



INFORME FINAL

SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

INFORME N° 421, 13 de abril de 2026

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



**POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS**



Probidad • Excelencia • Compromiso • Respeto • Transparencia • Innovación



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

PMET N° : 119.015/2025

REF N° : E118.103/2025

REMITE INFORME FINAL QUE SE INDICA.

SANTIAGO, 13 de abril de 2026.

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 421, de 2025, sobre auditoría a las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría, en relación con la adquisición de terrenos destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el informe que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

A LA SEÑORA
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
PRESENTE

DISTRIBUCIÓN:

- A la Unidad de Seguimiento Fiscalía, Contraloría General de la República.

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Jefe Departamento de Control Externo	
Fecha firma	13/04/2026	
Código validación	gU5wvxtVD	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

PMET N° : 119.015/2025

REF N° : E118.103/2025

REMITE INFORME FINAL QUE SE INDICA.

SANTIAGO, 13 de abril de 2026.

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 421, de 2025, sobre auditoría a las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría, en relación con la adquisición de terrenos destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el informe que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

A LA SEÑORA
JEFA UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA MINISTERIAL
SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Jefe Departamento de Control Externo	
Fecha firma	13/04/2026	
Código validación	gU5wvxT8	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

PMET N° : 119.015/2025

REF N° : E118.103/2025

REMITE INFORME FINAL QUE SE INDICA.

SANTIAGO, 13 de abril de 2026.

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 421, de 2025, sobre auditoría a las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría, en relación con la adquisición de terrenos destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el informe que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR
DIRECTOR DE PRESUPUESTOS
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Jefe Departamento de Control Externo	
Fecha firma	13/04/2026	
Código validación	gU5wvxuP6	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

PMET N° : 119.015/2025

REF N° : E118.103/2025

REMITE INFORME FINAL QUE SE INDICA.

SANTIAGO, 13 de abril de 2026.

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 421, de 2025, sobre auditoría a las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría, en relación con la adquisición de terrenos destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el informe que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR
AUDITOR INTERNO
DIRECCIÓN DE PRESUPUESTOS
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	Jefe Departamento de Control Externo	
Fecha firma	13/04/2026	
Código validación	gU5wvxvHn	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ÍNDICE

GLOSARIO	
RESUMEN EJECUTIVO	1
JUSTIFICACIÓN	6
ANTECEDENTES GENERALES	7
OBJETIVO.....	12
METODOLOGÍA.....	13
UNIVERSO Y MUESTRA.....	13
RESULTADO DE LA AUDITORÍA.....	14
I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO	14
1. Debilidades generales de control interno.....	15
1.1 Sobre incumplimientos relativos a herramientas para registrar información relativa a la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional.....	15
1.1.1. Sobre el uso de planillas Excel para la gestión de suelos.....	15
1.1.2 Deficiencias en la trazabilidad de los terrenos registrados en el SIBIS que serán empleados en el Plan de Emergencia Habitacional.	20
1.1.3 Deficiencias en la exactitud e integridad de la información contenida en el Sistema Integrado de Bienes Inmuebles, en relación con la adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional.	23
1.2 Ausencia de antecedentes que respalden el cumplimiento de las funciones asignadas a las entidades y reparticiones que se indican, en el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo.	28
1.2.1 Sobre el registro de actividades relativas a la fiscalización del gasto y ejecución presupuestaria del Plan de Emergencia Habitacional.....	28
1.2.2 Sobre la información referida a las necesidades de suelo a escala regional y comunal.....	30
2. Situaciones de riesgo no controladas por la entidad.	33
2.1 Falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional.	33
2.2 Ausencia de una definición de un rango de precio para la adquisición de terrenos.....	37
3. Controles cuya efectividad no operó.....	42
3.1 Falta de evidencia respecto a la labor de supervisión en los informes de tasación que se indican.....	42



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA.....	45
4. Sobre la falta de dictación del reglamento que establece los criterios para la adquisición de terrenos en el marco de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.	45
5. Sobre la distribución de los terrenos adquiridos en el marco de las metas del Plan de Emergencia Habitacional y su marco normativo.....	48
6. Sobre la utilización de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.	55
7. Sobre el incumplimiento de los procedimientos que se indican, relativos a la adquisición de suelos para el Plan de Emergencia Habitacional.....	59
7.1 En relación al funcionamiento de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo.	59
7.2 Respecto de la participación de las Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en los procesos de adquisición de los terrenos que se detallan.	63
7.3 Incumplimiento de la obligación de informar la adquisición de terrenos a las áreas dependientes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se indican.	67
7.4 Sobre la ausencia de un informe Técnico de Registro y Transparencia de adquisición de terreno.....	68
8. Sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de terrenos.....	70
9. Incumplimientos de instrucciones referidas al oportuno y correcto registro contable de las operaciones que se indican.	73
9.1 Falta de oportunidad en el devengo de las transacciones vinculadas a la compra de terrenos.	73
9.2 Demora en llevar a cabo el ajuste de las cuentas de gastos a cuentas de activo en el Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado.	75
9.3 Ausencia de una evaluación del deterioro de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.....	77
10. Sobre incumplimiento de las condiciones y/o instrucciones relativas al pago de los terrenos adquiridos en el marco del programa.....	79
11. Sobre gestión de suelos con el Fondo de Infraestructura S.A.	80
11.1 Inexistencia de definiciones y lineamientos para llevar a cabo las gestiones desarrolladas por los SERVIU y FOINSA previo a la gestión de suelos.	82



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

11.2 Sobre la inconsistencia, falta de información o ausencia de una evaluación de los terrenos que se indican.	86
11.3 Sobre recargos únicos y tasas de interés aplicables a las promesas de compraventa suscritas entre el Fondo de Infraestructura S.A. y los Servicios de Vivienda y Urbanización de las regiones que se indican.....	93
12. Sobre la verificación del cumplimiento de las condiciones requeridas para la adquisición de terrenos que se indican.....	99
12.1 Sobre falta de antecedentes que acrediten la realización de consultas o validaciones previas a la compra de los terrenos que a continuación se señalan.	99
12.2 Sobre la ausencia de un informe de reconocimiento geotécnico respecto a los terrenos que se indican, adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.	107
CONCLUSIONES.....	109
ANEXOS	120
ANEXO N° 1: Detalle de muestra de auditoría.	120
ANEXO N° 2: Detalle de casos informados como adquiridos por MINVU, pero que en el SIBIS figuran en la base de catastro como "estudio".	121
ANEXO N° 3: Inconsistencias en planilla de control DIFIN.	123
ANEXO N° 4: Detalle de casos que no identifican el nombre del supervisor.	125
ANEXO N° 5: Detalle de casos que no se informa que se concretó la adquisición y/o transferencia del terreno.	126
ANEXO N° 6: Estado de observaciones del informe final N° 421 de 2025.....	127



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

GLOSARIO

TÉRMINO	CONCEPTO
Banco de Proyectos	Módulo de preparación, evaluación y postulación de proyectos habitacionales que participen del sistema que regula el decreto N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismos, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conformado por una base de datos administrada por el referido Ministerio y por un archivo físico administrado por cada Servicio de la Vivienda y Urbanización, y que contiene respectivamente toda la información relevante y la documentación correspondiente de los grupos organizados y de los proyectos técnicos, así como también los antecedentes de los postulantes individuales de las operaciones de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial, lo que permite su identificación, clasificación y selección ¹ .
Banco de Suelo	Corresponde a un mecanismo para gestionar terreno urbano para vivienda social ² .
Certificado de informaciones previas	El Certificado de Informaciones Previas, CIP, es un instrumento contemplado en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, que permite acreditar las normas urbanísticas que se aplican a un determinado inmueble.
Enajenación	Transferencia del dominio de un inmueble a título gratuito u oneroso.
Inmuebles Imprescindibles	Todo inmueble que integre el patrimonio de un SERVIU tiene este carácter mientras no se declare prescindible.
Mesa Regional de Coordinación de Suelo	Corresponde a una instancia ideada con el objeto de implementar las acciones definidas en el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelos.
Plan de Emergencia Habitacional	Es una estrategia desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile, ir en apoyo de las personas que más necesitan colaboración del Estado para acceder a una vivienda.
Sociedad Fondo de Infraestructura S.A.	Es una sociedad anónima estatal, con patrimonio propio y que se rige por ley de sociedades anónimas y sus estatutos. Fue creada por la ley N° 21.082 y su objeto es el financiamiento e inversión en proyectos de infraestructura; y el desarrollo, a través de terceros no relacionados, de los servicios anexos a los mismos, incluyendo su construcción, ampliación, reparación, conservación y explotación ³ . También denominado FOINSA en el cuerpo del informe.
Sistema Integrado de Bienes Inmuebles, SIBIS	Corresponde a una plataforma informática que registra todas las operaciones que se realicen respecto de los inmuebles de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, SERVIU. Es de uso obligatorio a nivel nacional conforme a lo instruido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante su resolución exenta N° 14.464, de 21 de diciembre de 2017.

¹ Fuente: Artículo 11, del decreto N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

² <https://licitaciones.bienes.cl/banco-de-suelo-publico-se-consolida-como-mecanismo-para-gestionar-terreno-urbano-para-vivienda-social/>

³ Fuentes: <https://www.dipres.gob.cl/599/w3-propertyvalue-25344.html>, y Ley N° 21.082, de 2018



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME FINAL N° 421, DE 2025,

SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Objetivo: Efectuar una auditoría a las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría, en relación con la adquisición de terrenos, mediante compraventa, destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, en el marco de lo dispuesto en la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, aprobada por el artículo cuarto de la ley N° 21.450, para el período comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.

Todo ello, con la finalidad de verificar que el aludido proceso de adquisición de terrenos se ajuste a la normativa y procedimientos que le resulten aplicables, se realicen las coordinaciones internas y externas necesarias y que se dé cumplimiento al objetivo del citado plan.

Asimismo, examinar los recursos utilizados en dichas adquisiciones, verificando que los gastos efectuados en este sentido hayan sido autorizados tanto por los respectivos SERVIU como por la Subsecretaría, se encuentren sustentados y correctamente imputados.

Objetivos Específicos:

- Constatar que las adquisiciones de terreno ya realizadas se hayan efectuado con apego a la normativa, procedimiento, o lineamiento aplicables.
- Validar que el MINVU haya efectuado las coordinaciones pertinentes con los Servicios de Vivienda y Urbanización, SERVIU, y otras entidades relacionadas con la materia, a objeto de garantizar la obtención de los terrenos requeridos para el cumplimiento de las metas definidas en el Plan de Emergencia Habitacional.

Principales resultados:

- Se constató que no se había dictado el reglamento contemplado en el artículo 1° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional, promulgada el 12 de mayo de 2022, mediante el cual se deben establecer los requisitos mínimos de localización de los terrenos, de cantidad y tipo de tasaciones, de rangos de precios y/o de factibilidad técnica y normativa, entre otros aspectos.

Lo anterior, sin perjuicio de que en el intertanto, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo ha regulado de manera transitoria la aplicación de la ley, definiendo criterios de adquisición y aspectos operativos de la misma, mediante resoluciones exentas emitidas en conjunto con la Dirección de Presupuestos.

La falta de promulgación del aludido reglamento incumple lo indicado en el artículo 22 de la referida norma, que establece que, este debía dictarse en el plazo máximo de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ciento ochenta días desde la entrada en vigencia de la ley en comento, esto es, el 23 de noviembre de 2022, y publicarse en el Diario Oficial, a más tardar, el día 31 de diciembre de 2022.

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo debe procurar, en lo sucesivo, la oportuna tramitación de reglamentos como el indicado, a objeto de que puedan estar prontamente disponibles para su aplicación, resolviendo debidamente las observaciones formuladas en los procesos de revisión a los cuales son sometidos.

Lo anterior, resulta sin perjuicio de las medidas que lleve a cabo para lograr la pronta tramitación del referido reglamento, considerando, entre otros aspectos, las observaciones contenidas en el oficio N° OF51105, de 16 de marzo de 2026, de este origen, mediante el que se representó el decreto N° 53, de 2022, de esa cartera de Estado, que aprueba el citado texto reglamentario.

- Del análisis de las adquisiciones de terreno realizadas en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, PEH, 2022-2025, se desprende que, a nivel nacional, la superficie de suelo adquirida supera en un 61,33% la meta establecida en dicho documento.

No obstante, se evidenció que las adquisiciones realizadas no se ajustan a los requerimientos preliminares consignados en el referido plan, el que indica que estas fueron determinadas a partir de las necesidades particulares y la disponibilidad de suelo en cada comuna.

Es así como, en las regiones de Tarapacá, Atacama, Valparaíso, Los Lagos, Aysén, Magallanes y Arica y Parinacota, se adquirieron un total de 252,49 hectáreas de terreno -esto es, un 41,85% del total de suelo adquirido en el país-, aun cuando el PEH determinó que, efectuadas tanto las gestiones públicas como privadas, no se necesitaba la adquisición de terrenos en esas regiones para este fin.

En las regiones de Coquimbo, La Araucanía, Los Ríos y Ñuble, se adquirieron superficies que superaron el doble de lo solicitado según la proyección del PEH.

Por su parte, en las regiones de Antofagasta, O'Higgins, Maule, Biobío y Metropolitana de Santiago, a la fecha de corte de la evaluación, esto es, al 31 de diciembre de 2024, no se había alcanzado la superficie de suelo prevista en el PEH, siendo los casos más significativos Antofagasta y Maule, con la adquisición de solo un 15% y 16% del suelo requerido, respectivamente.

Lo expuesto, no armoniza con el objetivo del plan, que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, en su elaboración se exige que el plan considere la información sobre demanda habitacional y déficit existente en cada región y comuna, especialmente de las familias prioritarias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

Si bien en su contestación la Subsecretaría argumentó que las metas de adquisición de suelo establecidas en el PEH constituyeron una proyección inicial de referencia, elaborada con la información disponible al momento de su formulación, la entidad no



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

demonstró que los valores de déficit y demanda habitacional utilizados como referencia en el Plan, para definir las necesidades de suelo, hayan experimentado cambios durante los años de vigencia de ese documento, en una magnitud tal que se expliquen las diferencias detectadas en las adquisiciones de suelo realizadas.

A su vez, si bien la entidad hizo presente que la adquisición de terrenos por sobre lo requerido en regiones específicas, fuera del marco de las necesidades inmediatas del Plan, responde a construir una “reserva estratégica” que facilite la ejecución de futuros proyectos habitacionales, evitando demoras y costos asociados a la búsqueda de suelo en etapas posteriores, se le observó que dicha estrategia no armoniza con lo indicado en el numeral 1.4 del PEH, que consiga que “Este Plan se da por iniciado el año 2022 y debe finalizar el año 2025. El foco prioritario de los proyectos e iniciativas que desarrolla debe estar en la urgencia habitacional de las familias del tramo 40% del Registro Social de Hogares (RSH), de mayor vulnerabilidad socioeconómica o menores ingresos”.

La Subsecretaría debe velar, para que la adquisición de suelo, en lo sucesivo, resulte concordante con la estrategia y focalización definidas en el Plan de Emergencia Habitacional o el instrumento que lo reemplace, respaldando fundadamente la modificación de dichas necesidades con el fin de dar cumplimiento de forma eficiente y eficaz a los objetivos previstos en instrumentos como el analizado en esta auditoría.

Sin perjuicio de ello, respecto a las medidas comprometidas en su contestación, destinadas a fortalecer los instrumentos de planificación y seguimiento de la gestión de suelos, tendrá que reportar los avances obtenidos, particularmente, aquella referida al establecimiento de mecanismos de priorización de compra de terrenos, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos.

Lo anterior, deberá ser acreditado documentalmente en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

Finalmente, esa entidad deberá incoar un procedimiento disciplinario con el fin de determinar la existencia de eventuales responsabilidades administrativas derivadas de la situación expuesta, debiendo remitir la resolución que dé cuenta del referido inicio, en el plazo de 15 días hábiles contado desde la recepción de este informe.

- Respecto a los 25 terrenos analizados en esta auditoría, adquiridos por los Servicio de la Vivienda y Urbanización, SERVIU, de las regiones de Coquimbo, Metropolitana, Valparaíso y Aysén, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, se evidenció que en 16 casos, no existe un proyecto de viviendas asociado, ingresado al Banco de Proyectos del Ministerio, plataforma a través de la cual se preparan, evalúan y postulan proyectos habitacionales que participan del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, para la construcción de viviendas con el objeto de disminuir el déficit habitacional.

Cabe mencionar que dentro de los 16 casos antes señalados, existen terrenos adquiridos hace más de 3 años por parte de los referidos SERVIU.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Lo expuesto, no se aviene con el carácter de emergencia establecido en la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Así, dado que las argumentaciones expuestas por la entidad al preinforme de observaciones que dio origen a este informe final no desvirtúan lo advertido, la Subsecretaría deberá arbitrar las medidas necesarias con el fin de procurar que los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional sean utilizados con la prontitud que el mismo documento define en su numeral 2.5, el cual señala que el PEH se dirige a dar una respuesta a la actual urgencia habitacional en corto plazo.

Por su parte, respecto a las medidas señaladas en su contestación destinadas a resolver las trabas técnicas que demoran la ejecución de los proyectos, tendrá que reportar los avances en cada una de dichas medidas, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para concretarlas.

Lo anterior, tendrá que ser acreditado en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

- Se evidenció que aun cuando para la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional se definió un valor referencial del suelo, a partir del cual se estimaron los recursos económicos necesarios para cumplir las metas previstas; y considerando que la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional establecieron la necesidad de dictar un reglamento que, entre otros aspectos, fijara rangos de precios de los terrenos a adquirir, del análisis de los antecedentes proporcionados por el MINVU durante la auditoría, no se identificó que dicha entidad hubiese establecido algún rango de precios, a nivel nacional o regional, para estas compras.

Corresponde indicar que, de la revisión de la muestra de auditoría, en particular del valor del metro cuadrado de terreno adquirido, se identificó que, en 6 de los 25 casos, se duplicó el costo de 6 UF/m², alcanzando entre 11,43 y 19,14 UF/m².

La ausencia de este parámetro orientador para el valor del suelo incrementa el riesgo de que, dadas las restricciones presupuestarias, no se logren las metas de adquisición de suelo establecidas en el PEH.

Esta situación no se ajusta a lo dispuesto en los numerales 1.4 y 1.5, del artículo 1°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, que Aprueba Normas de Control Interno de esta Contraloría General de la República, que prevén que el sistema de control interno efectivo proporciona seguridad razonable respecto al logro de los objetivos de la organización, y que esta seguridad razonable equivale a un nivel satisfactorio de confianza, debiendo la alta dirección identificar los riesgos inherentes de las operaciones de la entidad y los niveles que serán aceptables bajo ciertas circunstancias.

Tampoco armonizan con los artículos 3°, inciso segundo, y 5°, de la ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

de la función pública. Así como el artículo 53, de la misma ley, que exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

En su respuesta, la Subsecretaría señaló que la gestión de suelos no constituye una meta en sí misma dentro del Plan de Emergencia Habitacional, sino que se trata de una herramienta estratégica para cumplir las metas de acceso a la vivienda, y que la cifra de 6 UF/m² mencionada en el plan, fue un valor de referencia inicial para la planificación presupuestaria. Asimismo, advirtió que establecer rangos rígidos limitaría la adquisición de suelos estratégicos, distorsionaría la negociación y no daría cuenta de la dinámica real del mercado, no obstante ello, reconoce que la gestión de suelos es una herramienta clave para cumplir las metas de acceso a la vivienda, por lo que establecer controles que permitan revisar los factores, potencialidades o aspectos estratégicos, como menciona en su respuesta, constituirían acciones que asegurarían el cumplimiento de dicha meta.

Por tanto, la Subsecretaría, en coordinación con la DIPRES, debe establecer medidas de control que mitiguen, en lo sucesivo, el riesgo de adquirir terrenos a valores que, sumados a los demás costos asociados -habilitación, mantención y cierre- dificulten o impidan concretar los objetivos previstos en el Plan de Emergencia Habitacional.

Sin perjuicio de lo señalado, en relación con el diseño de una herramienta para compra de terrenos y evaluación financiera de proyectos de vivienda de interés social, entre otras medidas señaladas en su respuesta al preinforme de auditoría, tendrá que reportar los avances en cada una de ellas, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

PMET N°: 119.015/2025

REF N°: E118.103/2025

INFORME FINAL N°421, DE 2025, SOBRE AUDITORÍA A LAS ACCIONES IMPLEMENTADAS POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, A TRAVÉS DE SU SUBSECRETARÍA, EN RELACIÓN CON LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS DESTINADOS AL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS DEL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, EN EL MARCO DE LO DISPUESTO EN LA LEY N° 21.450, SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MAYO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

SANTIAGO, 13 de abril de 2026

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Entidad de Control para el año 2025, y en conformidad con lo establecido en la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, se efectuó una auditoría a las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, a través de su Subsecretaría, en relación con la adquisición de terrenos destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, PEH, en el marco de lo dispuesto en la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, aprobada por el artículo cuarto de la ley N° 21.450, para el periodo comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.

JUSTIFICACIÓN

La presente auditoría fue planificada en atención a que el déficit habitacional ha sido una problemática importante⁴ en nuestro país durante la última década, alcanzando cifras que superan⁵ las 550.000 viviendas.

⁴ A modo de ejemplo, tal como se indica en <https://www.latercera.com/lt-board/noticia/que-hacer-ante-la-profunda-crisis-habitacional-que-vive-chile/>

⁵ En referencia al déficit habitacional cuantitativo, de acuerdo con valores indicados en el oficio N° 0404, de 22 de octubre de 2024, del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

AL SEÑOR

HUGO SEGOVIA SABA

JEFE DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

En ese sentido, como parte de las estrategias dispuestas para abordar esta problemática⁶ se encuentra aquella prevista en la citada ley N° 21.450, la cual, introduce modificaciones a la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, agregando a las funciones de esa cartera de Estado la de implementar políticas de suelo.

A su vez, a través de esta auditoría esta Contraloría General busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

En tal sentido, esta revisión se enmarca en los ODS, N°s 11 y 16, “Ciudades y comunidades sostenibles” y “Paz, Justicia e Instituciones Sólidas”, específicamente la meta 11.1 que dice de aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales; y la meta 16.6 que expone crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas.

ANTECEDENTES GENERALES

Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, establece en su artículo 2°, que dicha cartera de Estado tendrá a su cargo la política habitacional y urbana del país y la coordinación de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio.

A su vez, dentro de las funciones del ministerio, la anotada disposición contempla en su numeral⁷ 15 que le corresponderá implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano; y 16 implementar políticas de suelo, estableciendo medidas que tengan por objeto reducir y contener el déficit habitacional y urbano y que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la adquisición, destinación o habilitación normativa de terrenos para el otorgamiento de soluciones habitacionales definitivas o transitorias; el impulso de procesos de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente segregados o deteriorados; o el fomento de procesos de reconversión o rehabilitación de edificaciones que presenten obsolescencia funcional, entre otras medidas.

⁶ De conformidad con lo indicado en el documento Plan de Emergencia Habitacional, 2022-2025, disponible en <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>.

⁷ Números 15 y 16, introducidos por el artículo primero, numeral 3 de la ley N° 21.450.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Luego, mediante el decreto ley N° 1.305 de 1975, del MINVU, se reestructuró y regionalizó el referido ministerio, desconcentrándose territorialmente a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo. A su vez, se establecieron Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización en cada una de las regiones del país, con la sigla SERVIU.

Por otro lado, en lo concerniente a la estructura organizacional, de la aludida Secretaría de Estado, el artículo 7° del precitado decreto dispuso que aquella está integrada por el Ministro y su Gabinete; la Subsecretaría; el Comité de Planificación y Coordinación; y las Secretarías Regionales y Metropolitana.

En ese orden de ideas, el artículo 8° de la citada regulación, indica que el Ministro de Vivienda y Urbanismo es la autoridad superior del Ministerio y le incumbe la formulación de la política nacional habitacional y urbanística del Gobierno, la supervigilancia de los organismos que de él dependen, de los Servicios Regionales y Metropolitano y de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio.

Enseguida, las letras d) y e) del antedicho artículo 8°, disponen que le corresponderá al ministro del ramo dictar, en general, todas las resoluciones e impartir instrucciones que tiendan al cumplimiento de los objetivos del Ministerio y al funcionamiento regular, continuo y eficiente de los organismos dependientes o que se relacionen con el Supremo Gobierno por su intermedio; y proponer la distribución de fondos para cada uno de los Servicios Regionales, y Metropolitano de Vivienda y Urbanización para la elaboración de la Ley Anual de Presupuesto, aprobar los planes de inversión compatibles con los fondos asignados a cada servicio y fiscalizar su correcta ejecución, respectivamente.

De otra parte, el artículo 9° del decreto ley antes señalado, consigna que el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo es el colaborador inmediato del Ministro y su representante como autoridad superior del Servicio.

Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

El 27 de mayo de 2022 entró en vigencia la ley N° 21.450 que, además de modificar diversos cuerpos normativos⁸, aprobó en su artículo cuarto la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, LSGISU, la cual contempla, entre otros aspectos, normas sobre estudios preliminares y/o adquisición de terrenos por parte de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, con el objeto de promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, pudiendo destinar para los fines antes señalados, una parte de los recursos

⁸ En particular, modificó la ley N° 16.391 que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el decreto ley N° 1.305, de 1975, del MINVU, que reestructura y regionaliza dicha cartera de Estado; y el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del MINVU, Ley General de Urbanismo y Construcciones.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo reemplace para ese efecto.

A su vez, el artículo 11 de la LSGISU previene, en lo que interesa, que el MINVU, en cumplimiento de sus funciones, elaborará y diseñará una estrategia para abordar el déficit de viviendas o Plan de Emergencia Habitacional, PEH.

Se agrega que el PEH deberá considerar la información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna, especialmente de las familias prioritarias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

Asimismo, señala que deberá contemplar objetivos y metas anuales por región y comuna. Se añade que, en la elaboración del PEH el Ministerio deberá tener presente los antecedentes y propuestas que efectúen los gobiernos regionales y municipios.

En tal contexto, en el mes de junio de 2022 se elaboró el “Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025”⁹, en adelante, “el plan” cuyo Capítulo 2, numeral 2.4.1, establece que su objetivo general es recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional para avanzar en el derecho a la vivienda digna y adecuada, garantizando la tenencia segura ya sea en propiedad individual, colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación.

El plan considera 10 ejes estratégicos para alcanzar sus propósitos. Entre ellos, se establece la necesidad de robustecer el Banco de Suelos Público.

Al respecto, en su numeral 2.5.3, Robustecer el Banco de Suelo Público, indica que el Estado tendrá un rol activo en la adquisición de suelo urbano, facilitando que las familias se establezcan en sus territorios y barrios según sus necesidades, redes de apoyo, adecuación cultural, proyectos y ciclos de vida.

Se añade que para esta tarea es fundamental focalizar el banco en la urgencia del Plan, priorizando la transferencia perentoria y gratuita de suelos fiscales, adquiriéndolos donde sea necesario y habilitando normativamente dicho proceso cuando sea pertinente y factible. Exigiendo para ello un análisis preciso de los suelos disponibles que tengan la aptitud necesaria para facilitar la accesibilidad y favorezcan la integración social y urbana.

Por su parte, en el Capítulo 3 del plan, se detallan las metas físicas que éste tendrá en lo que respecta a la construcción de viviendas, en términos totales, por año, por regiones y comunas.

Luego, en el Capítulo 4, Matriz Estratégica y Líneas de Acción, numeral 4.2 "Terrenos y el Banco de Suelo para el Plan de

⁹ Disponible en <https://www.minvu.gob.cl/plan-de-emergencia-habitacional/>



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Emergencia Habitacional", se plantea que la gestión de terrenos es una meta central del plan y que debe traducirse no solo en un banco de suelo propio, sino también en un mecanismo permanente para que el Estado consolide la planificación territorial.

Además, en dicho capítulo se establece la creación de un Fondo Público de Suelo, liderado por un Consejo de Ministros, la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, SUBDERE, empresas públicas y coordinado por la División de Desarrollo Urbano (DDU), con apoyo técnico de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC), y análisis habitacional de la División de Política Habitacional (DPH), todos del MINVU.

Sobre la identificación, evaluación, adquisición y transferencia de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional.

