



UNIVERSIDAD
ALBERTO HURTADO

FACULTAD DE
ECONOMÍA Y NEGOCIOS

Oe

Observatorio Económico
n° 39 / Marzo 2010



Reconstruir

- El colapso de un sistema • Cuánto costará el terremoto
- El mercado inmobiliario de ahora en adelante • Cómo queda la clase media • Asimetrías de información después del sismo



Réplicas en la clase media

Por Marcela Peticara T.* y Juan Foxley R.**

Según estadísticas del SII publicadas en el portal infopais, en 2008 había en Chile casi 4 millones de predios habitacionales: 900 mil de ellos ubicados entre la Región del Libertador y la del Bio-Bio –la zona más afectada– y del orden de 2.3 millones en las regiones contiguas (de la Araucanía, Valparaíso y Metropolitana). Estimaciones preliminares luego del terremoto del 27 de febrero hablaban de unas 450 mil viviendas con daño (11% del total nacional), pero un catastro reciente realizado por voluntarios y coordinado por FOCUS para la región más afectada encuentra que el 10% de las viviendas ha sufrido daños estructurales reparables y un 9% tiene perjuicios que las dejaron inhabitables. En Constitución (y presumiblemente en otras comunas azotadas por el tsunami) el INE ha estimado que el porcentaje de viviendas con daños es inclusive mayor: 30%.

Sabemos entonces que las pérdidas en inmuebles residenciales son altas, y equivalen a más de seis veces el número de viviendas nuevas disponibles en el país a diciembre del 2009, y sabemos también que el terremoto ha afectado viviendas sociales, viviendas precarias rurales (viviendas antiguas de adobe), pero también ha afectado a viviendas de mayor valor, departamentos y con-

dominios relativamente nuevos con precios que oscilan entre las 1000 y 4000 UF.

Más aún: cuando el catastro de inmuebles dañados finalice, tal vez nos demos cuenta de que –sacando las construcciones de adobe– se han caído, en términos proporcionales, más edificios “nuevos” (construidos en los últimos 10 años) que edificios más antiguos. Ha salido también a la luz que estamos menos asegurados de lo que pensábamos. Las primeras cifras lanzadas en la prensa decían que el 95% de los créditos hipotecarios bancarios tenían cobertura por sismo. Pero luego se lanzaron otras cifras, en las que se enfatizó que sólo el 6% de las propiedades tenían este tipo de cobertura, mientras que de estadísticas de la Superintendencia de Valores uno puede dilucidar que si el monto asegurado contra incendio asciende a 100, sólo el 42% de este monto está asegurado contra sismo también.

Frente a estos datos, la política pública puede verse en la disyuntiva de tener que atender los reclamos no solo de la población de menores recursos, sino también del resto de sectores sociales que ha sufrido considerables pérdidas producto del terremoto. Con respecto a esto creemos que es necesario hacer algunas consideraciones. Primero, el Estado tiene la obligación y la respon-

sabilidad de ofrecer algún estándar de vivienda a todas las familias sin techo. Y en este sentido ha sido una muy buena opción ofrecer mediaguas para afrontar la llegada del invierno y la época de lluvias. Luego aquellas familias que fueran elegibles podrán transitar hacia una vivienda social definitiva. Segundo, aquellas familias con cobertura de sismo sólo deben hacer frente a gastos mínimos para activar su seguro. Este gasto es el deducible estándar que este tipo de póliza impone, que en una propiedad de UF1500 podría ascender a \$315.000 (UF 15). Este gasto fácilmente puede financiarse mediante la toma de créditos de consumo, como se haría para reponer cualquier bien durable. Con un crédito a 36 meses –varios bancos privados y el BancoEstado ya se han comprometido con el ofrecimiento de créditos preferenciales de reconstrucción– el pago mensual (al 0.5% nominal) apenas ascendería a \$9.600.

Sin embargo, más allá del financiamiento, la ciudadanía espera que el Estado vele por el cumplimiento de las garantías (de construcción) y brinde asesoramiento a las familias afectadas, tal como lo han estado haciendo muchas municipalidades. En este sentido, es necesario investigar también si la aparente fragilidad de algunos edificios nuevos está relacionada con cambios en las normas o prácticas de construcción. La clase media no está clamando por subsidios, pero sí pide que, cuando fuera pertinente, se castigue a funcionarios o privados irresponsables. ■

¹ Asociación de Aseguradores de Chile.

