

C. MUÑOZ-KAPPEL Y M. GUTIÉRREZ

“Es una señal” de la gestión de la estatal, dijo el biministro Daniel Mas:

Crece debate por remodelación de edificio de Codelco: expertos afirman que el costo supera el de mercado

Remodelación de la casa matriz costó US\$ 57 millones. Existen críticas sobre el monto, pero también porque hay dudas respecto de cuál fue el gasto por metro cuadrado.

A días de que se inaugure el remodelado edificio corporativo de Codelco en el centro de Santiago, han comenzado a surgir críticas y dudas en torno al sobrecosto que significó el proyecto y la gestión de la empresa estatal en torno a la iniciativa.

El proyecto original iba a implicar cerca de US\$ 10 millones, sin embargo, los costos se elevaron hasta US\$ 57 millones, según publicó Economía y Negocios Domingo el 29 de marzo. De acuerdo con lo que ha señalado la estatal, el sobrecosto se justifica porque el plan original preveía intervenir solo parte del edificio, mientras que finalmente la remodelación terminó siendo mayor.

“¿Es que a nadie le preocupa la insensatez que es despilfarrar sesenta millones de dólares? ¿Es que nadie se pregunta que si esto pasa en la remodelación del edificio corporativo, que podrá estar pasando en las minas de Codelco?”, indicó José Yuraszek en una carta al director de “El Mercurio” publicada el domingo pasado.

¿Cuánto costó?

No solo el monto final ha estado bajo la mira, sino que también cuál fue el costo por metro cuadrado de la remodelación. Según una carta al director firmada por Gabriel Méndez, vicepresidente de asuntos corporativos de Codelco, y publicada esta semana, el gasto fue de 41 UF por m², lo que “se sitúa dentro de rangos de mercados comparables, estimado por el área técnica entre 30 y 55 UF/m²”.

“Si me están diciendo que les costó US\$ 57 millones el edificio, hay que dividir por los metros que rehabilitaron y sale 82 (UF por m²), no salen las 41 UF que informan ellos”, plantea Gerardo Jofré, expresidente del directorio de Codelco. “Si costó 82 UF el metro cuadrado, deberían haber comprado un edificio y haberse cambiado (...) No estar seis años con ese lío de la remodelación y la gente trabajando en otra parte. En una empresa con los problemas que tiene Codelco hoy día, creo que es totalmente un despropósito”, asegura.

“La alternativa de trasladar la casa matriz fue evaluada, pero no resultaba viable, tanto por que la normativa y la práctica institucional sitúan el domicilio de Codelco en la comuna de Santiago, como por la obligación judicial sobre la fachada. Optar por otro inmueble significa, en la práctica, asumir un doble costo”, dijo Méndez.

Santiago González, exministro de Minería, que como secretario

Gastos asociados a refacción del inmueble casi triplican “rangos habituales”

Expertos de firmas de servicios inmobiliarios fueron consultados por “El Mercurio” sobre los costos que se manejan en el mercado para remodelaciones. También sobre el caso de la refacción del edificio de Codelco en calle Huérfanos, cuya intervención involucró unos 16.000 metros cuadrados y se aproximó a los US\$ 60 millones, según publicó “El Mercurio” el pasado 29 de marzo.

La información de los especialistas coincidió en señalar que el valor en UF por metro cuadrado en el caso de Codelco prácticamente triplica a trabajos de alto estándar usuales.

Sebastián Ortega, subgerente de consultoría y estudio de GPS Property, señaló que “con un costo cercano a 84 UF por metro cuadrado, este proyecto se ubica muy por sobre los rangos habituales de remodelación de oficinas en el centro de Santiago, donde incluso intervenciones de alto estándar difícilmente superan las 30 UF por metro cuadrado”.

Ortega indicó que “esto confirma que no se trata de una remodelación convencional, sino de una reconversión mayor del activo, con una actualización estructural, tecnológica y operativa de gran escala. Este tipo de inversiones responde a la necesidad de adaptar edificios antiguos a los nuevos estándares corporativos, extendiendo su vida útil y posicionándolos nuevamente como espacios competitivos dentro del mercado”.

