

Desafíos MINVU período 2022-2026

Estructura de la presentación

01

Desafíos MINVU 2022-2026

Metas, avances y resultados del período

02

Realidad y opciones en política de suelo

Contexto histórico, marco normativo y decisiones de política

03

Sistema de gestión en construcción

Lo que había, lo que se construyó, lo que se deja

04

Análisis del Informe N°421 CGR

Las observaciones, los 25 terrenos y el estado de cumplimiento

05

Conclusiones

CAPÍTULO 01

Desafíos MINVU 2022-2026

Los desafíos y avances del MINVU 2022–2026

Desafío 1 · Desafío Central

Producción de 260.000 viviendas y dejar en ejecución 100.000 más.

Desafío 2 · Desafío Articulador y Capacidad Productiva-

Elevar y fortalecer la capacidad productiva a 100 o 120 mil viviendas anuales y, en el proceso de hacerlo, transformar gradualmente el modelo habitacional y urbano.

Desafío 3 · Desafíos Urbanos

Avanzar hacia ciudades justas y territorios equilibrados. Replantear la relación vivienda-barrio-ciudad

Desafío 4 · Mejora y Reparación

Enfrentar el Déficit Habitacional y Urbano. Abordar instrumentos diferenciados, para problemáticas asociadas a obsolescencia, brechas de estándar y defectos constructivos.

DESAFÍO N°1 - Desafío Central



- Viviendas de tamaño adecuado y de estándares constructivos superiores (envolvente térmica, ventanas termo panel. Sistema de circulación de aire). LÍNEA EJECUCIÓN DIRECTA SERVIU.



- Desafío de Viviendas en todas las comunas del país. PLAN DE HABITABILIDAD INSULAR

DESAFÍO N°1 - LOS AVANCES



100,9%
Cumplimiento
Meta

179.386
Viviendas
en desarrollo

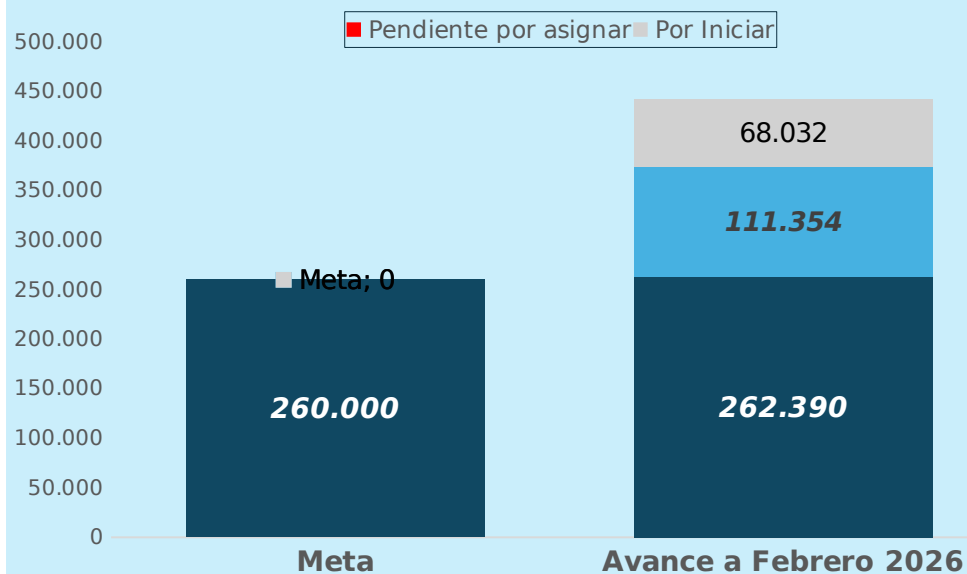


441.776
Total viviendas
en gestión

Desafío Central con Avance de meta al cierre de Febrero de 2026

262.390 viviendas terminadas o entregadas.

111.354 viviendas quedarán en ejecución.
68.032 viviendas por iniciar (con subsidio asignado).



DESAFÍO N°2 - *Desafío Articulador y Capacidad Productiva* -

1.- Recuperar y fortalecer la capacidad planificadora del Estado. Integrar modelos de planificación y de articulación que intervienen en la producción de viviendas, barrios y ciudades.

2- Diversificar las formas de acceso a la vivienda. ⇒

3- La Formación de un Banco Suelo Público.

