

## GOBERNANZA CORPORATIVA, CAPITAL FINANCIERO Y EMPRESARIADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN CHILE

**David Kornbluth Camblor**

Centro de Estudios del Conflicto y Cohesión Social de Chile  
dakornbluth@gmail.com

Recibido: 4 septiembre 2020; Devuelto para correcciones: 9 diciembre 2020; Aceptado: 9 febrero 2021.

---

### **Gobernanza corporativa, capital financiero y empresariado de la construcción en Chile (Resumen)**

El texto describe y analiza el proceso de financiarización del empresariado de la construcción e inmobiliario en Chile entre 1951 y 2019. Desde un enfoque sociohistórico, se realiza un análisis de contenido documental de las memorias del gremio de la construcción, su sociedad por acciones y revisión de prensa, mostrando su diversificación y constitución como grupo de negocio con preeminencia del sector financiero. Se destaca el accionar del empresariado de la construcción en la constitución de un mercado de capitales que sea favorable a las actividades que desempeña el gremio. Por último, se establecen conclusiones sobre la convivencia de nociones como gremio, sociedad por acciones y grupo de negocio.

**Palabras clave:** Cámara Chilena de la Construcción, concentración, financiarización, capital, poder

---

### **Corporate governance, financial capital and construction enterprise in Chile (abstract)**

This text describes and analyzes the process of financialization of the construction and real estate guild (Cámara Chilena de la Construcción) in Chile between 1951 and 2019. The socio-historical analysis explores the content of this guild's memories and its joint-stock companies. The press's study shows the diversification of the "Cámara" and its gradual transformation as one of the most prominent business groups that participate in the financial sector. These organized construction capitalists' actions in the constitution of a capital market favorable to their activities are crystal clear. Here, conclusions deal with the coexistence and contradiction of incumbent concepts, such as guild, joint-stock company, and business group.

**Keywords:** Chilean Chamber of Builders, concentration, financialization, capital, power

---

El empresariado chileno ha tenido numerosas transformaciones en los modos de uso de los medios de producción durante las últimas cuatro décadas de capitalismo en su fase neoliberal (French Davis 2018, 2004; Ficher 2017; Gárate-Chateau 2016; Álvarez-Vallejos 2015; Solimano 2015, 2013; Undurraga 2014; Campero 2003). El tratamiento de la conjunción entre capitalismo y empresariado en Chile tiene una larga data en la ciencia económica (Dahse 1979; Pinto 1959, 1953; Cademartori 1971; Lagos 1961). Existe a la fecha una literatura sociológica e histórica creciente sobre el neoliberalismo y las transformaciones de élites, empresariado, grupos económicos y gremios en Chile (Ficher 2017; Garate 2016; Fazio 2018, 2007, 2005; Álvarez-Vallejos 2015; Ruiz y Boccardo 2015; Solimano 2015, 2013; Undurraga 2014; Ossandon y Tironi 2013; Varas 2012; Campero 2003, Monckeberg 2001, Montero 1995; Arriagada 1970). Sin embargo, ninguna de esta producción académica trata específica y sistemáticamente el caso del empresariado de la construcción en Chile y, singularmente, su constitución gremial como Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

Tampoco se trata el empresariado de la construcción bajo el prisma de ser un grupo económico, lo cual llama la atención, dada su alta relevancia en la economía y la política chilena durante el siglo XX y lo que va del XXI. El último trabajo sobre el gremio de la construcción y su poder político y económico data de la década de 1970 (Cheetham 1971). Más aún, estudios que narran la trayectoria del país hacia el neoliberalismo en cuestiones urbanas, omiten casi por completo el rol del gremio de la construcción en esos cambios (Navarrete Hernández & Toro 2019; Garretón 2017). Por último, conceptualmente se aprecia que, por las propias características de la economía actual, la literatura específicamente sobre “gremios” es escasa, en contraste con aquella sobre empresariado, élites y grupos económicos a nivel de sociología, economía política y ciencia política.

La mayor parte de los estudios académicos en los que sí se concede importancia al actor empresarial de la construcción en Chile, lo hacen de manera inespecífica. Estos estudios giran en torno a las reformas urbanas (Trivelli 1981, Chateau 1986; Sabatini y Soler 1995); el derecho a la ciudad y los problemas habitacionales (Sugranyes y Rodríguez 2005); la construcción del espacio urbano (Hidalgo 2005), la desplanificación urbana (Valencia 2008, 2007, 2006), la segregación (Sabatini 2000) o los procesos de gentrificación por parte de inmobiliarias (López Morales 2015), por citar sólo algunos.

Los datos actuales parecieran evidenciar una realidad más interesante que la que muestran los mencionados estudios. En ese plano, el objetivo del presente documento es demostrar que: i) el gremio de la construcción en Chile actúa con lógicas y en dimensiones distintas a las que, hasta el momento, se le han reconocido, controlando simultáneamente en el sector financiero una sociedad por acciones que trascendió en un grupo de negocios diversificado, y con ello, superando pero no eliminando la noción de gremio, por un lado, y ii) dicha lógica le permitió ir configurando y perfeccionando marcos normativos para

un mercado de capitales financieros orientados a su operación como gremio, específicamente de sus empresas asociadas por otro.

Este artículo presenta resultados de una investigación que tuvo por objetivo describir, caracterizar y analizar el proceso de transformaciones productivas del empresariado de la construcción, en un lapso comprendido entre 1951 y 2019, y los efectos de estos cambios en la estructura político-económica del capitalismo chileno durante el proceso de neoliberalización. En esa línea, la investigación sostiene que el empresariado de la construcción ha jugado roles clave a lo largo de las transformaciones productivas del capitalismo, desde mediados de los años cincuenta.

La metodología del estudio se basó en el análisis cualitativo de contenido y un análisis de redes. El primero se utilizó para describir sistemáticamente el significado de los datos (Schreir 2014), mientras el segundo, se orientó a describir en perspectiva sociohistórica las redes de actores y los mecanismos de interacción. Los datos se recolectaron en sesenta y siete memorias anuales del gremio de la construcción (CChC 1951-2018) y nueve memorias anuales (ILC 2010-2018) del grupo de negocio controlado por el gremio de la construcción. Adicionalmente, se llevó a cabo revisión de prensa escrita en medios de circulación nacional y se realizaron veintiuna entrevistas a personajes clave del proceso desde gerentes y directores de empresas, hasta ex ministros de Estado. Para el presente artículo se presenta un análisis a contar de los documentos antes mencionados excluyendo las entrevistas con el fin de privilegiar aquello que se declara institucionalmente como “sucedió” o “por suceder” por sobre el cómo los agentes individuales perciben esos hechos. El análisis de redes se realizó a partir de menciones explícitas en las memorias e información pública *ad hoc* para observar la composición orgánica de la CChC, tanto en su interior, como en la forma en que se relaciona con el Estado, la sociedad, y los otros grupos de poder económico.

A continuación, en el primer apartado se definen los conceptos de gremio, grupo de negocios y sociedad por acciones para explicar por qué para la Cámara Chilena de la Construcción aplican los tres conceptos. En segundo lugar, se describe la trayectoria del empresariado de la construcción en Chile desde la década del cincuenta hasta el 2019. Desde un enfoque neoinstitucional histórico, este artículo describe la diversificación y heterogeneización del empresariado de la construcción en el marco de desarrollo de capital financiero en Chile en los últimos 70 años, convirtiéndose en uno de los grupos de interés económicos más importantes del país. La evidencia se presenta dividida en cuatro períodos. El primero corre entre 1951 año de fundación del gremio de la construcción en Chile al golpe militar de 1973. Allí se observará la convivencia de las nociones de gremio y sociedad por acciones. El segundo período abarca la dictadura militar y va desde 1973 a 1990. Durante este período se da una reconfiguración del mercado de capitales relacionado con la construcción perfeccionando el funcionamiento del capital financiero. El tercer período va de 1990 con el inicio de los gobiernos de la concertación hasta 2012

de apertura bursátil de la sociedad por acciones controlada por el gremio de la construcción. Por último, el período de profundización financiera se abre el 2012 hasta 2019, el cual evidencia la convivencia de la noción de gremio con la de grupo de negocio constituido por varias sociedades por acciones. Para dichas etapas se utiliza información cualitativa. Por último, se establecen conclusiones sobre el proceso de financiarización y diversificación del empresariado de la construcción en Chile.

## Marco conceptual

El capitalismo financiero de las últimas décadas ha mutado no solo la interconexión de las finanzas a nivel mundial, sino también las estructuras de valor que rodean el capital, su uso y acumulación (Wallerstein 2013; Chesnais 2001). Los factores de producción, por su parte, han mutado con ello. La relevancia de la deuda (Hudson 2018; Lazzarato 2015; Caffentzis 2018; Graeber 2011; Guttmann 2001), la especulación con la tierra (Hudson 2018; Sassen 2013; Harvey 2013) y la explotación de la fuerza de trabajo (Hudson 2018; Castel 2014, 2010; Farnetti 2001) son continuidades y cambios dentro de tales mutaciones en el sistema financiero. Sin embargo, y con una trayectoria independiente y transversal a la historia política y económica mundial, una institución que ha logrado perdurar en el tiempo, al menos desde la Edad Media, es el «gremio».

La figura jurídico-política del gremio nace en la asociación por oficios del artesanado urbano en la edad media con el fin de mantener ciertos monopolios y/o limitar la competencia (Polanyi 2017; Smith 2013; Marx 1973; Weber 1997). Los gremios existieron en primera instancia ligados al artesanado organizado de las ciudades, cuyo fin era la interlocución con el poder político, llegando inclusive a disponer de cargos en la corte para la toma de decisiones (Weber 1997). Se oponen de algún modo tanto a la mentalidad empresarial (Schumpeter 2010, Sombart 1984b), como al desarrollo capitalista en sí mismo (Marx 1973; Weber 1997). Tal como importantes teóricos han señalado, el capitalismo desde sus inicios ha sostenido una fuerte tendencia al monopolio (Polanyi 2017, Hudson 2016, Reinhart y Rogoff 2011, Chesnais 2001, Marx 1973, Sweezy 1973, Hilferding 1963) y, la figura gremial ha jugado un papel fundamental acompañando este proceso desde antes que la revolución industrial se estabilizara.