² Cláusula adicional a incendio, Pol 1 90 006, depósito de pólizas Superintendencia de Valores y Seguros. El deducible depende del contrato correspondiente, pero en general parte en el 1% del monto asegurado.

Cuánto cuesta el terremoto

La política fiscal debe seguir siendo expansiva, tanto como lo fue el año pasado debido a la crisis mundial. Carlos García*

*Ph.D. en Economía, UCLA. Profesor Facultad de Economía y Negocios UAH

Sin rodeos, se puede afirmar que el terremoto puede costar a Chile –como mínimo– un 2% menos del crecimiento esperado del PIB para el 2010, y que sus efectos pueden extenderse hasta más de dos años. Estos cálculos son obtenidos utilizando un modelo macroeconómico estándar que permite medir los efectos de diferentes *shocks* sobre la economía.

Para los legos, estos modelos son como los sismógrafos que los economistas han desarrollado. Un *shock* es definido como un cambio inesperado en el escenario económico.

Conceptualmente, los efectos de un terremoto son asimilables a un *shock* negativo muy persistente que afecta directamente la capacidad de producción de áreas claves de la economía. Hay que considerar, además, el esfuerzo de reconstrucción. Uno de los efectos inmediatos es que resulta mucho más difícil y oneroso producir importantes bienes, especialmente en aquellas zonas más golpeadas por el sismo. Las consecuencias son numerosas: primero, sin contar el riesgo de la especulación, por las presiones de costos la inflación se puede incrementar por lo menos en un 3% por sobre las proyecciones esperadas para el año 2010. Segundo, el capital se vuelve menos rentable, con lo cual cae la inversión, afectando la capacidad productiva del país por años. Tercero, las expectativas de una menor demanda impactan negativamente en el empleo, los

salarios y el consumo de muchos chilenos. Desde un punto de vista de la política monetaria, subir la tasa de interés para enfrentar la mayor inflación puede ser también inminente. Si el mandato del Banco Central de defender la estabilidad de precios se mantiene, la tasa de interés puede subir hasta en 300 puntos base. Ciertamente sería un error: al terremoto geológico, seguido del social que todos conocemos, tendríamos una fuerte replica en el sector financiero debido a que el aumento de tasas restringe el circulante y así afecta el crédito en la economía.

Sin duda que se debe ajustar rápidamente la política macroeconómica en estos tiempos de emergencia. La política fiscal debe seguir siendo expansiva, tanto como lo fue el año pasado debido a la crisis mundial. Y no debemos permitir que el peso se aprecie excesivamente, ya que las réplicas seguirán en el sector exportador. Los chilenos ya tenemos demasiado con las réplicas telúricas de cada día, como para seguir adicionando nuevos movimiento telúricos.

Chile se levantará y superará este amargo momento, pero será más rápido si las políticas macro son las correctas. Debemos seguir estimulando la economía durante 2010 no sólo para compensar los efectos directos del terremoto, sino también para mantener apaciguadas las expectativas de los agentes y, de ese modo, asegurar un retorno razonable a un crecimiento normal de la economía. ■

*Ph.D. en Economía, University of Texas A&M. Profesora Facultad Economía y Negocios, UAH.
**Magíster en Economía Monetaria y Fiscal, Universidad de Chile. M.A. in Econometrics, Finance, University of Pennsylvania. Profesor Facultad de Economía y Negocios UAH.



Asimetría de información

Si un comprador es incapaz de percibir (y por lo tanto de valorar) una construcción con mejores estándares antisísmicos, ¿cuál es el incentivo de una constructora para edificar con estándares superiores al mínimo? *Manuel Willington**

**Profesor Facultad de Economía y Negocios*

El último terremoto nos mostró, entre otras cosas, que la calidad de las construcciones –incluso de las más nuevas– es muy variable. Algunos edificios sobrevivieron sin daños, otros con problemas menores y otros colapsaron o deberán demolerse. Sin embargo, desde la perspectiva de un comprador (antes del terremoto) estos edificios eran indistinguibles. La calidad de la construcción, en lo que se refiere a su capacidad antisísmica, es para un comprador “promedio” no observable. Esta variable, sin embargo, seguramente era conocida por las constructoras.