Sobre el valor relacionado a las obras en dicho edificio, Francisca Guerra, consultora del área de *project management* de Colliers, afirmó que “de acuerdo a la experiencia en habilitaciones de oficinas que tenemos, no se ajusta, se sobrepasa bastante la cifra. Influyen varios factores en una habilitación interior-exterior, pero de todas maneras, supera los promedios que manejamos”.

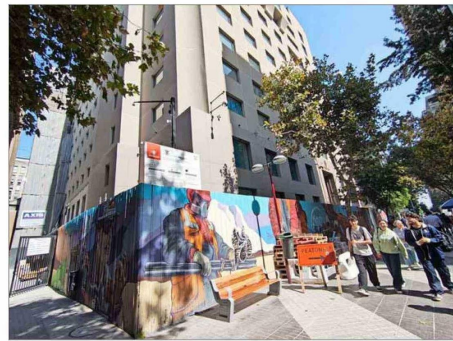
Guerra detalló que las habilitaciones “estándar básico”, tienen precios de 18 a 20 UF por metro cuadrado. Las de nivel medio suben a las 21 a 25 UF por m² y las de alta categoría a unas 26 UF por m². Preciso que esos valores no incluyen intervenciones en el exterior.

En Colliers indicaron que algunos de los factores que pueden incidir en los costos son la calidad de los materiales, terminaciones o el mobiliario. También influye la edad del edificio, el estado de su estructura e instalaciones y la ubicación. “Santiago Centro presenta restricciones operativas importantes, tales como limitaciones horarias, complejidades logísticas y dificultades de acceso”, explicó Guerra.

de Estado presidió Codelco, el monto no es tan significativo, aunque opina que es importante aclarar por qué se produjo la diferencia entre lo estimado inicialmente

y lo que se terminó gastando.

Manifestó que la situación financiera de Codelco es compleja. “Ellos tienen un endeudamiento muy grande y tienen



El edificio corporativo de Codelco se reabrirá este mes.



“Si costó 82 UF el metro cuadrado, deberían haber comprado un edificio y haberse cambiado (...) No estar seis años con ese lío de la remodelación”.

GERARDO JOFRÉ, EXPRESIDENTE DE CODELCO



“Ha habido un problema sin duda en la gestión en los últimos años (...) Que esa remodelación salga cuatro o cinco veces más que el presupuesto es una señal”.

DANIEL MAS, BIMINISTRO DE MINERÍA Y ECONOMÍA, EN RADIO INFINITA

ra, si uno ve el monto de la remodelación del edificio corporativo, la verdad es que no es tan significativo como las inversiones que requiere hacer Codelco para desarrollar su plan de inversiones. Lo que llama la atención es que haya habido un cambio tan significativo y eso habría que ver qué es lo que se consideró en el proyecto original y qué es finalmente lo que se construyó. Ahí habría que buscar la explicación”, comenta González.

También hay críticas a que la sede de Calama de Codelco está semivacía.

“Es una señal”

Los dardos también han estado orientados a la gestión de Codelco en los últimos años, bajo la gestión de Máximo Pacheco. “Cuando limpiamos los resultados del año anterior, un resultado con el nivel de venta que tiene Codelco de trescientos y algo millones de dólares es bajísimo”, dijo ayer el biministro de Minería y Economía, Daniel Mas, en Radio Infinita.

“Claramente afloran problemas de seguridad, hay problemas de producción. Lo veíamos esta semana en el diario (“El Mercurio”) por una ampliación, un cambio en las oficinas centrales, pero eso es solo la punta del iceberg. ¿Qué pasa con los dos proyectos estructurales de Codelco? Ambos tienen atrasos gigantescos, ambos se han prácticamente duplicado sus inversiones, son miles de millones de dólares. Sin duda tenemos una mirada de crítica de lo que está pasando en Codelco”, planteó la autoridad. “Ha habido un problema sin duda en la gestión en los últimos años (...) Que esa remodelación salga cuatro o cinco veces más que el presupuesto es una señal”, agregó.

Desde Codelco declinaron responder consultas de “El Mercurio”.