Para Weber (1997) los gremios son asociaciones de intereses económicos. Dichas asociaciones cobran cada vez más relevancia en economías emergentes donde el capital se encuentra fuertemente concentrado y centralizado, como en Chile<sup>1</sup>. Las decisiones económicas y financieras se aglutinan en grupos pequeños tornándose interdependientes en grado similar a la interdependencia de las empresas cuya operación deviene de una propiedad centralizada. En esta línea, la heterogeneidad de la inversión de capital implica

---

<sup>1</sup> Coeficiente GINI 44,4 que lo sitúa en segundo lugar más alto después de México entre los países de la OCDE (Banco Mundial 2020).

tendencias a la concentración y la centralización con características monopólicas. Los gremios contemporáneos son actores políticos y económicos relevantes en cuanto a su capacidad de interlocución con los gobiernos de turno en la defensa de los intereses empresariales en la sociedad. No obstante, la existencia de los gremios convive con las sociedades por acciones como expresión de la circulación y acumulación de capital.

Hilferding (1963, 109) ubica a la sociedad por acciones en el proceso de movilización del capital y señala que la sociedad por acciones significa “un cambio en la función del capitalista industrial”:

“El capitalista monetario, en cuanto acreedor, no tiene que ver nada con el empleo de su capital en el proceso de circulación, aunque, en realidad, esta utilización sea la condición necesaria de la relación de préstamo; únicamente tiene que transferir su capital monetario y volverlo a recibir después de cierto tiempo con los intereses, esto es, la relación económica reviste los caracteres de una relación jurídica” (Hilferding 1963, 109-110).

Por otro lado, un abordaje más actual desde la economía política a las formas de circulación del capital financiero trasciende la noción de sociedad por acciones y se centra en los grupos de negocio. Los grupos de negocio estarían ligados por correlaciones en la estructura de propiedad de un colectivo de empresas, es decir, se entiende el grupo de negocio como una articulación de sociedades por acciones. Para Granovetter (2005), un *grupo de negocios* es:

“Un conjunto de empresas legalmente separadas, pero unidas de manera formal y/o informal pero persistente, con un nivel de vinculación intermedio entre un conjunto de empresas vinculadas simplemente por alianzas estratégicas de corto plazo y aquellas que legalmente están consolidadas en una sola entidad” (Granovetter 2005, 429, traducción propia).

Respecto del empresariado de la construcción en Chile, lo interesante de los tres conceptos recién mencionados es que permiten mostrar la complementariedad de estas figuras en el marco de proceso de modernización capitalista neoliberal chileno y del complejo financiero urbano (Aalbers 2016).

## **Empresariado de la construcción en Chile**

Actualmente, el gran empresariado en Chile se encuentra agrupado en la Confederación de la Producción y el Comercio (CPC), el conglomerado empresarial más importante del país. Dentro de esta confederación, se pueden encontrar seis gremios empresariales, cada uno con sus autoridades que hacen parte de esta agrupación empresarial general. Dichos

gremios son: la Sociedad Nacional de Agricultura (SNA); la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo (CNC); la Sociedad Nacional de Minería (SONAMI); la Sociedad de Fomento Fabril (SOFOFA); la Asociación de Bancos (ABIF) y; la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

La Cámara Chilena de la Construcción, nacida en 1951 es uno de los gremios empresariales más importantes y el más numeroso a nivel nacional con más de 2800 socios (Avendaño & Cuevas Ossandón 2018). Este gremio agrupa empresas constructoras, inmobiliarias, concesionarias, proveedoras de materiales y servicios, arquitectos, e inclusive la banca, constituyendo un segmento unitario del empresariado chileno, pero bastante heterogéneo en sí mismo (Kornbluth 2020). Para el año 2018, el sector de la construcción comprendía 698 mil trabajadores ocupados, de un total de 8 millones 400 mil según el Instituto Nacional de Estadísticas, es decir prácticamente un 9% del empleo y un 8% del PIB nacional (Banco Central 2018), sin contar la actividad económica indirecta adicional que se genera alrededor de este sector.

Institucionalmente, en su quehacer gremial, la CChC está presente en dieciocho regiones abarcando prácticamente la totalidad del territorio urbano en Chile. El trabajo se organiza en el marco de ocho *Comités Gremiales* en los que participan los socios de acuerdo a sus intereses. Simultáneamente, existen doce *Comisiones Asesoras* que trabajan directamente con los más de trescientos cincuenta Consejeros del *Consejo Nacional* que son electos por las empresas y personas socias de la Cámara<sup>2</sup>. El Consejo Nacional será el órgano encargado de escoger a los cuatro individuos que ocuparán la *Mesa Directiva Nacional*. De la Mesa Directiva Nacional, es decir, el directorio de la CChC depende la *Gerencia General*, y de ella, once gerencias de área que evocan una estructura más ligada a la sociedad por acciones y los grupos de negocio. Las gerencias entre otras cosas están a cargo de un área de Responsabilidad Social Empresarial con catorce entidades que operan en educación, salud, capacitación y seguridad laboral, entre otras, con un presupuesto anual de más de veinte millones de dólares (CChC 2019)<sup>3</sup>.

### **Primer momento de financiarización: constitución (1951-1973)**

El siguiente apartado describe un primer momento de financiarización del empresariado de la construcción chileno en relación con la formación de su primera sociedad por acciones y la primera elaboración de un complejo financiero urbano inmobiliario. En el plano de los actores, en 1954, la CChC funda su propia aseguradora, una sociedad por acciones en que el accionista principal era el gremio de la construcción (CChC 1955). Esa

---

<sup>2</sup> Electoralmente se utiliza desde hace décadas un voto plural en que cada empresa tiene asignado una cantidad de votos de acuerdo a una ecuación que se relaciona con volumen económico y antigüedad (Arriagada 1970, Kornbluth 2020).

<sup>3</sup> La Responsabilidad Social Empresarial del gremio no será abordada en el presente artículo.

sociedad securitizadora fue fundada al objeto de extender las pólizas de seguros exigidas a las empresas constructoras de obras demandadas por el Estado como un modo de integración horizontal en la industria que operó hasta antes de la constitución de su grupo de negocio. La aseguradora actuaba desde un mercado semicautivo en el gremio mismo y sostuvo rendimientos crecientes en el tiempo entre 1954 y 1979 momento en que dejó de operar y dio paso a una sociedad por acciones que funcionará como grupo de negocio.

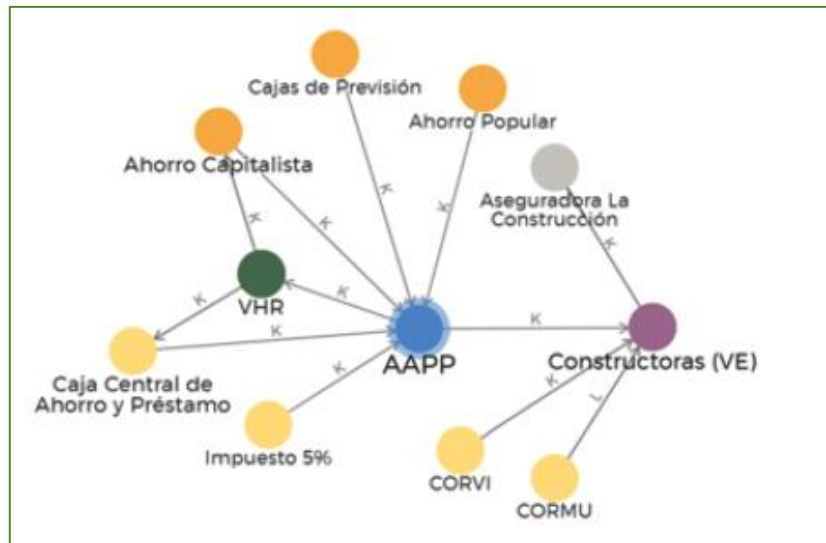
Sin embargo, la circulación de capital para la operación del sector de la construcción no se agota allí. Adicionalmente, en su dimensión gremial y en el plano del circuito del capital, desde 1957, la CChC logra impulsar la creación del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP), basada en la experiencia norteamericana de las *"Save and Loan"* (CChC 1957). Dicho sistema iniciará su funcionamiento en 1960 durante el gobierno de Jorge Alessandri (1958-1964). El modelo se basaba en la creación de una Caja Central de Ahorro y Préstamo (CCAP) de control estatal y Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP) privadas que se financiaban mediante varios canales. Entre los mecanismos de financiamiento de las AAP se cuenta i) un impuesto del 5% a las industrias para construir vivienda que las empresas podían entregar a privados saltándose al Estado, ii) los fondos de las Cajas de Previsión<sup>4</sup> para la construcción de vivienda para sus afiliados, iii) el ahorro popular de aquellos que querían optar a una vivienda a crédito y que se endeudaban directamente con las AAP, y iv) el ahorro de los capitalistas que veían en la indexación de los préstamos una cobertura interesante contra la galopante inflación de la época.

Cabe destacar que la aprobación del SINAP en 1960 se dio casi simultáneamente con la promulgación del Decreto con Fuerza de Ley N°2 (1959) que concedió amplias exenciones tributarias para la industria de construcción de viviendas. En ese plano, las empresas constructoras de viviendas económicas<sup>5</sup> funcionaban articuladamente con las AAP que eran sus principales clientes permitiendo una circulación continua de capital financiero hasta 1976, año en que el sistema dejó de funcionar para dar paso a la política subsidiaria. La figura 1 muestra la circulación de capital financiero en torno a la actividad de la construcción entre 1960 y 1976.