En lo que respecta al suelo, el Plan indica -en su apartado 4.2.1-, que la gestión de terrenos disponibles es una meta central y que debe ser sustentable y permanente en el tiempo. Detalla que si bien, se han identificado suelos que podrían facilitar la construcción de cerca de 650.000 viviendas, no todos ellos cumplen con requisitos básicos para incluir en el plan.

Adiciona que, por lo anterior, durante el primer año se desarrollarán acciones que permitan disponer rápidamente del suelo fiscal disponible y ya normado para el desarrollo de proyectos habitacionales, optimizando el proceso de traspaso mediante mesas de negociación con instituciones públicas y coordinación con entes asociados a la factibilización del suelo.

Añade que en paralelo se avanzará en la identificación, clasificación y priorización de los suelos que deberán adquirirse o transferirse al SERVIU.

En dicho marco, el MINVU mediante la resolución exenta N° 978, de 23 de mayo de 2023, definió los mecanismos para facilitar transferencias de terreno de propiedad de servicios públicos descentralizados y empresas públicas a los Servicios de Vivienda y Urbanización para el desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional¹⁰.

De otra parte, por oficio ordinario N° 413, de 23 de agosto de 2022, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo emitió un "Protocolo para la identificación, evaluación y adquisición y transferencia de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional", en adelante, el Protocolo, con el objetivo de orientar a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y a los Servicios de Vivienda y Urbanización, en la detección, evaluación y adquisición, transferencia de suelos de interés para el desarrollo de proyectos habitacionales en el marco del referido Plan.

¹⁰ Dicho documento establece, entre otros aspectos, que el MINVU a través del Jefe de la División de Desarrollo Urbano, DDU, solicitará directamente a los servicios públicos descentralizados y empresas públicas el catastro de inmuebles de su propiedad con el fin de efectuar la evaluación técnica que permita determinar si cuenta con terrenos que reúnan las condiciones para integrarse al PEH.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Dicho protocolo establece en su acápite I, las funciones y roles de las divisiones del MINVU, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y del respectivo SERVIU en el marco del plan, respecto a la gestión de suelo.

Entre otros aspectos, en su numeral 1 se indica que la División de Desarrollo Urbano, DDU, conducirá el proceso de adquisición y/o transferencia de suelos necesarios para la ejecución del PEH, para la cual conformó en esa división la Unidad de Gestión de Suelos.

Por su parte, en el acápite II, se detalla la Metodología de Trabajo que se seguirá en la identificación, evaluación y adquisición y transferencia de terrenos para el plan. Al respecto, en su numeral 1 se plantea la conformación de una Mesa Regional de Coordinación de Suelo, con el objeto de implementar las acciones establecidas en el protocolo. Se indica que en dicha mesa se abordará en forma periódica la identificación de nuevos terrenos públicos y/o privados para la adquisición y/o transferencia; las orientaciones y acciones necesarias para habilitar dichos terrenos; la aprobación y/o priorización de compra y, en general, todas las materias que sean parte del proceso de adquisición y/o transferencia.

Se indica que las SEREMI, según sea la magnitud de la meta establecida en el Plan de Emergencia Habitacional y su condición de Región Metropolitana, ciudad intermedia, zona extrema y/o rural, deberán como tarea inicial y prioritaria, desarrollar una estrategia regional que orientará la gestión en torno a la búsqueda y gestión de suelo, teniendo como primera prioridad la habilitación de los terrenos de patrimonio propio, que no estén comprometidos para proyectos; terrenos de bienes nacionales y empresas públicas, entre otros.

Seguidamente, en el numeral 2 del mismo capítulo, se prevé que las SEREMI establecerán áreas de interés que permitan orientar y priorizar la búsqueda y adquisición y/o transferencia de terrenos en el marco del PEH en las ciudades y comunas con mayor demanda regional.

A continuación, se detallan las reglas que, por lo general, deberían cumplir los terrenos que se incorporen al PEH.

En este punto cabe indicar, que de acuerdo con lo detallado en este protocolo la incorporación de un terreno al PEH puede suscitarse, como ya se indicó previamente, mediante su transferencia desde una entidad o empresa pública a los SERVIU; mediante la expropiación de un predio; o también, mediante su adquisición a terceros, por medio de una compraventa, siendo esta última opción la analizada en esta auditoría, atendido los riesgos identificados durante el proceso de planificación.

Además, en el numeral 3 del acápite II del Plan, se abordan los pasos a seguir para la adquisición y/o transferencias de terrenos, estableciéndose que los SERVIU deben evaluar las ofertas que se reciban en este sentido. Se menciona que cada terreno será evaluado por la Mesa Regional de Coordinación de Suelo en coherencia con la estrategia regional y las Metas del PEH, considerando los antecedentes técnicos y legales del predio.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Por su parte, mediante la resolución exenta N° 144, de 11 de marzo de 2022, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobó los criterios y aspectos operativos para la ejecución de estudios preliminares y adquisición de terrenos¹¹, según lo establecido en la glosa 11, asociada al subtítulo 33, de la ley N° 21.395 de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2022.

Entre otros aspectos, en dicha resolución se consignan las condiciones que deben cumplir los terrenos que se adquieran con cargo a dichos recursos; se establece que una Comisión Regional sancionará la presentación de los terrenos que se remitan al MINVU para la autorización de adquisición; se señala la documentación que deberán acompañar las adquisiciones de terreno que sean remitidas al MINVU por los directores SERVIU del país; y que mediante resolución del MINVU se autorizará la adquisición de terrenos, entre otros aspectos.

Para el año 2023 correspondió a la glosa 9 y para el año 2024 a la glosa 8.

En virtud de lo anterior, el MINVU dictó las resoluciones exentas N°s 757 y 662, para los años presupuestarios 2023 y 2024, respectivamente, las cuales aprueban criterios y aspectos operativos para la ejecución de estudios preliminares y adquisición de terrenos.

Cabe indicar que, por medio del oficio N° E139484, de 2025, de este origen, fue puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo el preinforme de auditoría N° 421, de 2025, con la finalidad de que dicha entidad formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran.

A su vez, considerando que durante el transcurso de este examen fue advertida una situación que se vincula con materias de competencia de la Dirección de Presupuestos, un extracto del referido preinforme fue remitido a esa entidad mediante el oficio N° E139486, de 2025.

Ahora bien, cumplido el plazo inicialmente otorgado, y el de la prórroga solicitada por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, solo se recibió la respuesta de esta última entidad mediante el oficio ordinario N° 560, de 2025, la que fue considerada para la elaboración del presente informe final.

OBJETIVO

Efectuar una auditoría a las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría, en relación con la adquisición de terrenos, mediante compraventa, destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, en el marco de lo dispuesto en la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana,

¹¹ Resulta útil señalar que la línea o mecanismo de financiamiento regular para la compra de terrenos se realiza a través de la ejecución del subtítulo 29, mediante la compraventa y/o expropiación de suelo con cargo al presupuesto regional del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), destinado a la adquisición de activos no financieros, procedimiento que cuenta con su propia regulación.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, aprobada por el artículo cuarto de la ley N° 21.450, para el período comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.

La revisión tendrá por finalidad verificar que el aludido proceso de adquisición de terrenos se ajuste a la normativa y procedimientos que le resulten aplicables, se realicen las coordinaciones internas y externas necesarias y que se dé cumplimiento al objetivo del citado plan.

Asimismo, examinar los recursos utilizados en dichas adquisiciones, verificando que los gastos efectuados en este sentido hayan sido autorizados, tanto por los respectivos SERVIU como por la Subsecretaría, se encuentren sustentados y correctamente imputados.

METODOLOGÍA

El examen se practicó de acuerdo a la Metodología de Auditoría de este Organismo Fiscalizador y los procedimientos de control, aprobados mediante la resolución N° 10, de 2021, que Fija Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República; y la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General de la República, considerando los resultados de la evaluación de control interno y determinándose la realización de pruebas de auditoría en la medida que se estimaron necesarias.

Las observaciones que este Organismo Contralor formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente Complejas (AC)/Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente Complejas (MC)/Levemente Complejas (LC), aquellas que tienen menor impacto en esos criterios.

UNIVERSO Y MUESTRA

El universo de esta auditoría lo conforman las adquisiciones de terrenos¹² efectuadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante compraventa, con cargo a los presupuestos de los Servicios de Vivienda y Urbanización -SERVIU- del país, llevadas a cabo en el periodo comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y 31 de diciembre de 2024.

En ese contexto, de la revisión de la información proporcionada por la entidad fiscalizada, la cual, fue contrastada con aquella disponible en la plataforma informática del Sistema Integrado de Bienes

¹² Concluidas o en proceso de adquisición, según lo informado por la Subsecretaría al 18 de febrero de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Inmuebles, SIBIS, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se identificaron 93 registros asociados a la compraventa de terrenos en el período auditado., vinculados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional.

La muestra fue determinada mediante una selección analítica, considerando la ubicación y número de terrenos adquiridos, valor del m² de terreno adquirido, distancia de los terrenos con los centros urbanos y variación del valor comercial respecto a su avalúo fiscal.

Así, se estableció una muestra de 25 partidas de un total 93, las que representan un 26,88% de la cantidad total de operaciones de compraventa.

El detalle se presenta en la siguiente tabla y Anexo N° 1.

Tabla N° 1: Detalle del universo y muestra de auditoría.

Tipo de Adquisición	Universo		Muestra	
	Cantidad	Monto UF	Cantidad	Monto UF
Compraventa	93	6.652.855	25	3.324.404

Fuente: Información proporcionada por el MINVU con fecha 18 de febrero de 2025.

RESULTADO DE LA AUDITORÍA

El resultado de la auditoría practicada se expone a continuación:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los cambios que enfrenta la organización, es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrentar los riesgos y para dar una seguridad razonable del logro de la misión y objetivos de la entidad; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos de la entidad contra pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el estudio de la estructura de control interno de la entidad y de sus factores de riesgo, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones relacionadas con la materia auditada.

Ahora bien, y en conformidad con las indagaciones efectuadas y los antecedentes recopilados durante la presente auditoría, se constató lo siguiente:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

1. Debilidades generales de control interno.

1.1 Sobre incumplimientos relativos a las herramientas empleadas para registrar información relativa a la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional.

De conformidad con lo indicado en el oficio ordinario N° 33, de 19 de enero de 2022, del entonces Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, el Sistema Integrado de Bienes Inmuebles SERVIU, SIBIS, tiene como finalidad consolidar la información sobre el catastro de inmuebles que conforman el patrimonio de cada SERVIU, así como la gestión de suelo que realiza el MINVU, tanto a nivel regional como nacional.

Este sistema corresponde a una plataforma integral en línea que dispone de diversas herramientas, incluyendo el Módulo de Catastro, el cual contiene información técnica, administrativa y legal de los bienes inmuebles, la georreferenciación de las propiedades y un repositorio documental con más de 165.000 documentos digitales de respaldo.

El citado oficio -dirigido, entre otros, a los jefes de las Divisiones MINVU, Directores SERVIU y Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo- establece el uso obligatorio del SIBIS. Asimismo, consigna que, a la fecha de su emisión, se contaba con un vasto inventario de propiedades con más de 19.300 registros distribuidos en los 16 SERVIU, transparentando las gestiones asociadas a inmuebles que se realizan, lo que incluye, desde los estudios iniciales de terrenos hasta la ejecución de los proyectos habitacionales y urbanos, instalando una metodología de trabajo eficiente y colaborativa en el proceso de evaluación, adquisición y administración de bienes inmuebles.

Adicionalmente, se prescribe que cada SERVIU es responsable de catastrar en el SIBIS los terrenos que se estudian o evalúan para una eventual adquisición, así como también todas las propiedades inscritas a su favor, incluyendo además los terrenos donde se ejecutan proyectos financiados por los programas de este ministerio, cualquiera sea su naturaleza.

Además, se establece que para mantener el registro de la gestión de suelo y catastro de los bienes inmuebles SERVIU, se deberá incorporar el uso del ID SIBIS en todos los documentos y comunicados que se emitan dentro del MINVU, con la finalidad de identificar correctamente el inmueble y los antecedentes que el registro contenga, lo que será de carácter obligatorio en correos electrónicos, memorándums, fichas, informes, tasaciones, cartas, contratos, resoluciones, decretos, declaraciones, planos, etc..

Ahora bien, en relación con lo expuesto, cabe hacer presente lo siguiente:

1.1.1. Sobre el uso de planillas Excel para la gestión de suelos.

El Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, aprobado por el



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

oficio ordinario N° 413, de 23 de agosto de 2022, indica, en su apartado I, letra C, que a la División Técnica de Estudio y Fomento habitacional, DITEC, del MINVU, le corresponderá gestionar la plataforma informática SIBIS, y que, dentro de las responsabilidades de los SERVIU, se encuentra incorporar oportunamente los antecedentes de evaluación de terrenos en el referido sistema.

Luego, el apartado II, numeral 3, del protocolo añade que los terrenos que respondan a los criterios del Plan de Emergencia Habitacional tendrán que ser acompañados de la documentación necesaria para su evaluación, y que los equipos de gestión de suelo de cada SERVIU deberán ingresar en el SIBIS todos los antecedentes que allí se indican.

Asimismo, en caso de existir observaciones por parte de la Unidad de Gestión de Suelos de la División de Desarrollo Urbano, DDU, sobre la documentación de los terrenos, estas serán informadas por el SIBIS.

Por otro lado, la resolución exenta N° 14.464, de 21 de diciembre de 2017, Que Establece Criterios y Procedimientos Para la Adquisición, Administración y Enajenación de Inmuebles de Propiedad SERVIU y deja sin Efecto Instrucciones Contenidas en Actos Administrativos que Indica, señala en su numeral 2, Gestión de la Información en SIBIS, que todas las operaciones que se realicen respecto de los inmuebles de propiedad de los SERVIU deberán ser registradas en la plataforma informática del Sistema Integrado de Bienes Inmuebles SERVIU, SIBIS. Agrega que, el uso de esta plataforma permite la actualización del catastro de propiedades de los SERVIU y contar con un instrumento de trabajo ágil y eficiente para la toma de decisiones.

Ahora bien, pese a la existencia de todas las instrucciones antes mencionadas, mediante el oficio ordinario N° 570, de 31 de agosto de 2023, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo¹³, informa que la Unidad de Gestión de Suelos de la División de Desarrollo Urbano del MINVU ha creado dos herramientas para monitorear el cumplimiento de las metas de suelo del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025: las Planillas “GestionBancoSuelo.xls” y Planilla “AvanceSueloPEH.xlsx”.

La primera de ellas es una planilla Excel denominada GestionBancoSuelo.xls con la nómina de todos los terrenos adquiridos durante el año 2022 y en gestión durante los años 2023-2024-2025. Agrega que los profesionales que indica, que conforman la Mesa Regional de Coordinación de Suelo, deben actualizar dicho registro en la pestaña correspondiente a cada región.

Por su parte, la segunda herramienta, corresponde al archivo Excel denominado AvanceSueloPEH.xlsx que permite visualizar el progreso en el cumplimiento de las metas de suelo establecidas en el PEH, basándose en la información proporcionada en la planilla anterior.

¹³ Oficio dirigido a los jefes de la Divisiones MINVU, Directores SERVIU regionales y Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Concluye dicho oficio detallando que ambos archivos Excel se encuentran alojados en la carpeta "Planillas de Seguimiento de Gestión de Suelo", la cual se encuentra en el canal "General" del equipo de MS Teams "DDU-Unidad Gestión de Suelo".

Con respecto a esta última instrucción, cabe señalar que esta se superpone con la utilización obligatoria del SIBIS para el catastro y gestión de los terrenos, tal como se establece en la mencionada resolución exenta N° 14.464, de 2017.

Asimismo, el empleo de planillas Excel para el registro de procesos como el analizado, atendida su naturaleza, conlleva el riesgo de que existan accesos a información vinculada a las operaciones examinadas por parte de personal no autorizado.

En ese sentido, la debilidad de control verificada podría permitir la eliminación o modificación de registros sin que los usuarios de la información lo adviertan, lo que puede implicar, por ejemplo, la pérdida de trazabilidad en los procesos o la eliminación de antecedentes de evaluaciones anteriores de terrenos, especialmente de aquellos que, en su momento, no cumplían con los requisitos para ser incorporados al PEH.

Lo anterior, dado que, a diferencia de las planillas en formato Excel, el SIBIS cuenta con perfiles de usuarios, los que tienen asociada una labor en los registros del sistema. Además, permite registrar propiedades de interés para los SERVIU y conocer su estado de tramitación (en estudio, en trámite de adquisición, o transferidas, entre otros), e ingresar información digital asociada a las mismas, abordando los aspectos relativos a la trazabilidad y cambios de estado¹⁴.

A su vez, debe hacerse presente que en el mencionado oficio ordinario N° 570, de 2023, no se indica qué sucederá finalmente con la información contenida en las planillas Excel. Si, por ejemplo, esta será incorporada al SIBIS para alimentar su catastro de "activos" o "histórico".

Lo observado se aparta de los numerales 1.4 y 1.5, del artículo 1°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre Control Interno de esta Contraloría General, que prevén que el sistema de control interno efectivo proporciona seguridad razonable respecto al logro de los objetivos de la organización, y que esta seguridad razonable equivale a un nivel satisfactorio de confianza, debiendo la alta dirección identificar los riesgos inherentes de las operaciones de la entidad y los niveles que serán aceptables bajo ciertas circunstancias.

Asimismo, no se aviene con el numeral 5.3.1 de la citada resolución exenta N° 1.962, de 2022, en cuanto a que la implementación de políticas y procedimientos debe considerar respaldar la implementación de las

¹⁴ De acuerdo con el documento "Manual de uso SIBIS- Ingreso de inmuebles En Estudio", aportado por el MINVU mediante correo electrónico de 07 de febrero de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

instrucciones adoptadas por la alta administración en los procesos de negocios y de las actividades de las personas funcionarias dependientes de la entidad.

Finalmente, el uso de planillas en formato Excel como herramienta de gestión, en desmedro de un sistema que ha sido concedido para crear, visualizar y actualizar en línea los antecedentes e información de los terrenos, previo a la adquisición por parte del SERVIU, incorporando terrenos de interés y ofertas externas de terrenos, para realizar seguimiento y dar cumplimiento a los programas ministeriales y fines asociados¹⁵, no armoniza con lo preceptuado en los artículos 3°, inciso segundo, y 5°, de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

Sobre este punto, la subsecretaría indicó previamente que el SIBIS fue diseñado antes de las modificaciones introducidas por la ley N° 21.450, por lo que no incluye la aplicación de políticas de suelo ni de gestión.

En dicho marco, expuso que para asegurar el cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, se implementó el uso de planillas como una respuesta directa al Protocolo de Gestión de Suelos contenido en el oficio ordinario N° 413, de 2022, que en su numeral 6 instruye a la Unidad de Gestión de Suelos el emitir un reporte mensual sobre la cartera de suelos.

Añadió que, en respuesta a esa directriz, se emitió el Ord. N° 570, de 2023, de esa Subsecretaría, que define que para ese reporte mensual se deben integrar dos bases de información principales.

Expuso que las referidas planillas fueron concebidas como un instrumento complementario al SIBIS, y tiene como propósito asegurar la disponibilidad de información homogénea y comparable entre las regiones. Agregó que lo anterior permite monitorear el avance de la gestión de suelos y evaluar las brechas existentes, tanto regionales como comunales, en relación con el déficit habitacional.

Procedió a detallar los reportes emitidos por la Unidad de gestión de Suelos, UGS-DDU, los que se resumen en:

- El Registro Cuantitativo de Suelos (planilla “Banco de Suelos”): es una herramienta interna del MINVU que sistematiza en hectáreas, los terrenos en estudio para su eventual adquisición a través de distintas líneas de gestión: pública, privada e interinstitucional. Su objetivo es consolidar la información reportada por las mesas regionales, permitiendo al equipo de suelos contar con un panorama comunal y regional que oriente la programación anual, el seguimiento de avances y la definición de inversiones urbanas estratégicas, tales como compras en áreas de desarrollo del

¹⁵ De acuerdo con el documento “Manual de uso SIBIS- Ingreso de inmuebles En Estudio”, aportado por el MINVU mediante correo electrónico de 07 de febrero de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

DS N° 19 o zonas de reconversión vinculadas a otros planes y programas del Ministerio.

- El Registro Cuantitativo Integrado (planilla “Avance de Gestión de Suelos”): consolida la información de los terrenos en gestión con el avance de los programas habitacionales, permitiendo medir en hectáreas los requerimientos totales comunales y regionales en función de las metas del Plan de Emergencia Habitacional y del déficit habitacional. Esta herramienta permite evaluar la orientación de la gestión regional, priorizar recursos y coordinar acciones estratégicas del MINVU y otros organismos públicos en la reducción del déficit de viviendas.

En resumen, indica que esas planillas se crearon para validar la información relevante que requiere la gestión de suelos. Que el objetivo a mediano plazo es utilizar los aprendizajes de ese piloto para desarrollar una plataforma que consolide la gestión y seguimiento de adquisición en el SIBIS, y que el contenido de esas planillas no reemplaza la gestión de terrenos en ese sistema.

Añadió que un terreno de interés se registra formalmente en SIBIS, pero que, sin embargo, se reconoce que el MINVU debe avanzar hacia un sistema integrado de gestión de suelos, ya sea en SIBIS u otra plataforma que incorpore las necesidades identificadas a partir de la experiencia con el Plan de Emergencia y la gestión de suelos en general.

Finalmente, el Ministerio señaló que se compromete a implementar un Plan de Trabajo coordinado entre DITEC (División técnica), DPH (División de Políticas Habitacionales), DDU (División de Desarrollo Urbano), DIFIN (División de Finanzas) y DINFO (División de Informática), con el objetivo de abordar de manera integral los hallazgos de la auditoría.

Detalló que el plan se enfoca en asegurar la eficiencia, seguridad y cumplimiento normativo en la gestión de suelos, y la disponibilidad de la información buscando la trazabilidad del proceso basado en:

- Desarrollo de una Herramienta Institucional: Se trabajará en el desarrollo o la adecuación de una herramienta institucional que permita realizar las funciones de gestión de suelo de forma segura y eficiente, eliminando la necesidad de utilizar herramientas no controladas.
- Mejora del Sistema SIBIS: Se impulsarán gestiones para que el propio SIBIS incorpore nuevas funcionalidades que faciliten la sistematización nacional de la información y la generación de reportes consolidados.

Si bien en su respuesta la entidad argumentó las razones por las cuales emplearía planillas en formato Excel para llevar la nómina de los terrenos adquiridos para el Plan de Emergencia Habitacional y el avance de las adquisiciones desarrolladas en ese sentido, no aclaró por qué los eventuales reportes que puedan ser requeridos para los fines que menciona en su contestación no pueden ser obtenidos del referido sistema, mediante la extracción de información, por ejemplo, de los módulos de “Estudio” o “Activo”, según corresponda, que contempla el referido



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

sistema, en tanto los terrenos para el PEH sean oportuna y correctamente registrados en él.

Ahora bien, respecto a la ejecución de mejoras respecto a este punto, con el objeto de subsanar la debilidad de control advertida, la entidad no aportó antecedentes relativos a su ejecución, tales como un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograrlas.

En consideración de lo señalado, la observación se mantiene.

La entidad debe adoptar las medidas que resulten necesarias con el fin de que se mitigue, en lo sucesivo, el riesgo de que ocurran accesos no autorizados a información vinculada con las operaciones examinadas en esta auditoría, que se modifiquen o alteren datos asociados, que exista pérdida de trazabilidad en los procesos, o bien que se suscite la eliminación de antecedentes de evaluaciones de terrenos, entre otras cosas.

Sin perjuicio de lo anterior, tendrá que informar sobre los avances obtenidos en la ejecución de las medidas informadas en su respuesta, cuya finalidad es contar con un sistema integrado de gestión de suelos. En ese sentido, junto a los referidos avances le corresponderá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción de este informe.

1.1.2 Deficiencias en la trazabilidad de los terrenos registrados en el SIBIS que serán empleados en el Plan de Emergencia Habitacional.

De la revisión de los registros del SIBIS se verificó que este no cuenta con un campo específico que identifique las adquisiciones vinculadas al Programa de Emergencia Habitacional, lo que dificulta su identificación y seguimiento.

Consultada la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo sobre la situación antes expuesta, mediante correo electrónico de 28 de marzo de 2025 manifestó que el seguimiento a las adquisiciones de terrenos para el PEH es posible de realizar a través de las variables presentes en el SIBIS. Agregó, que el catastro cuenta con un grupo de variables claves tales como el Nombre del Proyecto, Gestión de Adquisición, Estado Tramitación, Fecha Estado Tramitación, que permiten identificar tanto las gestiones que se desarrollan en el proceso de adquisición, como las relativas al proyecto del que son parte.

Detalló que los campos “Nombre de Proyecto” y “Gestión de Adquisición”, son de escritura libre y permiten identificar dentro de sus campos asociados información específica relativa a cualquier tipo de iniciativa sea para el PEH u otra distinta.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Sin embargo, de los 221 ID SIBIS informados¹⁶ por el MINVU en una primera entrega¹⁷ -mediante correo electrónico de 18 de febrero de 2025- como terrenos asociados al PEH, en 79 casos no existía en dichos campos ninguna sigla o referencia que permitiera vincularlos con el programa.

Lo anterior conlleva el riesgo de afectar la exactitud de la información relacionada con el proceso de adquisición de terrenos para el PEH, lo que podría dar lugar, por ejemplo, a la transferencia de dominio de terrenos en zonas donde ya se han alcanzado las metas de suelo establecidas, o, por el contrario, a considerar dichas metas como cumplidas cuando aún resta terreno por adquirir.

De esta manera la debilidad de control constatada no permite dar cabal cumplimiento al numeral 2 de los criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU -aprobados por resolución exenta N° 14.464, de 2017, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo- el cual dispone que todas las operaciones que se realicen respecto de los inmuebles de propiedad de los SERVIU deberán ser registradas en la plataforma informática del Sistema Integrado de Bienes Inmuebles, permitiendo la actualización del catastro de propiedades de los SERVIU, constituyendo un instrumento de trabajo ágil y eficiente para la toma de decisiones.

La situación verificada no armoniza con el numeral 5.2 de la citada resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, según el cual, se debe establecer la dependencia entre el uso de la tecnología y los controles generales sobre la misma, es decir, la confiabilidad y seguridad de los sistemas informáticos que procesan, mantienen y reportan información relevante en el sistema de control interno.

A su vez, se aparta de los numerales 6.1.2 y 6.1.6 de la misma resolución, que señalan que la calidad de la información dependerá de si ésta es correcta, es decir, que los sistemas de información incluyan comprobaciones que validen y aborden la integridad y precisión de la información, y que se disponga de información relevante con el nivel adecuado de detalle.

De igual forma, los hechos descritos no se avienen con los principios de control, eficiencia y eficacia indicados en los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la precitada ley N° 18.575, en virtud de los cuales, las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y el debido cumplimiento de la función pública.

En su respuesta, el MINVU indicó que esta situación se originó porque el SIBIS fue implementado con anterioridad a la promulgación del Plan de Emergencia Habitacional, PEH. Añadió que la gestión del Plan se enmarca en un contexto más amplio, definido por la ley N° 21.450 y la circular

¹⁶ Inicialmente fueron informados 223 registros, pero se detectó la existencia de 2 registros duplicados. Por lo anterior, el número de casos quedó en 221.

¹⁷ Planilla aportada en dicha oportunidad contenía 2 registros duplicados.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

presidencial N° 246 de 2022, las cuales establecen una línea de trabajo de coordinación interinstitucional.

Agregó que el seguimiento de la gestión de suelos para el PEH es más amplio que el patrimonio exclusivo de los SERVIU, por lo que se requiere la integración de información de todos los organismos del Estado, siendo un proceso de gestión interinstitucional que debe ser monitoreado desde el año 2022 en adelante.

Argumentó que la falta de un campo específico en el sistema SIBIS para identificar y consolidar estos terrenos de diversa procedencia, requiere que la información sea integrada de forma manual por los SERVIU.