George Akerlof, ganador del premio Nobel de Economía en 2001, publicó en 1970 su celeberrimo paper acerca de cómo un mercado en el que los vendedores tienen mejor información que los compradores puede “colapsar”, en el sentido de desaparecer o solamente transar los bienes de peor ca-

lidad. El ejemplo utilizado por Akerlof es sencillo (y potente): si al mercado de autos usados concurren unos vendedores con vehículos de buena calidad y otros con automóviles de mala calidad, un potencial comprador, incapaz de distinguir la variable “calidad”, estaría dispuesto en principio a pagar por la “calidad promedio”. Sin embargo, si este pago promedio es insuficiente para compensar a un vendedor que sabe que su auto es de buena calidad, entonces éste no estará dispuesto a vender su vehículo y, por lo tanto, solo participarán de este mercado vendedores con autos de calidad mala (y, lógicamente, el comprador sofisticado ajustará su disposición entendiendo este fenómeno).

En el caso de las viviendas en Chile podría pasar algo similar: si un comprador es incapaz de percibir (y por lo tanto de valorar) una construcción con mejores estándares

antisísmicos, ¿cuál es el incentivo de una constructora a edificar con estándares superiores al mínimo?

En la jerga de los economistas, estos son mercados con información asimétrica en los que el resultado de la oferta y demanda no es óptimo. En algunos casos este tipo de “fallas de mercado” amerita algún tipo de intervención del Estado y, en otros, pueden generarse mecanismos de mercado que ayudan a paliar la ineficiencia.

En el caso de los autos usados, por ejemplo, los vendedores pueden ofrecer garantías como forma de señalar calidad, o puede aparecer un tercero que, por un cobro, evalúa y emite un juicio sobre la calidad del automóvil. En el caso de las viviendas, los sismos generan información valiosa, pero obviamente es un mecanismo ineficiente por ser ex post y, afortunadamente, esporádico

La solución (pública o privada) idealmente debe ir al meollo del problema: la asimetría de información. Existen al menos dos mecanismos mediante los que el Estado puede ayudar.

En primer lugar, al igual que en otros ámbitos, el Estado podría requerir que las viviendas sean inspeccionadas y certificadas (al menos los edificios que son los de mayor riesgo y cuya inspección, por vivienda, resultaría más económica). La certificación, idealmente, debería proveer más información que el simple cumplimiento de los estándares mínimos que, se supone, es verificado actualmente. En países desarrollados existen ya experiencias de certificaciones de edificios en cuanto a cumplimiento de estándares medioambientales. En Chile, de manera incipiente, empresas que realizan Inspecciones Técnicas de Obras (ITO) están proveyendo servicios de certificación más sofisticados que el mero cumplimiento de lo definido en el proyecto que implica la ITO.

El segundo mecanismo es obligar a contratar seguros contra sismos, más allá de la existencia o no de una hipoteca sobre la vivienda. Por un tema de economías de escala, las compañías de seguros, a diferencia de los compradores individuales, sí podrían afrontar el costo de informarse de la calidad de las construcciones y, en la medida que el mercado de seguros sea relativamente competitivo, esta información se traspasaría a los compradores vía primas de seguros. La obligatoriedad de comprar seguros contra sismos tendría la ventaja adicional de evitar que el Estado, en muchos casos, termine siendo el asegurador “de última instancia” después de un terremoto. La eventual ayuda del Estado a sectores de menores recursos para reconstruir sus viviendas post-terremoto podría canalizarse ex ante, vía subsidio a la demanda del seguro. ■

¿El futuro inmobiliario?

*Pablo Gonzalez M.**

Profesor Facultad de Economía y Negocios UAH

Chile fue golpeado por un terremoto de magnitudes pocas veces observadas. Ahora viene la reconstrucción.

Miles de inmuebles han sido devastados, otros han sufrido daños de consideración. La realidad es que la oferta de inmuebles se ha reducido en forma importante. No sólo en cantidad, sino en calidad. Habrá casas y edificios que ahora serán reparados, pero será difícil quitarles ese sello: “Reparado”.

Posiblemente la velocidad de construcción de nuevas viviendas lleve más tiempo que el normal. Luego de las evidentes fallas de construcción y faltas de fiscalización sería lógico pensar que las nuevas construcciones requerirán de estándares más elevados, cuyos niveles serán definidos sobre bases científicas y profesionales luego de algún tiempo de estudio. En otras palabras, necesitaremos un tiempo para definir qué tipo de construcciones requerimos y además, seguramente, los costos y tiempos de construcción serán mayores.