---

4 Funcionaron hasta la implementación de las AFP en 1980.

5 Las viviendas económicas no eran viviendas de interés social y correspondían a unidades habitacionales de hasta 140 metros cuadrados que gozaban de exenciones tributarias regidas por medio del Decreto con Fuerza de Ley N°2 (DFL2 1959).



**Figura 1.** Flujo de capital financiero en la construcción (1960-1976)

Fuente: Elaboración propia

Una cuestión relevante del SINAP es su sofisticación. Ya en 1964, al iniciar el gobierno demócratacristiano de Eduardo Frei Montalva (1964-1970), se observa una creciente transacción de instrumentos financieros derivados denominados Valores Hipotecarios Reajustables (VHR) (Foxley 1976). El cuadro 1 muestra el sostenido crecimiento de este sistema en el tiempo y el rol de los VHR en la circulación de capital financiero durante la primera década de operación hasta el gobierno de Salvador Allende (1970-1973). Los VHR eran vendidos por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP) en el mercado de capital y constituyen una transacción de deuda hipotecaria, la cual podía ser adjudicada por un privado o bien por el Estado mediante la Caja Central de Ahorro y Préstamo. El interés era lo que el comprador obtenía y liquidez las AAP.

El cuadro 1 muestra en primer lugar el aumento neto de las viviendas financiadas mediante el SINAP. Segundo, el cuadro evidencia el aumento del aporte del SINAP con respecto al total de capital invertido en viviendas en Chile. Por último, el cuadro constata el crecimiento en el volumen de la circulación de instrumentos financieros derivados a partir de la vivienda y su deuda.



**Cuadro 1**

INDICADORES DE LA EVOLUCIÓN DEL SINAP (1962 - 1970)			
	1962	1964	1970
Viviendas financiadas	1.575	4.644	12.578
Inversión SINAP en el total invertido vivienda	10,4%	23,9%	68,5%
Ventas netas VHR ( <i>millones de escudos de 1970</i> )	-	10,1	741

Fuente: Foxley (1976)

El Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo funcionaría hasta 1976, y en 1978 comienza la principal forma de financiamiento de la vivienda de las últimas cuatro décadas, el Subsidio Habitacional<sup>6</sup>. Más allá de la deliberada inyección de recursos públicos al sector privado, el subsidio habitacional ha sido un instrumento fundamental para el empresariado de la construcción.

En el marco del primer momento del proceso de financiarización del empresariado de la construcción descrito, se puede señalar que la CChC guarda una relación con la noción de gremio, por un lado, y de sociedad por acciones por otro. Ambas nociones conviven de manera poco común desde los años cincuenta con la constitución gremial, pero también por la formación de una sociedad por acciones dedicada a los seguros en una rentabilización de las economías de escala y los mercados cautivos. Adicionalmente, se observa la existencia de un complejo de circulación de capital financiero en torno a la actividad constructiva e inmobiliaria para la construcción de vivienda privada de un alto estándar, con exenciones tributarias y un interesante grado de sofisticación financiera y transacción de instrumentos derivados (VHR).

**Segundo momento de financiarización: reconfiguración (1973-1990).**

El siguiente apartado describe el segundo momento de financiarización del empresariado de la construcción chileno en relación con la creación de una nueva sociedad por acciones tras la destrucción (cierre) de la aseguradora que funcionó entre 1954 y 1979. Cabe destacar que esta nueva sociedad por acciones comenzará formando una Administradora de Fondos de Pensión y luego irá aglutinando otras empresas en otros rubros como los seguros de salud privada. Adicionalmente, el apartado trata la conformación de un flujo de capital proveniente de los mismos fondos de pensión a la vez que de subsidios

<sup>6</sup> El subsidio habitacional corresponderá un flujo de capital del Estado inyectado a la empresa privada y ha sido estudiado por diversos autores desde diversas perspectivas (Sugranyes & Rodríguez, 2005).

entregados por el Estado de Chile en el marco de políticas neoliberales implementadas durante la dictadura militar.

En 1980, la creación de un nuevo sistema previsional basado en la capitalización individual dio origen a las Administradoras de Fondos de Pensión (AFP), las cuales descuentan un porcentaje del salario de sus trabajadores afiliados. De ese porcentaje extraen una comisión por la administración de esos fondos y lo restante se invierte en el mercado financiero con el fin de obtener una rentabilidad que en el largo plazo se traducirá en las pensiones de los afiliados. En ese plano, las AFP inyectaron un volumen importante de capital al mercado financiero nacional. Ese mismo año, en 1980, a partir del cierre de su aseguradora en 1979, la CChC funda su propia sociedad de inversiones (INVESCO), un grupo de negocio con distintas empresas en diversos rubros no necesariamente ligados directamente a la construcción, y que componen un elemento importante a la hora de analizar el modelo capitalista en Chile. Ahora bien, dentro de los repertorios de acción se observa que desde sus inicios se identificaron los fondos de pensión como una potencial inyección de dinero «caliente» (Guttman 2001) al sistema financiero con miras al flujo sostenible y continuo de capital para la actividad de la construcción.

Entre dichas empresas de la nueva sociedad por acciones del gremio de la construcción, la primera que fue creada fue la AFP Hábitat. Como se destaca en la memoria gremial de 1981 de la CChC.

“Las metas que se ha propuesto alcanzar esta Sociedad Administradora de Fondos de Pensiones [Hábitat]: a) Prestar un servicio integral a los trabajadores y al país; b) Velar por la obtención de una rentabilidad del Fondo de Pensiones que asegure su éxito; c) Colaborar y prestar apoyo al nuevo sistema de pensiones y; d) Allegar preferentemente recursos al sector construcción frente a otras alternativas de inversión que pueda considerar dicha sociedad.” (CChC 1981, 27).

Paralelamente a la creación de su administradora de fondos de pensión como captadora y distribuidora de capital, el gremio de la construcción aprovechó la posibilidad que generó la creación del subsidio habitacional en 1978 como modo de inyección de capital para la construcción de viviendas de interés público. Sin embargo, se aprecia que la constitución de dicho mercado cautivo de capital financiero contó con la participación de la CChC desde antes de su entrada en vigor. Como señala la memoria gremial de 1976:

“Es, asimismo, un hecho, que existe, en muchos sectores de la población, una profunda brecha, entre el valor de una vivienda y las posibilidades económicas de adquirirla. Por ello, hemos también concentrado nuestros esfuerzos en señalar a las autoridades la absoluta necesidad de que se establezca un mecanismo de subsidio

al comprador de vivienda de determinada condición económica. Estimamos que esta medida no significará un mayor desembolso para el erario nacional, sino únicamente dar organicidad al uso de recursos que hasta ahora se han venido invirtiendo en forma indirecta e indiscriminada” (CChC 1976, p 8).

En el marco de la producción de viviendas se da por un lado una política subsidiaria de focalización para aquellos segmentos sociales que no tienen capacidad de endeudamiento y cuya situación es precaria. Por otro, se mantiene la vigencia de las exenciones tributarias para las viviendas privadas de hasta 140 metros cuadrados mencionado anteriormente (DFL N°2). A partir de la década del ochenta los subsidios para la vivienda serán crecientes como se aprecia en el cuadro 2.

**Cuadro 2.** Indicadores de vivienda (1985-1987)

INDICADORES VIVIENDA (NACIONAL)			
AÑO	PERMISOS DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE PROMEDIO (MT2)	SUBSIDIOS HABITACIONALES
1985	56.900	50,7	18.304
1986	52.082	55,6	23.330
1987	60.260	59,5	28.338

**Fuente:** Elaboración propia en base a memorias CChC (1986-1988).

Adicionalmente, tras la destrucción del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP) en 1976 como el principal flujo de inyección de capital financiero para el mercado privado de vivienda, se impulsa la consolidación de créditos hipotecarios bancarios como modelo para la vivienda privada. En el caso de los créditos hipotecarios como elemento relevante en el proceso de financiarización del empresariado de la construcción se observa que el presidente de la CChC señala en la memoria gremial de 1980 que:

“No es necesario que me refiera en detalle a las ventajas de la especialización en viviendas para los organismos de crédito. El carácter muy especial de estos créditos se traduce en cuentas muy numerosas, relativamente pequeñas de plazos largos y distintos, con una distribución geográfica extensa” (CChC 1980, 39).

Cabe destacar que el acceso a crédito era escaso durante la década de los ochenta, cuestión que se agravó con la crisis de 1982. Un caso puntual, en 1983, durante esa crisis y con un

sobrestock de vivienda, el Ministro de Vivienda y luego de Economía Modesto Collados<sup>7</sup> anuncia la creación de un crédito muy favorable, denominado veinte con ocho (20 con 8), por ser otorgado a veinte años de plazo con un interés anual de 8% para las empresas del sector. La medida tuvo un impacto relevante para liquidar las viviendas que se encontraban en posesión de la banca tras la crisis desatada en 1982 y así reactivar la inversión en el sector.

Por su parte, la consolidación del sistema de crédito hipotecario responde a un proceso de bancarización ampliada. Préstamos relativamente pequeños y por lo tanto disminución al extremo del riesgo de la banca, además de plazos distintos, es decir, un flujo constante, con una distribución geográfica extensa (al igual que el gremio de la construcción), o sea, inclusión bancaria de todos los habitantes. La conversión indiscriminada de ciudadanos en deudores y la prospección de un mercado inmobiliario y de la vivienda como hoy lo conocemos, es decir, altamente financiarizado.