4.- Modernización y Diversificación de la Producción Habitacional. ⇒

5.- Ampliar las alternativas de financiamiento de la política de vivienda. ⇒

6.- Revalorar la dimensión social de la política habitacional y urbana. Familias y organizaciones sociales, como protagonistas en los esfuerzos para crear comunidades. ⇒

- Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S.49)
- Programa de Habitabilidad Rural (D.S.10)
- Programa de Integración Social y Territorial (D.S.01/D.S.19)
- Industrialización
- Programa de Ejecución Línea Directa, Vivienda Municipal
- Arriendo a Precio Justo /Arriendo a Permanente Adultos Mayores
- Auto construcción Asistida/Cooperativas
- Microradicación – Pequeños Condominios
- Programa de Trabajadores

- **365 proyectos con 14.613 viviendas industrializadas** en distintos estados de avance.
- **2.933 viviendas terminadas o entregadas.**
- **25 empresas industrializadoras.**
- **46 modelos certificados de vivienda.**

- **Ley N° 21.543 Fondo de Garantías Especiales (FOGAES).**
- **LEY N° 21.748** de Subsidio al Dividendo, Mejora el acceso al crédito hipotecario.

27.974 participaciones registradas:

- **7.037** correspondientes al Área Social el MINVU.
- **12.691** de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.
- **8.246** del Centro de Formación, Dialogo y Participación Ciudadana.

DESAFÍO N°3 - *Desafíos Urbanos-*

Valorar las “maravillosas” ciudades y vivirlas más y mejor.

- 1.- Territorios más equilibrados, Fortalecer y replantear la relación **vivienda, barrio y ciudad, impulsando ciudades justas** y territorios con mayor equidad.
- 2.- Terrenos dentro de zonas urbanas, **compra de buen suelo.**
- 3.- Promover en los **Planes Urbano Habitacionales**, el desarrollo de Viviendas **con equipamientos pertinentes.**
- 4.- **Línea de inversión Pequeñas Obras Barriales**
El Micro Proyecto como herramienta de equidad
Programa de Construcción de Barrio y Vida: Quiero mi Barrio
- Cobertura Nacional: 51 barrios el 2022; 58 en 2023, 24 el 2024 y 16 en 2025.
- 5.- Potenciar **la creación de Parques Urbanos** e Infraestructura Verde
- 6.- Avanzar hacia **una política habitacional más inclusiva.**
 - **Centros Comunitarios de Cuidado** (42 terminados o Inaugurados a la fecha)
 - **Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores (Elearn).**
 - **Conjuntos de Viviendas Tuteladas**, (534 terminados o Inaugurados a la fecha).



Eco Barrio **La Platina**, **1.203 viviendas** para 17 comités de vivienda .



PUH Antukuyén, 564 viviendas (3 etapas). Castro, Isla Grande de Chiloé, Los Lagos

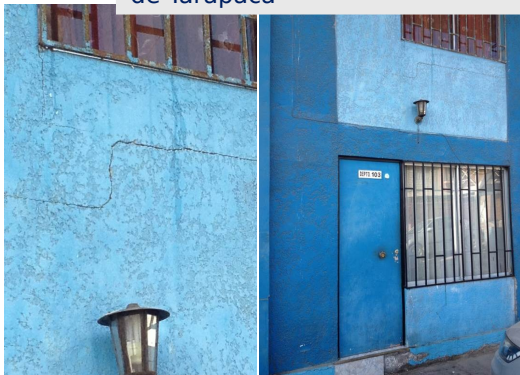
⇒ **Proyectos de Ciudad Justa**, corresponde a **12 proyectos prioritarios**, con distintos estados de avance, **en 8 regiones del país.**

- 1.- **Altos de la Chimba**, Antofagasta (8.757 viv.)
- 2.- **Kaukari**, Atacama (1.943 viv.)
- 3.- **Maestranza**, Coquimbo (1.440 viv.)
- 4.- **Almendral**, Valparaíso, (219 viv.)
- 5.- **Ciudad Mapocho**, Metropolitana (1.322 viv.)
- 6.- **Ciudad del Niño**, Metropolitana (1.800 viv.)
- 7.- **Parque Ciudad Bicentenario**, Metropolitana (18.000 viv.)
- 8.- **La Platina**, Metropolitana (3.062 viv.)
- 9.- **Antumapu**, Metropolitana (1.806 viv.)
- 10.- **Cornelio Baeza**, Maule (2.500 viv.)
- 11.- **Las Ánimas**, Los Ríos, (s/n viv.)
- 12.- **Ciudad de los Vientos**, Magallanes (843 viv.).

DESAFÍO N°4 - Desafíos de Mejoramiento y Reparación -



Daños por Suelo Salino en Conjunto Alto Hospicio, Región de Tarapacá



Daños Estructurales en Conjunto Condominio Social, Región de Antofagasta

- Los proyectos habitacionales con problemas estructurales y que se han acumulado al 06 de Marzo de 2026, son 15 proyectos.
- **Desafíos de Mejoramiento y Reparación del Déficit habitacional y urbano.** Abordar instrumentos diferenciados para problemáticas asociadas a obsolescencia, brechas de estándar y defectos constructivos.
- **Existen loteos irregulares a lo largo del país** con miles de familias con inestabilidad patrimonial y carentes de acceso a servicios.