Indicó que para abordar de manera integral esta situación, compromete la ejecución de un plan de trabajo coordinado entre DITEC, DPH, DDU y DINFO, lo que permitirá modernizar y robustecer el sistema de gestión de bienes inmuebles para un control más eficiente y transparente, detallando las siguientes iniciativas:

- a) El desarrollo de una herramienta institucional: se trabajará en el desarrollo o la adecuación de una herramienta institucional que permita realizar las funciones de gestión de suelo de forma segura y eficiente, eliminando la necesidad de utilizar herramientas no controladas.
- b) Acción inmediata: se procederá a identificar y marcar los registros existentes en el SIBIS que corresponden a los terrenos del PEH. Se utilizará un formato estandarizado que permita su reconocimiento y seguimiento interno.
- c) Mejora del sistema SIBIS: se impulsarán gestiones para que el propio SIBIS incorpore nuevas funcionalidades que faciliten la sistematización nacional de la información y la generación de reportes consolidados. En detalle, se identifica la construcción de un módulo o una pestaña específica que facilite el registro y la gestión de todos los terrenos bajo gestión habitacional.

Finalmente, menciona que las acciones, en su conjunto, contribuirán directamente al fortalecimiento del control interno y a la trazabilidad de la gestión del Banco de Suelo y del Plan de Emergencia Habitacional.

En relación con lo indicado por el MINVU en su contestación, en cuanto a la ejecución de medidas con el objeto de mejorar la trazabilidad que entrega el SIBIS, respecto a la adquisición de terrenos para el PEH, la entidad no aportó antecedentes relativos a su ejecución, tales como un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos.

Además, sobre las acciones inmediatas indicadas en su contestación, esta no aportó respaldos que den cuenta de la regularización de los casos o cuándo se encontrará ejecutada.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

En consideración a lo señalado, corresponde mantener lo objetado.

La entidad deberá acreditar la regularización de los registros existentes en el SIBIS que corresponden a los terrenos del PEH, mediante una marca o uso de un formato estandarizado que permita su reconocimiento y seguimiento interno.

Seguidamente, respecto a las otras dos medidas informadas, tendrá que detallar los avances obtenidos con el fin de modernizar y robustecer el sistema de gestión de bienes inmuebles. En ese sentido, junto a los referidos avances tendrá que aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contados desde la recepción de este informe.

1.1.3 Deficiencias en la exactitud e integridad de la información contenida en el Sistema Integrado de Bienes Inmuebles, en relación con la adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional.

Sobre este aspecto, es del caso precisar que en la información inicial proporcionada¹⁸ por el MINVU sobre los terrenos asociados al Plan de Emergencia Habitacional, señaló la existencia de 221 predios adquiridos mediante compraventa, expropiaciones o bien, correspondientes a compras efectuadas por los Gobiernos Regionales, respecto a los cuales se procedió a extraer desde el SIBIS la base de terrenos registradas en él, al 14 de marzo de 2025, a objeto de contrastar los antecedentes proporcionados, evidenciándose las siguientes situaciones:

a) 67 de los 221 casos informados, se encuentran clasificados en SIBIS como "estudio" en circunstancias que deberían ser "activos" o "histórico" considerando que se encuentran informados como adquiridos. Ver detalle en Anexo N° 2.

Consultado al MINVU por tales casos, mediante correo electrónico de 28 de marzo de 2025, indicó que los 67 terrenos los considera como adquiridos, independiente de su estado en el SIBIS.

b) En 6 de los 221 casos existe una incongruencia en la información relativa a la forma de adquisición de esos inmuebles, ya que en el SIBIS, en la columna gestión de adquisiciones, los predios figuran como "Compra Directa" y en la información inicial entregada por el MINVU aparecen como "Expropiación" o bien, "No definido".

¹⁸ Mediante correo electrónico de 18 de febrero de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Tabla N° 2: Detalle de casos con SIBIS desactualizado en campo “Forma de adquisición”.

N°	ID SIBIS	Forma de adquisición según SIBIS	Forma de adquisición informada por MINVU ¹⁹
1	08-01994	Compra Directa	Expropiación
2	09-01471	Compra Directa	Expropiación
3	09-01478	Compra Directa	Expropiación
4	09-01459	Compra Directa	Expropiación
5	05-00853	Compra Directa	Expropiación
6	13-05947	Compra Directa	No definido

Fuente: Tabla confeccionada a partir de la información obtenida del SIBIS, extraída con fecha 14 de marzo de 2025 y a la aclaración de MINVU, efectuada con fecha 28 de marzo de 2025.

Respecto a estos registros, mediante correo electrónico de 28 de marzo de 2025, la entidad reconoció la falta de actualización de la información disponible en la plataforma SIBIS.

c) De la revisión de la muestra de auditoría, se evidenció que, en 10 de los 25 casos de terrenos adquiridos por SERVIU, no se ha registrado información en el módulo contable de la Plataforma SIBIS, según la revisión efectuada a dicho sistema con fecha 6 de junio de 2025.

Tabla N° 3: Detalle de casos con SIBIS desactualizado en módulo contable.

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Código SIGFE según SIBIS	Valor Libro según SIBIS
1	04-01292	Coquimbo	Coquimbo	No indica	No indica
2	04-01289	Coquimbo	Coquimbo		
3	04-01291	Coquimbo	Coquimbo		
4	04-01293	Coquimbo	Coquimbo		
5	11-01086	Aysén	Aysén		
6	05-01021	Valparaíso	Viña Del Mar		
7	05-00857	Valparaíso	Valparaíso		
8	05-00830	Valparaíso	Valparaíso		
9	05-01008	Valparaíso	Viña Del Mar		
10	04-01290	Coquimbo	Coquimbo		

Fuente: Tabla confeccionada a partir de la información obtenida del SIBIS, con fecha 6 de junio de 2025.

La debilidad de control detallada no se condice con el numeral 2 de los criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU -aprobados por resolución exenta N° 14.464, de 2017, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo- el cual establece que todas las operaciones que se realicen respecto de los inmuebles

¹⁹ Rectificación enviada por MINVU mediante correo electrónico de fecha 28 de marzo de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

de propiedad de los SERVIU deberán ser registradas en la plataforma informática del Sistema Integrado de Bienes Inmuebles.

Particularmente, respecto a lo observado en la letra a), el citado numeral agrega que, tratándose de adquisición de inmuebles, se deberán registrar en la base de catastro denominada "estudio" todos los terrenos ofertados por terceros al SERVIU, que sirvan para el desarrollo de distintas iniciativas y/o programas ministeriales urbanos y/o habitacionales.

Adiciona que, una vez que la tramitación de adquisición de un inmueble finalice y se cuente con la inscripción de dominio a favor del SERVIU, éste deberá registrarlo en su catastro y solicitar a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional su migración a la Base de Catastro denominada "Activo".

Por su parte, las situaciones descritas en el literal c) no se condicen con lo señalado en ordinario N° 600 de 30 de diciembre de 2019, que instruye procedimientos para la gestión de suelos, en particular, aquellos sobre adquisición a través de compra directa subtítulo 29.01 y adquisición a través de subsidio, que establecen que la Unidad Contable es la responsable de modificar la información contable del inmueble en SIBIS y de mantener la cuadratura contable de los inmuebles patrimonio de cada SERVIU, respectivamente, situación que en la especie no se cumple.

A su vez, no armoniza con el numeral 6.1, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, que establece que la información es necesaria para que la organización pueda llevar a cabo sus responsabilidades de control interno en aras de conseguir sus objetivos, para ello, el sistema de control interno como tal y todas las transacciones y eventos significativos deben estar apropiadamente documentados a través de sistemas de información.

Añade, en lo que interesa, que las jefaturas de la entidad deben desarrollar e implantar actividades de control sobre la integridad de los datos introducidos en los sistemas de información; que la habilidad de la alta dirección para tomar decisiones apropiadas se ve influenciada por la calidad de la información.

Luego plantea que la capacidad de generar información de calidad comienza con el análisis de los datos relevantes, por cuanto si se dispone de datos poco precisos o incompletos, la información derivada puede provocar que se adopten decisiones equivocadas, que se efectúen estimaciones erróneas o que se aplique de manera deficiente el criterio profesional de la alta dirección de la entidad.

En su respuesta a la letra a) el servicio auditado señaló que 35 de los 67 casos objetados, corresponden a terrenos gestionados con recursos interministeriales en aporte al Plan de Emergencia Habitacional, distribuyéndose de la siguiente manera:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

- 11 adquisiciones con financiamiento SUBDERE: Expuso que los terrenos no ingresarán como patrimonio SERVIU, pero igualmente forman parte de las soluciones comprometidas para el Plan.

- 9 terrenos gestionados con FOINSA: Señaló que al encontrarse algunos pendientes de pago por parte del SERVIU, no se han reportado como activos en SIBIS, sin embargo, los proyectos ya pueden avanzar en su tramitación, por lo que, a efectos del nivel central, se consideran “Adquiridos”.

- 15 terrenos adquiridos con aportes extrapresupuestarios GORE: Mencionó que estos terrenos sí ingresaron a patrimonio SERVIU y deben reportarse como Activos en SIBIS.

Agregó que debido a que en el sistema SIBIS únicamente existen las opciones “En estudio”, “Activo” e “Histórico”, los SERVIU no pueden marcar de manera más precisa los terrenos gestionados interministerialmente. A su vez, reconoce que para los 32 terrenos restantes, gestionados con recursos ministeriales e incorporados directamente al patrimonio SERVIU, estos deben reportarse como Activos en la plataforma SIBIS.

Finalmente, la entidad auditada compromete mejorar a la plataforma SIBIS de manera tal que este incorpore pestañas o categorías adicionales que permitan registrar y dar seguimiento a las carteras de terrenos en las que interviene el Ministerio, aunque no sean financiados con recursos sectoriales, lo que permitirá reflejar con mayor precisión la gestión interministerial de terrenos y facilitar la trazabilidad de los proyectos asociados al Plan de Emergencia Habitacional.

Por su parte, en cuanto al literal b) el MINVU informó que la modalidad de adquisición puede diferir de la propuesta inicial de la Mesa Regional debido a la falta de acuerdo en el valor con el propietario, dificultades en los estudios de títulos, o por la necesidad de adquirir solo un polígono y no la totalidad del terreno. Indicó que estas circunstancias han llevado a optar por la modalidad de compra directa en lugar de expropiación, situación que debiera ser actualizada en la plataforma SIBIS por parte de los respectivos SERVIU. Manifestó que estos casos fueron aclarados en la ejecución de la auditoría.

Así también, manifiesta que, en el caso del terreno ID SIBIS 13-05947, éste fue adquirido por Desarrollo País en el marco de un convenio de asociación en aplicación de la Glosa 07 de la Partida 18 de la Ley de Presupuestos del año 2024. Por esta razón, no corresponde clasificar la operación estrictamente como compraventa ni como expropiación. Sin embargo, mencionó que el desplegable del SIBIS solo contempla dichas opciones, por lo que la región optó por registrar el caso como compraventa.

A su vez, mencionó que la planilla de seguimiento elaborada a nivel central tampoco consideró en su momento una categoría que diera cuenta de esta situación particular.

Finalmente, la Subsecretaría expuso que instruirá a los SERVIU que actualicen en la plataforma SIBIS la modalidad de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

adquisición utilizada en cada gestión, reforzando, además, desde el nivel central hacia las regiones, la importancia de mantener permanentemente actualizado tanto el estado de gestión de los terrenos como la modalidad de adquisición correspondiente.

Sobre la letra c), la entidad auditada manifestó que el sistema SIBIS no cuenta con integración automática con el SIGFE, lo que limita la actualización y consolidación inmediata de ciertos datos contables. Expuso que esta situación responde a la secuencia histórica de ambos sistemas y no afecta la trazabilidad general de los terrenos, aunque reconoció que optimizar la integración permitiría mayor eficiencia en la gestión y seguimiento del Plan.

Respecto a esta última materia la entidad informó que en coordinación con DINFO y las unidades responsables de los sistemas, se desarrollaría un plan de trabajo para implementar la integración automática entre SIBIS y SIGFE, lo que permitirá consolidar la información de manera más eficiente, mejorar la trazabilidad de los registros y fortalecer los procesos de control y seguimiento del PEH.

En relación con las argumentaciones expuestas por la entidad sobre lo observado en las letras a) y b), cabe indicar que si bien esta detalla la existencia de algunas situaciones que se encontrarían fuera de las clasificaciones previstas por el SIBIS para los terrenos adquiridos en el marco del PEH, lo que afecta la correcta clasificación de su estado en ese sistema, igualmente da cuenta de registros que se encuentran mal clasificados.

En este sentido, no obstante compromete la ejecución de acciones para subsanar las deficiencias de registro, la Subsecretaría no aportó en su respuesta antecedentes que dieran cuenta de la ejecución de esta regularización en el sistema de los casos observados, o bien, de la emisión de instrucciones para tales efectos.

Por su parte, en lo referido a su respuesta a la letra c), si bien anuncia un plan de trabajo, no aportó antecedentes relativos al desarrollo estimado del mismo.

Por lo anterior, corresponde mantener lo observado.

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá proporcionar la documentación que sustente la regularización de los casos observados que presentan un incorrecto registro en SIBIS, y de la emisión de instrucciones destinadas a reforzar el oportuno y correcto registro en SIBIS.

Seguidamente, respecto a las mejoras previstas para el SIBIS detalladas en su respuesta a la letra a), relativas a que el sistema incorpore pestañas o categorías adicionales que permitan registrar y dar seguimiento a las carteras de terrenos en las que interviene el Ministerio, aunque no sean financiados con recursos sectoriales, y aquella mencionada en su contestación a la letra c), referida a la integración entre SIBIS y SIGFE, con el fin de consolidar de manera automática la información financiera relativa a las adquisiciones analizadas



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

en esta auditoría, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas. A su vez, junto a los referidos avances deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograrlas.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción de este informe.

1.2 Ausencia de antecedentes que respalden el cumplimiento de las funciones asignadas a las entidades y reparticiones que se indican, en el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo.

Al respecto la citada ley N° 21.450 permite que el MINVU use parte del presupuesto del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para comprar terrenos o hacer estudios previos, con el fin de promover la integración urbana de las familias del 40% más vulnerable de la población.

La misma norma establece que un decreto supremo debe definir los criterios y el procedimiento para esas compras. Sin embargo, ese decreto todavía no se ha dictado, y en su lugar se está usando como guía el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos del Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo aprobado mediante oficio ordinario N° 413, de 2022 del MINVU, que indica las funciones y responsabilidades de los distintos participantes en el proceso.

En relación con lo expuesto, cabe hacer presente lo siguiente:

1.2.1 Sobre el registro de actividades relativas a la fiscalización del gasto y ejecución presupuestaria del Plan de Emergencia Habitacional.

Según el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos del Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo²⁰ a la División de Finanzas, DIFIN, le corresponde, entre otros aspectos, “fiscalizar el gasto y ejecución presupuestaria en torno al Plan de Emergencia Habitacional”.

Requerida al respecto, con fecha 6 de mayo de 2025, la DIFIN señaló que esta labor se realiza mediante una “planilla auxiliar de finanzas”, que registra las adquisiciones de terrenos con presupuesto destinado al cumplimiento de las metas del plan, incluyendo todas las compras efectuadas. Sin embargo, la revisión de dicha planilla evidenció imprecisiones, como la ausencia de información sobre terrenos ya adquiridos por los SERVIU, por ejemplo, datos relativos a pagos realizados (ver Anexo N° 3).

Además, la DIFIN indicó que la fiscalización del gasto consiste en supervisar, controlar y verificar el correcto uso de los recursos y la adecuada adquisición de terrenos, sea por expropiación o compraventa, y que esta

²⁰ Letra E, apartado “Nivel Central”, del Capítulo I: Funciones y roles de las divisiones del MINVU, de la Seremi de v. y U. y del SERVIU, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) respecto de la gestión de suelo.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

tarea se apoya en la mencionada planilla alojada en una plataforma colaborativa, así como en el SIBIS de la DITEC y la plataforma de la DDU.

No obstante, el uso de una planilla Excel implica riesgos de modificaciones no detectadas, lo que puede generar información inexacta y afectar la toma de decisiones. Al tratarse de un documento Excel presenta el riesgo de que se susciten modificaciones que no sean advertidas por quienes ocupan esta herramienta, generando información inexacta que afecte, por ejemplo, la toma de decisiones que sobre el particular deba efectuar la entidad.

En estas condiciones, no es posible acreditar que la DIFIN esté cumpliendo de manera efectiva con su función de fiscalizar el gasto y la ejecución presupuestaria del Plan, conforme a lo establecido en el protocolo.

La entidad auditada señaló en su respuesta que la “contraparte financiera de suelos” participa en las reuniones de la “Programación Financiera” regional, que organiza presupuestos con los SERVIU, específicamente con los Jefes de programación y control.

Agregó que el Ministerio elabora reportes, cruzando datos provenientes de los instrumentos institucionales que se envían mensualmente a DIPRES, como el informe de Movimientos-Presupuestarios, MOPRE, y la “Programación Financiera”, con el objeto de asegurar la precisión en los resultados del seguimiento y control.

En cuanto a la supervisión, control y verificación del correcto uso de los recursos, la Subsecretaría indicó que va a elaborar un informe mensual validando la información con el aludido MOPRE, que se alimenta del Sistema de Información de Gestión Financiera del Estado, SIGFE y la referida programación financiera

Respecto a la vulnerabilidad de la planilla auxiliar indicó que se subirá a la nube -sharepoint-, y se administrarán los accesos definiendo a los profesionales de gestión presupuestaria sectorial como usuarios de accesos directo, y que, para disminuir la brecha de imprecisiones o datos faltantes de adquisiciones, se complementará de acuerdo con lo planteado en el Anexo N° 3 del presente informe.

En relación con la respuesta proporcionada por la entidad, es dable señalar que sin perjuicio de los cruces de información que la Subsecretaría manifiesta desarrollar para la elaboración de sus reportes, en la especie, durante la auditoría, se evidenció la existencia de imprecisiones y ausencia de información sobre terrenos ya adquiridos por los SERVIU en su planilla de control implementada para fiscalizar el gasto y la ejecución presupuestaria en torno al Plan de Emergencia Habitacional.

Así, no habiéndose desvirtuado la debilidad de control advertida y considerando que las medidas que se compromete a implementar la Subsecretaría para subsanar las situaciones advertidas, tales como la elaboración de un informe mensual, y el cambio en la ubicación y accesos de la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

referida planilla de control no se han llevado a cabo, corresponde mantener la observación.

La Subsecretaría, deberá acreditar la implementación de las medidas comprometidas en su respuesta, con tal de asegurar la trazabilidad, veracidad e integridad de la información referida al gasto y la ejecución presupuestaria en torno al Plan de Emergencia Habitacional.

La acción requerida tendrá que ser acreditada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

1.2.2 Sobre la información referida a las necesidades de suelo a escala regional y comunal.

El Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos del Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, en su letra A, apartado "Nivel Regional", del Capítulo I, establece que, a las SEREMI de Vivienda y Urbanismo, les corresponde definir las necesidades de suelo a nivel regional y comunal, y velar por que las adquisiciones y/o transferencias se ajusten a la normativa de planificación territorial vigente, con sus cambios normativos, entre otros.

El MINVU indicó que esta definición se construye a partir de los requerimientos establecidos por el Plan de Emergencia Habitacional, PEH, actualizados mensualmente a nivel central, considerando un análisis de brechas entre la meta comunal del PEH y el estado actual de avance de las viviendas en distintas etapas, así como en la disponibilidad y uso del suelo en las comunas.

Para ello señaló que se emplea una tabla de seguimiento mensual que desagrega, por comuna y región, el número de unidades con subsidio asignado, las unidades aún pendientes por asignar y su correlato en términos de requerimientos de suelo. Asimismo, se calcula el saldo de unidades sin terreno y el requerimiento de suelo asociado en hectáreas, tanto para el cumplimiento de la meta del PEH como para abordar el déficit en su totalidad.

Sin embargo, al revisar la información aportada por las SEREMI en las regiones fiscalizadas, se observó lo siguiente:

- Región de Coquimbo: la entidad aportó una planilla Excel que entrega datos sobre el requerimiento de suelo por comuna, sin un mayor contexto de su procedencia o formulación;
- Región de Valparaíso, se proporcionó una copia de la Estrategia Regional del Plan de Emergencia Habitacional, que establece metas de suelo por comuna;
- Región de Aysén, se aportó un Power Point referido principalmente a las metas por unidades de vivienda;
- Región Metropolitana de Santiago, no entregó información sobre esta materia.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Esta diversidad de formatos y contenidos evidencia que no existe un instrumento uniforme que defina de manera detallada las necesidades de suelo a escala regional y comunal, conforme exige el protocolo, y que permita asegurar que las adquisiciones y transferencias se ajusten a la normativa de planificación territorial vigente.

Lo expuesto en los numerales 1.2.1 y 1.2.2, no se aviene con el numeral 6.1, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, que establece que la información es necesaria para que la organización pueda llevar a cabo sus responsabilidades de control interno en aras de conseguir sus objetivos, para ello, el sistema de control interno como tal y todas las transacciones y eventos significativos deben estar apropiadamente documentados a través de sistemas de información.

Añade, en lo que interesa, que las jefaturas de la entidad deben desarrollar e implantar actividades de control sobre la integridad de los datos introducidos en los sistemas de información. La habilidad de la alta dirección para tomar decisiones apropiadas se ve influenciada por la calidad de la información. La capacidad de generar información de calidad comienza con el análisis de los datos relevantes, por cuanto si se dispone de datos poco precisos o incompletos, la información derivada puede provocar que se adopten decisiones equivocadas, que se efectúen estimaciones erróneas o que se aplique de manera deficiente el criterio profesional de la alta dirección de la entidad.

Finalmente, los hechos descritos no se avienen con los principios de control, eficiencia y eficacia indicados en los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la precitada ley N° 18.575, en virtud de los cuales, las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y el debido cumplimiento de la función pública.

Sobre este punto, la Subsecretaría indicó que el Plan de Emergencia Habitacional se basó inicialmente en una primera referencia de requerimientos de suelo. Expuso que esa información se compiló a partir de procesos de adquisición previos, disponibles de forma agregada, y sirvió como una base global y referencial.

Añadió que la gestión de suelos es un instrumento de apoyo dinámico, que busca avanzar sobre el déficit habitacional en su totalidad y no únicamente sobre las metas específicas del PEH, y que los parámetros iniciales han debido ajustarse en la medida en que se ha contado con información más precisa respecto de los proyectos, los terrenos disponibles y los procesos de asignación de subsidios.

Estableció que entre los factores que modifican los requerimientos se encuentran el avance en la asignación de subsidios, dificultades en el progreso de proyectos, y la interrelación de metas (regional y comunal) que genera una dinámica en la que una región puede cumplir su meta regional, pero el déficit puede persistir a nivel de comunas específicas, citando a modo de ejemplo, lo que acontece en la región de Tarapacá, en donde el cumplimiento



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

regional está cubierto, concentrándose los proyectos en la comuna de Alto Hospicio, manteniendo la brecha en la comuna de Iquique.

Expuso que, en el proceso de fiscalización, cada región presentó información en formatos propios, los que corresponden al año 2022, lo que explica la diversidad de insumos. Manifestó, que debido a esta misma diferencia, en 2023 a través del Ord N° 570, de la Subsecretaría, se implementó un registro para estandarizar la información y dar cumplimiento al Protocolo de Suelos, mediante la creación de planillas nacionales de banco y avance de suelos que constituyen la base de cálculo y análisis ministerial.

Manifestó que en coordinación con el equipo del Plan de Emergencia y las regiones, se ha implementado un mecanismo de actualización mensual que refleja, por región y comuna, las necesidades de suelo en función de los proyectos en curso y los subsidios asignados. Indicó que este reporte es enviado periódicamente a la División de Finanzas para integrar el reporte general del avance del Plan de Emergencia Habitacional.

Seguidamente, se refirió a la existencia de un Panel de Consolidación Nacional que expone, comuna por comuna, las hectáreas de suelo necesarias, y que permite la representación gráfica de las brechas y avances. Añadió que este panel se actualiza mensualmente, asegurando un acceso uniforme a la información oficial para la toma de decisiones.

Finalmente indicó que no obstante lo señalado, ese ministerio se compromete a implementar un Plan de Trabajo coordinado entre Divisiones, con el objetivo de abordar de manera integral los hallazgos de la auditoría, y que dicho plan se fundamenta en la metodología de medición ya levantada y los aprendizajes obtenidos por la DDU, enfocándose en:

- Formalización de una herramienta institucional: Se trabajará en el desarrollo o adecuación de una herramienta institucional que permita consolidar y gestionar la información de suelos de forma segura y eficiente en plataformas. La base para esta herramienta será la metodología y los registros ya validados por la DDU, eliminando la necesidad de utilizar instrumentos no controlados.
- Integración en el Sistema SIBIS, RUKAN: Como parte de esta formalización, se impulsarán gestiones para sistematizar la información de forma unificada a nivel nacional, albergando de manera preferente los registros de suelos y la generación de reportes consolidados.

Si bien en su respuesta la entidad expuso que las deficiencias advertidas en el reporte de las necesidades de suelo a escala regional y comunal se encontrarían solucionadas a partir del Ord. N° 570, de 2023, no aportó evidencia durante el proceso de auditoría y con ocasión de su respuesta al preinforme de observaciones que permita verificar lo antes expuesto.

En este sentido, no obstante que en su contestación la Subsecretaría exhibió dos gráficos que detallarían los avances en la gestión de suelos por región y comunas, cuantificados por hectáreas, no proporcionó



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

los antecedentes a partir de los cuales estos se han construido. Además, los gráficos no muestran el detalle de comuna, a objeto de comprobar lo señalado en el caso indicado como ejemplo.

Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto, teniendo en consideración que en su contestación la entidad se compromete a la ejecución de medidas futuras, las que aún no se concretan, corresponde mantener la observación.

Así, en relación a la formalización de una herramienta institucional que permita consolidar y gestionar la información de suelos de forma segura y eficiente en plataformas, así como de sistematizar la información de forma unificada a nivel nacional, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas. A su vez, junto a los referidos avances deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

2. Situaciones de riesgo no controladas por la entidad.

2.1 Falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional.

Consultado al MINVU sobre las políticas, manuales, instrucciones, orientaciones y/o flujogramas aplicables al proceso de adquisición de terrenos conforme a la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, la entidad remitió, entre otros antecedentes, la citada resolución exenta N° 14.464, de 2017.

Esta resolución exenta, en su acápite 3, señala que de acuerdo al artículo 4° del decreto N° 355, de 1976, del MINVU, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, estos pueden adquirir inmuebles por compra, expropiación, permuta, aceptación de cesiones, erogaciones, donaciones, herencias, legados y en general, a cualquier título.

En el numeral 5.2 “Antecedentes Técnicos”, del acápite 5, “Requisitos y antecedentes necesarios para adquirir un inmueble”, se dispone que cuando el inmueble a adquirir corresponda a un terreno para el desarrollo de programas habitacionales o proyectos urbanos, el SERVIU deberá considerar los antecedentes técnicos que allí se detallan, incluyendo una Tasación comercial elaborada por el SERVIU respectivo -letra d-.

Posteriormente, la resolución exenta N° 1.246, de 2023 que modifica la resolución exenta N° 14.464 de 2017, incorporó criterios y procedimientos especiales para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles para el PEH. En particular, estableció en el numeral 9.3.2.1, en lo que interesa, que para la adquisición de terrenos destinados a dar cumplimiento al PEH,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

el SERVIU deberá considerar los antecedentes que allí se mencionan, entre ellos contar con una tasación comercial elaborada por el SERVIU respectivo, con vigencia de 6 meses -letra f-.

Además, agregó que el valor de compra del terreno no podrá superar en más de un 10% dicho monto, calculado según el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional -aprobado por resolución exenta N° 347, de 2004, del MINVU-. En caso de que el valor de adquisición del terreno supere en un 10% la tasación SERVIU -desarrollada de acuerdo con lo indicado en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por resolución exenta N° 347, de 2004-, se solicitará que la región presente dos tasaciones adicionales que respalden el valor, las que deberán ser realizadas por peritos inscritos en los registros del MINVU.

Por su parte, el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos del PEH y Banco de Suelo²¹ también establece que la Mesa Regional de Coordinación de Suelo evalúe los antecedentes técnicos y legales de cada terreno, aplicando las mismas reglas para determinar su valor comercial.

En este punto, cabe precisar que del análisis de la muestra auditada no se advirtió ningún caso en que el valor de adquisición de un terreno generara un diferencial mayor al 10% del monto de la tasación, tal que fuera necesario activar el requisito adicional establecido en la citada resolución exenta N° 1.246, de 2023, referido a la ejecución de a lo menos 2 nuevas tasaciones por peritos inscritos en los registros del MINVU.