En síntesis, durante la dictadura militar se perfecciona y profundiza la dinámica del capital financiero gracias a la concatenación del capital proveniente de las Administradora de Fondos de Pensión, los subsidios y los créditos hipotecarios por los que las empresas deben competir. Las AFP son capaces de inyectar un flujo sostenido de capital a la industria. Con los subsidios sucede algo similar, en cuanto a que son crecientes y en algún grado proyectables en el tiempo. Por último, el papel de los créditos hipotecarios y de la banca en el proceso de financiarización del empresariado de la construcción es también relevante.

### **Tercer momento: consolidación de la financiarización (1990-2012).**

El siguiente apartado describe el tercer momento de financiarización del empresariado de la construcción chileno en relación con la diversificación de su sociedad por acciones y la consolidación de su grupo de negocio a partir de que el gremio crea una sociedad hipotecaria. En otras palabras, a la ya instituida administradora de fondos de pensión Hábitat y el seguro privado de salud, se suma una entidad proveedora de créditos. Todo ello controlado por el gremio de la construcción. Sin embargo, la diversificación de la sociedad por acciones controlada por el gremio (INVESCO<sup>8</sup>) sólo comienza allí, y no se detiene hasta controlar diecisiete sociedades por acciones en diversos rubros y con inversiones tanto en Chile como en México, Argentina y Perú mayoritariamente en el sector financiero de los fondos de pensión. Cabe destacar que existen continuidades con el momento anterior analizado más atrás. Los subsidios y los créditos hipotecarios continúan teniendo un papel primordial y creciente. Algo similar se observa con los

---

7 Fue el primer Ministro del recién creado Ministerio de Vivienda y Urbanismo entre 1965 y 1966 y Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción en dos períodos 1976-1978 y 1982-1983.

8 Posteriormente Inversiones La Cámara (ILC)

fondos de pensión que adquieren un status protagónico en el mercado de capitales en Chile, específicamente en el sector de la construcción, al punto de constituir un *think tank* privado dedicado al estudio de la seguridad social (CIEDESS). Por último, el Decreto con Fuerza de Ley N°2 (DFL N°2) analizado en el primer capítulo se mantiene vigente y sin modificaciones hasta 2010, cuestión que profundiza la concentración en la propiedad de la tierra.

En 1997 se aprecia que al alero de INVESCO se encuentran: Hábitat, la Compañía de Seguros la Construcción, Hipotecaria La Construcción, Sociedad Inmobiliaria La Construcción, Sociedad securitizadora la Construcción; la Administradora de Fondos de Vivienda La Construcción e Invesco Internacional, todas ellas empresas explícitamente con fines lucrativos (CChC 1997, 61). Aun cuando es una estructura corporativa relativamente “pesada”, logra funcionar de manera orgánica gracias al Consejo de Acción Social creado en 1987 y otras instancias de las propias comisiones de la Cámara. El Consejo de Acción Social es un organismo en el marco del gremio de la construcción en el que se articulan todas las sociedades por acciones que dependen de la sociedad matriz (INVESCO) y que actúa como un centro estratégico de control interno y articulación del gremio y la sociedad por acciones que controla.

En 1997, ante una potencial modificación del DFL N°2, la CChC plantea que una “eliminación de sus prerrogativas privaría al sector de una herramienta fundamental” (CChC 1997, 29). Se observa que, pese a su longevidad, las exenciones tributarias estipuladas en el DFL N°2 seguían siendo consideradas como relevantes para el empresariado de la construcción en su accionar. En la misma línea, en el año 1998 los resabios de la crisis asiática se encontraban aún presentes en la economía chilena. Entre las medidas de reactivación impulsadas por el gobierno resurge el protagonismo del DFL N°2 de 1959. Al respecto, la CChC expresaba en su memoria institucional de 1999 que:

“Se promulgó la ley, tramitada en tiempo record por el Congreso, que establece un incentivo tributario a los adquirientes de viviendas nuevas DFL 2, dentro del período que va desde el 22/06/99 al 30/06/2001, que permitirá descontar de la renta imponible, con un tope preestablecido, decreciente en el tiempo de acuerdo a la fecha de compra, los dividendos pagados durante todo el período de vigencia de los créditos hipotecarios, medida dispuesta para lograr una rápida absorción del stock de viviendas, que permita el pronto inicio de nuevos proyectos inmobiliarios, que son altamente absorvedores de mano de obra” (CChC 1999, 16).

Se observa la relevancia que el gremio de la construcción otorga a las exenciones tributarias, en este caso el DFL N°2 como herramienta para dinamizar su flujo financiero al objeto de mantener la actividad funcionando a plena capacidad, cuestión que ha generado un proceso de concentración de la propiedad de la tierra brutal durante décadas.

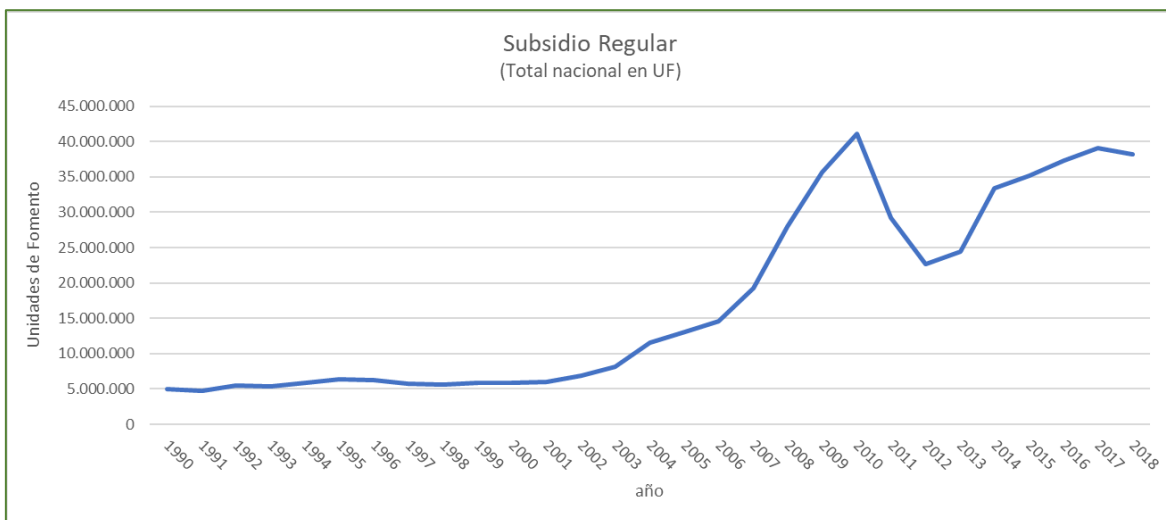
Al 2019 la Subdirección de Avaluaciones muestra que sobre los contribuyentes con más de cincuenta (50) propiedades acogidas al beneficio del DFL N°2 existen veinticinco contribuyentes que poseen más de dos mil viviendas cada uno y veintitrés contribuyentes que poseen entre mil y dos mil viviendas (Riffo 2019). Lamentablemente no es posible saber que personas jurídicas o naturales son propietarias de dichas viviendas, dado que están amparadas en la reserva que establece el Código Tributario. Sin embargo, los números confirman una realidad patrimonial tremendamente concentrada, que explica la reticencia por parte del empresariado a legislar en esta materia. Presentamos una síntesis en el cuadro 3.

**Cuadro 3.** Contribuyentes con más de 50 propiedades acogidas al DFL N°2.

N° CONTRIBUYENTES	RANGO DE PROPIEDADES							
	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 1000	1001 - 2000	2001 O MÁS
	451	255	62	40	28	51	23	25

Fuente: Subdirección de Avaluaciones<sup>9</sup>

Por otro lado, el subsidio habitacional como motor de la construcción de vivienda y uno de los pilares de las políticas de focalización se mantiene plenamente vigente y muestra un aumento del volumen financiero proporcionado por el Estado como un elemento sostenido en el tiempo, tal como puede evidenciarse en el gráfico N°1. Se aprecia una caída durante la crisis *subprime*, pero con una rápida remontada



**Gráfico 1.** Subsidios regulares pagados (1990-2018).

Fuente: Elaboración propia en base a Informe de Gestión DPH, Publicado el 11-02-2019

9 Oficio ordinario 02493, 3 de octubre de 2019. Interferencia 19 de diciembre de 2019

El gráfico 1 muestra que entre el año 2009 y 2010 se alcanzó el mayor gasto en subsidios por parte del Estado. Ello ocurre no sólo en los subsidios otorgados, sino sobre todo aquellos pagados, destacando el otorgamiento en el año 2007 como forma de hacer frente a los inicios de la crisis *subprime*.

Paralelamente, los créditos hipotecarios son para gran parte de la población una forma de ahorro en torno a comprar un activo cuyo valor va en aumento y que se convierte en patrimonio y elemento fundamental de su riqueza neta (Hudson 2016, 52). En el caso del mercado habitacional privado, la compra de una vivienda por parte de una familia se valora en el uso como patrimonio, pero a la vez como una ganancia de capital, de allí que crecientemente desde los años noventa el ahorro tomara forma de pago de crédito hipotecario (Méndez 2018; Wright 2018; Hudson 2016; McLean 2013). Más aún, los datos muestran que el aumento de la deuda chilena responde fundamentalmente a créditos hipotecarios y comerciales. Ambos tipos de crédito fueron pilares en la crisis *subprime* previa al año 2010.