- Desafíos Institucionales -

Fortalecimiento y modernización del MINVU. Impulsar una estructura de transición, que promueva la colaboración e integración en torno a los desafíos.

- 1.- Modernizar la estructura nacional del MINVU para que las divisiones y equipos nacionales se constituyan en los principales motores y coordinadores ministeriales.
- 2.- Modernizar el Sistema Informático Ministerial. **MINVU CONECTA.** Establecer una plataforma robusta y de alto nivel.
- 3.- Fortalecer la articulación entre las Seremis y los Serviu.
- 4.- Establecer una Coordinación de Organizaciones Sociales.
- 5.- Consolidar el Consejo Asesor del Plan de Emergencia Habitacional
- 6.- Fortalecer las Mesas Regionales de Gestión de Suelo
- 7.- Potenciar la articulación pública-Privada Nacional y Regional.
- 8.- Fomentar la creación de Departamentos de Vivienda y Urbanismo en los municipios del país.

Consejo Asesor del Plan de Emergencia Habitacional

- **Órgano consultivo:** asesora al Minvu en la implementación y desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional.
- **Instancia de diálogo y reflexión intersectorial.**
- **Transversalidad y pluralismo.**



CAPÍTULO 02

Realidad y opciones en política de suelo

El problema habitacional es en importante medida un problema de suelo

El mercado por sí solo no asegura equidad ni desarrollo urbano sostenible. Se requiere una decidida acción del Estado.

1ª etapa 1980	2ª etapa 1990-2005	3ª etapa 2005-2022	2022 en adelante
<p>Liberalización del mercado</p> <p>Eliminación de límites urbanos</p> <p>DL 3.516: subdivisión de suelo rural</p> <p>Supuesto: mayor oferta reduciría precios</p> <p>Resultado: NO se cumplió — precios no responden a mercado competitivo</p>	<p>Consolidación de política de mercado</p> <p>Fuerte producción de viviendas y reducción del déficit</p> <p>Externalidades: desplazamiento a periferia, bajo estándar, territorios segregados</p> <p>Origen de los Bajos de Mena y casos similares</p>	<p>Mejora de calidad, persiste segregación</p> <p>Mejoramiento sostenido del tamaño y calidad de vivienda social</p> <p>Persiste déficit en localización e integración urbana</p> <p>Reconocimiento creciente del problema de suelo como factor estructural</p>	<p>Gestión activa de suelo</p> <p>Ley 21.450: función estructural permanente del MINVU</p> <p>Banco de Suelo Público como instrumento de política de Estado</p> <p>PEH: suelo como meta central, tarea permanente</p>

Marco normativo — MINVU compra suelo desde hace más de seis décadas

✓ El MINVU ha comprado suelo bajo gobiernos de todos los signos políticos. La Ley 21.450, impulsada por el ex Presidente Piñera, fue aprobada por amplia mayoría parlamentaria. Es política de Estado.

**Ley N°16.391
(1965)**

Crea el MINVU y confiere expresamente la atribución de adquirir y expropiar inmuebles con fines habitacionales. Base legal histórica.

**DL N°1.305
(1975)**

Reestructura el ministerio y reafirma el marco legal de adquisición de suelo. Continuidad bajo todos los gobiernos.

**Ley N°21.450
(2022)**

Amplía y moderniza las facultades del MINVU. Aprobada en gobierno Piñera con amplia mayoría parlamentaria. Prorrogada al 2029.

**Glosas
presupuestarias**

Aprobadas por el Congreso en las Leyes de Presupuesto 2022, 2023 y 2024. Habilitación explícita del ST33 para adquisición de suelo.

Tres planos de demanda — no son equivalentes ni intercambiables

01

Metas del PEH 2022-2025

Urgencia del 40% más vulnerable
Horizonte corto plazo (4 años)
Las metas de suelo eran proyecciones
ajustables anualmente con GORE y municipios
— no mandatos rígidos
El PEH no mandata metas de suelo por región:
mandata las 260.000 soluciones
habitacionales

02

Déficit habitacional estructural

650.000 familias (cifra ampliada, no solo
censo)
Mayor y de más largo plazo que el PEH en
todas las regiones
Requiere planificación a décadas — países
como Países Bajos planifican a 60 años
No se resuelve en un período presidencial

03

Demanda MINVU Conecta

Demanda activa registrada de quienes quieren
postular a vivienda
Supera el déficit censal en varias regiones —
en algunos casos lo multiplica
Es el requerimiento real operacional: la base
para dimensionar el banco de suelo
Justifica compras en regiones sin meta
explícita del PEH

Resumen de la política de suelo 2022–2026 — Decisión declarada y explícita

"La adquisición de buenos suelos para proyectos habitacionales que se desarrollarían en nuestro gobierno — y también en los siguientes — fue una decisión de política pública declarada expresamente en el programa ofrecido a los chilenos."