Todo lo anterior se refleja en una retracción de la oferta de viviendas y espacios habitables, que, como cualquier libro de texto de principios de economía explicaría, podría llevar a un aumento de precios (tanto de las viviendas como de los arriendos).

¿Será ese incremento parejo para todo tipo de viviendas? La respuesta más acertada sería no.

Tal como varios observadores del mundo inmobiliario han expresado, este mercado debería realizar un reacomodo de precios relativos producto del cambio en la demanda. No sería descabellado pensar que antes de comprar un departamento una familia va a pensarlo al menos dos veces. El reacomodo probablemente sería a favor de las viviendas de baja altura. Incluso aquellos departamentos y edificios

que pasaron bien “la prueba” podrían observar una caída en los precios, aunque seguramente en menor medida.

¿Pero qué pasa a nivel macro? Observamos que una importante masa del stock de viviendas y bienes durables se han visto reducidos a la nada o poseerán ahora un menor valor de mercado.

La reconstrucción seguramente requerirá del crédito para financiar las nuevas obras. Pero el problema es que en su mayoría esos créditos requieren de una garantía (o colateral) que normalmente toma la forma de un bien registrable. Aquellos que todo lo han perdido no tienen ahora qué ofrecer. Los que aún poseen, puede ser que vean disminuido el valor de sus activos y, por lo tanto, requieran de garantías extras para lograr el crédito. Para peor, lamentablemente, la proyección a mediano y largo plazo más lógica del precio de las viviendas aún existentes debiera ser a la baja, en concordancia con el aumento paulatino de la oferta a lo largo del periodo de reconstrucción.

La solución no es fácil. Se podrían bajar los requisitos de garantía de los créditos, pero esto eleva los riesgos de no pago y, por lo tanto, se reflejaría en una mayor tasa de interés o en una exposición mayor al riesgo de parte del sistema financiero. Otra alternativa: el subsidio a las tasas o la garantía del Estado, pasando al conjunto de todos los contribuyentes la absorción del riesgo derivado. Esta alternativa podría generar inequidad, dado que el beneficio dependerá de la magnitud del crédito y por lo tanto se podría estar beneficiando relativamente más a los sectores con mayor capacidad económica.

Lamentablemente este terremoto, que tanto daño ha causado al país, puede manifestar sus réplicas muy diversos planos de la vida de los chilenos. ■

Hacia una reconstrucción participativa

Si la reconstrucción no se hace con métodos más sofisticados que la planificación tecnocrática y el diseño de negocios, seguirán quedando aspectos fuera de control y las grandes fallas se volverán a producir.

Alfredo del Valle*

El terremoto del 27 de febrero provocó la caída de casi todas las estructuras que dan soporte a la vida humana y a la actividad productiva de la zona más poblada del país. ¿Pero hay alguna explicación común que pueda dar cuenta de todas estas fallas? De haberla, ¿siguen vigentes los factores que configuran tal explicación? Y si es así, ¿cómo se los puede enfrentar en la reconstrucción, para que no se repita este tipo de fallas?

Es evidente que fallaron las alertas sísmicas, la información y orientación a la ciudadanía, la evacuación de zonas de riesgo, las redes eléctricas, las telecomunicaciones, el abastecimiento de combustibles, los sistemas de transporte, los hospitales, el suministro de agua y alimentos, la seguridad ciudadana y varias otras. Pero no sólo fallaron en forma individual, sino en la dependencia que tiene cada una con respecto a las demás. Fallaron como reacción en cadena.