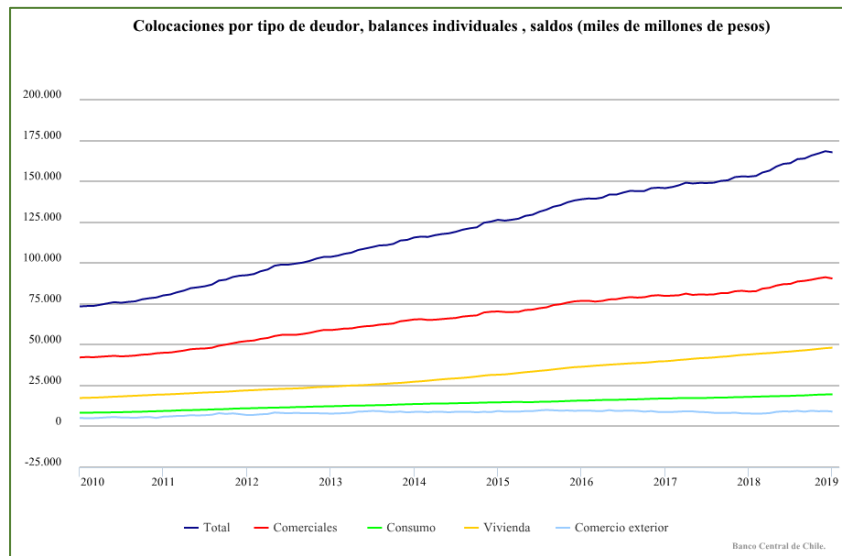


Gráfico 2. Deuda Privada.

Fuente: Banco Central de Chile

El gráfico 2 muestra el total de la deuda en Chile, y se aprecia que entre 2010 y 2019 esta se ha duplicado con creces y que tanto los créditos comerciales como los hipotecarios son los que más contribuyen a dicha situación. Para el caso chileno, se observa un aumento tenue pero sostenido de los créditos hipotecarios que sobrepasan el 30% de las colocaciones totales del mercado y muy por sobre el comercio exterior y los créditos de consumo.

En el plano de la diversificación, se aprecia durante el año 2001, que la sociedad por acciones cuenta en Chile con una administradora de fondos de pensión (Hábitat), una compañía aseguradora (Seguravita) y una hipotecaria (La Construcción). Asimismo, el grupo de negocios controla una red de establecimientos educacionales privados (Desarrollos Educacionales) y una aseguradora de salud (Consalud). Contribuyen a la diversificación Invesco Internacional con fondos de pensión en Argentina (Caja ART) y Afore en México (CChC 2002, 67). En el año 2001 se desprende de sus inversiones en México en una venta a Citygroup (CChC 2002). Para agregar más complejidad, a estas alturas, el gremio de la construcción chileno, por intermedio de Invesco mantenía una relación de co-capitalista con Royal and Sun Alliance (Aseguradora La Construcción); con City Bank (Hábitat, Caja ART y Afore) (CChC 2002, 66). El gráfico 3 muestra las utilidades obtenidas por la sociedad por acciones del gremio de la construcción (Invesco) entre 2001 y el 2011, justo antes de su apertura bursátil en 2012.



**Gráfico 3.** Utilidades anuales Invesco (2001-2011).

Fuente: Elaboración propia en base a CChC (2002-2012).

Más allá de las utilidades anuales expresadas en el gráfico N°3, la CChC al entrar al siglo XXI contaba con un patrimonio consolidado importantísimo derivado de su actividad durante más de cincuenta años no exclusivamente como gremio, sino como controladora de una sociedad por acciones diversificada y que opera como un grupo de negocios con inversiones múltiples e inclusive por fuera de las fronteras chilenas.

Para cerrar esta sección se debe señalar que el proceso de financiarización del empresariado de la construcción está marcado por factores relativamente exógenos como la relevancia que adquiere la política subsidiaria del Estado de Chile, la mayor proclividad de la banca para potenciar una política de crédito hipotecario y la continuidad del Decreto con Fuerza de Ley N°2 que entregó exenciones tributarias que animaron al empresariado



a invertir en unidades de vivienda produciendo una concentración de la propiedad. Sin embargo, se observan también cuestiones endógenas en cuanto a la diversificación de las inversiones y el crecimiento sostenido de su sociedad de inversiones que en el año 2012 abrió a bolsa en un proceso que significó la mayor apertura bursátil en la historia del mercado de capitales en Chile.

#### **Cuarto momento: profundización del proceso de financiarización (2012-2019)**

El período se inicia en 2012 y se caracteriza como profundización financiera por la salida a bolsa de la sociedad de inversiones de la CChC como se destacó el período anterior. El hecho constituye un elemento relevante para comprender por un lado la concentración de capital, y por otro, la gobernanza corporativa, como elementos que son primordiales para entender el proceso de financiarización como se ha señalado más atrás. En aquella ocasión, INVESCO pasó a llamarse Inversiones La Cámara (ILC) y puso a la venta el 33% de la propiedad<sup>10</sup>, lo que le permite obtener las ganancias del fundador (Hilferding 1963)<sup>11</sup> mantener hasta el día de hoy un 67%, junto con el control del directorio y, por ello, la dirección estratégica del grupo de negocio. Lo anterior implica que es el propio gremio mediante su mesa directiva la que nombra a los directores que tendrá la sociedad de inversiones. En otras palabras, la sociedad por acciones se capitaliza, pero el control se mantiene en el gremio de la construcción. La apertura bursátil de ILC logró llevarla a formar inmediatamente parte del IPSA, constituido por las cuarenta (40)<sup>12</sup> sociedades con mayores montos transados en bolsa en Chile y convirtiéndola en “el grupo económico que más aumentó su valor en 2012 a nivel latinoamericano” (CChC 2013, 5). Al respecto, la CChC señala en su memoria de 2013:

“Por más de 30 años, la Cámara Chilena de la Construcción ha desarrollado una exitosa actividad empresarial, concentrando sus negocios a través de la matriz ILC Inversiones S.A. Estos años de historia permitieron concretar durante el 2012 un hito de gran trascendencia, la apertura en Bolsa de ILC, siendo hasta ahora la más grande en la historia de Chile. Con esta colocación se cumplió un importante objetivo institucional, elevar los estándares operacionales y financieros de ILC, y con ello someterla a la regulación y mejores prácticas que impone el mercado de capitales nacional e internacional. Asimismo, se incorporaron inversionistas

---

10 Diario Financiero, 20 de julio 2012

11 Capital que obtiene el propietario de una sociedad por acciones al momento de ser capitalizada.

12 Actualmente son sólo treinta (30). Las diez empresas que se excluyeron son: AntarChile, Besalco, Embonor, Forus, IAM, Masisa, La Polar, SM SAAM, Sigdo Koppers y Oro Blanco (Diario El Mercurio, martes 24 de septiembre de 2018)

privados con cerca de un 33% de la propiedad, representado en más de 4.000 nuevos accionistas, de los cuales casi 1.000 son relacionados a la CChC, entre ellos socios y ejecutivos de sus respectivas entidades. Otro hecho destacable es que ILC alcanzó al poco tiempo de ser listada en la Bolsa de Comercio de Santiago un significativo nivel de liquidez en sus transacciones, lo que la llevó a formar parte del Índice Selectivo de Precios de Acciones-IPSA el año 2013 además de los índices internacionales FTSE All Cap y al MSCI Small Cap. Adicionalmente, esta operación permitió recaudar recursos que permitieron incrementar el Endowment de la CChC a más de US\$ 600 millones, consolidando el fondo que en 2002 fuera creado con el propósito de otorgarle estabilidad y soporte financiero al gremio en periodos largos. ILC Inversiones invierte en los sectores previsual, salud y educación, respondiendo a la visión de la CChC” (CChC 2013, 84, mayúsculas y números en el original).

Como señalamos más atrás, con inversiones que traspasan barreras geográficas y fronteras nacionales<sup>13</sup>, el gremio de la construcción recorrió un proceso de financiarización cuya materialización es su apertura bursátil. En esta cita de la memoria institucional del grupo de negocios de la CChC, se da cuenta de la visión de ILC sobre sus objetivos:

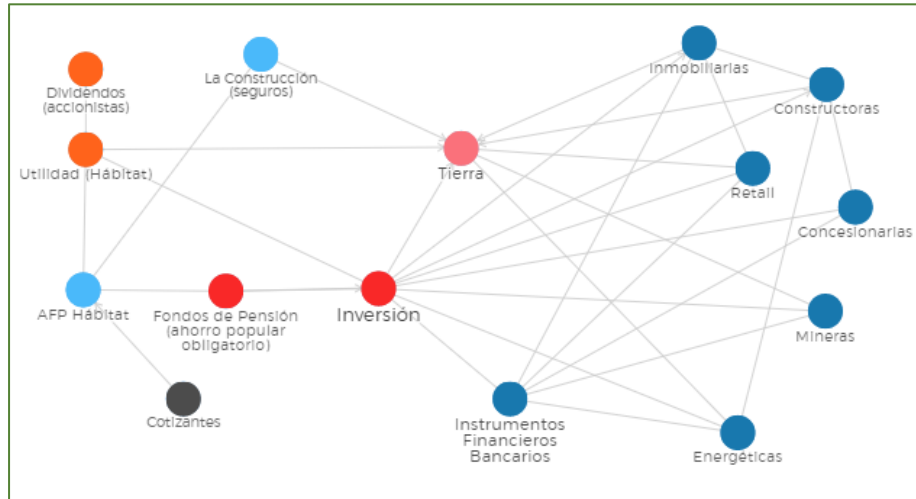
“Queremos que nuestras filiales sean empresas líderes que cubran de manera sustentable las necesidades de previsión y salud de la población, donde al mismo tiempo se genere un creciente valor patrimonial para nuestros accionistas. Todo lo anterior amparado en los valores y principios de la Cámara Chilena de la Construcción” (ILC, 2017, 14).