**Programa de
Gobierno
Medida N°20**

"Plan para disminuir el precio de la vivienda, robusteciendo el Banco de Suelo Público e implementando una Política de Suelos, impulsando la adquisición de suelo con fines habitacionales que respondan a un criterio de justicia y equidad urbana."

**PEH 2022–2025
Numeral 2.5.3**

"La gestión de terrenos disponibles para el Plan es una meta central... una tarea permanente para evitar futuras crisis habitacionales... incorporando decisiones de corto y largo plazo. La gestión del suelo debe mirar a ser sustentable y permanente en el tiempo."

**Constatación
fundamental**

El valor del suelo urbano lo crea la comunidad mediante inversión pública. En Chile esas plusvalías fueron capturadas históricamente por privados, mientras el Estado asumía los costos sin recuperar los beneficios. La política 2022–2026 busca revertir esa lógica.

CAPÍTULO 03

Sistema de gestión de suelo en construcción

La situación inicial — marzo 2022

Lo que existía (sistemas)

- SIBIS: sistema de registro patrimonial, diseñado como inventario de activos, — no un instrumento de gestión dinámica.
- Subtítulo 29 como línea de adquisición, sin protocolo específico de gestión de suelo
- Glosas para la adquisición de suelo
- Transferencias aisladas de BBNN: caso a caso
- Sin unidad especializada de gestión urbana.

⚠ La Ley 21.450 estaba recién aprobada — sin sistema operativo para implementarla. Todo debía construirse desde cero.

Lo que se heredó como contexto habitacional

- 118.000 viviendas en desarrollo, algunas de 7 años atrás — afectadas por el estallido social y la pandemia
- Más de 1.000 campamentos en todo el país
- Suelos salinos en el norte generando socavones y deterioros crecientes
- Parcelaciones irregulares extendidas por el territorio con miles de familias

✓ La Ley 21.450 aprobada por unanimidad de ambas cámaras — primera habilitación legal real para gestión activa de suelo en décadas.

Construcción del sistema: cronología de orientaciones del Gabinete Ministerial

2022

- Creación Unidad de Gestión Suelo en DDU.
- Fortalecer el banco de suelo: Protocolo Ord. N°413. 16 regiones con Estrategia Regional y acto administrativo
- 16 Mesas Regionales de Suelo + Mesa Evaluación Ministerial
- Res. Ex. N°255 (probidad y trazabilidad)
- Visor de Suelos + datos SII
- Glosas 11/9/8 aprobadas por el Congreso

2023

- Auditoría interna ASEG_6 —R
- Res. Ex. N°874 y N°978: transferencia suelo fiscal
- Circular Presidencial N°246/2023
- Convenio FAU-UCh: valoración y panel de requerimientos
- Gestión suelo: Riesgo N°1 PGR — comunicado al CAIGG

2024

- Oficio N°2186 al CAIGG (30/10/2024): nivel máximo en la matriz de riesgo (16,0 puntos).
- Se inicio trabajo del Preinforme de la CGR N°421. 1ras Observaciones de Preinforme se empiezan a trabajar y responder.

2025

- Manual de Gestión de Suelo
- Convenio Marco FOINSA formalizado
- DS N°53 en tramitación
- Estudio PNUD: herramienta evaluación financiera para valor de suelo.

Los 4 mecanismos de financiamiento — reglas específicas de cada uno

ST 29 Adquisición para grandes proyectos

Línea de activos no financieros del presupuesto SERVIU
Precio máximo = tasación — sin otro techo normativo
Usado antes y durante el PEH
Compra de decisión pública que toma el MINVU.
Aprobación de Mesa de Suelo a nivel nacional.

