



Falta de caja del Minvu podría generar merma en stock de viviendas en los próximos dos años

RECURSOS. Demoras en los pagos del Serviu a inmobiliarias santiaguinas preocupan a los desarrolladores locales, puesto que la crisis podría extenderse a la Región. Advierten que la situación ha generado falta de liquidez, lo que desincentiva la inversión.

Gian Franco Giovines D.
gian.giovines@mercuriovalpo.cl

Desde el mundo de los desarrolladores de viviendas sociales, advierten que es común encontrarse con falta de caja del Ministerio de Vivienda en los últimos meses del año. Sin embargo, recién entrado el mes de agosto, la crisis financiera del Minvu en la Región Metropolitana, donde se han producido considerables retrasos de pagos de anticipos de la cartera a las inmobiliarias, comienza a generar ruido entre los desarrolladores de viviendas de la Región de Valparaíso.

En la capital, la Asociación Gremial de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS) ha recibido diversos reclamos de sus asociados, relacionados a demoras en los pagos de adelantos y créditos de enlace del Ministerio de Vivienda. Y es que, subrayan, encontrarse con problemas del Gobierno a esta altura del año es una situación sumamente inusual.

“Hasta ahora, el mayor problema de pagos ha estado en la Región Metropolitana. Comenzaron en el mes de mayo, pero ya en el mes de julio se dejaron de pagar anticipos, préstamos de enlaces a proyectos de integración social; incluso algunos estados de pago de obras en ejecución se dejaron de pagar. Sin embargo, el riesgo de que esto se extienda a otras regiones, como Valparaíso, es una preocupación latente”, comenta el presidente de la ADVS, Carlos Marambio.

PRODUCCIÓN ES MÁS LENTA

Esta preocupación del gremio incluso fue expuesta hace algunas semanas en una reunión con la directora (s) del Serviu, Nerina Paz. “En ese momento, nos dijo que en el caso de la Región de Valparaíso, además al estar afectada por el proceso de reconstrucción del incendio, no tenía problemas de flujo”, cuenta Marambio. Pese a ello, asegura que a nivel regional “hay varios procesos que están cada vez más lentos; por ejemplo, las aprobaciones de proyectos, las selecciones de proyectos. Todo ha estado más lento este año”. Lo anterior, afirma, “puede ser

un síntoma de que haya escasez de recursos”.

Por otro lado, Marambio expone que a nivel nacional existen “suelos, terrenos que el Minvu se comprometió a comprar en 2024 y que, a la fecha, no se han pagado”, lo que se suma a demoras en el pago de anticipo de obras del Fondo Solidario de Vivienda Social (DS49). Entre los desarrolladores corre la voz que desde el Gobierno están priorizando proyectos que entreguen antes del 11 de marzo del próximo año. “La instrucción que hemos escuchado de parte de los Serviu, es que si las obras no terminan antes del periodo de gobierno, no se pagan anticipos. Si se terminan, sí”, dijo.

La firma Brio Inmobiliaria desarrolla actualmente cinco proyectos habitacionales en Currauma. El gerente general de la empresa, Daniel Corvalán, reconoce que “las plataformas del Serviu, por definición, son lentas”. Sin embargo, advierte que este año ha sido particularmente lento en cuanto a los pagos. “Uno termina de recuperar siempre todos los pagos que corresponden del servidor entre 6 y 8 meses y, a veces, hasta un año puedes llegar a estar cobrando un proyecto. Entonces, el Serviu como pagador no es bueno, y todo el mundo sabe que es así, pero no significa que esté bien, no hay por qué normalizarlo”.

Pero ¿qué efectos pueden tener los problemas de caja del Minvu en la producción de viviendas sociales?

Según explica Carlos Marambio, las demoras en los pagos del Ministerio de Vivienda terminan generando falta de liquidez en las desarrolladoras, lo que detiene el ciclo y restringe sus posibilidades de invertir en nuevos proyectos habitacionales. Lo anterior, señala, termina desincentivando a las constructoras a invertir en nuevos proyectos, generando una merma en la oferta de viviendas sociales para los próximos años.

Corvalán advierte que, ante la demora en los pagos de los adelantos del Minvu, “la producción de viviendas disminuye absolutamente”.

“Los DSI9 son caja pública.



DESDE EL SERVIU VALPARAÍSO DESCARTARON QUE EXISTA UNA RALENTIZACIÓN DE PAGOS.

“Lo que produce es que las obras no se inicien y el efecto de eso es que disminuye la oferta de viviendas en los próximos dos años”.

Carlos Marambio
Presidente Asociación Gremial de Desarrolladores de Vivienda

“La ejecución presupuestaria avanza de acuerdo a lo planificado y no presenta criticidades”.