El detalle algunos de los casos analizados se presentan en la tabla siguiente:

Tabla N° 4: Valores tasación, compra y % de diferencia.

AÑO	ID SIBIS	Región	Comuna	Fecha de Tasación	Monto tasación en UF	Valor pagado por SERVIU en UF*	% diferencia entre valor pagado y tasación.
2022	13-05782	Metropolitana	La Florida	26/07/2022	167.771	165.055,6	-1,7
2022	13-05804	Metropolitana	San Miguel	25/08/2022	425.077	458.958,8	7,9
2022	04-01292	Coquimbo	Coquimbo	30/08/2022	108.693	112.288,4	3,3
2022	13-05249	Metropolitana	Cerro Navia	22/03/2021	105.181	101.058,2	-4
2022	13-05250	Metropolitana	Cerro Navia	04/07/2022	336.910	313.544,7	-7
2022	11-01086	Aysén	Aysén	30/06/2022	7.122	7.433,3	4,3
2023	05-01021	Valparaíso	Viña del Mar	21/08/2023	61.510	61.276,2	-0,4
2023	05-00857	Valparaíso	Valparaíso	09/09/2022	24.815	24.484,6	-1,4
2023	05-00984	Valparaíso	Petorca	13/06/2023	5.727	5.695,3	-0,6
2022	13-05690	Metropolitana	La Pintana	18/07/2022	360.966	139.279,5	-61,5
2022	05-00830	Valparaíso	Valparaíso	09/09/2022	11.129	11.345,6	1,9

²¹ Establecido y distribuido por oficio ordinario N° 413 de 23 de agosto de 2022 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, contempla instrucciones para la identificación, evaluación, adquisición y transferencia de terrenos para el plan de emergencia habitacional.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

AÑO	ID SIBIS	Región	Comuna	Fecha de Tasación	Monto tasación en UF	Valor pagado por SERVIU en UF*	% diferencia entre valor pagado y tasación.
2022	05-01008	Valparaíso	Viña del Mar	21/08/2023	27.730	28.941,8	4,3
2022	04-01290	Coquimbo	Coquimbo	30/08/2022	33.814	30.601	-9,6

Fuente: Elaborado por equipo de fiscalización, con antecedentes aportados por MINVU durante proceso de auditoría.

*Se utilizó para conversión de \$ a UF, como valor referencial la UF al 1 de enero del año siguiente al de efectuada la compra. Esto es \$35.122,26 y \$36.797,64 para 2023 y 2024 respectivamente.

Sin embargo, se advirtió que la entidad que adquiere el terreno, a saber, SERVIU de la región respectiva, es la misma que valoriza el bien, mediante su informe de tasación, labor que si bien se desarrolla de conformidad con lo indicado en Manual de Tasaciones, denota una falta de segregación de funciones y responsabilidades en este aspecto.

Lo anterior implica el riesgo de, por ejemplo, errores en los procesos de tasación que no sean advertidos, efectuándose adquisiciones y/o transferencias de terrenos que no se ajusten a los valores de mercado, entre otros.

Así, la situación descrita, no armoniza con lo indicado en los numerales 1.4 y 1.5, del artículo 1°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre Control Interno de la Contraloría General, que señala que el sistema de control interno efectivo proporciona seguridad razonable respecto al logro de los objetivos de la organización, y que esta seguridad razonable equivale a un nivel satisfactorio de confianza, debiendo la alta dirección identificar los riesgos inherentes de las operaciones de la entidad y los niveles que serán aceptables bajo ciertas circunstancias.

En ese sentido, el hecho observado no se aviene con el numeral 3.3, del artículo 3°, de la aludida resolución N° 1.962, de 2022, en relación con el establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de objetivos, que indica que se deben segregar responsabilidades para reducir el riesgo de conducta irregular a la hora de lograr objetivos.

Finalmente debe tenerse presente lo indicado el numeral 5.1 del artículo 5° de la norma tratada, en lo relativo al principio "Definir y desarrollar actividades de control que contribuyan a la mitigación de los riesgos hasta niveles aceptables", contemplando, en el apartado actividades de control preventivo, la segregación de funciones, es decir, la asignación y división de responsabilidades de registrar, autorizar y aprobar transacciones, así como de administrar los bienes y activos en una entidad, situación que en la especie no se cumple.

En su respuesta la Subsecretaría señaló que, a través de las funciones definidas en la orgánica tanto del MINVU como de los SERVIU, resulta indispensable para ese ministerio determinar el precio de inmuebles de su patrimonio, así como de aquellos que son parte de un proyecto, mencionando las normas que versan sobre esta materia, a saber:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

- Ley N° 16.391, de 1965, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, específicamente en el artículo 34° punto 4 “Determinar la renta y el precio de los inmuebles de propiedad del Ministerio o de las Instituciones relacionadas con el Gobierno a través de él, para los efectos de su arrendamiento y transferencia a particulares”.
- Decreto N° 355, de 1977, que Aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, artículo 23, letra k), que indica que el Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización tendrá la función de “Efectuar los estudios técnicos y tasaciones, indispensables para fijar valores de transferencia de terrenos que se hayan urbanizado o de inmuebles que se construyan o hayan construido, confeccionado, cuando procediere, las tablas de valores correspondientes”.
- Decreto N° 49, de 2011, del MINVU, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en relación con la tasación de los inmuebles descrita en el párrafo IV, artículo 19, “En los casos en que el precio del terreno forme parte del presupuesto del proyecto, antes de iniciar la evaluación, el SERVIU por sí mismo o por quien contrate o designe para tal efecto, deberá realizar una Tasación Comercial, aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.”

Agregó que el Manual de Tasaciones MINVU aprobado por resolución exenta N° 347, de 2004, a través del Enfoque Comparativo o de Mercado, permite determinar el valor de un inmueble mediante el análisis comparativo entre inmuebles similares, utilizando estadísticas sistematizadas de valores de transferencias y/o de ofertas del mercado inmobiliario, por lo cual el mismo método controlaría el riesgo levantado respecto a que el valor de los terrenos no se ajuste a los de mercado.

Finalmente, respecto a los casos de la muestra, la Subsecretaría mencionó que consultada a las regiones corresponde señalar:

- Coquimbo, ID 04-1292 e ID 04-1290: Expuso que si bien, de acuerdo con la resolución exenta N° 14.464, de 2017, se considera una sola tasación realizada por el respectivo SERVIU, igualmente se realizó -previo a la adquisición del inmueble-, dos tasaciones externas con consultores inscritos en el registro MINVU.
- Valparaíso: Reiteró las argumentaciones de carácter general antes expuestas, en el sentido de que la propia normativa obliga al SERVIU a efectuar la tasación, y que de no hacerlo se estaría actuando fuera de norma.
- Aysén, ID 11-01086: Expuso que, de igual forma se realizó una tasación externa, la que estableció y corroboró el valor indicado en la tasación del SERVIU, el que indica como valor promedio de terrenos cercanos, 4 UF/m².
- Metropolitana: Indicó haber efectuado las consultas a la asesora jurídica del Departamento señalando adjuntar correo, sin precisar a qué departamento, ni acompañar dicho documento.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Sobre lo expuesto por esa entidad, se debe reiterar que lo objetado en este numeral tiene relación con potenciales situaciones de riesgos que pueden suscitarse en la operación analizada y no con incumplimientos que dicta la normativa vigente.

En este sentido, respecto a lo señalado sobre a que el mismo Manual de Tasaciones controlaría el riesgo levantado al considerar un Enfoque Comparativo o de Mercado, que permite determinar el valor de un inmueble mediante el análisis comparativo entre inmuebles similares, debe hacerse presente, a modo de ejemplo, lo señalado en la letra c), del artículo 1° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional, que entre otras cosas dispone que por decreto supremo se establecerán los criterios de adquisición de los respectivos terrenos y se definirán los aspectos operativos de ese artículo, "... comenzando por la necesidad de contar con diversas tasaciones respecto de cada terreno".

Seguidamente, respecto a que en el caso de los terrenos de las regiones de Coquimbo y Aysén se realizaron tasaciones adicionales por parte de entidades externas, cabe indicar que dichas argumentaciones no fueron sustentadas mediante la presentación de tales antecedentes.

Sin perjuicio, la presentación de tasaciones externas no es un aspecto que se encuentre regulado en la normativa que ha emitido esa entidad en el marco del PEH, tal que sea requerido en todos los casos.

Habida cuenta de lo señalado, la observación se mantiene.

La Subsecretaría debe velar por que en los procesos de adquisición de suelo vinculado al PEH se implementen controles que permitan detectar eventuales errores en la tasación de los predios que se adquieran que no sean advertidos, efectuándose adquisiciones y/o transferencias de terrenos que no se ajusten a los valores de mercado, entre otros.

Los controles que se aplicarán deberán ser informados en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

2.2 Ausencia de una definición de un rango de precio para la adquisición de terrenos.

Como se detallará más adelante en este informe, el reglamento al que se alude en la letra c), del artículo 1° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional, en el cual deben establecerse los criterios de adquisición de los terrenos que se comprenden con cargo de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo reemplace, y que su a vez defina los aspectos operativos del referido artículo, no ha sido dictado a la fecha de la presente auditoría.

Sin perjuicio, cabe mencionar que la letra d) del artículo antes mencionado, consigna que, en el antedicho reglamento, se deberá



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

establecer además los requisitos mínimos de localización de los terrenos, de cantidad y tipo de tasaciones, de rangos de precios y/o de factibilidad técnica y normativa, entre otros aspectos.

Por su parte, el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, del MINVU, en su numeral 4.2.3 “Metas de la gestión de suelos” establece que, de manera urgente, se espera gestionar el suelo para emplazar viviendas de acuerdo con los desafíos planteados en las metas regionales, atendiendo a las necesidades particulares y la disponibilidad de suelo en cada comuna.

Agrega, que el requerimiento de gestión de suelo se distribuye en 575 hectáreas de gestión pública y 636 hectáreas de gestión privada (1.211 hectáreas en total) de acuerdo con las proyecciones de los distintos programas. Estimando²² un costo referencial de 6 UF/m², al que se sumaría un monto de 2 UF/m² para habilitación de los terrenos y de 0,5 UF/m² para mantención y cierros.

Sin embargo, aun cuando para la ejecución del Plan se definió un valor referencial del suelo, a partir del cual se estimaron los recursos económicos necesarios para cumplir las metas previstas, y considerando que la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional establecieron la necesidad de dictar un reglamento que, entre otros aspectos, fijara rangos de precios de los terrenos a adquirir; del análisis de los antecedentes proporcionados por el MINVU durante la auditoría, no se identificó que dicha entidad hubiese establecido algún rango de precios, a nivel nacional o regional, para estas compras.

La ausencia de este parámetro impide, por ejemplo, evaluar alternativas de terrenos en función de su costo, lo que incrementa el riesgo de que, dadas las restricciones presupuestarias, no se alcancen las metas de adquisición de suelo establecidas para cada región.

Según lo informado por el MINVU²³ “el valor máximo de adquisición de un terreno se establece a partir de la tasación realizada por el SERVIU, permitiendo una tolerancia de hasta un 10% adicional sobre dicho monto”, sin contar con un parámetro uniforme a nivel nacional o regional en relación con este asunto.

Cabe indicar que, de la revisión de la muestra de auditoría, en particular del valor del metro cuadrado de terreno adquirido, se identificó que, en 6 de los 25 casos, se duplicó el costo de 6 UF/m², alcanzando entre 11,43 y 19,14 UF/m², sin incluir los gastos de habilitación, mantención ni cierros, tal como se expone en la tabla siguiente:

²² Según se indica en la tabla N° 3 del Plan de Emergencia Habitacional.

²³ Mediante correo electrónico de 13 de junio de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Tabla N° 5: Terrenos adquiridos de la muestra auditada que superan en aproximadamente el doble el valor referencial de UF/M².

ID SIBIS	Región	Comuna	ROL	Dirección	Superficie M ²	Monto compra Aprobado DDU (UF)	Valor UF/M ²
13-05803	Metropolitana	San Miguel			23.013	310.676	13,50
13-05806	Metropolitana	San Miguel			18.441	248.949	13,50
13-05805	Metropolitana	San Miguel			16.275	219.717	13,50
13-05782	Metropolitana	La Florida			8.715	166.777	19,14
13-05804	Metropolitana	San Miguel			40.736	465.612	11,43
13-05844	Metropolitana	Macul			20.184	286.991	14,22

Fuente: Elaborado por equipo de fiscalización, con antecedentes aportados por MINVU durante proceso de auditoría.

Así, la ausencia de algún parámetro que fije por ejemplo un máximo para estas adquisiciones implica el riesgo de adquirir terrenos a valores que sumados a los demás costos asociados -habilitación, mantención y cierre- dificulten o impidan concretar los objetivos previstos en el Plan de Emergencia Habitacional.

Lo observado no se aviene a los numerales 1.4 y 1.5, del artículo 1°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, que prevén que el sistema de control interno efectivo proporciona seguridad razonable respecto al logro de los objetivos de la organización, y que esta seguridad razonable equivale a un nivel satisfactorio de confianza, debiendo la alta dirección identificar los riesgos inherentes de las operaciones de la entidad y los niveles que serán aceptables bajo ciertas circunstancias.

A su vez, no armonizan con los artículos 3°, inciso segundo, y 5°, de la anotada ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública. Así como el artículo 53, de la misma ley, que exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz

Cabe indicar que la presente observación fue remitida al MINVU como a la DIPRES para su contestación, habida cuenta de que el reglamento al que se alude en la letra c), del artículo 1° de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional, debe ser emitido por ambas entidades. No obstante, al término del plazo otorgado, solo se recibió respuesta de la primera de las entidades antes señaladas.

Al respecto, la Subsecretaría señaló que la gestión de suelos no es una meta en sí misma en el Plan de Emergencia Habitacional,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

sino que una herramienta estratégica para cumplir las metas de acceso a la vivienda, y que la cifra de 6 UF/m² mencionada en el plan, fue un valor de referencia inicial para la planificación presupuestaria, cuya definición se basó en información agregada de proyectos habitacionales que en ese momento, no contaba con una desagregación específica del costo del suelo.

Añadió que, desde una perspectiva de análisis urbano, esa cifra representa un “agregado sintético” que no es capaz de capturar la realidad de un mercado tan heterogéneo que se caracteriza por una marcada descentralización de precios, lo que hace que la distribución de valores de un terreno en un área metropolitana sea sustancialmente diferente a la de una ciudad intermedia o una localidad rural, donde los valores tienden a ser significativamente más bajos.

Por ello, este valor se utilizó como un parámetro presupuestario para coordinar acciones con la Dirección de Presupuestos y ajustar las estrategias de los programas habitacionales y de coordinación con otras reparticiones, sin ser un límite rígido de adquisición.

Mencionó que el año 2022, el MINVU analizó la pertinencia de establecer rangos de precios para la adquisición de suelos, concluyendo que esta medida sería contraproducente, dado que el suelo es un bien inelástico, único e irrepetible cuyo valor está determinado por múltiples factores más allá de su superficie, incluyendo la normativa, la accesibilidad, y su potencial para proyectos urbano-habitacionales; y que establecer rangos rígidos limitaría la adquisición de suelos estratégicos, distorsionaría la negociación y no daría cuenta de la dinámica real del mercado, caracterizado por la escasez y la especulación.

Agregó que, para asegurar la transparencia y el control, el ministerio implementó una valoración técnica y contextualizada de cada terreno, basada en informes de Tasación SERVIU, en la “Actualización Fichas Técnicas del SERVIU” y en el “Análisis de parámetros urbanísticos”.

En relación con las fichas expuso que el año 2023, la DITEC a través del oficio ordinario N° 1.700 actualizó el formato de estas fichas, incorporando un análisis detallado de los costos de habilitación y del valor del suelo, estandarizando estos costos en referencia a los valores globales que fija el decreto N° 49, de 2011, del MINVU, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Añadió que esta métrica evalúa la incidencia del costo del suelo en el valor final del proyecto.

Sobre el análisis de parámetros, señaló que la valoración de los terrenos también considera su localización y el potencial de generar integración urbana. Expuso, que a través del oficio ordinario N° 154, de 2024, la DDU introdujo nuevos formatos de trabajo, incluyendo un informe de fundamentación que considera un valor ponderado de integración social.

Mencionó que además la DDU cuenta con un “Visor de Suelos” que integra información disponible de estudios especializados y datos del Centro de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Católica de Chile, y la información del mercado de suelos que el Servicio de Impuestos Internos construye desde 2018 a partir de las compraventas informadas a CBR, lo que ha permitido que la valoración se base en información más completa y actualizada.

Señaló que desde el año 2022, la gestión de suelos ha tenido un ajuste periódico, con mejoras en los instrumentos de evaluación y en los procedimientos. Que las primeras adquisiciones del 2022 se abordaron con los instrumentos existentes en esa fecha, pero que la Subsecretaría ha implementado mejoras continuas conforme se ha adquirido experiencia. Indicó que la complejidad de los procesos de adquisición, su naturaleza dinámica y su impacto en la política habitacional requieren de un aprendizaje constante y una adaptación de las herramientas de gestión.

Finalizó indicando que como propuestas de mejora en la gestión de suelos, el Ministerio se compromete a:

- Un estudio en colaboración con un centro de estudios: Se está desarrollando el estudio "Diseño de una herramienta para compra de terrenos y evaluación financiera de proyectos de vivienda de interés social", licitación pública N° ID: 587-42-LE25. Añadió que este análisis permitirá la fijación de parámetros de valor del suelo desde la perspectiva de la inversión pública.
- La habilitación de información desagregada de suelos: Se habilitará a través del sistema Rukan la información desagregada de suelos. Expuso que esta iniciativa es fundamental para establecer parámetros de base de valores de incidencia que permitan estudiar su dinámica y realizar comparaciones, lo que permitirá a la institución tomar decisiones basadas en datos verificables y actualizados.
- La elaboración de un manual de procesos: Manifestó que para normalizar la metodología de trabajo, se aprobará el manual de procesos para la gestión de suelos. Señaló que ese documento abordará el análisis aplicado de los valores de incidencia de los terrenos, formalizando las bases metodológicas que hoy se usan de manera implícita, incluyendo los distintos rangos de valoración (decreto N° 49, áreas metropolitanas, adquisiciones estratégicas) en conjunto con el estudio de costos de la vivienda.

Ahora bien, en cuanto a lo aludido por Subsecretaría en su respuesta, debe hacerse presente que la falta de establecimiento de un parámetro o rango de precios a nivel nacional o regional, para estas compras fue observado desde una perspectiva de control interno, considerando que tal medida puede operar como un control respecto de estas adquisiciones, no siendo planteado como la fijación de límites rígidos para este tipo de operaciones, como alude la entidad en su contestación.

En ese sentido cabe mencionar que la gestión de suelos constituye una herramienta fundamental para cumplir las metas de acceso a la vivienda, tal como se indica en su respuesta. Por lo que establecer mecanismos de control, como por ejemplo, la revisión de los factores, potencialidades o aspectos estratégicos podría justificar la compra de algunos de estos predios. Estas acciones, contribuirían directamente al cumplimiento de dicha meta.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

A su vez, considerando que esa entidad compromete acciones tendientes a optimizar la gestión de suelos, mediante las medidas que detalla en su contestación, las cuales no han sido implementadas, la observación se mantiene.

Por tanto, la Subsecretaría en coordinación con la DIPRES debe establecer medidas de control que mitiguen, en lo sucesivo, el riesgo de adquirir terrenos a valores que, sumados a los demás costos asociados -habilitación, mantención y cierre- dificulten o impidan concretar los objetivos previstos en el Plan de Emergencia Habitacional.

Sin perjuicio de lo señalado, en relación con el diseño de una herramienta para la compra de terrenos y evaluación financiera de proyectos de vivienda de interés social, tendrá que informar los avances obtenidos en la incorporación de la información desagregada de suelos en el sistema Rukan y la elaboración del manual de procesos. A su vez, deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr dichos objetivos.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

3. Controles cuya efectividad no operó.

3.1 Falta de evidencia respecto a la labor de supervisión en los informes de tasación que se indican.

En el proceso de adquisición de terrenos para el PEH, los SERVIU deben evaluar su valor aplicando el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por la resolución exenta N° 347, de 2004, del MINVU.

Dicho manual, así como el formulario para el Informe de Tasación Urbana contenido en él, establece la participación de dos roles: el Tasador, encargado de aplicar los procedimientos de valorización de inmuebles; y el Supervisor²⁴: responsable de revisar y controlar la emisión de los informes de tasación, debiendo ambos profesionales suscribirlos según indica el mismo formulario.

Adicionalmente el oficio ordinario N° 600, de 2019, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que instruye procedimientos para la gestión de suelos, señala que el Tasador es el responsable de generar la tasación de inmuebles.

Ahora bien, de la revisión de los informes de Tasación asociados a la muestra de auditoría, extraídos del SIBIS y/o aportados por la entidad auditada, se evidenciaron las siguientes situaciones:

²⁴ Cuerpo 1 del manual indica en su acápite de "Introducción" que "a nivel regional se establece la necesidad de contar con un Supervisor, que controlará la emisión de los Informes de Tasación...".



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

a) En 8 informes de tasación no consta el nombre y firma del Supervisor. Ver el detalle en la tabla N° 6, a continuación.

Tabla N° 6: Detalle de casos sin nombre ni firma del Supervisor en informe de tasación.

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Tasación Fecha	Tasación Monto UF	Firma Supervisor SI/NO	Identifica nombre de Supervisor SI/NO
1	04-01292	Coquimbo	Coquimbo	30/08/2022	108.693	NO	NO
2	04-01289	Coquimbo	Coquimbo	30/08/2022	230.599	NO	NO
3	04-01291	Coquimbo	Coquimbo	30/08/2022	62.239	NO	NO
4	04-01293	Coquimbo	Coquimbo	30/08/2022	100.777	NO	NO
5	05-01021	Valparaíso	Viña del Mar	21/08/2023	61.510	NO	NO
6	05-01008	Valparaíso	Viña del Mar	21/08/2023	27.730	NO	NO
7	04-01290	Coquimbo	Coquimbo	30/08/2022	33.814	NO	NO
8	04-01324	Coquimbo	La Serena	02/10/2022	36.850	NO	NO

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora a partir de la información obtenida del SIBIS y/o proporcionada por la Subsecretaría de Viviendas y Urbanismo.

b) En 15 de los 25 informes de tasación revisados, solo se señala como Supervisor a la “Sección técnica de tasaciones” o el “Supervisor regional” sin identificar a un funcionario responsable. Ver detalle en Anexo N° 4.

La falta de antecedentes que demuestren la participación de un Supervisor en los informes antes indicados genera el riesgo de que, en el desarrollo de los procesos de tasación, cuyos resultados se consignan en los referidos informes, existan errores que no hayan sido detectados.

La situación además de contravenir lo consignado en el citado Manual de Tasaciones, no se ajusta a los numerales 1.4 y 1.5, del artículo 1°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, que señala que el sistema de control interno efectivo proporciona seguridad razonable respecto al logro de los objetivos de la organización, y que esta seguridad razonable equivale a un nivel satisfactorio de confianza, debiendo la alta dirección identificar los riesgos inherentes de las operaciones de la entidad y los niveles que serán aceptables bajo ciertas circunstancias.

A su vez, no se aviene con el numeral 3.3, del artículo 3°, de la aludida resolución, en relación con el establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de objetivos, que indica que se deben segregar responsabilidades para reducir el riesgo de conducta irregular a la hora de lograr objetivos.

Luego, debe tenerse presente lo indicado en el numeral 5.1 del artículo 5° de la norma tratada, en lo relativo al principio “Definir y desarrollar actividades de control que contribuyan a la mitigación de los riesgos hasta niveles aceptables”, contemplando, en el apartado actividades de control preventivo,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

la segregación de funciones, es decir, la asignación y división de responsabilidades de registrar, autorizar y aprobar transacciones, así como de administrar los bienes y activos en una entidad, situación que en la especie no se cumple.

Finalmente, cabe tener presente, además, lo indicado en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575, que señalan que la Administración del Estado deberá observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos, y por el debido cumplimiento de la función pública, respectivamente.

La Subsecretaría señaló en su respuesta que para los casos de la comuna de Coquimbo, en los informes de tasación, de la tabla N° 6, efectivamente no consta el nombre ni firma del supervisor, solamente la identificación del tasador. Sin embargo, agrega que para cada uno de esos lotes, ese servicio contaba con dos tasaciones externas que permitieron validar el precio informado de los inmuebles en las tasaciones SERVIU.

Por su parte, respecto al inmueble de la comuna de La Serena, región de Coquimbo, la tasación se encuentra en la misma condición, pero a diferencia de los anteriores, esto se debería a que corresponde a una etapa previa a la adquisición, ya que a la fecha el inmueble aún no ha sido adquirido por parte de ese SERVIU. Manifestó que previamente a la adquisición se realizará la actualización de la tasación SERVIU y las tasaciones externas.

Por otra parte, en relación a los casos de la región de Valparaíso, la Subsecretaría manifestó que debido a la falta de información sobre el perfil, requisitos y función del "Supervisor Regional", indicado en el Manual de Tasaciones, es que el SERVIU regional había realizado una consulta formal a dicha división a través de Ord. N°5066/23, el cual no tuvo respuesta. Manifestó que en atención a lo anterior, a fin de corregir tal situación, se tramitó la resolución exenta N° 3.866, de 21 abril de 2025, la cual define las funciones y designa a la jefatura de la Oficina de Gestión de Suelos del SERVIU región de Valparaíso como Supervisor Regional de Tasaciones. De esta forma, manifiesta que la suscripción por parte del Supervisor Regional en los informes de tasación se evidencia desde la fecha de la referida resolución exenta N° 3.866, de 2025.

Finalmente, la Subsecretaría expuso que para los casos relacionados a la región Metropolitana de Santiago, se realizaron los cambios en los informes de tasaciones mencionados y el jefe de la Sección Técnica de Tasaciones los actualizó con su nombre y cargo.

Por último, la Subsecretaría propuso desarrollar una estrategia que establezca mecanismos de supervisión regionalizados, coordinado desde el nivel central, según lo establece el propio Manual de Tasaciones MINVU de 2004, citando el cuerpo 1: "Para efectos de mantener actualizados el Manual, los procedimientos, las tablas de valores y las bases de datos inmobiliarios, así como también controlar su adecuada aplicación y perfeccionamiento, se requiere la participación de una Unidad Central de Tasaciones que en forma específica administre los antecedentes y regule el uso de ellos, dotada de profesionales idóneos



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

a su cargo. Con igual sentido, a nivel regional se establece la necesidad de contar con un Supervisor, que controlará la emisión de los Informes de Tasación y mantención de las bases de datos en coordinación con la Unidad Central de Tasaciones”.

En relación con lo observado en este numeral, y los argumentos esgrimidos por la entidad auditada, cabe indicar que si bien el servicio reconoce los hechos objetados y compromete acciones frente a las situaciones detectadas, esta no aportó antecedentes que dieran cuenta de la adopción de tales medidas ni de las gestiones efectuadas sobre la materia, por lo que corresponde mantener lo observado.

En ese sentido, debe hacerse presente la necesidad de que en los procesos de tasación que se realicen en el futuro participen los funcionarios que se han definido, y que los mismos dejen una clara constancia de aquello, considerando que la labor del supervisor es la de revisar y controlar la emisión de los informes de tasación, lo que disminuye el riesgo de que en los referidos informes, existan errores que no hayan sido detectados.

Además, la entidad deberá proporcionar documentación que sustente las gestiones realizadas en cuanto a desarrollar una estrategia que establezca mecanismos de supervisión regionalizado y coordinada desde el nivel central.

Lo requerido tendrá que ser informado y documentado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

4. Sobre la falta de dictación del reglamento que establece los criterios para la adquisición de terrenos en el marco de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

Como se ha indicado previamente, el artículo cuarto de la ley N° 21.450²⁵, aprobó la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional, vigente hasta el 31 de diciembre de 2025.

A su vez, dicho término fue prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2029, por medio de la ley N° 21.798, publicada en el diario oficial el 21 de diciembre de 2025.

En tal orden de ideas, el artículo 1° de la aludida ley consigna que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, podrá destinar una parte de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo reemplace, para

²⁵ Normativa que entró en vigor el 27 de mayo de 2022.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

financiar estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos por parte de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, conforme a las reglas que ahí se indican.