Glosa 08 ST 33 Hasta 10% de DS49/DS19 para suelo

Recursos ya apropiados en la Ley de Presupuesto
Condición: demanda significativa según MINVU Conecta
DS49: 40% más vulnerable · DS19: déficit censal
Resolución ministerial visada por DIPRES

Glosa 09 ST 33 Mayor subsidio para suelo localizado

No es compra separada de terreno — es mayor subsidio DS49 que incluye el costo del suelo
Tope: 20% del FSEV
Solo en sectores con buenos indicadores urbanos según criterios MINVU

FOINSA Adquisición anticipada

FOINSA compra primero con sus propios recursos y transfiere al SERVIU cuando hay presupuesto, o sujeto a una transacción por norma.
Permite actuar con oportunidad en el mercado — sin esperar el ciclo presupuestario
Mesa Regional debe aprobar con acta previa
Cada promesa de compraventa fijó los lineamientos
Convenio Marco MINVU-DP (2025) los sistematiza

Banco de Suelo al cierre — enero 2026

2.686
hectáreas en el
Banco de Suelo

Composición del stock

1.343,67 ha (50%)

Transferido fiscal/público — suelo gratuito

740,86 ha (27%)

SERVIU histórico

619,01 ha (23%)

Adquirido a privados — universo auditado por la CGR

~200.000

viviendas
capacidad potencial
teórica (80 viv/ha)

1.860

Proyectos de
Vivienda (DS 19 + DS
49)

CAPÍTULO 04

Análisis del Informe N°421 CGR

Compra de Suelos: Visión estratégica del PEH — 3 niveles de gestión de suelo

Corto plazo

Adquisición directa para PEH con remanentes de presupuesto

Compra de terrenos para proyectos en ejecución
ST 29, Glosas 08/09, FOINSA
Respuesta a la urgencia del PEH

Mediano plazo

Terrenos del PEH que requerían habilitación normativa u otros instrumentos

SEREMI habilita suelos fiscales y públicos
Facultad excepcional de la Ley 21.450
Transferencias BBNN, GORE, empresas públicas

Largo plazo

Reserva estratégica del PEH y planificación

Ley 21.807: consolidación de herramientas de gestión urbana. PRC, PUH, ZIP como instrumentos
Participación en plusvalías
El Banco de Tierras de Frei como antecedente: se compraron terrenos que hoy se están ejecutando o proyectando.

Visión Documento del PEH numeral 2.5.3 y sección 4.2:

El MINVU debe adquirir suelo 'donde sea necesario' (2.5.3). La gestión de suelo es 'tarea permanente con decisiones de largo plazo' (4.2.1). Las metas de suelo eran proyecciones ajustables anualmente — no mandatos rígidos (sección 3.3).

El valor 6 UF/m² — qué es y qué no es

✓ Lo que SÍ era el 6 UF/m²

- Parámetro presupuestario para calcular el presupuesto global de 374 ha (Tabla 13 PEH)
- Estimación agregada en 2022, antes de conocer los terrenos específicos
- Ejercicio financiero: $374 \text{ ha} \times 60 \text{ m}^2/\text{ha} \times 6 \text{ UF/m}^2 = \text{UF } 28,9 \text{ millones}$
- La propia CGR reconoce que el suelo es 'único e irrepetible'
- Es evidente que terrenos bien ubicados para la integración social
- Llegar donde hay equipamientos y servicios es un ahorro al estado.

✗ Lo que NO era el 6 UF/m²

- Un precio máximo legal por predio
- Un límite jurídicamente exigible por operación
- Un parámetro que considere heterogeneidad de precios entre ciudades y tipos de terreno
- Una referencia válida para Coyhaique (0,77 UF/m²) vs. San Miguel (18 UF/m²)
- Un concepto que la CGR no utiliza— la palabra 'sobreprecio' no aparece en el documento

El 'sobreprecio' que no existe en el informe

La palabra '**SOBREPRECIO**' no aparece en ninguna de las 149 páginas del Informe N°421. La cifra de '200 hectáreas con sobreprecio' **tampoco existe en el documento.**

Lo que el informe concluye:

- El 6 UF/m² era el parámetro con que el PEH calculó su presupuesto global (Tabla 13) — no un límite jurídico por predio
- Es evidente que terrenos bien ubicados superan ese monto, pero nunca superaron las tasaciones correspondientes.
- La observación es preventiva: ausencia de rango formal incrementa un riesgo presupuestario
- No se identifican sobreprecios acreditados ni perjuicio fiscal
- No se ordena retrotraer ninguna compra como los casos.

Elementos objetivos

- Todos los terrenos contaron con tasación SERVIU (máx. 6 meses) — con tasaciones externas en varios casos
- Si el precio supera la tasación en 10% se exigen tasaciones complementarias
- Comprar dentro del anillo urbano cuesta más UF/m² — ese es exactamente el objetivo para evitar los nuevos Bajos de Mena

Marco general del Informe N°421

La Contraloría **no calificó los hechos como constitutivos de ilícitos**, ni estimó procedente remitir antecedentes al Ministerio Público o al Consejo de Defensa del Estado.