La cita pone de manifiesto cuestiones que no se pueden pasar por alto en la actualidad y que pasamos a enumerar. En primer lugar, el rol que juegan los fondos de pensiones en la economía nacional es primordial en el proceso de financiarización a nivel empresarial general (Hudson 2016; Krugman & Wells 2013; Chesnais 2001). En el caso de Chile, las AFP administran activos por el valor del 80% del PIB Chileno (Fundación Sol 2019). Entre ellas, la AFP del gremio, Hábitat, administra el 28% de los activos totales administrados por las AFP (ILC 2019). Lo anterior no es una cuestión intrascendente, sino por el contrario, un factor relevante para el proceso de perfeccionamiento del mercado

---

13 Entendiendo que el capitalismo financiero efectivamente no reconoce fronteras nacionales en su funcionamiento más allá de regulaciones algo laxas, el empresariado de la construcción mantiene actualmente importantes inversiones en Perú tanto desde el grupo de negocio (Granovetter 2005) en el marco de fondos de pensión y aseguradora, como desde algunas empresas particulares asociadas a la CChC. Ello, a pesar de desprenderse de sus iniciativas empresariales en México y Argentina.

financiero nacional que sustentase el circuito económico de la construcción. La figura N°2 muestra un flujo simplificado de la circulación de capital desde las AFP, en este caso Hábitat, a una cartera de inversiones productivas nacionales consideradas rentables por las administradoras de fondos de pensión y muy ligadas a la CChC.



**Figura 2.** Circulación simplificado de capital AFP Hábitat<sup>14</sup> (1990-2018).

Fuente: Elaboración propia en base a CChC (1982-2012).

La figura anterior muestra la centralidad de los fondos de pensión controlados por el gremio de la construcción en el circuito de capital financiero que alimenta al empresariado de la construcción, Cabe destacar que las empresas mineras, *retail* y energéticas son demandantes de obras al empresariado de la construcción mientras que las concesionarias e inmobiliarias en su mayoría están directamente afiliadas al gremio de la construcción (Kornbluth 2020). Se observa además la posibilidad de encadenamientos productivos, ya que los seguros que obligatoriamente debe contratar la administradora de los fondos de pensión son contratados con la aseguradora controlada también por la sociedad por acciones del gremio de la construcción.

Más aún, las AFP invierten en instituciones financieras e instituciones estatales, estas últimas a través de bonos, entre otros focos de inversión. Destacan entre las instituciones estatales la Tesorería General de la República, el Banco Central, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Instituto de Normalización Previsional y el Ministerio de Vivienda. Los bonos de instituciones estatales en Chile pueden ser en pesos o U.F. Estos son instrumentos de renta fija, por ello, son los que tienen una menor rentabilidad, pero

14 Se plantea como simplificada en tanto se dan también otras operaciones financieras, por ejemplo, en instrumentos financieros de renta fija o instrumentos del mercado internacional.

se consideran los instrumentos financieros de menor riesgo. La emisión de bonos le “permiten al Estado chileno financiar necesidades de liquidez vinculadas con el gasto público” (Gálvez & Kremerman 2020, 10; 2019, 8)<sup>15</sup>. En otras palabras, son los propios fondos de pensión de los trabajadores los que en conjunto con los impuestos entregan capital al Estado para financiar el gasto del sector público.

En segundo lugar, en el sector seguros sucede una cuestión similar. En el 2013, Inversiones La Construcción pasa a controlar la aseguradora Corpseguros y luego la aseguradora Confuturo. En 2016, ambas sociedades acordaron la compra de diez centros comerciales *Espacio Urbano*. El monto total de la transacción es de UF 11.505.013<sup>16</sup> y se convirtió en la más importante de la historia del sector inmobiliario del país (Corpseguros, 2018). Una entrevista al gerente general de Confuturo<sup>17</sup> publicada en un diario de circulación nacional en 2019 señalaba:

“Somos uno de los mayores inversionistas del mercado, por lo que jugamos un rol importante en el desarrollo de algunas industrias (...). Uno de cada cinco pesos que están invertidos en activos inmobiliarios, lo tenemos nosotros. Tenemos el tremendo desafío de seguir creciendo en este segmento, porque creemos que es una clase de activo de largo plazo que tiene garantía real y que desde el punto de vista rentabilidad-riesgo es muy atractivo (...). En infraestructura tenemos un particular interés y ha sido fundamental desarrollar el conocimiento interno. Somos inversionistas, no seremos nunca concesionarios” (Pulso, 10 de marzo de 2019).

Lo relevante de esta información es que según la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), existen veinticinco (25) compañías de seguro vigentes en Chile en la actualidad y que la propiedad de la tierra convierte a la aseguradora en controladoras del mayor portafolio inmobiliario de la industria (ILC 2017, 23). El suelo, es decir la tierra, es un factor fundamental dentro de este, con un papel tanto en las inversiones a futuro desde su valorización constante, como en los activos presentes de compañías de esta naturaleza (Gasic 2018). Lo interesante radica en que el suelo urbano está profundamente concentrado tal y como se evidenciaba con las unidades de vivienda acogidas al DFL N°2 que puntualizamos más atrás.

---

15 Este es un punto relevante en momentos en que las AFP están en el debate público, dado que no sólo la empresa privada encuentra liquidez para sus inversiones, sino también el Estado, cuestión que implica un análisis más profundo.

16 Más de USD 500 millones.

17 En 2019 ambas aseguradoras se habían fusionado en Inversiones Confuturo.

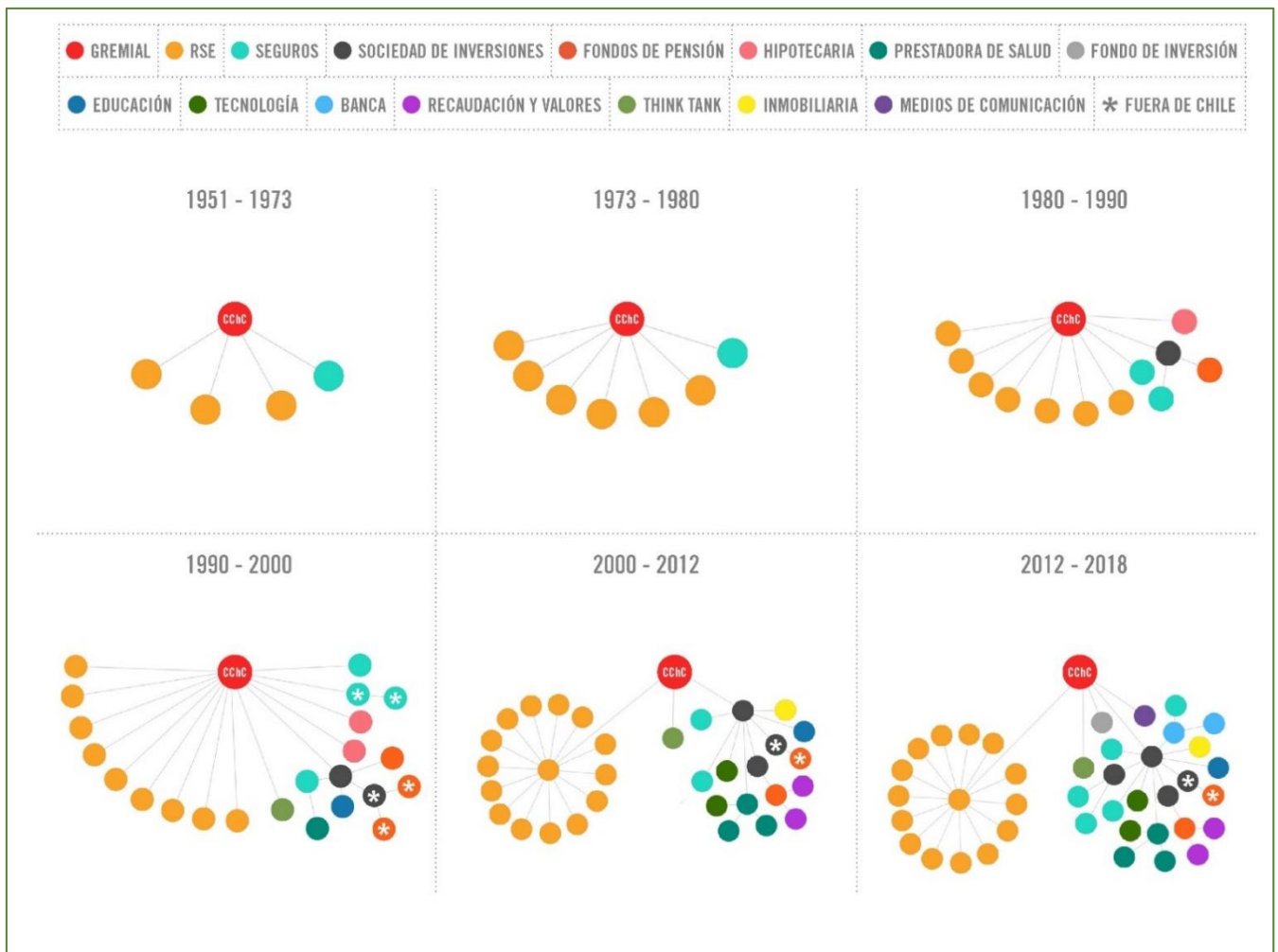
En 2015 y tras un aumento de capital, Inversiones La Cámara, sociedad por acciones del gremio pasó a controlar el 50,6% de Banco Internacional (ILC 2016), para luego, en 2018 aumentar su propiedad a un 67% (ILC 2019). Banco Internacional cuenta actualmente con un área de banca personas (cuentas corrientes, líneas de crédito, seguros, créditos hipotecarios, inversiones, depósito a plazo online, entre otros) y banca empresas (cuentas corrientes, líneas de crédito, seguros, financiamiento, garantías estatales, comercio exterior, leasing, factoring, inversiones, manejo de caja, tesorería, entre otros). Su participación de mercado es pequeña, con un 0,7% del total de colocaciones (SBIF 2017). No obstante, en el 2017 tuvo un aumento del 11,2% respecto del año anterior. Más allá de las cifras, cuestión que se pudo apreciar también en el inicio de la aseguradora (1954) durante el período 1951-1973 que tenía una participación marginal en su mercado, lo relevante se asienta en la tendencia marcada hacia la financiarización, cuyo elemento fundamental es la adquisición del control de un banco. El ingreso neto tuvo un incremento del 29,2% respecto del año 2016. Sus utilidades netas gozaron de una varianza positiva de 28,3% respecto del periodo anterior (ILC 2017, 31). En relación a esa tendencia, en noviembre del 2018, ILC anunció un aumento de participación en la propiedad mediante la compra de acciones en una operación a concretar durante el 2019 y que le permitirá a ILC controlar el 67% del banco<sup>18</sup>.