De esta forma, la letra c) de este artículo señala que, mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, suscrito también por el Ministro de Hacienda, se establecerán los criterios de adquisición de los respectivos terrenos y se definirán los aspectos operativos del presente artículo, comenzando por la necesidad de contar con diversas tasaciones respecto de cada terreno.

Luego, el literal d) indica que, en cuanto a los criterios de adquisición, el reglamento señalado en el literal anterior -letra c)- deberá establecer los requisitos mínimos de localización de los terrenos, de cantidad y tipo de tasaciones, de rangos de precios y/o de factibilidad técnica y normativa, y podrá contemplar reglas especiales según la cabida de los terrenos y/o la escala de la ciudad en que éstos se emplacen. También podrá establecer distintos puntajes de valoración de los terrenos y regular la posibilidad de admitir excepciones al cumplimiento de los requisitos mínimos.

Enseguida, el literal e) del anotado artículo 1° establece que el reglamento deberá precisar las etapas y plazos que componen el procedimiento operativo para financiar estudios preliminares o la adquisición de terrenos, desde la apertura de un plazo para que los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización remitan al nivel central una cartera de terrenos a evaluar, con las tasaciones y demás antecedentes que exija el reglamento, hasta la dictación de la resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo que se pronuncie sobre el financiamiento con cargo a los recursos señalados en ese artículo.

Finalmente, el artículo 22 de la norma en comento establece que el decreto supremo referido en la letra c) del artículo 1° de la ley, deberá dictarse en el plazo máximo de ciento ochenta días desde su entrada en vigencia, esto es, el 18 de noviembre de 2022, y publicarse en el Diario Oficial, a más tardar, el día 31 de diciembre de 2022.

De ese modo, se requirió al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, informar sobre la tramitación del aludido reglamento, con el objeto de verificar el cumplimiento de la normativa antes señalada.

Al respecto, esa entidad indicó en minuta de 7 de julio de 2025, en lo que interesa, que la División de Política Habitacional elaboró un borrador de reglamento (Informe Técnico N° 431/2022), el cual se encontraría en proceso de revisión y análisis de observaciones entre esa Subsecretaría y esta Contraloría General de la República. Por lo tanto, hasta la fecha, dicho decreto supremo aún no ha sido dictado.

Agregó que, sin perjuicio de lo anterior, la adquisición de terrenos de interés para el Plan de Emergencia Habitacional, financiados con recursos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, se ha regulado de manera transitoria mediante las glosas específicas contenidas en las respectivas Leyes de Presupuestos, vigentes desde el año 2021 a la fecha.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

No obstante, debe hacerse presente que si bien en el mes de marzo del 2023, el aludido documento ingresó a trámite de toma de razón ante este Organismo Contralor, este fue retirado en junio de ese mismo año, sin que se registre un nuevo reingreso a la data de emitido el preinforme de la presente auditoría.

En tal contexto, la ausencia de un reglamento ha implicado que a la fecha de esta fiscalización, la entidad auditada no haya implementado todos los aspectos indicados en el artículo 1° de la LSGISU, cuya regulación específica y detallada debía ser establecida mediante un decreto supremo, para su operatividad.

Lo expuesto, constituye un incumplimiento de lo establecido en el artículo 1° de la ley en análisis.

A su vez, no armoniza con el artículo 3° de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, según el cual, las decisiones escritas que esta adopte se verificarán por medio de actos administrativos, los cuales tomarán la forma de decretos supremos y resoluciones; en relación con el artículo 51, inciso segundo, del mismo cuerpo normativo, en cuanto establece que estos actos producirán efectos jurídicos desde su notificación o publicación, según sean de contenido individual o general, lo cual no se verificó en la especie.

Lo anterior, sin perjuicio, del control previo de legalidad que proceda en la especie, de conformidad al artículo 10 de resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de este origen, que fija normas sobre exención al trámite de toma de razón.

Finalmente, lo observado no armoniza con los artículos 3°, 5° y 8° de la anotada ley N° 18.575, que señala que la Administración del Estado deberá observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y de actuación de propia iniciativa, respectivamente; y, con lo descrito en el artículo 53 de la citada ley orgánica, conforme a la cual el interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

Sobre este punto, la Subsecretaría indicó que procedió a subsanar las observaciones de esta Contraloría General y que ha continuado con la tramitación del reglamento, mediante la elaboración de una nueva versión corregida del decreto supremo N° 53, de 2022, el cual debe ser nuevamente suscrito por los Ministros de Hacienda y de Vivienda y Urbanismo, además del Presidente de la República, pues, entre otras cosas, tiene una observación formal que implica el cambio de la hoja final del decreto en donde constaban las firmas de dichas autoridades en su versión original.

Agregó que la nueva versión tramitada se enviará al Ministerio de Hacienda durante septiembre de 2025, posteriormente a la Secretaría General de la Presidencia, SEGPRES, y una vez sea suscrita por el



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Presidente de la República, se ingresará nuevamente a la Contraloría General para su revisión y toma de razón.

Considerando que la entidad no desvirtúa lo señalado, y aun cuando durante el curso de la elaboración del presente informe final, la Subsecretaría reingresó a trámite de toma de razón ante este Órgano de Control el aludido reglamento, el que luego de su análisis fue representado mediante el oficio N° OF51105, de 2026, por las razones que en dicho documento se indican, dado que en la especie el reglamento no ha sido aprobado, la observación debe mantenerse.

La Subsecretaría debe procurar, en lo sucesivo, la oportuna tramitación de reglamentos como el indicado en este numeral, a objeto de que puedan estar prontamente disponibles para su aplicación, resolviendo debidamente las observaciones formuladas en los procesos de revisión a los cuales son sometidos.

Lo anterior, resulta sin perjuicio de las medidas que lleve a cabo para lograr la pronta tramitación del referido reglamento, considerando, entre otros aspectos, las observaciones formuladas mediante el oficio N° OF51105, de 16 de marzo de 2026, de este origen.

5. Sobre la distribución de los terrenos adquiridos en el marco de las metas del Plan de Emergencia Habitacional y su marco normativo.

El capítulo 4 del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, Matriz Estratégica y Líneas de Acción, numeral 4 Terrenos y el Banco de Suelo para el Plan de Emergencia Habitacional, numeral 4.2.3 Metas de la gestión de suelos, consigna como situación actual que existe un total de 952 terrenos y 2.404 hectáreas con proyectos asociados, de las cuales 1.700 hectáreas corresponden a terrenos con viviendas en ejecución y 704 a terrenos de propiedad SERVIU o Bienes Nacionales, BBNN, donde es necesario ejecutar obras previas de factibilización técnica o normativa, de las cuales se estima que es posible habilitar 259 hectáreas para el PEH.

Luego, como Meta de Adquisición y Gestión de Suelo indica que, de manera urgente, se espera emplazar viviendas de acuerdo con los desafíos planteados en las metas regionales, atendiendo a las necesidades particulares y la disponibilidad de suelo en cada comuna. Agrega²⁶, que el requerimiento de gestión suelo - 1.211 hectáreas-, se distribuye en 574,3 hectáreas de gestión pública y 637 hectáreas de gestión privada, de acuerdo con las proyecciones de los distintos programas.

Se añade que considerando el total del requerimiento de suelo y el suelo de propiedad SERVIU y Bienes Nacionales por habilitar, se estima que la meta de adquisición de suelo para el Plan de Emergencia Habitacional es de 374 hectáreas, lo que, a un precio de 6 UF/m², resulta en un

²⁶ Texto original del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, indica que son 575 hectáreas de gestión pública y 636 hectáreas de gestión privada. El texto en este informe se modificó a objeto de que fuera consistente con los valores indicados en la tabla N° 7.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

presupuesto del orden de UF 28,9 millones, cuya distribución se detalla en la tabla N° 7 a continuación:

Tabla N° 7: Requerimientos y metas de gestión de suelo.

Región	Requerimiento suelo público en hectáreas	Requerimiento suelo privado en hectáreas	Suelo SERVIU o M.B.N.(factible de habilitar) en hectáreas	Requerimiento de adquisición en hectáreas
Tarapacá	17	16	23	0
Antofagasta	37,6	37	4	33
Atacama	10,8	10	11	0
Coquimbo	38	33	11	27
Valparaíso	71,1	63	96	0
O'Higgins	50,9	38	4	46
Maule	40,7	33	17	24
Biobío	31,3	30	7	25
La Araucanía	23,5	19	2	21
Los Lagos	33,1	28	38	0
Aysén	2,2	1	12	0
Magallanes	2,5	2	3	0
Metropolitana	166,6	287	3	164
Los Ríos	25	18	4	21
Arica y Parinacota	9,2	11	20	0
Ñuble	14,8	11	2	13
Total	574,3	637	257	374

Fuente: Tabla 14. Requerimientos y metas de gestión de suelo público y adquisición de suelo a nivel regional, en Documento Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

M.B.N.: Ministerio de Bienes Nacionales

En dicho marco se requirió al MINVU²⁷, el detalle de todas las adquisiciones de terrenos destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional, durante el período comprendido entre el 12 de mayo de 2022 (fecha de promulgación de la ley N° 21.450), y el 31 de diciembre de 2024.

En respuesta, esa entidad aportó una planilla de registros, la que luego de ser corregida en cuanto a su integridad, y validada con dicho ministerio, evidenció un total de 221 adquisiciones equivalentes a 603,36 hectáreas de terreno, las que se distribuyen de acuerdo con lo graficado en la tabla siguiente:

²⁷ Mediante correo electrónico de 6 de febrero de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Tabla N° 8: Superficie de suelo adquirida por región.

Región	Requerimiento de adquisición según PEH en hectáreas	Hectáreas de terrenos adquiridas*	Diferencia nominal respecto a requerimiento	% de adquisición respecto a requerimiento PEH
Tarapacá	0	1,14	1,14	No Aplica
Antofagasta	33	4,96	-28,04	15,05%
Atacama	0	67,77	67,77	No Aplica
Coquimbo	27	55,72	28,72	206,37%
Valparaíso	0	108,96	108,96	No Aplica
O'Higgins	46	39,86	-6,14	86,65%
Maule	24	3,84	-20,16	16,01%
Biobío	25	9,60	-15,40	38,42%
La Araucanía	21	47,97	26,97	228,42%
Los Lagos	0	31,64	31,64	No Aplica
Aysén	0	15,44	15,44	No Aplica
Magallanes	0	18,60	18,60	No Aplica
Metropolitana	164	110,24	-53,76	67,22%
Los Ríos	21	47,99	26,99	228,54%
Arica y Parinacota	0	8,95	8,95	No Aplica
Ñuble	13	30,67	17,67	235,92%
TOTAL	374	603,36	229,36	161,33%

Fuente: Antecedentes aportados por MINVU durante proceso de auditoría.

*Hasta 31 de diciembre de 2024.

En ese contexto, del análisis de las adquisiciones realizadas se desprende que, a nivel nacional, la superficie de suelo obtenido supera en un 61,33% la meta establecida de acuerdo con el Plan de Emergencia Habitacional. Asimismo, el análisis de la distribución a nivel regional de las superficies de suelo adquirido entre los años 2022 y 2024, evidencia lo siguiente:

a) En las regiones de Tarapacá, Atacama, Valparaíso, Los Lagos, Aysén, Magallanes y Arica y Parinacota, se adquirieron un total de 252,49 hectáreas de terreno -esto es, un 41,85% del total de suelo adquirido en el país-, aun cuando el PEH, determinó que, efectuadas tanto las gestiones públicas como privadas, no se requería la adquisición de terrenos en esas regiones para este fin.

b) En las regiones de Coquimbo, La Araucanía, Los Ríos y Ñuble, se adquirieron superficies que superaron el doble de lo solicitado según la proyección del PEH.

c) Por su parte, en las regiones de Antofagasta, O'Higgins, Maule, Biobío y Metropolitana, a la fecha de corte de la evaluación, no se había alcanzado la superficie de suelo requerida, siendo los casos más significativos el de Antofagasta y Maule, con la adquisición de solo un 15% y 16% de suelo requerido de acuerdo con lo proyectado en el PEH, respectivamente.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Así, los resultados de las adquisiciones realizadas en el marco del PEH evidencian que la distribución territorial de los terrenos no se ajusta a los requerimientos de necesidades geográficas de terreno consignadas en el Plan de Emergencia Habitacional, las que según se indica en ese documento, fueron determinadas a partir de las necesidades particulares y la disponibilidad de suelo en cada comuna.

Asimismo, esta situación no armoniza con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, el cual exige que el plan considere la información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna, especialmente de las familias prioritarias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

Lo expuesto, no se aviene con los principios de eficiencia, eficacia y control consignados en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575, que señala que la Administración del Estado deberá observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos, respectivamente. Asimismo, no se ajusta al artículo 53 de la aludida ley, el cual establece que el interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

Lo anterior, considerando lo indicado en el artículo 4°, del decreto ley N° 1.305, de 1975, del MINVU, que establece, en lo pertinente que corresponderá al Ministerio del ramo formular y supervigilar las políticas nacionales en materia habitacional y las normas técnicas para su cumplimiento, como asimismo la administración de los recursos que se le hayan entregado y la coordinación y evaluación metropolitana y regional en materia de vivienda”.

Sobre este punto el MINVU indicó en su respuesta que la distribución territorial de los terrenos adquiridos presenta un desajuste con las proyecciones iniciales del Plan de Emergencia Habitacional, aludiendo a que este resultado responde a una gestión estratégica y dinámica que considera la complejidad del mercado de suelos y el mandato legal del Ministerio.

Añadió que las metas de adquisición de suelo establecidas en el PEH constituyeron una proyección inicial de referencia, elaborada con la información disponible al momento de su formulación, y que la gestión de suelos debió ajustarse periódicamente en función de tres conceptos:

- Déficit Habitacional: Que se define como la magnitud de la brecha cuantitativa en el requerimiento total de viviendas a nivel nacional. Indicó que su magnitud histórica ha llevado a que la ley N° 21.450 lo declare como una “emergencia país”, estableciendo un mandato de intervención estatal que exige al MINVU implementar todas las acciones necesarias para abordarlo. Este déficit, en su conjunto, demanda una gestión de suelos que va más allá de ser una simple meta, constituyéndose como una herramienta estratégica para la política pública de vivienda.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

- Meta del Plan de Emergencia: La Meta del Plan de Emergencia se refiere al objetivo programático de abordar el 40% del déficit habitacional para el año 2025. Señaló que este es un mandato vinculante emanado directamente de la ley N° 21.450, el cual exige la definición de metas comunales y regionales que servirán para medir el cumplimiento de lo establecido. Expuso que de este mandato surge el documento “Plan de Emergencia Habitacional de mayo de 2022”, que opera como un instrumento de planificación y coordinación que sirve de base para la gestión de suelos, pero no constituye su único objetivo.

- Demanda Habitacional: A diferencia de las métricas de déficit habitacional que miden una brecha cuantitativa, la demanda habitacional para el 40% más vulnerable es un concepto dinámico que se refiere a la preferencia de localización de las familias.

Expuso que esta demanda refleja la propensión de los hogares a residir en un territorio específico, y se caracteriza por la movilidad interterritorial, lo que implica una transferencia de demanda entre comunas. Indicó que, para dimensionar esta realidad, el MINVU cuantifica esta demanda a través del sistema MINVU Conecta, lo que permite identificar territorios de oportunidad donde la demanda de hogares vulnerables puede superar el déficit habitacional proyectado. Expuso que la Glosa 08 de la Ley de Presupuestos, que rige los procedimientos de adquisición preferente, establece que estas compras deben estar respaldadas por su emplazamiento en comunas que concentran la demanda, actuando como un complemento estratégico a las metas del PEH y garantizando que el suelo se adquiera donde realmente las familias quieren vivir.

Añadió que la gestión de suelos ha debido resolver esas definiciones, lo que explica las diferencias detectadas como por ejemplo que, la compra de terrenos en la región de Tarapacá, pese a tener su meta regional cubierta, se justifica por la necesidad de abordar el déficit persistente en la comuna de Iquique.

Respecto al caso de Coquimbo, indicó que se adquirieron superficies que superaron lo solicitado, dado que conforme a lo mandatado a la ley N° 21.450, no solamente se planificó la adquisición de suelo para el desarrollo inmediato de proyectos habitacionales, sino que se adquirió con una estrategia de desarrollo en el tiempo que permita disminuir el déficit habitacional en toda la región, y que tal planificación se llevó a cabo en las comunas con mayor demanda habitacional a través de Planes Urbanos Habitacionales, PUH, como el de la Ciudad Justa Maestranza Coquimbo y Parcela 10 Coquimbo; los que se enfocan no solo en la construcción de viviendas sociales, sino también equipamientos y áreas verdes de forma de generar una revitalización del entorno a través de la construcción de un nuevo barrio.

Concluye que la adquisición de terrenos que no se destinan inmediatamente a la meta regional del PEH, no representarían una deficiencia en la gestión, sino una estrategia para fortalecer la política de suelos permanente del Ministerio sobre la base de los distintos requerimientos que tiene la política habitacional y sus programas habitacionales, y que al adquirir terrenos fuera del marco de las necesidades inmediatas, se construye una reserva estratégica que



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

facilita la ejecución de futuros proyectos habitacionales, evitando demoras y costos asociados a la búsqueda de suelo en etapas posteriores.

Finalmente indicó que ese Ministerio se compromete a fortalecer los instrumentos de planificación y seguimiento de la gestión de suelos, a través de:

- Modernización de la plataforma: Se modernizará la plataforma de gestión de suelos integrando los sistemas SIBIS, RUKAN y MINVU Conecta. Esto permitirá articular las necesidades de suelo regionales con la gestión de suelos en curso, visualizando en tiempo real el aporte de cada adquisición al déficit habitacional y mejorando la trazabilidad del proceso.
- Mecanismo de priorización: Se incorporará un mecanismo que justifique la adquisición de terrenos aun cuando no se ubiquen en la comuna con mayor déficit, siempre que existan condiciones estratégicas (accesibilidad, servicios, factibilidad de urbanización) que los hagan viables para proyectos de interés social. Se propone que este mecanismo sea integrado en un Manual de Gestión de Suelos.
- Consolidación de criterios: Se consolidarán criterios estandarizados de reporte regional que permitan homologar la información y reforzar la trazabilidad de los registros, asegurando una gestión más eficiente y transparente.

En relación con lo argumentado por la entidad en su respuesta, en orden a que las metas de adquisición de suelo establecidas en el PEH constituyeron una proyección inicial de referencia, elaborada con la información disponible al momento de su formulación, cabe indicar que el numeral 1.4 del Plan indica que para su formulación, la ley N° 21.450, establece que este Plan debe considerar “La información sobre demanda habitacional y el déficit habitacional existente en cada región y comuna -específicamente respecto al 40% más vulnerable de la población-, proveniente de las fuentes indicadas en la ley”.

En este sentido, la entidad no ha demostrado que los valores de déficit y demanda habitacional utilizados como referencia en el Plan hayan cambiado durante los años de vigencia del mismo, en una magnitud tal, que se expliquen las diferencias detectadas entre la superficie de suelo proyectada y aquellas adquiridas.

Seguidamente, respecto de que la meta del Plan se enfocaba en el déficit habitacional, cabe indicar que contrario a lo manifestado por la Subsecretaría en su contestación, el numeral 3.1 de dicho documento señala que “...se propone, como un objetivo prioritario de intervención, absorber como mínimo el 40% de la demanda habitacional proyectada al 2022...”.

Por otra parte, sobre lo señalado por la entidad, en lo referido a que la adquisición de terrenos que no se destinan inmediatamente a la meta regional del PEH, no representa una deficiencia en la gestión, sino una estrategia para fortalecer la política de suelos permanente del Ministerio cabe mencionar que tal actuar no armoniza con lo indicado en el numeral 1.4 del PEH, que consiga que “Este Plan se da por iniciado el año 2022 y debe finalizar



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

el año 2025. El foco prioritario de los proyectos e iniciativas que desarrolla debe estar en la urgencia habitacional de las familias del tramo 40% del Registro Social de Hogares (RSH), de mayor vulnerabilidad socioeconómica o menores ingresos”.

Por su parte, respecto a que la adquisición de terrenos por sobre lo requerido en regiones específicas, fuera del marco de las necesidades inmediatas del Plan, responde a construir una reserva estratégica que facilita la ejecución de futuros proyectos habitacionales, evitando demoras y costos asociados a la búsqueda de suelo en etapas posteriores, corresponde reiterar lo indicado en el referido numeral 1.4 del Plan, en el sentido de que su foco prioritario debe estar en la urgencia habitacional.

A su vez, cabe tener presente lo indicado en el numeral 2.5 de dicho documento, en orden a que el PEH se dirige a dar una respuesta a la actual urgencia habitacional en corto plazo; y el numeral 2.5.3 de este documento, que señala que es necesario robustecer el Banco de Suelo Público, focalizándolo en la urgencia del Plan.

En ese sentido, al no existir un destino cierto para los terrenos que se adquirieron como reserva, los respectivos recursos invertidos se mantendrán inmovilizados, debiendo sumarse a estos los gastos que esa entidad deberá efectuar para su resguardo, lo que no va en armonía con los objetivos de urgencia y solución de corto plazo previstos para las medidas del Plan.

Por lo anterior, corresponde mantener la observación formulada.

La Subsecretaría debe verificar que la adquisición de suelo, en lo sucesivo, resulte concordante con la estrategia y focalización definidas en el Plan de Emergencia Habitacional o el instrumento que lo reemplace, y de acuerdo a los requerimientos particulares definidos por comuna, respaldando fundamentalmente la modificación de dichas necesidades, con el fin de dar cumplimiento de forma eficiente y eficaz a los objetivos previsto en instrumentos como el analizado.

Sin perjuicio de ello, respecto a las medidas comprometidas en su contestación, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas, particularmente la referida al establecimiento de mecanismos de priorización, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

Finalmente, esa entidad deberá incoar un procedimiento disciplinario con el fin de determinar la existencia de eventuales responsabilidades administrativas derivadas de la situación expuesta, debiendo remitir la resolución que dé cuenta del referido inicio, en el plazo de 15 días hábiles contado desde la recepción de este informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

6. Sobre la utilización de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

El Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, señala en su numeral 1.4, que “Este Plan se da por iniciado el año 2022 y debe finalizar el año 2025. El foco prioritario de los proyectos e iniciativas que desarrolla debe estar en la urgencia habitacional de las familias del tramo 40% del Registro Social de Hogares (RSH), de mayor vulnerabilidad socioeconómica o menores ingresos.”

Agrega que para su formulación se debe considerar, entre otras cosas, la información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna, como también la definición de objetivos y metas anuales por región y comuna.

Por su parte, mediante el oficio N° 77, de 25 de abril de 2022, del Ministro de Vivienda y Urbanismo dirigido a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y Directores SERVIU de todo el país, se informó que mediante la Glosa 11, asociado al subtítulo 33, de la Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2022, se incorporó nuevamente la facultad para que los SERVIU puedan adquirir terrenos, disponer su resguardo y/o efectuar los estudios preliminares que correspondan, para el desarrollo de proyectos habitacionales del Fondo Solidario de Elección de la Vivienda.

En ese tenor, el referido oficio establece criterios adicionales a los ya entregados²⁸ para la selección de terrenos, consignando, entre otros aspectos, que se deberán priorizar “aquellos terrenos que cuenten con todos los antecedentes, condiciones técnicas y normativa urbanísticas para el desarrollo de proyectos habitacionales en el menor plazo”.

Misma situación se dispone en el caso de los recursos asignados por la Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al 2023, toda vez que mediante el oficio N° 238, de 2023, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se indica nuevamente que se deberá priorizar “aquellos terrenos que cuenten con todos los antecedentes, condiciones técnicas y normativa urbanísticas para el desarrollo de proyectos habitacionales en el menor plazo”.

A este respecto, se requirió al MINVU indicar el estado actual de los 25 terrenos de la muestra auditada. En específico, si cuentan con Certificado de Proyecto Ingresado²⁹, CPI, al Banco de Proyectos -considerando que a través de este se preparan, evalúan y postulan proyectos habitacionales que participan del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda-, o si existe asignación de subsidios, entre otros aspectos, con el fin de determinar la utilización de los mismos. Al efecto, la entidad aportó con fecha 28 de mayo de 2025, los antecedentes que se detallan en la tabla siguiente:

²⁸ Mediante la resolución exenta N° 144, de 2022, de ese ministerio.

²⁹ El ingreso al Bando de Proyectos marca el inicio del periodo de evaluación del Proyecto.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Tabla N° 9: Estado de desarrollo de los proyectos habitacionales asociados a terrenos adquiridos, correspondientes a la muestra auditada.

ID SIBIS	Región	Fecha Inscripción CBR	Ingreso a Banco de Proyecto	Subsidio Asignado
13-05134	Metropolitana	18/07/2022	No	No
13-05249	Metropolitana	11/08/2022	No	No
13-05806	Metropolitana	14/12/2022	No	No
13-05805	Metropolitana	14/12/2022	No	No
13-05803	Metropolitana	14/12/2022	No	No
13-05804	Metropolitana	14/12/2022	No	No
13-05250	Metropolitana	21/12/2022	No	No
13-05690	Metropolitana	21/12/2022	Sí, 18/08/2023	Sí
13-05675	Metropolitana	04/01/2023	No	No
13-05782	Metropolitana	06/01/2023	Sí, 26/03/2024	Sí
04-01289	Coquimbo	10/03/2023	No Requiere	Sí
04-01293	Coquimbo	10/03/2023	Sí, 24/02/2025	Sí
04-01290	Coquimbo	10/03/2023	No Aplica, Lote Equipamiento y Parque Urbano	No Aplica, Lote Equipamiento y Parque Urbano
04-01292	Coquimbo	10/03/2023	No	No
04-01291	Coquimbo	10/03/2023	No Requiere	Sí
11-01086	Aysén	21/03/2023	No	No
05-00830	Valparaíso	19/10/2023	No	No
05-00857	Valparaíso	14/02/2024	No	No
05-00984	Valparaíso	11/04/2024	No	No
05-01021	Valparaíso	02/05/2024	No, En Preparación	Sí
05-01008	Valparaíso	06/05/2024	No, En Preparación	Sí
04-01324	Coquimbo	06/12/2023*	No	No
11-01037	Aysén	09/05/2024*	No	No
13-05844	Metropolitana	20/12/2023*	Sí	Sí
05-00933	Valparaíso	25/05/2023*	No	No

Fuente: Elaborado por equipo de fiscalización, con antecedentes aportados por MINVU durante proceso de auditoría.

(*) Corresponde a la fecha de la promesa de compraventa suscrita entre el Fondo de Infraestructura S.A. con el SERVIU correspondiente.

De lo anterior, se concluye que a pesar del carácter de emergencia establecido en la ley, y de las instrucciones expresas impartidas mediante los oficios N°s 77, de 2022 y 238, de 2023, existe una demora en el desarrollo de las viviendas en el marco del Programa de Emergencia Habitacional. En este sentido, existen terrenos adquiridos hace más de 3 años, que, a la fecha de esta auditoría, aún no cuentan con un proyecto ingresado al Banco de Proyectos. Esta



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

situación impide verificar su efectiva destinación al desarrollo de viviendas en el marco del PEH, cuya vigencia se estableció hasta diciembre de 2025.

Cabe agregar, como se ha dado cuenta en el presente informe, que la adquisición de terrenos para la ejecución del PEH se enmarca en una necesidad inmediata, razón por la cual los aludidos instructivos determinaron como criterios, entre otros, privilegiar la compra de aquellos terrenos susceptibles de ser utilizados para “la emergencia habitacional de las familias del tramo 40% del registro social de hogares”.

La situación verificada denota que no existe un cumplimiento oportuno de las citadas instrucciones así como de la letra f, del artículo 1° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, según el cual, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá destinar los terrenos adquiridos bajo esta modalidad al desarrollo de proyectos para atender a personas, entidades y/o grupos que cumplan con los criterios y requisitos para la postulación y selección, individual o colectiva, establecidos en la normativa aplicable al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, al programa de Integración Social y Territorial o a los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público.

Asimismo, no armoniza con los artículos 3°, inciso segundo y 5° de la citada ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

Lo anterior, considerando que el numeral 15 del artículo 2° ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, establece que le corresponderá a dicha cartera ministerial implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana.