93

operaciones en el
universe auditado

25

casos en la muestra
(27% del universo)

25

observaciones
formuladas

0

órdenes de retrotraer
o devolver fondos

Las observaciones pueden clasificarse en cuatro grupos descriptivos que facilitan su presentación y permiten visualizar que los nudos críticos son principalmente administrativos o de gestión de sistemas:

1

**Gestión de Sistemas
y Calidad de la Información**

Obs. 1.1.1 / 1.1.2 / 1.1.3 /
1.2.1
Urgencia del PEH. Integración SIBIS +
RUKAN + SIGFE en curso.

2

**Estandarización Normativa
y Procesos Formales**

Obs. 2.1 / 2.2 / 3.1 / 4 / 7.1 /
7.4 / 8
Normas transitorias validadas por
DIPRES. Reglamento en trámite.

3

**Gestión Estratégica
y Viabilidad Técnica**

Obs. 5 / 6 / 7.2 / 11.2 / 12.1 /
12.2
Reserva estratégica justificada. MINVU
como agente urbanizador activo.

4

**Control Financiero
y Cumplimiento Administrativo**

Obs. 9.1 / 9.2 / 9.3 / 10 / 11.1
/ 11.3

Eje 1 — Gestión de sistemas y Calidad de información (obs. 1.1.x, 1.2.x, 7.x)

Obs. 1.1.1 · Planillas Excel en lugar de sistema integrado

CGR: Se usaron planillas de seguimiento en lugar de un sistema informático integrado de gestión de suelo.

R: El uso de Excel fue una medida de contingencia necesaria para asegurar el reporte en tiempo real dada la urgencia del PEH. El MINVU desde 2024 trabajando en la integración de los sistemas SIBIS, RUKAN y SIGFE para eliminar el uso de herramientas no controladas.

Obs. 1.1.2 · Trazabilidad SIBIS insuficiente

CGR: Los registros en SIBIS no permitían identificar terrenos PEH de forma aislada ni rastrear el proceso completo.

R: SIBIS fue diseñado como inventario patrimonial, no como instrumento de gestión dinámica. Con todo se hicieron modificaciones que permitieron tener los 67 casos observados regularizados al 100%.

Obs. 1.2.1 / 1.2.2 · Registro de fiscalización y necesidades regionales

CGR: Ausencia de herramientas formalizadas para registrar fiscalización del gasto y necesidades de suelo regional.

El sistema no contaba originalmente con campos específicos para el PEH . Se están marcando todos los registros existentes y se creará una pestaña específica en SIBIS que permita monitorear cada terreno desde su estudio hasta su transferencia

Obs. 7.1 / 7.4 · Mesas Regionales — registros insuficientes

CGR: Sesiones sin acta completa en algunas regiones. Informe de Registro y Transparencia no acreditado.

R: Las deficiencias son de registro y documentación, no de ausencia de coordinación. Se ha instruido el uso obligatorio de actas estandarizadas y se reforzará el monitoreo centralizado de la periodicidad de las reuniones

Eje 2 — Estandarización Normativa y Procedimientos

Obs. 2.1 · Segregación de funciones en tasación

CGR: El mismo SERVIU que tasa también adquiere — sin control externo independiente.

R: La normativa vigente asigna expresamente al SERVIU la función de tasar (DS N°355; DS N°49). Es un riesgo de diseño institucional. Con todo, se propuso desarrollar una estrategia de cambio sobre informes de tasación.

Obs. 2.2 · Ausencia de rango de precios formal

CGR: No existe un mecanismo formalmente establecido para controlar los precios de adquisición.

R: El suelo es un bien único e irreplicable; rangos rígidos distorsionarían las negociaciones en un mercado especulativo. Con todo, se encargó un estudio con expertos para fijar parámetros técnicos de valor de suelo desde la perspectiva de inversión pública.

Obs. 3.1 · Supervisores no identificados en tasaciones

CGR: Los informes de tasación no identifican al profesional supervisor.

Se reconoce la omisión de firmas en algunos registros. La acción correctiva es la creación una mejora del Manual de Tasaciones que administre y regule el uso de antecedentes de manera estandarizada.

Obs. 8 + 10 · Tratos directos sin justificación por escrito y condiciones de pago

*CGR: Obs. 8: tratos directos sin resolución fundada. Obs. 10: pago antes de inscripción en CBR. Se indica **sumario***

R: Sumarios instruidos mediante Oficios Res. N°552 y N°553. Resoluciones de fundamentación emitidas. La reacción fue inmediata.

Eje 3 — Gestión estrategia (obs. 5, 6, 7.2)

*Algunas gestiones cuestionadas corresponden a adquisiciones del gobierno anterior, evaluadas con estándares del Protocolo N°413 que no existía cuando esos procesos comenzaron — aplicación retroactiva de criterios.