Efectivamente, el empresariado de la construcción desde su conformación gremial ha diversificado su matriz de inversión desde los seguros, los fondos de pensión y los últimos años, la banca. Un esquema descriptivo de su diversificación se observa en la figura 3. En la figura se aprecia un proceso de diversificación sostenido pero que a contar de 1990 se intensifica, internacionaliza y profundiza en lo financiero como circuito de capital disponible. Cabe mencionar que el área de responsabilidad social (naranja) también se multiplica. Tres elementos son relevantes a nivel de complejo financiero y la relación entre gremio y grupo económico. El sector de los seguros, los fondos de pensión y banca son capaces de establecer una circulación endógena del capital. A eso se puede sumar el rol desempeñado por inmobiliarias, constructoras y concesionarias (afiliadas a la CChC en su mayoría). Para cerrar esta sección se debe señalar que se aprecia una profundización financiera vertiginosa protagonizada por la apertura a bolsa, el control de aseguradoras (2013) y de un banco (2015), mismo año en que abre una nueva sociedad (Administradora de Inversiones La Construcción (ADILAC) que maneja exclusivamente activos bursátiles por más de quinientos millones de dólares<sup>19</sup>. Sin embargo, se observa que el proceso de financiarización del empresariado de la construcción comienza muy tempranamente en los años cincuenta y sesenta.

---

18 Diario El Mercurio, 27 de noviembre de 2018

19 Diario PULSO, lunes 29 de mayo 2017.



**Figura 3.** Dimensiones de reproducción de capital de la CChC (1951-2018).

Fuente: Elaboración propia

## Conclusiones

El gremio se ha posicionado como ejemplo empresarial tanto en Chile como en América Latina, a pesar de ser un caso especial y único a nivel internacional. Más aún, sus estrategias son analíticamente relevantes y dejan numerosos aprendizajes sobre el funcionamiento empresarial en el siglo XXI. Cabe destacar que las estructuras corporativas y los funcionamientos del empresariado a nivel mundial han sufrido transformaciones de modo transversal y la CChC no es la excepción, aun cuando del estudio mismo se puedan establecer interesantes excepciones. Se observa que la CChC opera como gremio de empresas ligadas a la construcción desde 1951 y paralelamente desde 1954 mantuvo una sociedad por acciones dedicada a los seguros. Luego en 1980 constituyó una nueva sociedad que poco a poco se diversificó hasta llegar a constituir un grupo de negocio altamente diversificado y profundamente financiarizado.

Conviven en el empresariado de la construcción las figuras de gremio, sociedad por acciones y grupo de negocio, evidenciando un caso de estudio paradigmático del capitalismo contemporáneo y que se da de manera previa al proceso de neoliberalización chileno. A lo anterior se debe agregar que los circuitos de capital financieros fueron sostenidamente influidos por el empresariado de la construcción, desde el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, los subsidios o las exenciones tributarias. Todos ellos son elementos que perfeccionan el accionar financiero de la actividad constructiva en materia de vivienda, pero que históricamente no impactan positivamente en una mayor facilidad de acceso a la vivienda para sectores carenciados. Más aún, en la actualidad el acceso a la vivienda en Chile en términos comparados es “severamente no alcanzable” según el índice de precio de la vivienda<sup>20</sup>, por sobre países como Nueva Zelanda, Australia, Inglaterra, Singapur, Irlanda y Estados Unidos<sup>21</sup>.

El capital financiero es dinámico, en constante movimiento en tanto es justamente el flujo lo que reproduce la riqueza (Hilferding 1963). Es el movimiento de capitales el que otorga el valor de cambio a los títulos tranzados. Sin embargo, la mayor parte de los estudios que hoy conocemos sobre la concentración de riqueza en Chile se configuran como si fuesen fotografías de un momento específico en un régimen y contexto determinado (Fazio 2017, 2006; Dahse 1979; Marini 1979; Lagos 1955). Es una suerte de congelamiento de los datos. Al analizar un poco más dicha dinámica del capitalismo actual se puede afirmar que el proceso de concentración y centralización de la riqueza es dinámico y con un profundo carácter histórico.

La heterogeneidad de inversiones de la CChC es parte de un proceso histórico, político y económico. La privatización de dimensiones completas de la seguridad social, tales como pensiones o salud abrió evidentemente nichos de negocio hasta ese momento no explotados. A lo largo de sus setenta años ha profundizado su financiarización gracias a la incursión en otras dimensiones de la circulación de capital financiero abriendo su propia sociedad por acciones al mercado bursátil.

Se visualizan algunas consecuencias producto de la concentración de poder del gremio y su capacidad de decisión ya no sólo específicamente sobre lo urbano, sino más genéricamente sobre lo económico y lo político en términos más generales. Todos estos antecedentes evidencian la especificidad de este actor en cuanto a la diversificación de su accionar y la concentración de capital y su agencia (política, económica e institucional) desde mediados del siglo XX en la estructura del capitalismo nacional.

---

20 Price Income Rate

21 15<sup>th</sup> Annual Demographia International Housing Affordability Survey.

## Bibliografía

- Álvarez-Vallejos, Rolando. 2015. *Gremios empresariales, política y neoliberalismo: Los casos de Chile y Perú*. Santiago, Chile: LOM.
- Arriagada, Genaro. 1970. *La oligarquía patronal chilena*. Santiago, Chile: Ediciones Nueva Universidad.
- Avendaño, Octavio y Cuevas Ossandón, R. 2018. "Gremios empresariales y sindicatos." En *El sistema político chileno*, editado por C. Huneeus y O. Avendaño. Santiago, Chile: LOM ediciones.
- Bhattacharjee, A. 2012. *Social Science research: Principles, methods and practices*. Florida: University of South Florida. Disponible en: [https://scholarcommons.usf.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.cl/&httpsredir=1&article=1002&context=oa\\_textbooks](https://scholarcommons.usf.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.cl/&httpsredir=1&article=1002&context=oa_textbooks)
- Brenner, Neil., Peck, Jamie y Theodore, Nik. 2010. "After neoliberalization? Methodological strategies for the investigation of contemporary regulatory transformations." *Globalization* 7(3): 327-345. DOI/ 10.1080/14747731003669669.
- Brenner, Neil y Theodore, Nik. 2002. "Cities and the geographies of "actually existing neoliberalism." *Antipode* 34 (3): 349-379. DOI/10.1111/1467-8330.00246.
- Cademartori, J. 1971. *La economía chilena*. Santiago, Chile: Editorial Universitaria.
- Caffentzis, George. 2018. *Los límites del capital: deuda, moneda y lucha de clases*. Buenos Aires, Argentina: Tinta Limón.
- Campero, Guillermo. 2003. "La relación entre el gobierno y los grupos de presión: el proceso de la acción de bloques a la acción segmentada." *Revista de Ciencia Política* 23(2). Recuperado de: [http://www.revistacienciapolitica.cl/rcp/wp-content/uploads/2013/09/07\\_vol\\_23\\_2.pdf](http://www.revistacienciapolitica.cl/rcp/wp-content/uploads/2013/09/07_vol_23_2.pdf)
- Castel, Robert. 2014. *Las metamorfosis de la cuestión social. Una crónica del salariado*. Buenos Aires, Argentina: Paidós.
- Castel, Robert. 2010. *El ascenso de las incertidumbres. Trabajo, protecciones, estatuto del individuo*. Buenos Aires, Argentina: Fondo de Cultura Económica.
- Chesnais, Francois. 2001. *La mundialización financiera. Génesis, costo y desafíos*. Buenos Aires, Argentina: Losada.
- Dahse, Fernando. 1979. *Mapa de la extrema riqueza. Los grupos económicos y el proceso de concentración de capitales*. Santiago, Chile: Editorial Aconcagua.
- Farnetti, Richard. 2001. "El papel de los fondos de pensión y de inversión anglosajones en el auge de las finanzas globalizadas." En *La mundialización financiera. Génesis, costo y desafíos*, editado por F. Chesnais. Buenos Aires, Argentina: Losada.
- Fazio, Hugo. 2016. *Los mecanismos fraudulentos de hacer fortuna. Mapa de la extrema riqueza*. Santiago, Chile: LOM ediciones.
- Fazio, Hugo. 2007. *Chile en el período de las vacas gordas. Sus grandes beneficiarios*. Santiago, Chile: LOM ediciones.