Al respecto, el MINVU indicó que la adquisición de terrenos, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, ha estado orientada a garantizar la cobertura de suelo necesaria en torno al déficit habitacional en conjunto con el PEH, de acuerdo con los criterios establecidos en los oficios ministeriales, en la Ley de Presupuestos y en las estrategias regionales, pero que sin perjuicio de ello, la materialización de los proyectos asociados, se enfrenta en ocasiones a procesos adicionales de carácter técnico, normativo y de gestión que han incidido en la demora de su ingreso al Banco de Proyectos o en la asignación de subsidios.

A su vez, esa entidad reconoce que existen falencias en el seguimiento integral de la información, dado que la División de Desarrollo Urbano estudia la gestión de suelo hasta la aprobación de recursos para su adquisición, la División de Política Habitacional gestiona los proyectos y subsidios, y la DITEC administra el patrimonio de los SERVIU, por lo que dicha dispersión genera que los procesos intermedios no cuenten con un monitoreo permanente que permita



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

levantar alertas sobre nudos críticos de gestión a nivel central y, de este modo, brindar apoyo oportuno a los SERVIU para avanzar en la materialización de proyectos dentro de los plazos que demanda la emergencia habitacional.

Añadió que el desarrollo de las viviendas se ha visto impactado por factores externos que limitan la velocidad de los procesos, a pesar de que los terrenos no se encuentran sin gestión, dado que el desarrollo de los proyectos habitacionales, especialmente aquellos de gran escala, requiere la elaboración de diseños de proyectos de urbanización, cuya ejecución ha enfrentado restricciones en la asignación de recursos desde la Dirección de Presupuestos en los subtítulos 22 y 31, lo que habría impedido cumplir con la programación inicial. No obstante, manifiesta haber trabajado activamente en la promoción de ajustes normativos a través de proyectos de ley y reglamentos específicos para agilizar los procesos en el futuro.

Finalmente, esa entidad se compromete a:

- Consolidación de la gestión y seguimiento: Se ampliarán las facultades de la DDU y de la Unidad de Gestión de Suelos. Para ello, se trabajará en ampliar las funciones fijadas en el Protocolo de Suelos y la resolución de funciones de dicho equipo, de manera de que permitan integrar el seguimiento de los terrenos desde su adquisición hasta su etapa de proyecto, lo que se realizará mediante una resolución del equipo funcional en el mes de octubre.
- Articulación de sistemas: Se efectuarán las mejoras necesarias en los sistemas informáticos para proveer información integrada y actualizada. La articulación de las plataformas SIBIS y RUKAN permitirá consolidar un sistema de gestión que articule las necesidades regionales con el avance de los proyectos en curso.
- Coordinación Interinstitucional: Se reforzarán los mecanismos de coordinación entre SEREMI, SERVIU y el nivel central para remover oportunamente las trabas técnicas o administrativas que retrasan el desarrollo de los proyectos y su ingreso al Banco de Proyectos y respuestas de los SERVIU.

Dado que las argumentaciones expuestas por la entidad no desvirtúan lo objetado, comprometiendo el desarrollo de acciones futuras, corresponde mantener lo observado.

En ese sentido, esa entidad deberá arbitrar las medidas necesarias con el fin de procurar que los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional sean utilizados con la prontitud que el mismo documento define. Por ejemplo, de acuerdo con lo consignado en el numeral 2.5 de dicho documento, el PEH se dirige a dar una respuesta a la actual urgencia habitacional en corto plazo.

No obstante, respecto a las medidas señaladas en su contestación, referidas a la ampliación de las facultades de la DDU, mejoras en los sistemas informáticos y el reforzamiento de los mecanismos de coordinación entre SEREMI, SERVIU y nivel central a objeto de resolver trabas técnicas que demoran la ejecución de los proyectos, tendrá que reportar los avances



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

obtenidos en cada una de dichas medidas, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para concretarlas.

Lo anterior, deberá ser acreditado documentalmente en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

7. Sobre el incumplimiento de los procedimientos que se indican, relativos a la adquisición de suelos para el Plan de Emergencia Habitacional.

7.1 En relación al funcionamiento de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo.

Como se ha expresado anteriormente, dado que aún no se ha formalizado el reglamento a que se alude en la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional, el MINVU estableció, mediante el oficio ordinario N° 413, de 2022, un Protocolo de trabajo para la gestión de suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de suelo.

En ese tenor, la letra a), del numeral 1, acápite II de dicho Protocolo dispone, en concordancia con los lineamientos generales del Plan de Emergencia Habitacional, que se deberá conformar una Mesa Regional de Coordinación de Suelo, con el objeto de implementar las acciones establecidas en ese Protocolo.

Luego, indica que, en esta instancia, se abordará de forma periódica la identificación de nuevos terrenos públicos y/o privados para adquisición y/o transferencia, las orientaciones y acciones necesarias para habilitar dichos terrenos, la aprobación y priorización de compra, y en general todas las materias que sean parte del proceso de adquisición y/o transferencia.

Agrega el citado texto que la mesa “deberá sesionar a lo menos quincenalmente”, y será dirigida por el/la SEREMI y participará el/la directora de SERVIU, autoridades responsables del proceso entre otros. Añade que la SEREMI en su calidad de coordinadora de la Mesa, deberá elaborar un acta con los acuerdos que se adopten en cada reunión.

En ese contexto requerido al MINVU el registro (actas) de las sesiones de las Mesas Regionales de Coordinación de Suelos, correspondientes a las regiones en donde se emplazan los terrenos analizados en esta auditoría, la entidad aportó los respaldos que se visualizan en tabla siguiente:

Tabla N° 10-A: Fechas de actas de sesión de mesa regional aportadas por el servicio.

Región de Coquimbo Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región de Valparaíso Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región Metropolitana Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región de Aysén	Días desde acta anterior
27/05/2022	0	27/05/2022	0	27/05/2022	0	S/I	N/A
11/04/2023	319	18/01/2023	236	09/09/2022	105		



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Región de Coquimbo Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región de Valparaíso Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región Metropolitana Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región de Aysén	Días desde acta anterior
05/05/2023	24	14/02/2023	27	23/09/2022	14		
09/05/2023	4	29/05/2024	470	21/10/2022	28		
06/06/2023	28	06/06/2024	8	18/11/2022	28		
20/06/2023	14	27/06/2024	21	02/12/2022	14		
05/07/2023	15	10/07/2024	13	16/12/2022	14		
18/07/2023	13	14/08/2024	35	06/01/2023	21		
26/07/2023	8	25/09/2024	42	13/01/2023	7		
24/08/2023	29	11/10/2024	16	17/01/2023	4		
17/09/2023	24	23/10/2024	12	24/02/2023	38		
26/09/2023	9	13/11/2024	21	10/03/2023	14		
17/10/2023	21	26/03/2025	133	24/03/2023	14		
14/12/2023	58	09/04/2025	105	21/04/2023	28		
15/12/2023	1			05/05/2023	14		
21/03/2024	97			02/06/2023	28		
09/04/2024	19			16/06/2023	14		
10/05/2024	31			30/06/2023	14		
17/06/2024	38			19/07/2023	19		
25/07/2024	38			28/07/2023	9		
26/08/2024	32			11/08/2023	14		
02/09/2024	7			25/08/2023	14		
18/10/2024	46			15/01/2024	143		
29/11/2024	42			22/03/2024	67		
03/12/2024	4			25/04/2024	34		
				23/05/2024	28		
				18/06/2024	26		
				26/07/2024	38		
				23/08/2024	28		
				13/09/2024	21		
				24/09/2024	11		
				25/10/2024	31		
				20/11/2024	26		
				12/12/2024	22		

Fuente: Elaborado por equipo de fiscalización, con antecedentes aportados por MINVU durante proceso de auditoría.

De lo expuesto en la tabla anterior se evidenció que, en términos generales, no se dio cumplimiento a la periodicidad de 15 días entre cada reunión de la señalada mesa regional; y, además, se constató que, en el caso de las regiones de Coquimbo, Valparaíso, y Metropolitana de Santiago, desde la dictación de la ley transcurrieron 319, 236 y 105 días corridos respectivamente, para la realización de la primera mesa.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Respecto a la Región de Aysén no se presentaron registros que permitan determinar que las reuniones de la mesa regional fueran realizadas.

Así lo descrito no da cumplimiento a lo establecido en el citado Protocolo de trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo.

Los hechos representados tampoco se ajustan con el numeral 5.3.1 de la citada resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, en cuanto a que la implementación de políticas y procedimientos debe considerar respaldar la implementación de las instrucciones adoptadas por la alta administración en los procesos de negocios y de las actividades de las personas funcionarias dependientes de la entidad.

Finalmente, lo constatado no armoniza con los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la reseñada ley N° 18.575, que previenen que la Administración del Estado deberá observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos, y por el debido cumplimiento de la función pública, respectivamente.

Al respecto esa entidad indicó que el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, emitido mediante el oficio ordinario N° 413, de agosto de 2022, estableció la conformación de la Mesa Regional e indicó que debía sesionar, a lo menos, quincenalmente. Expuso que dicha periodicidad se mantuvo durante el 2022 y 2023, con el objetivo de garantizar la coordinación regional en la identificación, habilitación y priorización de terrenos.

Agregó, que a partir de 2024, mediante oficio ordinario N° 77, de 14 de febrero de 2024, de la Subsecretaría, que modificó las metas de gestión anual, la periodicidad de las mesas se ajustó a reuniones mensuales, actualizando la instrucción original del Protocolo, y para 2025, debido a la estabilización de la gestión, la Subsecretaría instruyó que las mesas se realizarán semestralmente.

Añadió que para algunas reuniones existió la justificación debida por razones de fuerza mayor, lo que explicaría que los plazos entre actas superen los períodos establecidos inicialmente en el Protocolo, y que, si bien la DDU realiza un seguimiento a nivel central, la responsabilidad de convocar, coordinar y documentar las reuniones recae en las SEREMI, quienes actúan como secretarías técnicas de estas mesas.

En cuanto a la región de Aysén, en esta oportunidad adjuntó las actas correspondientes a las sesiones realizadas, documentos que darían cuenta de la existencia y periodicidad de las convocatorias, demostrando que la mesa ha estado activa y funcional. Dichas actas se agregan en la tabla N° 10-B, siguiente:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Tabla N° 10-B: Fechas de actas de sesión de mesa regional aportadas por el servicio.

Región de Coquimbo Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región de Valparaíso Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región Metropolitana Fecha acta	Días corridos desde acta anterior	Región de Aysén	Días desde acta anterior
27/05/2022	0	27/05/2022	0	27/05/2022	0	27/05/2022	0
11/04/2023	319	18/01/2023	236	09/09/2022	105	26/08/2022	91
05/05/2023	24	14/02/2023	27	23/09/2022	14	21/03/2023	207
09/05/2023	4	29/05/2024	470	21/10/2022	28	27/04/2023	37
06/06/2023	28	06/06/2024	8	18/11/2022	28	11/05/2023	14
20/06/2023	14	27/06/2024	21	02/12/2022	14	08/06/2023	28
05/07/2023	15	10/07/2024	13	16/12/2022	14	22/06/2023	14
18/07/2023	13	14/08/2024	35	06/01/2023	21	29/06/2023	7
26/07/2023	8	25/09/2024	42	13/01/2023	7	26/07/2023	27
24/08/2023	29	11/10/2024	16	17/01/2023	4	03/08/2023	8
17/09/2023	24	23/10/2024	12	24/02/2023	38	28/09/2023	56
26/09/2023	9	13/11/2024	21	10/03/2023	14	26/10/2023	28
17/10/2023	21	26/03/2025	133	24/03/2023	14	09/11/2023	14
14/12/2023	58	09/04/2025	105	21/04/2023	28	23/11/2023	14
15/12/2023	1			05/05/2023	14	07/12/2023	14
21/03/2024	97			02/06/2023	28	18/03/2024	102
09/04/2024	19			16/06/2023	14	18/04/2024	31
10/05/2024	31			30/06/2023	14	14/08/2024	118
17/06/2024	38			19/07/2023	19	14/11/2024	92
25/07/2024	38			28/07/2023	9		
26/08/2024	32			11/08/2023	14		
02/09/2024	7			25/08/2023	14		
18/10/2024	46			15/01/2024	143		
29/11/2024	42			22/03/2024	67		
03/12/2024	4			25/04/2024	34		
				23/05/2024	28		
				18/06/2024	26		
				26/07/2024	38		
				23/08/2024	28		
				13/09/2024	21		
				24/09/2024	11		
				25/10/2024	31		
				20/11/2024	26		
				12/12/2024	22		

Fuente: Elaborado por equipo de fiscalización, con antecedentes aportados por MINVU durante proceso de auditoría y con ocasión a su respuesta al preinforme de observaciones.

Finalmente, agregó que como una forma de fortalecer el control y la transparencia en la gestión de las Mesas Regionales, el Ministerio se compromete a:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

- Estandarizar la documentación: Se ha instruido mediante ordinario N° 154, de 5 de mayo de 2024, que el formato y los requisitos de las actas de cada sesión sean uniformes; esto asegura que los acuerdos para la autorización de recursos, tanto sectoriales como intersectoriales, queden debidamente consignados. Menciona que se hará un seguimiento de ello.
- Reforzar el monitoreo: Se hará un seguimiento centralizado de la periodicidad que se indique para las Mesas Regionales, siendo obligatorias las actas donde se apruebe la adquisición de terrenos y que idealmente sean consignadas en una Plataforma (SIBIS).
- Actualizar el proceso: Se actualizarán las instrucciones de periodicidad de las mesas regionales dentro de un proceso de revisión periódica del Ministerio que permita un seguimiento más ajustado a las necesidades operativas de la institución.

Respecto a los argumentos expuestos por la Subsecretaría referidos al cambio de periodicidad de las sesiones de las mesas regionales a partir del año 2024, cabe señalar que ello no regulariza lo detectado en los años 2022 y 2023.

Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que el año 2024 la periodicidad de una reunión al mes tampoco fue cumplida en algunos casos, sin que se hubieran aportado antecedentes que justifiquen dichas situaciones, respecto de las cuales la entidad plantea, que sería consecuencia de situaciones de fuerza mayor.

En consideración de lo expuesto, y atendido que la entidad compromete acciones futuras, se mantiene lo observado.

La Subsecretaría debe verificar, en lo sucesivo, que los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.

Sin perjuicio de lo expuesto, la entidad tendrá que informar la ejecución de las medidas descritas en su respuesta, orientadas a subsanar la situación evidenciada en este numeral. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

7.2 Respecto de la participación de las Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en los procesos de adquisición de los terrenos que se detallan.

Como se ha indicado previamente, mediante el oficio ordinario N° 413, de 23 de agosto de 2022, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, se difundió a las distintas divisiones de ese ministerio, Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y los Directores de los SERVIU del país, entre otros, el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, con el objetivo de orientar a las referidas



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

entidades en la detección, evaluación y adquisición/transferencia de suelos de interés para el desarrollo de proyectos habitacionales en el marco del referido plan.

En acápite II, “Metodología de Trabajo” se instruye la conformación de una Mesa Regional de Coordinación de Suelo, con el objeto de implementar las acciones establecidas en el Protocolo.

Adiciona, que en esta instancia, se abordará de forma periódica la identificación de nuevos terrenos públicos y/o privados para adquisición y/o transferencia, las orientaciones y acciones necesarias para habilitar dichos terrenos, la aprobación y priorización de compra, y en general todas las materias que sean parte del proceso de adquisición y/o transferencia, revisando, para estos efectos, todas las líneas de financiamiento para la adquisición de terrenos, a saber: Programas MINVU Subtítulo 33, Programa de Asentamientos Precarios, Plan de Emergencia Habitacional Subtítulo 29, Adquisición de carteras sectoriales y Terrenos en aporte de Privados.

Así también, estipula que la citada mesa deberá sesionar a lo menos quincenalmente, y será dirigida por el/la SEREMI y participará el/la directora(a) del SERVIU, autoridades responsables del proceso, quienes, de acuerdo a las funciones y objetivos de cada servicio, podrán ampliar la participación a profesionales que tengan relación directa en el proceso de adquisición y/o transferencia de suelo. Se añade que también participará en esta mesa, un profesional de la Unidad de Gestión de suelos de la DDU³⁰.

Asimismo, deben participar de manera permanente en la mesa, el/la profesional de Gestión de Suelo del SERVIU respectivo, profesional del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de la SEREMI respectiva y el Encargado del Plan de Emergencia Habitacional de la Región, y cuyos profesionales deberán ser nombrados mediante resolución. Agrega, que la SEREMI en calidad de coordinadora de la mesa, deberá elaborar un acta con los acuerdos que se adopten en cada reunión.

Por su parte, el referido protocolo en su acápite II, numeral 3 de evaluación y gestión para la adquisición y/o transferencia de la cartera de terrenos (SERVIU) en su párrafo final indica que “Cada terreno será evaluado por la Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en coherencia con la estrategia regional y la metas del PEH, considerando los antecedentes técnicos y legales del terreno. Se deberá emitir un acta de aprobación, firmada por el SEREMI y el director de SERVIU, la que deberá ser informada mediante oficio a Nivel Central, para proceder a la autorización de recursos”.

Ahora bien, de la revisión efectuada a los procedimientos seguidos para la adquisición de terrenos, se evidenció que en 8 de los 25 casos analizados no constaban antecedentes relativos a la participación de la Mesa Regional de Coordinación de Suelos, al tenor de lo indicado en el referido protocolo.

³⁰ División de Desarrollo Urbano de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Consultado al MINVU sobre lo detectado, este indicó, en minuta adjunta a correo electrónico de 17 de junio de 2025, que la aludida falta de antecedentes se debe a:

a) Si bien las adquisiciones de 5 terrenos fueron tramitadas tras la emisión del Protocolo en análisis, se realizaron durante la etapa de instalación, implementación y capacitación de las Mesas Regionales, por lo que no se encontraba aun plenamente operativo el mecanismo de aprobación regional. Por tanto, no se generó el acta correspondiente (tabla N° 11).

Tabla N° 11: Detalle de adquisiciones sin acta de mesa regional.

N°	ID SIBIS	Subtítulo	Región	Comuna	Total, Aprobado DDU (UF)	Compraventa con SERVIU Fecha
1	04-01292	29	Coquimbo	Coquimbo	112.505	28/12/2022
2	04-01289	29	Coquimbo	Coquimbo	197.855	28/12/2022
3	04-01291	29	Coquimbo	Coquimbo	62.457	28/12/2022
4	04-01293	29	Coquimbo	Coquimbo	91.379	28/12/2022
5	04-01290	29	Coquimbo	Coquimbo	30.660	28/12/2022

Fuente: Tabla confeccionada a partir de la información obtenida del SIBIS y/o proporcionada por el MINVU.

b) Que la adquisición de 3 terrenos se efectuó en virtud de lo dispuesto en la Glosa 11 de la Ley de Presupuestos del año 2022, con cargo a recursos del Subtítulo 33 y conforme a lo instruido en la resolución exenta N°144, 2022. Añadió que dicha normativa no contempló la exigencia de un acta de la Mesa Regional de Suelo como parte del proceso de aprobación del uso de recursos (tabla N° 12).

Tabla N° 12: Detalle de adquisiciones sin acta de mesa regional.

N°	ID SIBIS	Subtítulo	Región	Comuna	Total, Aprobado DDU (UF)	Compraventa con SERVIU fecha
1	13-05675	33	Metropolitana	Peñalolén	116.238	30/11/2022
2	13-05249	33	Metropolitana	Cerro Navia	105.182	08/06/2022
3	13-05690	33	Metropolitana	La Pintana	140.873	15/11/2022

Fuente: Tabla confeccionada a partir de la información obtenida del SIBIS y/o proporcionada por el MINVU.

En relación con lo indicado en la letra a), no se advierte que la circunstancia invocada por la entidad para no contar con un pronunciamiento de la Mesa Regional sea una situación que eximiera a las referidas compras de contar con el aludido pronunciamiento, toda vez que el referido protocolo así no lo establece.

Seguidamente, respecto a los argumentos expuesto en relación con la letra b), cabe indicar que la resolución invocada por la entidad establece en su resuelvo 3, que una Comisión Regional será la encargada de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

sancionar la presentación de los terrenos que se remitirán al MINVU para la autorización de estudios y/o adquisición.

Se menciona que dicha comisión sesionará a lo menos en una oportunidad, y velará por que los terrenos que se proponen cumplan con los lineamientos establecidos en la glosa y en esa resolución, a través de un acta firmada por todos sus miembros, lo que tampoco fue acreditado haya acontecido en los casos observados previamente.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que a la data de emitido el protocolo contenido en el oficio ordinario N° 413, de 2022, las compraventas de los terrenos no se habían concretado, por lo que la Mesa Regional pudo regularizarse oportunamente, considerando además que el referido protocolo es aplicable a adquisiciones financiadas con recursos del subtítulo 33.

Lo descrito incumple lo indicado en el numeral 3, del Protocolo de trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, aprobado por oficio ordinario N° 413, de 23 de agosto de 2022.

A su vez no armonizan con lo preceptuado en los artículos 3°, inciso segundo, y 5°, de la ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

En relación al literal a), la Subsecretaría reconoció que el SERVIU de la Región de Coquimbo no realizó las actas en el año 2022, manifestando que se regularizará lo observado. Agrega que respecto de los terrenos FOINSA, se regularizará igualmente mediante la respectiva acta.

Por último, para los casos restantes señala que estos fueron subsanados.

Por su parte, en cuanto a la letra b) adjuntó las Actas de la Comisión Regional asociadas.

Respecto de las argumentaciones expuestas por la Subsecretaría en lo referido a la letra a), cabe manifestar que estas no desvirtúan lo observado. En ese sentido, sin perjuicio de que en su contestación indicó haber subsanados algunos casos este no aportó respaldos que den cuenta de aquello, o de la regularización anunciada.

Por otro lado, sobre los casos de la letra b) el servicio auditado proporcionó en esta oportunidad para los terrenos ID 13-05249, un documento en formato Word denominado "Mesa de Evaluación Glosa 11, Ley de Presupuestos 2020 Banco de Suelos FSEV Sesión de evaluación terrenos cierre junio 2021", siendo el resultado de la evaluación ahí contenida la autorización de la compra.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Respecto al terreno ID 13-05690 se aportó un informe de recomendación DPH-DITEC, en formato Word, que concluye que de la evaluación realizada se recomienda la adquisición del terreno.

Por último, para el ID SIBIS 13-05675 no apporto antecedentes.

En vista y consideración, que para los casos ID 13-05690 e ID 13-05675, la entidad no proporcionó respaldos atingentes a lo observado; y que para el caso ID 13-05249, el documento proporcionado no permite acreditar la realización de la evaluación observada, se debe mantener lo observado.

La Subsecretaría debe procurar que, en lo sucesivo, los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.

Finalmente, deberá incorporar la situación expuesta en el procedimiento disciplinario requerido precedentemente.

7.3 Incumplimiento de la obligación de informar la adquisición de terrenos a las áreas dependientes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se indican.

El citado Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelos, señala en el acápite II, numeral 4, "Adquisición de cartera de Suelos (SERVIU)" que una vez concretada la adquisición y/o transferencia del terreno, el SERVIU respectivo deberá informarlo por oficio a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo con copia a su respectiva SEREMI, y a la División de Desarrollo Urbano, DDU, División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, DITEC, División de Política Habitacional, DPH, y División Finanzas, DIFIN.

Teniendo presente lo anterior, se requirió al MINVU los oficios relativos a los 25 casos analizados en esta auditoría, no obstante, la entidad solo aportó³¹ los antecedentes relativos a 11 de ellos, por lo que, en lo tocante a los 14 casos restantes, no consta que el SERVIU respectivo, correspondientes a las regiones Metropolitana, Valparaíso y de Aysén haya remitido un oficio a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, con copia a su respectiva SEREMI, y a la DDU, DITEC, DPH y DIFIN, informando que se concretó la adquisición y/o transferencia del terreno. Detalle en Anexo N° 5.

Lo expuesto, incumple las instrucciones consignadas en Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelos.

³¹ En reunión presencial de 25 de abril de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Además, lo reprochado supone la inobservancia de los principios de eficiencia, eficacia y control, reconocidos en los citados artículos 3°, inciso segundo, y 5°, de la citada ley N° 18.575.

De la misma forma, no armoniza con lo establecido en el artículo 53 de la norma, conforme al cual el interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

La entidad señaló en su respuesta que consultado al SERVIU de la región de Valparaíso, esta reconoció el incumplimiento de no remitir el oficio. No obstante, hizo presente que a través de la meta del Convenio de Desempeño Colectivo de 2024 se informa permanentemente a sus contrapartes de Gestión de Suelo DDU y DITEC.

A su vez, se compromete a despachar el referido oficio con fecha máxima al 5 de septiembre 2025.

Por otro lado, el SERVIU de la región de Aysén manifestó que regularizará la situación respecto a esta transferencia y se tendrá presente para las venideras.

Sobre el SERVIU de la región Metropolitana no aportó información.

Ahora bien, dado que las argumentaciones expuestas por la Subsecretaría no desvirtúan las situaciones observadas, estas deben mantenerse.

La Subsecretaría debe velar por que, en lo sucesivo, los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.

7.4 Sobre la ausencia de un informe Técnico de Registro y Transparencia de adquisición de terreno.

El numeral 3, "Evaluación y gestión para la adquisición y/o transferencia de la cartera de terrenos (SERVIU)", del Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelos, contenido en el oficio ordinario N° 413, de 2022, dispone que las ofertas para la adquisición de terrenos deberán ser derivadas en su conjunto a SERVIU, y que para ello, SERVIU deberá poner a disposición un formulario digital que contenga todos los campos de información necesarios para la evaluación preliminar de la oferta y un número identificador (ID) que permita su diferenciación.

Agrega que los terrenos que respondan a los criterios del Plan de Emergencia Habitacional deberán acompañar la documentación necesaria para su evaluación. Se añade que los equipos de gestión de suelo de cada



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

SERVIU deberán ingresar en el SIBIS todos los antecedentes, entre los que se encuentra el “Informe de registro y transparencia”, cuyos responsables de su elaboración son los SERVIU y SEREMI.

Añade que cada terreno será evaluado por la Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en coherencia con la estrategia regional y la Metas del PEH considerando los antecedentes técnicos y legales del terreno, y que la Unidad de Gestión de Suelos podrá pedir antecedentes complementarios, según se requiera para la aprobación.

Finalmente dispone que se integrará un Informe Técnico de Registro y Transparencia de terrenos al Check list de adquisición, según formato DDU, en el que se informará el registro histórico del terreno, origen de la oferta, comités asociados. Finalmente, indica que este informe deberá ser firmado tanto por el SEREMI y el Director SERVIU respectivos, y debiendo además declarar no tener conflicto de interés respecto a la adquisición.

Así, requerido³² a la entidad auditada aportar los Informes Técnico de Registro y Transparencia para 18 de los terrenos asociados a la muestra de esta auditoría, ubicados en las regiones Metropolitana, Coquimbo, Valparaíso y de Aysén, en su contestación aportó la respuesta³³ de las respectivas SEREMI en las que se señala que la DDU no entregó el formato de Registro y Transparencia indicado en el oficio ordinario N° 413, de 2022, sin aportar, en lo que interesa, el aludido informe.

Lo descrito no se ajustó a lo expuesto en el numeral 3, del citado Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo.

Los hechos representados tampoco armonizan con lo preceptuado en los artículos 3°, inciso segundo, y 5°, de la ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

Al respecto la Subsecretaría señaló que el cumplimiento de la situación aludida fue reforzado desde la Unidad de Gestión de Suelos el 29 de septiembre de 2022, a través de correo electrónico, el cual adjuntó a su contestación, dirigido a SEREMIS, Directores SERVIU a nivel nacional, y a Jefes de División (DDU, DITEC, DIFIN, DPH). Expuso que mediante esa misma comunicación, adjuntó los formatos para declaraciones juradas de no parentesco e informe de registro y transparencia, solicitando se efectúen en el marco de las adquisiciones del 2022 y que tenían la tramitación en curso de la respectiva modificación presupuestaria.

³² Mediante correos electrónicos de 8 y 30 de abril de 2025.

³³ Contenidas en planillas en formato Excel.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Agregó que el 26 de diciembre de 2022, la DDU, a través del memorándum N° 175, de ese mismo año, solicitó a la DIJUR que tramitara de forma prioritaria la resolución de transparencia y probidad, la que fue emitida el 12 de febrero de 2024. Expuso que aquella fija formatos tipo de declaraciones juradas y registro y transparencia de terrenos.