Obs.
5

Compras en regiones sin meta de suelo PEH

CGR: Se adquirieron terrenos en regiones donde el PEH no establecía metas de superficie.

Respuesta: El numeral 2.5.3 del PEH mandata adquirir suelo para el Plan de Emergencia Habitacional y el Banco de Suelo. Las metas eran proyecciones ajustables e iniciales de una orden de magnitud. La distribución regional responde al mandato del 10% por SERVIU (art. 1° Ley 21.450) que no es redistribuible centralmente.. La gestión se ha adaptado a la demanda real detectada por MINVU Conecta, priorizando comunas con mayor déficit, incluso si superan la meta física original de la región respecto al déficit proyectado.

Obs.
6

Terrenos sin proyecto habitacional asociado

CGR: 16 terrenos no tienen proyecto habitacional definido.

Respuesta: Los terrenos se adquieren con plazos distintos de un proyecto— los proyectos requieren conformación de grupos, subsidios y diseño que se desarrollan en paralelo, además de cambios normativos. El banco de suelo es anticipatorio por naturaleza. La aptitud inmediata no es requisito absoluto (Ley 21.450). compra de terrenos sin proyectos inmediatos constituye una reserva estratégica que protege al Estado de alzas de precios.

Obs.
7.2

Mesas Regionales no participaron en casos específicos

CGR: En operaciones concretas no se acredita participación de la Mesa Regional.

En los casos observados, existían validaciones técnicas previas. El compromiso es asegurar que toda compra cuente con el acta de aprobación formal de la Mesa Regional como respaldo administrativo indispensable.

Eje 4 — Control Reglamentario

Obs.
4

Reglamento Ley
21.450 no dictado

CGR: El artículo 22 de la Ley 21.450 ordenaba dictar un DS con criterios de adquisición. No fue dictado en plazo.

Se ingresó el Decreto N°53/2022 3 veces a la CGR. El MINVU reguló la compra por las glosas presupuestarias y resoluciones conjuntas con DIIPRES todos los años. Cab recordar que las glosas fueron aprobadas por el Congreso en 3 Leyes de Presupuesto consecutivas y que establecía los mismos requisitos que el borrador del Decreto ante la CGR. La CGR representó el Decreto N°53 en relación a exigencias de suelo ya bajo el gobierno actual — la complejidad trasciende una administración. Nota: el criterio operativo del Art. 2° era complejo .

Obs.
11.1

FOINSA sin
lineamientos
previos

CGR: No existían lineamientos formalizados que regularan las operaciones FOINSA antes de realizarlas.

R: Cada promesa de compraventa estableció explícitamente los lineamientos (condiciones, recargos, criterios de transferencia), amparada en la Glosa 07 cuando el método se consolidó. DIJUR validó jurídicamente cada operación. Desacuerdo de visión: la CGR exige lineamientos en un solo instrumento previo; nuestra posición es que existían en cada contrato. Con todo, el convenio se celebró el 2026 y existía un aporte de capital para apoyar al Plan de Emergencia Habitacional.

Obs.
11.2 / 11.3

Inconsistencias y
recargos
FOINSA sin
fundamentación

CGR: Inconsistencias en terrenos FOINSA y recargos sin fundamentación jurídica explícita.

R: El Convenio Marco MINVU-Desarrollo País (2025) sistematizó los lineamientos en un instrumento único. El nuevo gobierno tiene la herramienta para dar cumplimiento.

Los 25 terrenos de la muestra — cruce con el Banco de Suelo

Los 25 casos elegidos fueron encontrados en el registro del Banco de Suelo — todos con respaldo documental y todos aprobados en su adquisición por la Contraloría General de la República, en procesos independientes.

Grupo FERRONOR Coquimbo

5 lotes del mismo macropredio (casos #7,8,9,10,21)
PUH · precios 3,5–3,9 UF/m²
La CGR los cuenta como 5 operaciones independientes

Grupo San Miguel Ciudad del Niño

4 lotes del mismo predio (casos #2,3,4,5)
PUH San Miguel
Mismo propietario, misma operación

Terreno Cerro Navía

2 lotes del mismo predio (casos #11,12)
El mayor: 11,2 ha a 3,01 UF/m²

Terreno Valparaíso

2 lotes del mismo predio (casos #15,19)
Glosa 9 · precio ~5,97 UF/m²

Discusiones resueltas y otras que requieren definiciones

✓ De acuerdo con la CGR

- Debilidades de registro y trazabilidad en SIBIS: reales y corregibles
- La ausencia del reglamento es un incumplimiento normativo que debía subsanarse
- La segregación de funciones en tasación requiere control externo independiente
- Los procedimientos de las Mesas Regionales necesitaban mayor estandarización