- Fazio, Hugo. 2005. *Mapa de la extrema riqueza al año 2005*. Santiago, Chile: LOM ediciones.
- Ffrench-Davis, Ricardo. 2018. *Reformas económicas en Chile 1973-2017*. Santiago, Chile: Penguin Random House.
- Ffrench-Davis, Ricardo. 2004. *Entre el neoliberalismo y el crecimiento con equidad. Tres décadas de política económica en Chile*. Buenos Aires: Siglo XXI editores.
- Ficher, Karin. 2017. *Clases dominantes y desarrollo desigual. Chile entre 1830 y 2010*. Santiago, Chile: Ediciones Universidad Alberto Hurtado.
- Gasic, Ivo. 2018. "Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-2015." *Revista EURE* 44 (133). Recuperado de <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2403/1108>
- Gálvez, Recaredo. y Kremerman, Marco. 2019. "¿AFP para quién?. Dónde se invierten los fondos de pensiones en Chile". Documento de trabajo N°15 del Área de Institucionalidad y Desarrollo. Recuperado de: <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=http://www.fundacionsol.cl/wp-content/uploads/2019/07/TEXG-4.pdf>
- Gárate, Manuel. 2016. *La revolución capitalista de Chile (1973-2003)*. Santiago, Chile: Ediciones Universidad Alberto Hurtado.
- Garretón Matías. 2017. "City profile: Actually existing neoliberalism in Greater Santiago." *Cities* 65: 32-50. DOI 10.1016/j.cities.2017.02.005
- Graeber, David. 2011. *Debt: the first 5,000 years*. New York, USA: Melville House.
- Granovetter, M. 2005. "Business group and social organization." En *The Handbook of Economic Sociology*, editado por N. Smelser y R. Sweedberg. Princeton University Press.
- Guttmann, Robert. 2001. "Las mutaciones del capital financiero." En *La mundialización financiera. Génesis, costo y desafíos*, editado por F. Chesnais. Buenos Aires, Argentina: Losada.
- Harvey, David. 2013. *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid, España: Akal ediciones.
- Hidalgo, Rodrigo. 2005. "La Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en Santiago del Siglo XX." *Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile y Centro de Investigaciones Diego Barros Arana*.
- Hilferding, Rudolph. 1963. *El capital financiero*. Madrid, España: Editorial Tecnos.
- Hudson, Michael. 2018. *Matar al Huésped. Cómo la deuda y los parásitos financieros destruyen la economía local*. Madrid: Capitán Swing.
- Kornbluth, David. (2020). *Neoliberalización y acumulación capitalista: el caso de la Cámara Chilena de la Construcción (1951-2018)*. Tesis para optar al grado de Doctor en Ciencias Sociales. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile. <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/178860>

- Krugman, Paul. y Wells, Robin. 2013. "La espiral creciente: desigualdad, polarización y la crisis" En *Occupy Wall Street. Manual de Uso*, editado por J. Byrne, J. Barcelona: RBA.
- Lagos, Ricardo. 1961. *La concentración del poder económico*. Santiago, Chile: Editorial del Pacífico.
- Lapavitsas, Costas. 2016. *Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas*. Madrid, España: Traficantes de Sueños.
- Lazzarato, Mauricio. 2015. *Gobernar a través de la deuda. Tecnologías de poder del capitalismo neoliberal*. Buenos Aires: Amorrortu.
- López Morales, Ernesto. 2015. "Suelo Urbano y Segregación Residencial: Hacia una agenda de integración social para zonas centrales metropolitanas chilenas." *Revista Ciudades* 18(1): 197-213.
- López Morales, Ernesto. 2014. *Gentrificación y "burbuja" inmobiliaria en el centro de Santiago*. CIPER. Disponible en: <https://ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-%E2%80%9Cburbuja%E2%80%9D-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/>
- Marx, Karl. 2016. *El capital. Crítica de la economía política. Tomo III*. D.F, México: FCE.
- Marx, Karl. 1973. *El capital. Crítica de la economía política. Tomo I*. D.F, México: FCE.
- Marx, Karl. 1970. *Contribución a la crítica de la economía política*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Estudio.
- McLean, Bethany. 2013. "Tu casa como un cajero automático: el mito de la propiedad de la vivienda." En *Occupy Wall Street*, editado por J. Byrne. Barcelona, España: RBA.
- Méndez, Ricardo. 2018. *La telaraña financiera. Una geografía de la financiarización y su crisis*. Santiago: RIL editores.
- Mönckeberg, María Olivia. 2001. *El saqueo de los grupos económicos al Estado chileno*. Santiago, Chile: Ediciones B.
- Montero, Cecilia. 1997. *La revolución empresarial chilena*. Santiago, Chile: Dolmen.
- Morales, E., y Rojas, S. 1987. "Relocalización socioespacial de la pobreza. Política estatal y presión popular (1979-1985)." En *Espacio y poder. Los pobladores*. Santiago, Chile: FLACSO.
- Navarrete-Hernández, Pablo y Toro, Fernando. 2019. "Urban Systems of Accumulation: Half a Century of Chilean Neoliberal Urban Policies." *Antipode* 51 (3): 899–926. Recuperado de <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/anti.12504>
- Ossandón, José y Tironi, Eugenio. 2013. "Por qué estudiar a la empresa chilena después de Friedman." En *Adaptación. La empresa chilena después de Friedman*, editado por J. Ossandón y E. Tironi. Santiago, Chile: Ediciones Universidad Diego Portales.
- Page, Scott. 2006. "Path Dependence." *Quarterly Journal of Political Science* 1(1): 87-115. Recuperado de: <http://www.unife.it/economia/lm.economia/insegnamenti/economia-applicata-avanzata/mat-did/frattini/ff3-page2006.pdf>

- Peck, Jamie., Theodore, Nik y Brenner, Neil. 2009. "Neoliberal Urbanism: Models, Moments, Mutations." *SAIS Review* 29(1): 49-66. Recuperado de: <https://muse.jhu.edu/article/269245>
- Pierson, Paul y Skocpol, Theda. 2008. "El institucionalismo histórico en la ciencia política contemporánea." *Revista Uruguaya de Ciencia Política* 17(1). Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/2973/297322673001.pdf>
- Pinto, Anibal. 1959. *Chile, un caso de desarrollo frustrado*. Santiago, Chile: Editorial Universitaria.
- Pinto, Anibal. 1953. *Hacia nuestra independencia económica*. Santiago, Chile: Editorial del Pacífico.
- Polanyi, Karl. 2017. *La gran transformación. Los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo*. DF, México: Fondo de Cultura Económica.
- Reinhart, Carmen y Rogoff, Kenneth 2011. *Esta vez es distinto: ocho siglos de necesidad financiera*. D.F, México: Fondo de Cultura Económica.
- Ruiz, Carlos y Boccardo, Giorgio. 2015. *Los chilenos bajo el neoliberalismo*. Santiago, Chile: Nodo XXI y El Desconcierto.
- Sabatini, Francisco y Soler, Fernando. 1995. "Paradoja de la Planificación Urbana en Chile." *Revista Eure* 21(62). 61-73. Recuperado de: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1130>
- Sassen, Saskia. 2013. *Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Madrid: Katz editores.
- Schumpeter, Joseph. 2010. *¿Puede sobrevivir el capitalismo? La destrucción creativa y el futuro de la economía global*. Madrid: Capitán Swing.
- Serfati, Claude. 2001. "El Papel activo de los grupos predominantemente industriales en la financiarización de la economía." En *La mundialización financiera. Génesis, costo y desafíos*, editado por F. Chesnais. Buenos Aires: Losada.
- Smith, Adam. 2013. *La riqueza de las naciones*. Madrid, España: Alianza Editorial
- Solimano, Andrés. 2015. *Élites económicas, crisis y el capitalismo del siglo XXI: la alternativa de la democracia económica*. Santiago de Chile: FCE
- Solimano, Aandrés. 2013. *Capitalismo a la chilena y la prosperidad de las elites*. Santiago, España: Catalonia ediciones.
- Sombart, Werner. 1984b/1902. *El apogeo del capitalismo. Tomo II*. D.F, México: Fondo de Cultura Económica
- Sugranyes, Ana y Rodríguez, Alfredo. 2005. *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago, Chile: Ediciones Sur.
- Sweezy, Paul. 1973. *Teoría del desarrollo capitalista*. DF, México: Fondo de Cultura Económica.
- Trivelli, Pablo. 1981. "Reflexiones en torno a la Política Nacional de Desarrollo Urbano." *Revista Eure* 8(22). Recuperado de:

- <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/921/36>
- Undurraga, Tomás. 2014. *Divergencias. Trayectorias del neoliberalismo en Argentina y Chile*. Santiago, Chile: Ediciones Universidad Diego Portales.
- Valencia, Marco. 2008. "El desmontaje de la planeación urbana en Chile. 1975-1985 (segunda parte) La nueva política de desarrollo urbano y transformaciones en la cultura metropolitana." *Revista Diseño Urbano y Paisaje* 15 (5). Recuperado de: [http://www.ucecentral.cl/du&p/15\\_desmontaje\\_de\\_la\\_planeacion\\_urbana.htm](http://www.ucecentral.cl/du&p/15_desmontaje_de_la_planeacion_urbana.htm)
- Valencia, Marco. 2007. "Revolución neoliberal y crisis del Estado Planificador. El desmontaje de la planeación urbana en Chile. 1975-1985." *Revista Diseño Urbano y Paisaje* 12(4). Recuperado de: [http://dup.ucecentral.cl/pdf/12\\_rev\\_neoliberal.pdf](http://dup.ucecentral.cl/pdf/12_rev_neoliberal.pdf)
- Valencia, Marco. 2006. "La Ciudad del Libre Mercado. Emergencia del neoliberalismo y transformaciones en el espacio metropolitano. El caso de Santiago de Chile. 1975-1985." *Revista Diseño Urbano y Paisaje* 7(3). Recuperado de: <http://dup.ucecentral.cl/pdf/7.2.pdf>
- Varas, Augusto. 2012. *La democracia frente al poder. Chile 1990-2010*. Santiago, Chile: Catalonia.
- Wallerstein, Immanuel. 1983/2013. *El capitalismo histórico*. D.F, México: Siglo XXI
- Weber, Max. 1997. *Economía y Sociedad*. Bogotá, Colombia: Fondo de Cultura Económica.
- Wright, Eric. 2018. *Comprender las clases sociales*. Madrid, España: Akal.

© Copyright: David Kornbluth Cambolor, 2021

© Copyright: Scripta Nova, 2021.

Ficha bibliográfica:

KORNBLUTH CAMBLOR, David. Gobernanza corporativa, capital financiero y empresariado de la construcción en Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona, vol. 25, Núm. 1 (2021), p. 83-110 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2021.25.32231