Hizo presente que dicha instrucción se reiteró con el ordinario N° 154, de 5 de abril de 2024, que informa a las regiones sobre el uso de formatos estandarizados. Expuso que en particular, se integra en el Informe de Fundamentación Regional, la información referida al registro y transparencia de los terrenos de interés.

Concluyó que a modo de mejora del registro, se emitió el oficio ordinario N° 136, de 24 de marzo de 2025, en que instruye que, la información de registro y transparencia se integre además como parte de los acuerdos que adopta la Mesa Regional al momento de aprobar una adquisición.

Si bien la Subsecretaría aportó antecedentes que dan cuenta de haber instruido la realización de los informes de que trata este numeral, no es posible en esta oportunidad verificar el cumplimiento de esa medida, razón por lo cual, la observación se mantiene.

La Subsecretaría debe verificar, en lo sucesivo, que los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.

Sin perjuicio de lo anterior, tendrá que acreditar el cumplimiento de lo indicado en el ordinario N° 154, de 5 de abril de 2024, en operaciones suscitadas en forma posterior a la emisión de dicha instrucción.

Lo requerido, tendrá que ser informado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

8. Sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de terrenos.

El artículo 9°, inciso primero, de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, establece que los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, añadiendo su inciso tercero que la licitación privada procederá, en su caso, previa resolución fundada que así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo.

Ahora bien, de la revisión efectuada respecto de los predios de la muestra, que a la data de esta auditoría han sido adquiridos por los respectivos SERVIU para efectos del PEH, se evidenció que en 11 de los 21 casos en donde se ha concretado la referida adquisición, no se cuenta con una resolución que apruebe el respectivo trato directo, de los cuales 10 corresponden a la región



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Metropolitana de Santiago y 1 caso a la región de Aysén. El detalle se presenta en la tabla N° 13.

Es pertinente mencionar que los SERVIU de las regiones de Coquimbo y Valparaíso, en las cuales se ubican parte de los terrenos que integran la muestra en revisión, si contaban con dicho acto administrativo para los casos analizados, ajustándose a la normativa antes mencionada.

Tabla N° 13: Detalle de casos sin resolución que apruebe trato directo efectuado.

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Total, Aprobado DDU (UF)
1	13-05782	Metropolitana	La Florida	166.777
2	13-05806	Metropolitana	San Miguel	248.949
3	13-05805	Metropolitana	San Miguel	219.717
4	13-05803	Metropolitana	San Miguel	310.676
5	13-05804	Metropolitana	San Miguel	465.612
6	13-05675	Metropolitana	Peñalolén	116.238
7	13-05249	Metropolitana	Cerro Navia	105.182
8	13-05250	Metropolitana	Cerro Navia	336.910
9	11-01086	Aysén	Aysén	7.122
10	13-05134	Metropolitana	Puente Alto	67.316
11	13-05690	Metropolitana	La Pintana	140.873

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría, a partir de la información proporcionada por MINVU el día 27 de mayo de 2025.

Consultado al MINVU sobre la falta del referido acto administrativo, este se refirió a las modificaciones introducidas por la ley N° 21.450, y a los objetivos que persigue la misma. Añadió que esta ley mandata al MINVU a promover acciones para abordar el déficit habitacional, habilitando una gestión directa e innominada por parte de los SERVIU sobre terrenos de interés con condiciones técnicas previas favorables y que aportaran al cumplimiento de los objetivos del servicio.

Añadió que la ley N° 18.575, en su artículo 8° bis -actualmente artículo 9°-, justifica que, la licitación privada procederá, previa resolución fundada que así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo, lo que acontecería en el caso de terrenos como bien de adquisición.

Agregó, que los terrenos que fueron adquiridos en el marco de la “Glosa 11/2022 y 9/2023”³⁴, justifican el trato directo desde la propia autorización emanada en la Ley de Presupuestos, y que posteriormente se operacionaliza mediante resolución Ministerial autorizada en conjunto por la Dirección de Presupuestos. Además, hizo presente que esta última emite una resolución ministerial que dispone la asignación de recursos a los SERVIU

³⁴ Haciendo alusión a lo indicado en las leyes de presupuestos del sector público de esos años.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

para adquirir terrenos de manera directa en las comunas que concentran la demanda significativa.

A su vez, el MINVU aportó la respuesta entregada por el SERVIU de la Región Metropolitana, en la que dicha entidad menciona, en lo que interesa, que el procedimiento que utiliza para adquirir terrenos no se encuadra en el sistema de compras públicas tradicional, tratándose de un procedimiento especial, regulado por normativa sectorial, así como por glosas presupuestarias.

Concluyó señalando que no corresponde dictar una resolución que autorice un trato directo, ya que el proceso de adquisición se encuentra plenamente regulado por el marco sectorial aplicable, no existiendo un procedimiento de selección concursal omitido que deba ser excepcionalmente sustituido por un trato directo.

Al respecto, debe hacerse presente que, tal como lo ha precisado la jurisprudencia de esta Contraloría General, contenida, entre otros, en los dictámenes N^{os} 57.215, de 2006, y 30.099, de 2013, la expresión “contratos administrativos” que se emplea en el artículo 9^o, inciso primero, de la ley N^o 18.575, debe ser entendida en sentido amplio de manera de considerar todos los contratos de la Administración del Estado, entre los que se encuentran las compras de bienes raíces que realice el Fisco, las que se celebrarán previa propuesta pública, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir al trato directo cuando la naturaleza de la negociación así lo requiera.

En ese sentido, el trato directo constituye una excepción al sistema de propuesta y sólo resulta aplicable en aquellos casos en que el tipo de operación lo haga necesario, y en la medida que se configuren circunstancias o características del contrato a celebrar que hagan del todo indispensable la contratación directa (aplica criterio dictamen N^o 6.204, de 2002, de este origen).

En este punto conviene hacer presente que de conformidad con lo indicado en el “Plan de Emergencia Habitacional 202-2025”, del MINVU, la compra de terrenos es una estrategia que sigue al desarrollo previo de acciones que permitan disponer rápidamente del suelo fiscal disponible y ya normado para el desarrollo de proyectos habitacionales.

Así la justificación de esa modalidad de contratación debe necesariamente constar en una resolución formal, siendo indiferente que se haga en un documento dictado en forma previa a la celebración de la convención o que se consigne en el mismo acto administrativo que aprueba el contrato (aplica criterio dictámenes N^{os} 46.532, de 2000; y 26.151, de 2008, de este origen).

En dicho contexto, los casos sin resolución que aprueba el trato directo, indicados en la Tabla N^o 13 del presente informe, no se ajustarían a los principios de la contratación pública establecidos en el citado artículo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

9°, de la ley N° 18.575, ni a la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control, previamente citada.

En su respuesta, la Subsecretaría indicó que el SERVIU de la Región de Aysén, ha informado que si bien no existió una resolución particular que aprobara el trato directo, si se dictó la resolución exenta N° 2.484, del año 2022, que autoriza la compraventa.

Manifestó que, con la finalidad de investigar eventuales responsabilidades administrativas comprometidas en estos hechos, ordenó a los directores d [redacted] opolitano y de Aysén mediante los oficios reservados N°s [redacted] que acompaña, instruir el correspondiente procedimiento disciplinari

Cabe señalar que la respuesta de la Subsecretaría no desvirtúa los hechos observados. En este sentido, y considerando que mediante los oficios reservados N°s [redacted] e requirió a los referidos directores SERVIU instruir un procedimiento disciplinario, corresponde mantener la observación formulada.

Por tanto, la entidad debe adoptar las medidas necesarias a fin de que, en lo sucesivo, se asegure el cumplimiento oportuno y estricto de los principios de la contratación pública, particularmente cuando se recurre al trato directo.

No obstante, considerando que se constató que en las compras observadas en este numeral fueron realizadas mediante el aludido mecanismo, sin que en su oportunidad se dictara un instrumento previo que justifique su empleo, la Subsecretaría deberá requerir la regularización de tal situación, informando de ello en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.

Finalmente, para efecto de lo dispuesto en el número 18.7 de la resolución N° 36, de 2024, de esta Entidad de Control, se confirman los procedimientos disciplinarios anunciados, por lo que la Subsecretaría deberá remitir los actos administrativos que los dispusieron a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

9. Incumplimientos de instrucciones referidas al oportuno y correcto registro contable de las operaciones que se indican.

9.1 Falta de oportunidad en el devengo de las transacciones vinculadas a la compra de terrenos.

Analizada la muestra de terrenos contemplados en esta auditoría, y considerando aquellos que a la data de este examen ya habían sido adquiridos³⁵ por los respectivos SERVIU, teniendo como

³⁵ Corresponden a 21 de los 25 casos analizados.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

referencia la fecha de la respectiva compraventa, se advirtió en 12 casos un desfase de entre 22 a 82 días corridos entre la fecha de la referida adquisición y el respectivo devengo. Lo anterior, se especifica en la tabla siguiente:

Tabla N° 14: Detalle de casos en que no se realizó el devengo de manera oportuna.

N°	Id SIBIS	Región	Compraventa con SERVIU Fecha (A)	Comprobante Contable Devengo Fecha (B)	Días entre Devengo y Compraventa (B)-(A)	Valor Compra (Monto UF)
1	13-05782	Metropolitana	21/11/2022	22/12/2022	31	166.777
2	13-05806	Metropolitana	14/11/2022	06/12/2022	22	248.949
3	13-05805	Metropolitana	14/11/2022	06/12/2022	22	219.717
4	13-05803	Metropolitana	14/11/2022	06/12/2022	22	310.676
5	13-05804	Metropolitana	14/11/2022	06/12/2022	22	465.612
6	13-05675	Metropolitana	30/11/2022	22/12/2022	22	121.667
7	13-05249	Metropolitana	08/06/2022	23/08/2022	76	105.181
8	13-05250	Metropolitana	22/11/2022	15/12/2022	23	316.762
9	11-01086	Aysén	02/12/2022	26/12/2022	24	7.497
10	13-05134	Metropolitana	10/05/2022	27/07/2022	78	77.316
11	13-05690	Metropolitana	15/11/2022	29/12/2022	44	140.873
12	05-00830	Valparaíso	18/08/2023	08/11/2023	82	11.048
TOTAL						2.192.075

Fuente: Tabla confeccionada a partir de la información proporcionada por el MINVU durante el transcurso de la auditoría.

Lo expuesto, referido al desfase de días de ocurridos los hechos económicos, no se ajusta al principio del devengo contemplado en la resolución N° 16, de 2015, de esta Contraloría General, que, en lo medular, consigna que los hechos económicos deben reconocerse en la contabilidad en el momento en que estos ocurran y no en el momento en que se produzca el flujo monetario o financiero, independiente de la fecha de pago o cobro.

En este sentido, el dictamen N°E102398, de 18 de junio de 2025, de este origen, ha precisado que la información contable será relevante para los usuarios si estos la pueden usar como ayuda en la toma de decisiones, para la planificación presupuestaria y para el control del flujo de efectivo de la entidad. Asimismo, para que la referida información contable cumpla con el principio de relevancia, debe ser presentada con la debida oportunidad, situación que en la especie no ocurre.

En su respuesta la Subsecretaría indicó que, para los casos de la región Metropolitana, la demora en el registro del devengo se originó en la resolución que sanciona la compra señalada, la cual debe ser tomada de razón por parte de esta Contraloría General. Expuso que en consideración a lo anterior, el tiempo transcurrido entre la fecha de la compraventa y el registro del devengo estaría justificado.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Por otro lado, para el caso de la región de Aysén manifestó que la resolución que sanciona la compra tiene fecha 22 de diciembre de 2022, siendo el compromiso realizado con posterioridad, el 26 de diciembre de 2022, misma fecha del registro del devengo.

Por su parte, en el caso de la Región de Valparaíso, dicha entidad no presentó antecedentes ni argumentos en su respuesta.

Sin perjuicio de lo señalado, la Subsecretaría manifestó que como una mejora al proceso en examen, se efectuaría un ajuste al Manual de Procedimiento de Adquisición de Terrenos, de manera que se dicte el acto administrativo que sanciona el contrato de la compraventa del inmueble en los siguientes 10 hábiles contados desde la fecha de suscripción de la compraventa, y que el compromiso en SIGFE debe realizarse previo a la firma de la resolución que sanciona y autoriza el contrato de la compraventa del inmueble.

En relación con lo observado, se debe tener presente que, para los casos asociados al SERVIU Metropolitano, incluso tomando en cuenta la fecha de la toma de razón mencionada en su respuesta, se evidencia un desfase que varía entre 3 a 42 días. Por lo tanto, el argumento presentado por la entidad no justificaría la demora en los registros contables.

En cuanto al caso de la región de Aysén, el argumento entregado no logra desvirtuar lo observado.

En consideración de lo expuesto, corresponde mantener la observación.

La entidad deberá implementar las medidas comprometidas en su respuesta, tendientes a complementar el "Manual de Procedimiento de Adquisición de Terrenos" a fin de establecer el plazo para dictar el acto administrativo que sanciona el contrato de la compraventa, de modo tal que el compromiso en SIGFE se realice previo a la firma de la resolución que sanciona y autoriza el contrato de la compraventa del inmueble. De igual forma, tendrá que adoptar las medidas de control que estime pertinente para verificar que los devengos se efectúen oportunamente, una vez se tome de razón el respectivo acto administrativo que sanciona la adquisición del bien.

Lo requerido tendrá que ser informado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

9.2 Demora en llevar a cabo el ajuste de las cuentas de gastos a cuentas de activo en el Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado.

El "Procedimiento adquisición de terrenos programa emergencia habitacional", proporcionado³⁶ por el MINVU, en el que se abordan diferentes aspectos contables y financieros aplicables a las operaciones analizadas en esta auditoría, detalla como parte de las denominadas "Actividades

³⁶ Mediante correo electrónico de 13 de junio de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

principales” que debe realizar el ajuste de las cuentas de gastos a cuentas de activo en el Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado, SIGFE, para lo cual se debe efectuar el asiento económico de traspaso de cuentas contables de gastos asociadas al “Subtítulo 33.01.133.009” (532.xx CxP Activos no Financieros), a las cuentas contables de activo N° 14201.

En dicho marco, de la revisión de los respaldos asociados a los citados ajustes por las compras vinculadas al subtítulo 33, se advirtió que en 5 de 7 casos³⁷ analizados, la regularización contable y el reconocimiento del respectivo activo -aumento de la cuenta contable de activos N° 142010619 asociados a terrenos para proyectos habitacionales-, fue realizado con un desfase de 111 a 244 días corridos al compararlo con el comprobante de egreso, generando una distorsión en la información financiera. El detalle de los casos objetados se presenta en la tabla N° 15.

Tabla N° 15: Detalle de casos en que se evidenció un desfase en la regularización contable y el reconocimiento del respectivo activo.

N°	ID SIBIS	Región	Comprobante contable egreso Fecha	Folio Traspaso	Fecha Folio Traspaso	Días entre el comprobante contable de egreso y el traspaso	Compravent a con SERVIU Monto
			(A)		(B)	(B)-(A)	UF
1	13-05249	Metropolitana	24/08/2022	56908	13/12/2022	111	105.181
2	05-01021	Valparaíso	15/12/2023	28910	10/07/2024	208	61.510
3	05-00857	Valparaíso	07/12/2023	28910	10/07/2024	216	24.618
4	05-00830	Valparaíso	09/11/2023	28910	10/07/2024	244	11.048
5	05-01008	Valparaíso	15/12/2023	28910	10/07/2024	208	27.730
TOTAL							230.087

Fuente: Tabla confeccionada a partir de la información proporcionada por el MINVU durante el transcurso de la auditoría.

Los casos expuestos, contravienen las disposiciones de la resolución N° 16, de 2015, de esta Contraloría General, referidas a las características cualitativas de la información financiera, en específico, en cuanto a ser relevante y oportuna, por cuanto se define que la información será relevante para los usuarios si estos la pueden usar como ayuda para evaluar hechos pasados, presentes o futuros. Agrega, que para ser relevante debe ser oportuna.

Por su parte, la situación expuesta, también afecta la característica de “Representación fiel” de dicha información a que se alude en la citada resolución, por cuanto para ser útil la información financiera debe ser una representación fiel de los hechos económicos, presentando la verdadera esencia de las transacciones y no distorsione la naturaleza del hecho económico que expone.

³⁷ Estos casos corresponden a la muestra de auditoría, y que se encuentran en la circunstancia analizada en esta auditoría.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Por último, afectar las características antes descritas generan efecto en los elementos de los estados financieros -activos-, por cuanto estos constituyen los recursos en bienes y derechos, controlados por la entidad resultado de actos y contratos realizados en el transcurso de su gestión pasada, situación que en la especie se ven subvaluados durante y al cierre del ejercicio contable.

En su respuesta, la Subsecretaría señaló que producto del hecho observado se solicitó al SIGFE un cambio en la parametrización de la cuenta 33.01.133.009 para que tenga asociada la cuenta de activo, de tal forma que al momento del registro del devengo quede asociado automáticamente a la cuenta de activo. Expuso, que le fue informado que para concretar lo anterior, se debía tomar contacto con el Departamento de Normas y Procedimientos Contables de esta Contraloría General para el análisis por parte de esta Institución.

Acerca de lo esgrimido en la respuesta del servicio, lo manifestado no desvirtúa los hechos observados, por cuanto si bien reconoce la existencia de una demora en realizar la contabilización del traspaso y aporta gestiones realizadas para poder automatizar dicho proceso, no obsta a que esa entidad deba verificar oportunamente que las operaciones se registren de acuerdo a la naturaleza propia de las transacciones y se reflejen en los rubros que así correspondan, motivo por el cual, se debe mantener lo observado.

En ese sentido, la entidad debe, en lo sucesivo, procurar que las contabilizaciones de ajuste de las cuentas de gastos a cuentas de activo en el Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado, SIGFE, sean realizadas de manera oportuna.

9.3 Ausencia de una evaluación del deterioro de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

La resolución N° 16, de 2015, define en el punto 1, del acápite "Deterioro de activo generadores y no generadores de efectivo", que el deterioro de valor es una pérdida en el potencial de servicio futuro de un activo, adicional y diferente del reconocimiento anual de la pérdida por depreciación, que se efectúa de manera excepcional.

Se añade en el punto 2 del mismo acápite, que el deterioro se deberá reconocer cuando el valor libro del activo exceda a su monto recuperable, siempre que dicha diferencia sea significativa. Se agrega que si dicho valor es mayor a 15 UTM se deberá pedir autorización a la Contraloría General para efectuar un ajuste por deterioro o una reversión de éste.

Por su parte, el numeral 3 dispone una serie de indicadores de deterioro, entre los cuales se incluye la evaluación de cambios importantes en cuanto a su utilización durante el ejercicio o que se espera en el corto plazo y que tengan una incidencia negativa.

Ahora bien, en atención a los bienes inmuebles adquiridos para el programa de emergencia habitacional, y considerando



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

que algunos de estos requieren inversiones para su utilización en dicho programa, como por ejemplo, la ejecución de obras de contención y/o estabilización de taludes, se solicitó al MINVU explicar si se realizó alguna evaluación del deterioro de los terrenos adquiridos en el periodo, tanto para las adquisiciones del subtítulo 29 como del 33, y si éstas quedan reflejadas en las cuentas contables N° 14811 Deterioro Acumulado de terrenos y N° 56359 Deterioro de terreno, según lo dispuesto en la resolución N° 16, de 2015, de este origen, no aportando la entidad -al cierre de esta auditoría-, antecedentes que dieran cuenta de haber efectuado en su oportunidad un análisis en relación con lo consultado.

Lo expuesto, no se ajusta a lo indicado en la resolución N° 16, de 2015, de este origen, en lo relativo a la evaluación que debe efectuarse respecto de la existencia de cambios importantes que pueden afectar los activos de la entidad.

A mayor abundamiento, es dable hacer presente que la citada normativa en su apartado de bienes de uso establece que con posterioridad a su reconocimiento como activo, se debe registrar por su valor inicial, incrementado por todas las erogaciones capitalizables en que se incurra, menos la depreciación y el monto acumulados de las pérdidas por deterioro del valor a lo largo de su vida útil, situación que en la especie no consta que se haya analizado.

Para lo anterior, la citada normativa establece que la evaluación de indicios de deterioro, debe considerar aspectos tales como: cambios importantes en cuanto a su utilización durante el ejercicio o que se espera en el corto plazo y que tengan una incidencia negativa; evidencia acreditada de una disminución del rendimiento del activo; interrupción de la construcción del activo antes de su puesta en condiciones de funcionamiento; durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal; entre otros.

En su respuesta, el MINVU indicó que la situación planteada sobre deterioro de los activos se incluirá en la actualización del "Manual de Adquisición de Terrenos" como un apartado específico de la materia, en los términos que plantea el Ente de Control.

En relación con lo observado, y dado que esa entidad reconoció el hecho observado, y en consideración a que comprometió medidas de acción futura, corresponde mantener el reproche formulado.

La entidad deberá implementar las medidas comprometidas en su respuesta, tendientes a actualizar el Manual de Adquisición de Terrenos en materias de deterioro de activos generadores y no generadores de efectivo, debiendo informar de aquello en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

10. Sobre incumplimiento de las condiciones y/o instrucciones relativas al pago de los terrenos adquiridos en el marco del programa.

Del análisis de los antecedentes asociados a 21 terrenos respecto de los cuales se habían efectuado pagos en el marco de procesos de adquisición de bienes inmuebles, se verificó que en 3 casos, dichos desembolsos fueron realizados con anterioridad a que el dominio de los respectivos predios se encontrara inscrito a nombre del respectivo SERVIU. La individualización y descripción de los casos objetados se consigna en la Tabla N° 16.

Tabla N° 16: Detalle de casos en que el pago del bien inmueble fue efectuado antes de la inscripción de dominio a nombre del SERVIU respectivo.

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Fecha de pago según cartola	Fecha inscripción en registro de propiedad a nombre del SERVIU	Días de desfase	Compra Monto
				(A)	(B)		(B)-(A)
1	13-05782	Metropolitana	La Florida	27/12/2022	06/01/2023	10	166.777
2	13-05675	Metropolitana	Peñalolén	27/12/2022	04/01/2023	8	121.667
3	11-01086	Aysén	Aysén	27/12/2022	21/03/2023	84	7.497
Total							295.941

Fuente: Tabla confeccionada por equipo de fiscalización a partir de la información proporcionada por el MINVU durante el transcurso de la auditoría.

Ahora bien, en relación a los terrenos ID SIBIS 13-05782 y 13-05675, sus respectivos contratos de compraventa, sancionados mediante las resoluciones N°s 51 y 50, ambas del 2022, del SERVIU Región Metropolitana, establecen que "el precio indicado se pagará una vez acreditados los siguientes hechos copulativos: a) toma de razón de Contraloría y b) se practique la inscripción de dominio del inmueble referido a nombre de SERVIU".

Por su parte, en el caso del terreno ID SIBIS 11-01086, cuyo contrato de compraventa fue sancionado mediante la resolución exenta N° 2.484, de 2022, cabe indicar que en el respectivo contrato de compraventa no se incluyó la condición de que el pago se efectuaría contra la inscripción del dominio del inmueble a nombre de SERVIU. Es dable manifestar que lo anterior expone a la entidad al riesgo de que se suscite el pago de un bien inmueble que finalmente no pueda ser inscrito a nombre del respectivo servicio debido a circunstancias no previstas.

La situación expuesta en lo referido a los terrenos ID SIBIS 13-05782 y 13-05675, incumple las condiciones establecidas en los correspondientes contratos de compraventa, sancionados por las resoluciones antes indicadas.

Seguidamente, lo evidenciado respecto a los 3 predios identificados en la tabla N° 16, no se ajusta a lo indicado en el Procedimiento



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Adquisición de Terrenos Programa Emergencia Habitacional³⁸, que en su descripción de la actividad denominada "Efectuar pago SIGFE" estipula que esta se desarrolla siguiendo los siguientes pasos: a) A solicitud de DIJUR, Tesorería del SERVIU realizará giro de cheque a nombre de la parte vendedora señalada en el contrato de compraventa, el cual quedará en custodia en la Notaría mientras se inscribe el terreno en CBR. Deberá solicitar copia de la inscripción CBR una vez entregado el cheque. b) Mediante transferencia electrónica a la parte Vendedora una vez realizada la inscripción en el CBR.

A su vez, no armoniza con los artículos 3º, inciso segundo y 5º de la citada ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado deberá observar, entre otros, los principios de eficiencia, eficacia y control, y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

En su respuesta, esa entidad declaró que atendido lo expuesto, y con la finalidad de investigar eventuales responsabilidades administrativas comprometidas en estos hechos, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo ordenó a los funcionarios del SERVIU Metropolitano y de Aysén, mediante oficios reservados N°s [REDACTED] ambos de 2025, iniciar el respectivo procedimiento disciplinario.

Atendido que lo manifestado por el servicio en su respuesta no desvirtúa los hechos detectados, corresponde mantener la observación.

La entidad debe adoptar las medidas que estime necesarias a fin de que, en lo sucesivo, se asegure que al realizar los pagos por este tipo de adquisiciones, se verifique el efectivo cumplimiento de cada una de las condiciones establecidas en el respectivo contrato.

Finalmente, para efecto de lo dispuesto en el número 18.7 de la resolución N° 36, de 2024, de esta Entidad de Control, se confirman los procedimientos disciplinarios anunciados, por lo que la Subsecretaría deberá remitir los actos administrativos que los dispusieron a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.

11. Sobre gestión de suelos con el Fondo de Infraestructura S.A.

Mediante minuta de 17 de febrero de 2025, el MINVU indicó que, en el año 2023, la Dirección de Presupuestos informó que el Fondo

³⁸ Remitidos a los diversos SERVIU del país, mediante correo electrónico de 25 de octubre de 2022, por parte de la entonces Encargada de Sección Procesos y Sistemas Contables- Dpto. Contabilidad-División Finanzas, del MINVU.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

de Infraestructura S.A.³⁹, también llamado “Desarrollo País” o “FOINSA”, trabajaría en conjunto con ese Ministerio en la gestión de suelos.

Expuso en el punto 2.3 de dicha minuta que, a partir de lo anterior, se ha posibilitado la compra de terrenos con cargo al capital propio de esa empresa. Asimismo, se especificaron las etapas contempladas en la metodología de trabajo de compra de terrenos:

-Identificación del terreno, el que se aprueba según lo indicado en la resolución exenta N° 14.464, de 2017, del MINVU que establece Criterios y Procedimientos para la Adquisición, Administración y Enajenación de Inmuebles de Propiedad SERVIU, y el Protocolo de trabajo para la gestión de suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, adjunto al oficio ordinario N°413, de 23 de agosto de 2022, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

-FOINSA adquiere el terreno, firma una promesa y un mandato amplio con el SERVIU respectivo.

-FOINSA incorpora el terreno a su patrimonio, otorgando permisos especiales de ocupación anticipada, lo que permite desarrollar proyectos con mayor antelación.

-Posteriormente, se firma la compraventa entre FOINSA y el SERVIU respectivo, con la correspondiente toma de razón.

-SERVIU, según la disponibilidad aprobada por DIPRES, adquiere el terreno de FOINSA con cargo al Subtítulo 29.

Posteriormente, mediante la minuta de 25 de abril de 2025, el MINVU explicó que los 8 terrenos que a la fecha han sido adquiridos por parte de FOINSA en el marco del Plan de Emergencia Habitacional aún no cuentan con disponibilidad presupuestaria por parte de la DIPRES para ser adquiridos a favor de los respectivos SERVIU.

Cabe indicar que, de los 8 terrenos antes señalados, 4 se encuentran incluidos en la muestra de esta auditoría. En relación con tales bienes inmuebles, el MINVU proporcionó las respectivas promesas de compraventa, suscritas entre FOINSA y los respectivos SERVIU, y los mandatos celebrados entre dichas entidades.

En relación a lo expuesto, cabe observar lo siguiente:

³⁹ La Sociedad Fondo de Infraestructura S.A., es una sociedad anónima estatal, con patrimonio propio y que se rige por ley de sociedades anónimas y sus estatutos. Fue creada por la ley N° 21.082 y su objeto es el financiamiento e inversión en proyectos de infraestructura; y el desarrollo, a través de terceros no relacionados, de los servicios anexos a los mismos, incluyendo su construcción, ampliación, reparación, conservación y explotación.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

11.1 Inexistencia de definiciones y lineamientos para llevar a cabo las gestiones desarrolladas por los SERVIU y FOINSA previo a la gestión de suelos.