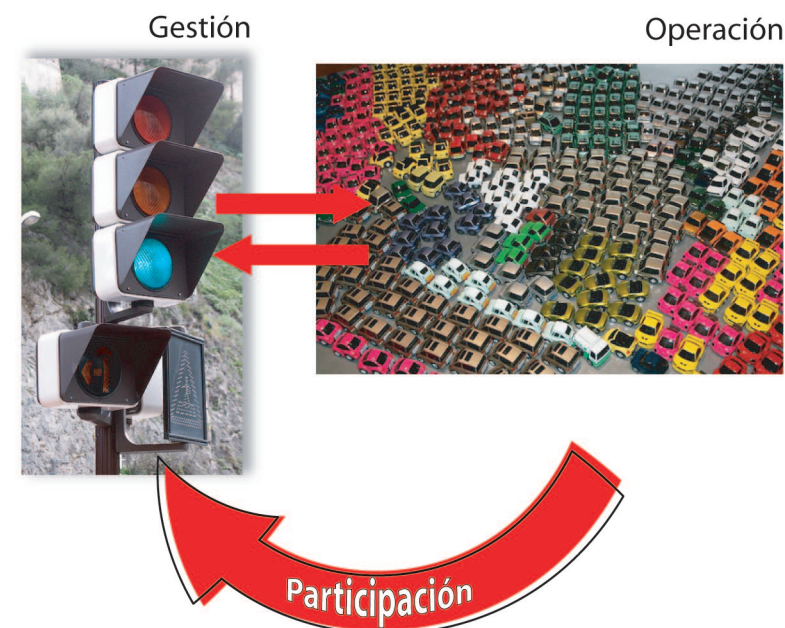
Fue un colapso sistémico, y el origen de un quiebre de esta magnitud solo puede ser también sistémico. Si logramos identificar dicho origen, tendremos bases sólidas para rediseñar y reconstruir con menor riesgo en el futuro.

El origen de este colapso no está en la infraestructura física, sino en la mental: es la visión segmentada, parcelada y fragmentaria con que hemos abordado en Chile el desarrollo del conjunto de estas estructuras. Ellas fueron entendidas como sectores aislados que podrían ser manejados o regulados en forma separada, como mercados con ofertas y demandas independientes, como industrias que debían satisfacer sus propias demandas y cuya relación con las demás se limitaba a los roles de cliente o proveedor.

¿Estamos volviendo a la vieja dicotomía Estado-mercado y abogando por más Estado o más mercado? En absoluto. El problema no se resuelve con simplificaciones tan gruesas. Debe ser abordado con respeto hacia su complejidad y con herramientas más sofisticadas que la planificación tecnocrática o el diseño de negocios. La "ley de la variedad requerida" de la teoría de sistemas establece que solo se puede gestionar bien un sistema de cierta complejidad si se dispone de un mecanismo de gestión capaz de procesar igual o mayor complejidad que la suya. Por ello, un buen rediseño de las estructuras que fallaron exigirá crear mecanismos capaces

*Ph.D. en Ciencias de la Gestión y Economía Aplicada, Wharton School, University of Pennsylvania. Profesor Facultad de Economía y Negocios UAH.

El principio de la "Participación fuerte"



Esta figura ilustra la "Ley de la variedad requerida" o "Ley de Ashby", que rige la gestión de todo sistema social. Cuando la operación es simple, un mecanismo como el semáforo es capaz de controlar todos sus estados. Cuando es compleja, hay que generar suficiente capacidad de gestión. Los métodos de "participación fuerte" lo hacen motivando la acción y movilizando el conocimiento de los actores de ese mundo, quienes crean su propio futuro.

© esquema: Alfredo del Valle, Ph.D. / Fotos. Semáforo: dominio público. Autos de juguete: Buzzsnap, Flickr/ licencia Creative Commons no comercial/sin obras derivadas

de manejar todos los aspectos de cada una y todos los temas que la vinculan con las demás. Y esto es muchísimo más de lo que permite el modelo actual. Si no superamos la visión fragmentada que nos caracteriza, seguirán quedando aspectos fuera de control y las grandes fallas volverán. Más aún: todo el esfuerzo de reconstrucción estará en riesgo, porque también requiere visiones integradoras.

¿Existen formas prácticas de abordar este problema?

Sí. Y lo que hacen es construir mecanismos de gestión con la capacidad requerida. No se trata de modelos matemáticos ni de computación. Nos referimos al uso de un procesador mucho más potente y confiable: la mente humana, con sus capacidades de conocer, crear, intuir e imaginar, y más aún, de hacerlo en común con otros mentes, multiplicando mil veces tales capacidades. Son los procesos de "participación fuerte" o co-creación del futuro por parte de los actores relevantes. En ellos los actores se motivan y se movilizan aportando conocimiento y acción. Son procesos eficaces y eficientes, que producen resultados y lo hacen con rapidez. Y son, además, legítimos, porque entregan los

resultados que realmente se necesitan y no los que imponen quienes manejan los recursos. Son mucho más potentes que la "participación débil" de las comisiones, las consultas o las asambleas. Ellos tienen como requisito esencial que el liderazgo sea habilitador y convocante, no dominante y controlador. Como contrapartida, crean confianzas, cohesión y compromiso de los actores, porque las personas y organizaciones son sujetos y no objetos de la acción.

