a los deudores, a fin de que todos pongan el máximo empeño y voluntad en resolver positiva y definitivamente, esta cuestión, más aún ahora cuando las condiciones futuras que se proyectan, aparecen más favorables para los deudores.

CLAUSULAS CONTRACTUALES.

El último tema al que me referiré dice relación con la equidad y realismo que deben reflejar las cláusulas contractuales.

Todos nosotros tenemos claro que la labor de las empresas constructoras se traduce en obras de lato desarrollo y ello exige de contratos entre mandantes y constructores concebidos con espíritu de justicia para ambas partes, ya que la libre contratación supone la igualdad de los contratantes para establecer condiciones de mutuo y recíproco beneficio, tomando en consideración los resguardos necesarios para evitar perjuicios a cualquiera de ellas.

Estos contratos de construcción, por ser de largo plazo y mutua conveniencia, deben, necesariamente, incluir factores de corrección de sus valores en todos aquellos países que, como el nuestro, registran un cierto grado de inflación.

Por ello, en el caso de obras contratadas, sin reajuste, por el Fondo Nacional de Desarrollo Regional, dependiente del Ministerio del Interior; y otros mandantes, hemos reclamado insistentemente esta situación a las autoridades del Ministerio, sin obtener hasta el momento, lamentablemente, una solución satisfactoria.

Otra situación que debiera remediarse para alcanzar la necesaria equidad contractual, es posibilitar la existencia de una instancia mediadora en determinados contratos. Creemos que, frente a la necesidad de interpretar o dirimir una duda o dificultad que suscite el cumplimiento del contrato, la intervención de una opinión imparcial, no comprometida, es fundamental para mantener un justo equilibrio.

Confiamos que la Comisión Bipartita que funciona en el Ministerio de Obras Públicas logre avances significativos en este aspecto.

Ha concluido una Jornada más en la historia de los Consejos Nacionales de la Cámara. Concretamente estamos finalizando el Nonagésimo Tercer Consejo Nacional realizado en los 35 años de vida de la Cámara Chilena de la Construcción.

La calidad y altura de los debates muestran que la Institución permanece ágil, inteligente, activa y dispuesta a servir al país y al gremio, como ha sido siempre su tradición, disposición de servicio que, una vez más, ofrecemos al señor Intendente de la Región y a todas las autoridades del país.

Finalizo mis palabras agradeciendo muy de veras la presencia y la colaboración de todos los Consejeros Nacionales que nos han acompañado en este encuentro, deseándoles un feliz retorno a sus Regiones y Ciudades, llevando una palabra de esperanza y de optimismo para todos los que laboran junto a Uds. ya que las condiciones del mediano plazo se presentan más favorables y no sería improbable que sea realidad una nueva etapa de mayor bienestar para todos los chilenos.

Muchas gracias.

V-86