



Jefe del Serviu explicó las diferencias de costo de los proyectos habitacionales que tuvo que votar el Consejo Regional

A propósito de la reciente preocupación que manifestaron los consejeros regionales por el alto costo del metro cuadrado en la construcción de viviendas en Magallanes, al punto de sugerir una reunión con las constructoras del país para que expliquen los costos de edificar en el sector privado, como también invitar a los servicios públicos para que detallen los requerimientos que exigen al levantar licitaciones, el director del Serviu (s) Omar González Asenjo aclaró ciertos conceptos y de por qué se genera esta diferencia en el costo de los proyectos habitacionales que tuvo que votar el Consejo Regional.

"Todos los contratos de construcción están en UF, y la UF fluctúa generalmente al alza con el tiempo. Estos contratos llevan de forma expresa una reajustabilidad. Los recursos del Core se aprueban en una fecha determinada en pesos, y entre que se tramita el traspaso de esos recursos hasta el pago efectivo a la empresa constructora, hay un desfase que genera un mayor valor de la UF. Si ocurren eventos complejos, como recursos de protección que paralizan las obras, el tiempo



Director (s) del Serviu, Omar González Asenjo.

se amplía y la variación de esa unidad se incrementa aún más. Por eso, el Serviu y el sector solicitan al Core que los recursos se actualicen a la UF vigente al momento del pago, tal como lo establece el convenio y el contrato".

Además, recordó que desde la solicitud de recursos, hasta que efectivamente ingresan al Serviu para pago, existen diversos trámites administrativos que en promedio demoran entre 6 a 10 meses, donde también aumenta el valor de la UF (como la Dipres y Contraloría).

Consultado por la factibilidad de lo planteado por el Consejo

Regional, de usar los recursos del gobierno regional al inicio del proyecto y luego los recursos sectoriales del Minvu, el jefe de Serviu respondió que no es posible debido a que los recursos del gobierno regional requieren avance de obra, y su tramitación demora entre 6 a 10 meses desde la aprobación hasta que llegan al Serviu.

Sobre por qué en la solicitud del complemento de recursos pidieron considerar la UF a diciembre de 2025 para evitar variaciones, respondió porque si toman el valor de la UF de agosto, "cuando lleguen los pagos en

diciembre ya habrá un desfase en la valor".

Programar pagos

Respecto a si es posible programar los pagos por estados de avance, considerando recursos del Gore, sostuvo que un tema a resolver o mejorar, es la tramitación administrativa entre la aprobación del Core y la transferencia al Serviu. "Actualmente, aprobado por el Core, el gobierno regional debe dictar un decreto identificatorio de recursos, que va a Dipres y a toma de razón. Luego debe firmarse un convenio mandato que nuevamente va a Contraloría. Posteriormente ambas instituciones deben aprobar la transferencia y recién ahí se genera el traspaso. Esto demora como mínimo 5 a 10 meses".

Costo de viviendas

Sobre si es cierto que las viviendas públicas terminan siendo más caras que las privadas, González lo descartó.

"En el mercado privado, una casa nueva de 60 metros cuadrados en Punta Arenas, con características similares a las que estamos construyendo con el Plan de

Emergencia Habitacional, no baja de 4.500 UF. Nuestros proyectos están entre 2.400 y 2.900 UF. Además, los proyectos sociales incluyen más vialidades, espacios públicos y salas de uso múltiple, costos que en general no asume un proyecto privado".

Estos últimos se rigen por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza, sin la obligación de urbanización extra, sedes sociales o áreas verdes más allá de lo establecido en ese cuerpo legal y normativas generales.

Ante la consulta de si el valor del metro cuadrado no es igual en todos los proyectos habitacionales, el jefe del Serviu sostuvo que "influyen muchos factores, como costo del terreno, urbanización, cantidad de áreas verdes y espacios públicos, cabida según el Plan Regulador, características de las viviendas y vialidades, habilitación de suelo entre otras. Un ejemplo de esto es que tenemos proyectos en Punta Arenas donde la vivienda tiene en promedio un valor de 2.500 UF, en otro 2.600 UF, en otros 2.900 UF. Esto da valores de metro cuadrado distintos, porque cada proyecto tiene sus características específicas". /LPA