Para casos de complejidad baja y media, estos principios los puede aplicar un buen líder que maneje por intuición y valores los conceptos recién planteados, o que se forme en ellos. Para los de alta complejidad hemos desarrollado métodos y herramientas especializadas a partir de la ley ya mencionada, y los hemos aplicado con éxito en campos muy diversos, en Chile y otros países. Su aplicación nacional más reciente fue la introducción de la eficiencia energética, que está provocando un claro impacto político, económico, social y cultural. Tales métodos están a disposición de la sociedad chilena y del gran esfuerzo de reconstrucción que estamos a punto de emprender. ■

Oe

Decano: Jorge Rodríguez Grossi.
Fono Facultad: 889 7366
e-mail: jrodrigu@uahurtado.cl
economianegocios.uahurtado.cl/observatorio
Producción OE: Comunicar, Escuela de Periodismo UAH.
OE es una revista de circulación gratuita.

PROGRAMAS 2010

FACULTAD DE
ECONOMÍA Y
NEGOCIOS
UNIVERSIDAD
ALBERTO HURTADO



MAGÍSTER

MBA

ALIANZA INTERNACIONAL CON:
 UNIVERSITY OF
NOTRE DAME
Mendoza College of Business

- Más de 500 exalumnos
- Clases viernes y sábado cada tres semanas
- Desarrollo de habilidades directivas
- Proyecto de emprendimiento

MAE

MASTER OF ARTS
IN ECONOMICS
MAGÍSTER EN ECONOMÍA

• DOBLE TÍTULO CON:



GEORGETOWN UNIVERSITY
The Graduate School

- Más de 300 graduados
- Acreditado por 7 años

MAPE

MASTER OF APPLIED
ECONOMICS
MAGÍSTER EN
ECONOMÍA APLICADA
A POLÍTICAS PÚBLICAS

• DOBLE TÍTULO CON:



GEORGETOWN UNIVERSITY
The Graduate School

- Clases viernes y sábado cada 3 semanas
- Más del 70% de profesores con Ph.D.

MGP

MAGÍSTER EN GESTIÓN
DE PERSONAS EN
ORGANIZACIONES

- Clases viernes y sábado cada tres semanas
- Se desarrollan 4 ejes:
 - Consultoría y Coaching
 - Gestión de Recursos Humanos
 - Gestión de las Relaciones Laborales
 - Investigación en Gestión de Personas en Organizaciones

CONTACTO

magarcia@uahurtado.cl · Erasmo Escala 1835, ♦♦ Los Héroes · Teléfono : (56-2) 889 73 63 - 64 · www.economiaynegocios.uahurtado.cl

DIPLOMADOS

- Dirección y Gestión de Empresas
- Finanzas Aplicadas
- Responsabilidad Social Corporativa
- Consultoría y Coaching
- Metodología Seis Sigma, Formación Black Belt (Doble título con University of Notre Dame)
- Gestión de la Innovación y la Tecnología (Doble título con University of Notre Dame)

CONTACTO

diplosennegocios@uahurtado.cl · Erasmo Escala 1835, ♦♦ Los Héroes · Teléfono: (56-2) 889 73 63-64
www.economiaynegocios.uahurtado.cl/diplomados

INGENIERÍA COMERCIAL PARA PROFESIONALES

Grado académico

- Licenciado en Ciencias de la Administración de Empresas

Título

- Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas

Horario

- Lunes, miércoles y viernes de 19:00 a 22:30 hrs.
- Más un sábado al mes de 9:00 a 13:30 hrs.

Duración

- 6 trimestres más examen de grado

Dirigido a

Ingenieros de Ejecución en:

- Administración de Empresas
- Marketing
- Finanzas
- Negocios Internacionales

Contadores Auditores
Administradores Públicos
Carreras Afines

Contacto - ing-com@uahurtado.cl · Erasmo Escala 1835, ♦♦ Los Héroes · Teléfono (56-2) 889 73 61