≠ En construcción

- La CGR aplicó criterios del PEH 2022–2025 a una política diseñada para largo plazo
- El cuestionamiento territorial es un cuestionamiento presupuestario: la glosa y el Art. 1º Ley 21.450 mandatan el 10% de cada SERVIU — no redistribuible
- Algunas gestiones cuestionadas eran del gobierno anterior, evaluadas con estándares posteriores

Nota de acuerdo:

El acuerdo con las observaciones procedimentales no implica admitir que las adquisiciones fueron ilegales ni que los precios fueron indebidos. La Contraloría no remitió antecedentes al Ministerio Público ni al CDE. Son mejoras de procedimiento, no indicios de fraude o corrupción.

CAPÍTULO 05

Conclusiones

El fortalecimiento del banco de suelos fue una decisión de política pública declarada y explícita

Se funda en definiciones urbanas con sólido respaldo en estudios nacionales e internacionales y en el programa de gobierno ofrecido a los chilenos.

Ciudades más compactas e integradas

Ciudad del Niño vs. Bajos de Mena — mejor locación en lugar de sitios periféricos. El sobrecosto del terreno bien ubicado se paga con el ahorro en infraestructura y calidad de vida futura.

Proyectos emblemáticos con impacto en la ciudad

12 proyectos Ciudad Justa en 8 regiones. Intervenciones de escala que transforman el tejido urbano y no solo agregan viviendas aisladas.

Viviendas + equipamiento urbano, conectividad y servicios

El desafío de complementar la entrega de viviendas con los bienes públicos necesarios para vivir bien. PUH, ZIP, parques e infraestructura verde.

Continuidad como política de Estado

La Ley 21.450 impulsada por el ex Presidente Piñera, aprobada con amplia mayoría parlamentaria y prorrogada al 2029. El banco de suelo trasciende una administración.

Conclusiones del Informe de la Contraloría

Lo que se concluye del Informe de la Contraloría

- Insuficiencias en procedimientos de control — especialmente derivadas de la puesta en marcha de nuevas atribuciones en el marco de urgencia del PEH
- Las observaciones apuntan esencialmente a precaver riesgos futuros y corregir procedimientos en lo sucesivo
- Muchas medidas instruidas ya estaban siendo implementadas al finalizar la gestión anterior
- Restan algunas por concluir — parte de ellas requieren acción del nuevo gobierno

No se puede concluir del Informe

- No hay en el informe mención alguna a sobrepuestos — la palabra no existe en ninguna de las 149 páginas
- No establece que se hayan cometido delitos o actos de corrupción
- No remite antecedentes al Ministerio Público ni al Consejo de Defensa del Estado
- No ordena retrotraer ninguna compra, devolver fondos ni declarar ilegal ninguna operación
- Las adquisiciones tienen justificación en la necesidad de mantener la continuidad de la política habitacional más allá del PEH

Avanzar hacia una política de suelos más consistente — desafíos futuros

La política de suelo 2022–2026 dejó bases institucionales, pero avanzar decisivamente contra la especulación requiere mejoramientos adicionales.

Método de determinación de precios de suelo

Los precios de referencia no son suficientes para la diversidad de mercados. No reflejan fielmente los costos adicionales que tiene para el Estado la expansión de la ciudad. Se requiere un Observatorio de Mercado de Suelo.

Nuevos instrumentos de planificación

Analizar instauración de sistema de reserva de suelo. Zonas de restricción. Opción de compra preferente del Estado en ciertos territorios. La planificación urbana debe tener dientes.

Marco tributario justo para el suelo

Mantener impuestos a ganancias de capital en el ámbito inmobiliario. Mantener sobretasas de impuesto territorial a sitios eriazos. El suelo vacante especulativo tiene un costo social que debe recuperarse.

Fortalecimiento institucional MINVU

Consolidar la UGS en la DDU. Financiamiento estable para habilitación y urbanización del stock. Manual de Gestión de Suelo como base. Decreto N°53 para dar certeza normativa.

En síntesis

El fortalecimiento del banco de suelos fue una decisión de política pública declarada y explícita del gobierno anterior.

La Contraloría constató insuficiencias procedimentales — no delitos, no sobrepagos, no actos de corrupción. Las observaciones apuntan a precaver riesgos futuros y corregir procedimientos.

Muchas medidas ya estaban siendo implementadas. Las que restan requieren continuidad institucional.

Todos los terrenos adquiridos encuentran justificación en la necesidad de mantener la continuidad de la política habitacional, más allá del Plan de Emergencia Habitacional.