



El Minvu elaboró un índice de desempeño de empresas en proyectos DS 49 para familias vulnerables:

Gobierno evaluará la posventa en viviendas con subsidio y abre debate en sector construcción

MARCO GUTIÉRREZ V.

Un nuevo debate surgió en la industria de la construcción. Esto, luego que las empresas se enteraran de que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) evaluará la calidad de la posventa en planes con subsidios y elaborará un ranking que derivará en que algunas compañías podrían recibir ciertas sanciones.

El Minvu elaboró el "Índice de Desempeño de Empresas Constructoras en la Etapa de Posventa", que está orientado a evaluar comparativamente el cometido de los desarrolladores de viviendas mediante "criterios estandarizados". Por ahora, focalizará su análisis en la fase de posventa de proyectos del Programa de Fondo Solidario de Elección de Viviendas DS 49, orientado a familias vulnerables.

Uno de los propósitos del indicador es "mejorar la calidad de las soluciones habitacionales entregadas a las familias beneficiarias y orientar la toma de decisiones institucionales", señala un oficio del 25 de mayo pasado, que el ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, dirigió a los directores de los Serviu (Servicios de Vivienda y Urbanización) de todas las regiones y a los seremis.

La evaluación de problemáticas será en los ámbitos de habilitación de terreno, obra gruesa, instalaciones y terminaciones. Los datos deberán ser entregados por los Serviu. El oficio detalla los plazos de la posventa que pueden llegar a 10 años para los aspectos de estructuras soportantes, contados desde la recepción de la dirección de obras municipales.

Razones y sanciones

"Este indicador lo decidimos hacer en función de todos los problemas que hemos visto que tienen las construcciones que se engloban bajo la categoría de posventa, pero en realidad es bastante peor que eso o más compleja. Estimamos que solamente en los últimos seis años

A las firmas con peor ubicación en el ranking y con problemas graves se les podría caducar la posibilidad de postular a iniciativas de todos los programas habitacionales.



“En los últimos seis años hemos tenido que destinar 1,7 millones de UF a reparar edificios nuevos que tenían fallas asociadas a malos procesos constructivos”.

IVÁN PODUJE
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

hemos tenido que destinar 1,7 millones de UF a reparar edificios nuevos que tenían fallas asociadas a malos procesos constructivos, sobre todo filtraciones en techumbres, en habilitación de terreno, muros, etcétera", comentó el ministro Poduje.

Además de informar a la opinión pública sobre las empresas que no estarían cumpliendo con los estándares exigidos para las viviendas sociales, a las firmas "peor ranqueadas les vamos a eliminar los créditos de enlace, que es una figura que tenemos hoy día dentro del Serviu y, además, estas van a tener una peor calificación en las postulaciones a nuevos proyectos", explicó la autoridad.

Agregó que "si la situación se



“Se necesitan empresas que puedan cumplir los estándares exigidos, pero que también cuenten con condiciones adecuadas para desarrollar proyectos sostenibles”.

ALFREDO ECHAVARRÍA
PRESIDENTE DE LA CChC

agrava, es decir, si estas empresas siguen con problemas, les vamos a caducar la posibilidad de que puedan postular a proyectos de todos los programas de subsidio habitacional".

Además del índice, el Minvu está generando convenios con universidades públicas para fortalecer los trabajos de fiscalización en terreno.

Primer reporte reacciones

El oficio firmado por Poduje adjuntó el primer reporte del índice de desempeño para el período abril-junio con evaluaciones para más de 90 empresas. En síntesis, cuando el indicador se sitúa más por sobre el número ce-



“Cualquier sistema de evaluación que tenga efectos sobre reputación requiere especial cuidado en su diseño e implementación. Es importante el diálogo técnico con el sector”.

CARLOS MARAMBIO
DIRECTOR EJECUTIVO DE LA ADVS

ro, peor es la posventa, explicaron en el rubro. En esa línea, el documento menciona en primeros puestos a Constructora Costa Sol (0,400 puntos), Inmobiliaria y Constructora Santuario San José (0,300) y EBCO S.A. (0,283).

Desde Ingevec comentaron que aparecen en el ranking —con 0,131 puntos— entre las mejores firmas de su tamaño en desempeño de posventa. La constructora valoró la iniciativa, porque puede ayudar a elevar los estándares del sector y la transparencia del mercado, pero dijo que "es clave que la metodología sea clara y objetiva para evitar diferencias de interpretación". A la vez, sugirió que "el Serviu debiese priorizar a las empresas con mejores resultados en calidad".



“Esto podría incentivar a que empresas no tomen proyectos difíciles, porque se mide más la cantidad de problemas de posventa que si los solucionan”.

IGNACIO ARAVENA
INVESTIGADOR DE FUNDACIÓN PIENSA

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y fellow en Economía Urbana y subdirector del Máster de Economía y Finanzas Inmobiliarias de la London School of Economics (LSE), destacó la medida para que obras realizadas con recursos públicos cumplan estándares de calidad. Pero advirtió que con este indicador no se está midiendo si se resolvió o no la dificultad de posventa y cuánto tiempo tardó en responder o entregar soluciones la constructora.

Aravena añadió que este índice podría incentivar a que empresas no tomen proyectos difíciles, porque sabrán que se les medirá más bien la cantidad de problemas de posventa que si los resuelven. Esto podría encarecer

los proyectos, añadió.

Carlos Marambio, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales (ADVS), comentó que le parece positivo "avanzar hacia mecanismos que permitan elevar los estándares de calidad". Agregó que para que el indicador cumpla el objetivo "es importante que exista claridad metodológica, criterios técnicos conocidos por todos los actores y procesos transparentes de evaluación. La certeza regulatoria también es parte de una buena política habitacional".

CChC espera aclarar aspectos

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, indicó que en una reunión con el ministro Poduje hace algunas semanas se abordó el tema y "se coordinaron las instancias para trabajar en conjunto". Afirmó que "si bien esta reunión no se ha concretado, el día de ayer (lunes) nos enteramos de la resolución exenta 764 de 2026, respecto de esta materia, la que a nuestro juicio contiene aspectos que deben ser aclarados y complementados para evitar consecuencias que afecten el avance de la política pública habitacional".

Echavarría aseguró que "la calidad de las viviendas es un tema prioritario para nuestro gremio y forma parte del trabajo permanente que impulsamos junto a nuestras empresas socias. Durante años hemos promovido distintas iniciativas orientadas a fortalecer la calidad de la construcción y de la posventa". En esa línea, admitió que "compartimos plenamente el objetivo de elevar los estándares de calidad de las viviendas que reciben las familias, especialmente aquellas más vulnerables. Sin embargo, creemos que cualquier política pública en esta materia debe construirse sobre criterios técnicos claros, mecanismos aplicables y una adecuada evaluación de sus efectos".