Comunicado
Serviu de Valparaíso

Si no te pagan, es como que no te paguen el sueldo. Es extremadamente peligroso, porque uno no puede hacer frente a los compromisos. Empiezas a tener problemas con los proveedores, con los empleados, con la mano de obra”, añade.

En tanto, Marambio explica que “si tú conversas con inmobiliarios, ellos dicen ‘yo no puedo partir un proyecto inmobiliario si no tengo el anticipo, si no tengo el primer giro por parte del Ministerio de Vivienda’. Por lo tanto, eso lo que produce es que las obras no se inicien y el efecto de eso es que dismi-

nuye la oferta de viviendas en los próximos dos años, teniendo un déficit habitacional muy grande en el país”.

AFECTARÍA AL STOCK

La paralización de obras por parte de las inmobiliarias afecta directamente a las entidades patrocinantes (EP), encargadas de asesorar y representar a las familias durante todo el proceso de postulación, diseño, construcción y entrega de viviendas subsidiadas.

El representante legal de la entidad patrocinante El Álamo, César Sanhueza, afirma que frente a la crisis financiera desatada en la capital, la Región de Valparaíso también comienza a experimentar retrasos. “Hoy, los proyectos que están en ejercicio, o incluso en recepción, han tenido problemas en los pagos de los subsidios. Ese proceso hoy ha demorado y está en crisis, por goleo. Y eso se está reflejando tanto en el Fondo Solidario de Vivienda (DS49) como en el DSI9”.

El problema, apunta, es que “hoy el Serviu está con una crisis de dinero, no cuenta con recursos, y eso significa que la caja pagadora mes a mes ha estado disminuida, con una situación crítica que no se veía desde la crisis asiática. Entonces, las constructoras no tienen la seguridad de los recursos para desarrollar este tipo de proyectos”.

Esta crisis financiera, final-

mente, retrae a los desarrolladores “y por lo tanto, hoy día la aplicación de subsidios para las familias de sectores vulnerables y para todos los procesos de construcción habitacional, entran hoy en una situación crítica de ejecución. Hoy las entidades patrocinantes no tienen quién les pueda desarrollar o ejecutar los proyectos”.

Que no se desarrollen este tipo de proyectos, según señala, “va a mermar directamente el desempleo, pero por sobre todo quienes más van a sufrir las consecuencias son las personas que buscan una solución habitacional, como los comités de viviendas que llevan más de 10, 15, 20 años buscando una solución que no van a tener porque hoy no hay quiénes se las puedan desarrollar o ejecutar”.

“Ese es el grave efecto”, remarca Carlos Marambio, subrayando que “el hecho de que se paralicen obras hoy, significa una menor disponibilidad de viviendas en las familias en los próximos dos años. Y eso creemos que debiera rápidamente corregirse, porque no es una situación que se pueda mantener en el tiempo”.

Daniel Corvalán, si bien reconoce que en su experiencia con la inmobiliaria Brio por ahora no ha tenido mayores problemas en los pagos del Serviu en la Región de Valparaíso, reconoce que “nos preocupa un montón

21.701

viviendas ha entregado el Gobierno en la Región. Meta de 31.246 hogares presenta un 69,5% de avance.

que el Serviu esté sin plata en la Región Metropolitana, porque sienta un precedente súper complejo para las empresas a la hora de embarcarse en deudas (con la banca), en compromisos, porque tú cuentas con que el Estado te va a pagar, y no te paga”.

SERVIU DESCARTA DEMORAS

Si bien desde el Serviu de la Región Metropolitana reconocieron a The Clinic la existencia de “algunos pagos ralentizados debido a procesos derivados de la situación nacional fiscal”, en Valparaíso descartan que se esté replicando esta situación.

“Descartamos que exista una ralentización de pagos desde nuestro servicio hacia las entidades desarrolladoras. La ejecución presupuestaria avanza de acuerdo a lo planificado y no presenta criticidades”, aclaró el Serviu de Valparaíso a EMV.

Asimismo, añadieron que “como Ministerio de Vivienda y Urbanismo trabajamos continuamente con las empresas constructoras y los gremios del sector, los distintos mecanismos que permitan seguir ejecutando obras sin inconvenientes y asegurando el funcionamiento del sector constructivo de viviendas públicas para el bien común de las familias”.

Respecto a la meta de 31.246 viviendas del Plan de Emergencia Habitacional en la Región, detallaron que “actualmente hemos entregado 21.701 unidades, mientras que hay otras 12.544 en ejecución”.

“Esto ha demandado esfuerzos adicionales, como la producción de viviendas, diversificación de líneas como arriendo a precio justo, viviendas industrializadas, banco de suelo e importantes obras urbanas. Esta inyección de recursos públicos, precisamente, ha permitido impulsar la reactivación del sector de la construcción, tanto a nivel nacional como en la Región”, concluyeron desde el Serviu porteño. **CS**