En relación con esta materia, consultado el MINVU sobre la existencia de un acuerdo formal que detalle las definiciones previas en relación con el trabajo desarrollado con FOINSA, éste señaló, en minuta adjunta a correo electrónico de 25 de abril de 2025, que para abordar dicha tarea con servicios descentralizados y empresas públicas en general, ese Ministerio dictó la resolución exenta N° 978, de 2023, que define los mecanismos para facilitar transferencias de terrenos de propiedad de tales entidades a los Servicios de Vivienda y Urbanización, para el desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional.

A su vez, aludió al oficio N° 246, de 1 de febrero de 2023, del Gabinete de la Presidencia, mediante el cual se solicitó a diversas entidades identificar e informar sobre la existencia de inmuebles fiscales o de propiedad de instituciones o empresas públicas que estén disponibles, en desuso o subutilizados con el propósito de evaluar la posibilidad de ser utilizados en el Plan de Emergencia Habitacional.

No obstante, en la especie, no se acreditó la existencia de un instructivo, procedimiento o un convenio suscrito entre ambas entidades que detalle formalmente, en lo que interesa, el sustento normativo que habilita al MINVU o a los SERVIU a requerir a FOINSA la adquisición de terrenos, además de las acciones y pasos que se seguirán en este sentido, y las condiciones que se deberán cumplir para operar en los términos informados en la minuta de 17 de febrero de 2025 antes citada.

Corresponde hacer presente que los documentos antes citados -resolución y oficio- se refieren a un supuesto distinto del que ocurre en estos casos, pues ambos parten del requerimiento de que el servicio descentralizado o empresa pública efectúe una identificación de los inmuebles que se encuentran bajo su dominio a objeto de que, previa evaluación destinada a determinar si cumplen con los requisitos para el desarrollo de proyectos urbanos y habitacionales, sean transferidos para el desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional.

Sin embargo, esta situación no ocurre en los casos que se analizan en este numeral, toda vez que en los predios examinados no estaban en el dominio de FOINSA, sino que su adquisición se originó a partir de una solicitud formulada por los SERVIU.

Por lo tanto, esta compra se efectúa a través de una compraventa con cargo al capital de FOINSA pasando a dominio de esa empresa, para ser transferidos a futuro a los referidos SERVIU, bajo determinadas condiciones, las que se analizarán en el numeral siguiente de este informe.

Además, cabe señalar que este aspecto tampoco es abordado en resolución exenta N° 14.464, de 2017, del MINVU, ni en el protocolo adjunto al oficio ordinario N° 413, de 23 de agosto de 2022 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

En efecto, este último solo contempla, en el apartado I, Nivel Regional, letra B, dentro de las funciones y roles de los SERVIU, celebrar condicionalmente las promesas de compraventa de terrenos que sean necesarias para iniciar el trámite de habilitación normativa.⁴⁰

La ausencia de un instructivo, procedimiento o un convenio que detalle formalmente el sustento normativo que habilita al MINVU o a los SERVIU a requerir a FOINSA la adquisición de terrenos, y que a su vez establezca las condiciones específicas que operarán en la colaboración entre FOINSA y el MINVU, podría generar, por ejemplo, una falta de uniformidad en la forma de proceder en estos casos o que algunas operaciones no se ajusten cabalmente a la normativa aplicable.

La situación advertida no se ajusta a lo indicado en el inciso segundo del artículo 3° de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, las decisiones que legalmente adopte la autoridad administrativa se deben formalizar a través del respectivo acto administrativo, situación que en la especie tampoco se materializa.

Además, no armoniza con el artículo 4°, del decreto ley N° 1.305, de 1975, del MINVU, que establece, en lo pertinente que corresponderá al Ministerio del ramo formular y supervigilar las políticas nacionales en materia habitacional y las normas técnicas para su cumplimiento, como asimismo la administración de los recursos que se le hayan entregado y la coordinación y evaluación metropolitana y regional en materia de vivienda.

Por otra parte, la situación expuesta, no se aviene con el artículo 5°, numeral 5.3 de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, que en lo medular, dispone que las actividades de control corresponden a las políticas y procedimientos establecidos y ejecutados en dirección a minimizar los riesgos, para lograr con ello los objetivos de la entidad; la implementación de los procedimientos debe considerar expresarse por escrito y ser comunicados a todas las personas de la organización que se vean involucradas en el proceso; y establecer responsabilidades que asumirá el personal que lleve a cabo cada actividad de control en relación con la ejecución de dichos procedimientos.

⁴⁰ Conforme al artículo 3° de la ley N° 21.450, la habilitación normativa de terrenos es un mecanismo mediante el cual el MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en ese Párrafo y en las normas reglamentarias que pudieren dictarse al efecto. Además, el Ministerio podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público y el equipamiento de clase comercio, culto y cultura, seguridad, deporte, educación o salud necesario para asegurar la integración en la ciudad y la adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por los proyectos. Agrega, que este mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del SERVIU respectivo o de otro órgano que integre la Administración del Estado. También podrá aplicarse respecto de terrenos en los que exista promesa de compraventa en favor del SERVIU.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Finalmente, lo descrito, se aparta de los principios de eficiencia, eficacia, e idónea administración de los medios públicos, como, asimismo, del control jerárquico permanente que debe ejercer toda autoridad o jefatura, dentro del ámbito de su competencia, respecto del funcionamiento de los organismos y de la actuación del personal de su dependencia, control que comprende tanto la eficiencia, como la eficacia en el cumplimiento de los fines y objetivos establecidos, como la legalidad y oportunidad de las actuaciones, según lo previsto en los artículos 3°, 5° y 11 de la ley N° 18.575, respectivamente.

La entidad argumentó que la gestión de suelos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional ha requerido mecanismos flexibles y colaborativos entre el MINVU, los SERVIU y entidades como el Fondo de Infraestructura S.A., con el objetivo de responder oportunamente al déficit habitacional.

Mencionó que resultaba importante precisar que se han suscrito 8 promesas de compraventa con el Fondo de Infraestructura, de las cuales 3 ya han sido adquiridas por SERVIU. Añade que estas operaciones se han completado cumpliendo a cabalidad las instrucciones y procedimientos establecidos para ello, incluida la toma de razón de la respectiva Contraloría Regional, lo que otorga sustento jurídico y administrativo a cada operación.

Manifestó que adicionalmente existen dos adquisiciones que se han integrado al patrimonio del Fondo de Infraestructura, las cuales se han realizado en el marco de la glosa 07 de la partida 18 de la Ley de Presupuestos, y lo dispuesto en el oficio de instrucción de este tipo de convenios de trabajo colaborativo. Indicó que, sobre estos casos, el MINVU tiene un compromiso de desarrollo en el marco de sus programas regulares, sin que medie una adquisición posterior de dichos suelos por parte de la Secretaría de Estado.

Advirtió que si bien no se ha formalizado aún el convenio específico entre el MINVU y FOINSA, se ha optado por desarrollar gestiones piloto que han permitido generar valiosos aprendizajes institucionales. Expuso que estos primeros casos permitieron definir dos aspectos relevantes para que esta modalidad de adquisición pueda ser integrada de manera definitiva: el valor de rentabilidad, y la línea de pago a FOINSA por parte de DIPRES, la cual fue informada inicialmente a través del Subtítulo 33. Sin embargo, los tres casos antes señalados fueron adquiridos con cargo al subtítulo 29. Ambos elementos son críticos para poder fijar un protocolo de trabajo definitivo.

La Subsecretaría planteó que, si bien se reconoce la necesidad de avanzar en la formalización de estos procedimientos, las acciones realizadas hasta ahora se han enmarcado en instrumentos normativos vigentes, han contado con respaldo presupuestario y han sido ejecutadas con el objetivo de fortalecer la política de suelos y asegurar la disponibilidad de terrenos para proyectos habitacionales, en línea con los objetivos del Plan de Emergencia Habitacional.

Señaló que como medida de control se realizará un seguimiento a nivel central de la periodicidad de las mesas regionales,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

siendo obligatorias las actas donde se apruebe la adquisición de terrenos a través del Fondo de Infraestructura. A su vez, expuso que se compromete a emitir una resolución que apruebe el protocolo de trabajo para la adquisición preferente de suelos para proyectos habitacionales y sistematizar los aprendizajes para la elaboración de un convenio marco que recoja las experiencias y buenas prácticas observadas en el proceso.

Respecto a las argumentaciones expuestas por la Subsecretaría en su respuesta, cabe hacer presente que lo observado se enfoca en analizar los procedimientos y actividades acordados y desarrolladas por el MINVU y/o los SERVIU con anterioridad a la celebración de los respectivos contratos de compraventa de terreno suscritos con FOINSA, teniendo como finalidad que esta última concrete la adquisición de los predios detallados en este numeral y los fundamentos jurídicos que sustentan las actuaciones de las referidas entidades públicas.

Por ello, no resulta preciso suponer que el cumplimiento del trámite de Toma de Razón aludido por la Subsecretaría en su respuesta, cuya finalidad fue examinar que se encontrara ajustada a derecho la resolución que aprobó el contrato de compraventa de un terreno suscrito entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Los Lagos y FOINSA, constituya un pronunciamiento también respecto de tales procedimientos y actividades desarrolladas con anterioridad a la celebración de la aludida compraventa.

En este sentido, los argumentos expuestos de manera genérica por el MINVU referidos a que "...la gestión de suelos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional ha requerido mecanismos flexibles y colaborativos entre el MINVU, los SERVIU y entidades como el Fondo de Infraestructura S.A..."; que las "... operaciones se han completado cumpliendo a cabalidad las instrucciones y procedimientos establecidos para ello..."; y que "... las acciones realizadas hasta ahora se han enmarcado en instrumentos normativos vigentes..."; sin que se detallen en esta oportunidad los instrumentos a que alude, confirman la observación formulada.

Ello, puesto que la entidad no aportó antecedentes concretos que den cuenta del sustento normativo que faculta al MINVU o a los SERVIU para requerir a FOINSA la adquisición de terrenos en el marco del PEH, en las condiciones detalladas en este numeral.

Dicho sustento debiera encontrarse, por ejemplo, contenido en un instructivo, procedimiento o convenio suscrito entre ambas entidades, formalmente aprobado, que establezca de manera clara las bases jurídicas y las acciones a seguir por los SERVIU para operar con FOINSA en los términos descritos. Todo ello con el objeto de asegurar el cumplimiento de la legislación y reglamentación aplicables, así como de la normativa e instrucciones internas vigentes; garantizar que las operaciones se desarrollen de manera económica, eficiente y eficaz; y resguardar los recursos públicos; entre otros.

En consecuencia, dado que la respuesta de la entidad no logra desvirtuar lo objetado, procede mantener la observación formulada.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá remitir un informe jurídico que fundamente las actuaciones desarrolladas en conjunto con los SERVIU y FOINSA, a fin de verificar, entre otros aspectos, que dichas actuaciones se han ajustado, como lo sostiene la entidad en su contestación, a la normativa vigente.

A su vez, en caso de ser procedente, tendrá que ejecutar las acciones comprometidas en su respuesta, referidas a la aprobación de un protocolo de trabajo con FOINSA para la adquisición de suelos para proyectos habitacionales, que, entre otros aspectos, defina las acciones, requisitos, y actividades preliminares que se seguirán en este sentido, y las condiciones que se deberán cumplir para operar con dicha entidad.

El cumplimiento de lo requerido deberá ser acreditada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

Lo anterior, es sin perjuicio del examen que este Organismo de Control pueda efectuar respecto de estas mismas materias en FOINSA, las cuales no fueron objeto de análisis en la presente auditoría, en el marco de las actividades de fiscalización que lleva a cabo esta Contraloría General.

11.2 Sobre la inconsistencia, falta de información o ausencia de una evaluación de los terrenos que se indican.

Como se indicó previamente, el MINVU detalló en minuta de 17 de febrero de 2025, que previo a la participación de FOINSA en el proceso de adquisición de un terreno, se realiza una identificación y aprobación del inmueble cuya compra será requerida a la referida entidad, según lo indicado en la resolución exenta N° 14.464, de 2017, del MINVU, que establece Criterios y Procedimientos para la Adquisición, Administración y Enajenación de Inmuebles de Propiedad SERVIU, y el Protocolo adjunto al oficio ordinario N° 413, de 2022.

Al respecto, es dable considerar que el literal a), del numeral 3, de la referida resolución previene que los SERVIU deben estudiar la adquisición de los inmuebles con fines habitacionales. Se añade, que dichos terrenos deberán evaluarse considerando las obras de urbanización requeridas para edificar.

Por su parte, el numeral 5.2.1 del mismo acto administrativo, establece que cuando el inmueble a adquirir corresponda a un terreno, deberá considerarse los antecedentes técnicos que a continuación se señalan, entre los que se mencionan el certificado de informaciones previas⁴¹ vigente, la factibilidad de servicios domiciliarios, la ejecución de un informe de visita a terreno, en que se indique la situación del predio.

⁴¹ El Certificado de Informaciones Previas, CIP, es un instrumento contemplado en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, que permite acreditar las normas urbanísticas que se aplican a un determinado inmueble. Fuente: Historia de la Ley N° 20.917, Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para extender la vigencia del certificado de informaciones previas que emite la Dirección de Obras Municipales en el caso que indica.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Se añade en la resolución que, además, se deberá contar con un informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

Cabe hacer presente que exigencias similares se replican en el Protocolo adjunto al referido oficio ordinario N° 413, de 2022.

Ahora bien, sin perjuicio de lo señalado en el numeral anterior, en lo relativo a la ausencia de un instructivo, procedimiento o un convenio suscrito entre ambas entidades que detalle formalmente, entre otros aspectos, las acciones y pasos que se seguirán, y las condiciones que se deberán cumplir para operar con FOINSA, en consideración de lo mencionado por el MINVU en minuta de 17 de febrero de 2025, se advirtió lo siguiente:

- En el caso del terreno ID SIBIS 13-05844, ubicado en la comuna de Macul, cuya adquisición fue solicitada a FOINSA, el informe realizado por el respectivo SERVIU considera una cabida de 480 unidades en edificios de 9 pisos. No obstante, el Certificado de Informaciones Previas, establece una altura máxima de edificación en el lugar de 6 pisos.

Al respecto, se requirió al MINVU aclarar y respaldar la situación aludida en consideración a que no es factible ejecutar en el lugar proyectos con las características previstas. En su respuesta⁴², la entidad sostuvo que el artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, permite un incremento del 25% en la densidad para proyectos de vivienda social, lo que facilita la construcción de más unidades habitacionales en un mismo terreno, sin explicar la diferencia suscitada entre la altura proyectada en la evaluación realizada y aquella que es factible de ser ejecutada en el sector de acuerdo con el referido certificado de informes previos.

- T [REDACTED] icada en [REDACTED], que actúa en el sector de [REDACTED] n de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, SERVIU Aysén, y FOINSA, suscrita el 9 de mayo de 2024.

Sobre el particular, el terreno se emplaza en las zonas Z6 en un 25%, con uso permitido de viviendas, zona Z7 en un 35% con uso permitido de viviendas, y Zona ZR3 en un 40%, zona de restricción por bordes fluviales, vertientes, canales y similares y con alto riesgo para asentamientos humanos, motivo por el cual no puede ser utilizado para la ejecución de viviendas.

Las conclusiones de los informes SERVIU Aysén y de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Aysén, establecen entre otras cosas, que “para complementar la Vialidad de la infraestructura vial del proyecto, se debe contar con una fracción del loteo contiguo”.

⁴² Respuesta adjunta en carpeta digital, de acuerdo con lo informado por la entidad con fecha 7 de julio de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Es decir, para la habilitación del 60% del terreno correspondiente a zonas habitacionales, se debe adquirir parte del lote contiguo para dar salida al lote de que se trata hacia la vialidad pública.

Ahora bien, la compra vía trato directo apr [redacted] mbre de 2022, entre SERVIU Aysén y don [redacted] fue representada por la Contraloría Regional de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, por el oficio N° E290199, de 21 de diciembre de 2022, por, entre otras consideraciones, el no cumplimiento del artículo 35 letra a), numeral 3 del decreto N° 49, de 2011, de ese ministerio -Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda-, el cual exige que el terreno deslinde o intercepte, en un punto o, al menos, en uno de sus vértices, con una vía local o de rango superior existente; o bien, en el caso de megaproyectos, con una vía de servicio de rango superior existente o con dos o más vías locales.

En ese tenor se proyectaba una edificación de 4 niveles ampliables de acuerdo con el artículo 6.1.8, de la OGUC, pero que no es posible de realizar, en función del artículo 6.1.9 de la citada ordenanza, en cuanto establece que solo es aplicable para viviendas de hasta 2 pisos.

Asimismo, el citado oficio de representación indica que, al fundamentar el trato directo, se omite precisar las razones tenidas en consideración por ese servicio para no recurrir a otras modalidades que le permitirían adquirir solo aquella parte del inmueble que se encuentra en las zonas Z6 y Z7 del plan regulador comunal de Coyhaique.

Una segunda compra vía trato directo [redacted] ° 2 de 2023, entre SERVIU Aysén y [redacted] [redacted] correspondiente al mismo contrato analizado, fue N° E355355, de 9 de junio de 2023, de la Contraloría Regional de Aysén, por no subsanar la totalidad de las observaciones formuladas en el oficio de mismo origen, que representó la citada resolución N° 12, de 2022.

Así, de la revisión de los antecedentes aportados por la entidad auditada no es posible establecer que el terreno de que se trata, presente las condiciones requeridas para su adquisición de acuerdo con los objetivos del Plan de Emergencia, como de los criterios establecidos para la adquisición de terrenos, esta vez a través de FOINSA.

- En el caso del terreno ID SIBIS 05-00933, cuya adquisición fue solicitada a FOINSA y que se ubica en la comuna de Limache, no fueron habidos informes de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, ni de SERVIU, que analicen y justifiquen la compra de este.

Al respecto consultado el servicio por dichos respaldos, este señaló que "No existen, la adquisición se enmarca según lo dispuesto por la Res. 978 de empresas y servicios públicos".

⁴³ Sin modificaciones respecto de la superficie del terreno y valor pactado para su adquisición.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Así entonces, a partir de las validaciones efectuadas por este Organismo de Control se verificó que no obstante la inconsistencia y falta de evaluación antes relatada, los respectivos SERVIU igualmente suscribieron promesas de compraventa con FOINSA, con fechas 20 de diciembre de 2023, en el caso del terreno ID SIBIS 13-05844; y 25 de mayo de 2023, en el caso del terreno ID SIBIS 05-00933, con el objetivo de que estos sean usados en el PEH.

- Respecto a los terrenos que se indican en la tabla N° 17, no consta que hayan sido evaluados por la Mesa Regional de Coordinación de Suelo previo a su adquisición por FOINSA, para luego, suscribir escrituras de promesa de compraventa con SERVIU, con el objeto de gestionar suelos para el Plan de Emergencia Habitacional.

Tabla N° 17: Detalle de adquisiciones sin acta de Mesa Regional.

N°	ID SIBIS	Subtítulo	Región	Comuna	Total Aprobado DDU (UF)	Compraventa con SERVIU fecha
1	05-00933	FOINSA	Valparaíso	Limache	109.330	Solo tiene promesa
2	04-01324	FOINSA	Coquimbo	La Serena	42.000	Solo tiene promesa

Fuente: Información obtenida del SIBIS y/o proporcionada por el MINVU.

Así, lo observado denota un incumplimiento de las exigencias previstas en la letra a), del numeral 3, y numeral 5.2.1 de la anotada resolución exenta N° 14.464, de 2017, del MINVU, y el Protocolo adjunto al ordinario N° 413, de 2022.

A su vez, no armoniza con el apartado B, Nivel Regional, del acápite I del Protocolo, según el cual, corresponde a los SERVIU, entre otras funciones, estimar la factibilidad técnica de las oportunidades de compras y/o oportunidades externas de suelos públicos y privados; poner a disposición de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo los antecedentes de evaluación.

Finalmente, el proceso desarrollado se aparta de los principios de principios de eficiencia, eficacia y control, señalados en los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la ley N° 18.575. De la misma forma, no se condice con lo establecido en su artículo 53, conforme al cual el interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

En su respuesta al respectivo preinforme de observaciones, la Subsecretaría se refirió a cada situación advertida, como se indica a continuación:

- Terreno ID SIBIS 13-05844: Indicó que se debe aclarar que la ficha SEREMI es el instrumento que establece las condiciones normativas del predio para el proceso de aprobación, y no las ficha SERVIU. Expuso que, para este caso, se indica una



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

altura máxima de 6 pisos y una densidad de 650 hab/ha., lo que equivale a una cabida aproximada de 410 departamentos para la Zona ZM6.

Añadió que el SERVIU, en su análisis preliminar, proyectó una altura de 9 pisos y una cabida de 480 departamentos, y explica que dicho análisis es para mostrar el potencial inmobiliario del terreno bajo la posibilidad de aplicación de una normativa especial. Sin embargo, en la ficha técnica definitiva del SERVIU, se corrigió el supuesto, ajustando la cabida a un máximo de 410 unidades habitacionales, lo que es coherente con la normativa de la zona ZM6 y lo aprobado en la ficha SEREMI.

Así, la Subsecretaría aclara que las evaluaciones iniciales de la normativa no siempre reflejan la situación final de los proyectos, y que una vez adquiridos los terrenos, la ley N° 21.450 y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, otorgan facultades que permiten habilitaciones normativas o un incremento del 25% en la densidad, según el artículo 6.1.8 de la ordenanza, lo que significaría que los proyectos pueden evolucionar y ajustarse a los modelos de gestión (entidades patrocinantes, ejecución directa, etc.), lo que podría generar cambios sobre lo planificado inicialmente. Sin embargo, plantea que en este caso particular, la diferencia proyectada no altera de manera sustancial la evaluación inicial del predio de 410 unidades.

- Respecto al ID SIBIS N° 11-01037, esa entidad señaló que la planificación del proyecto se basó en una visión integral desde su concepción en 2022. La adquisición de los predios ID SIBIS N° 11-1037 y 11-1101 fue concebida como un proceso conjunto, ya que el segundo predio es indispensable para garantizar el acceso al primero y, por ende, la viabilidad del proyecto. Indicó, que esta estrategia fue validada en la resolución exenta N° 1.486, de 2022, de la Glosa 11, asociada al subtítulo 33, de la ley N° 21.395, de presupuestos del sector público correspondiente al año 2022, que autorizó los recursos para ambas adquisiciones.

Añadió que la gestión de suelo con una visión de ciudad requiere, según el contexto de cada predio, estrategias específicas para abordar los objetivos del MINVU. Manifestó que los desafíos de planificación en zonas como Coyhaique y Aysén han sido complejizados producto de la Ley de Humedales, turberas y la antigüedad de los instrumentos de planificación, lo que dificulta la búsqueda de terrenos ideales. Expuso que por ello el MINVU en estas zonas, debe actuar como un agente urbanizador.

Indicó que esta adquisición dual, que combina objetivos habitacionales y urbanos, es clave para la visión del MINVU.

Continuó indicando que el año 2022, utilizando los recursos de la Glosa 11, el SERVIU de la región de Aysén avanzó en la compraventa del lote principal (ID SIBIS N° 11-1037). Indicó que, dada la magnitud de los fondos, esta adquisición requería la toma de razón de la Contraloría General, aludiendo a que el lote de acceso (ID SIBIS N° 11-1101) no estaba sujeto a ese proceso y se esperaba su compra una vez asegurada la adquisición del terreno principal.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Además, señaló que esta Contraloría General, en su revisión inicial, observó una documentación que mostraba la adquisición de un solo lote sin el acceso, además de la compra con fondos habitacionales de una porción de terreno destinada a un parque.

Aludió que, atendiendo las observaciones formuladas, en concordancia con el diagnóstico de este Ente de Control, se reorientó la adquisición de ambos predios a través de FOINSA, modelo que utiliza la modalidad de adquisición con cargo al subtítulo 29, y que permite la compra de terrenos para fines tanto habitacionales como urbanos, lo que a su juicio resolvió la objeción inicial de esta Contraloría General, permitiendo que ambos proyectos -vivienda y parque-, continúen su curso.

Agregó que, aunque se solicitó la adquisición de ambos predios, el propietario del lote de acceso desistió de su venta, y debido a ello el SERVIU de la región de Aysén se encontraría actualmente expropiando dicho terreno para asegurar la viabilidad del proyecto; y que se considerara entre otras cosas, la subdivisión del terreno en dos tipos de desarrollo: uno habitacional y otro para el parque urbano.

Añadió que el SERVIU, en su evaluación inicial, realizó una interpretación errada del artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Expuso que, en ese momento, se consideró que dicho artículo era aplicable para el incremento de densidad sin considerar las restricciones del Plan Regulador Comunal, ni la correcta aplicación del artículo 6.1.9. de la OGUC.

Reconoció que su observación fue acertada y sirvió como un llamado de atención. No obstante, hizo presente que la gestión para este proyecto se ha reencauzado en el contexto normativo de la Ley de Integración Social. Manifestó que esta ley y sus regulaciones asociadas otorgan las facultades para habilitar normativamente y permitir una mayor densidad, lo que hace legalmente factible la proyección de una edificación de cuatro niveles, incluso si el Plan Regulador Comunal establece una altura menor.

Concluyó señalando que respecto de la gestión, el apoyo de FOINSA permite avanzar con estudios técnicos definitivos, como los de mecánica de suelos y levantamientos topográficos, los que sería la respuesta directa a las observaciones iniciales de la Contraloría General, y demostrarían que la adquisición de este terreno es el primer paso de un proceso cuyo objetivo es culminar con un proyecto habitacional de alta calidad y un equipamiento urbano que cumpla con todos los estándares técnicos y normativos.

- En cuanto al ID SIBIS N° 05-00933, señaló que no carecía de un análisis previo, ya que en 2021 había sido evaluado mediante un ingreso a SERVIU para un proyecto del DS N° 19 (reglamenta programa de integración social y territorial, y modifica DS N° 1, (V. y U.), de 2011, reglamento del sistema integrado de subsidio habitacional) y contaba con un anteproyecto ingresado en la Dirección de Obras Municipales de Limache, lo que demostraría un avance en acreditar su factibilidad para un proyecto habitacional.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Agregó que, aunque en ese momento no cumplió con los requisitos de localización para el DS N° 19, la oferta de 2023 fue reevaluada por el SERVIU bajo los criterios del DS N° 49, resultando viable para su desarrollo. Esta evaluación fue comunicada a los propietarios mediante el oficio ordinario N° 1137/2022 por parte de SERVIU, indicando que la oferta del predio había sido aceptada para una adquisición directa.

Concluyó su respuesta, estableciendo que si bien la resolución exenta N° 14.464 exige la totalidad de la documentación previa a una compraventa, en este caso solo se habría suscrito una promesa de compraventa con FOINSA, por lo que, como parte de la subsanación de las observaciones emitidas por este organismo, “se regularizará la situación documental de los predios en Limache y el caso de La Serena, asegurando que la adquisición final cumpla con toda la normativa vigente”.

En relación con las argumentaciones expuestas por la Subsecretaría, cabe atender aquellas referidas al ID SIBIS 13-05844, por lo que la observación formulada sobre este terreno se subsana, considerando la nueva ficha aportada.

Sobre lo argumentado respecto al terreno ID SIBIS N° 11-01037 cabe indicar que si bien se reconoce que en su oportunidad la compra de este inmueble fue representada por esta Entidad de Control y que en esta ocasión, se informa la ejecución de estudios técnicos que resolverían algunas de las observaciones formuladas durante el trámite de toma de razón, en la especie, al no existir antecedentes concretos aportados por el MINVU que den cuenta del sustento normativo que habilita a este o a los SERVIU en las actuaciones seguidas para requerir a FOINSA la compra de terrenos, no es posible verificar que respecto a esta adquisición se haya actuado de conformidad con la normativa vigente.

A mayor abundamiento, debe hacerse presente que, según lo expresado por el MINVU en su respuesta al preinforme de auditoría, la compra requerida a FOINSA no se enmarcaría exclusivamente en el Plan de Emergencia Habitacional, sino que también perseguiría fines habitacionales y urbanísticos, aspecto que este Órgano de Control ya había advertido y objetado en los procesos de toma de razón aludidos por el MINVU.

A su vez, cabe reiterar que la ausencia de un protocolo de trabajo debidamente formalizado con FOINSA para la adquisición de suelos, junto a un mayor detalle de los estudios preliminares cuya ejecución fue informada en esta ocasión, impide verificar si los pasos informados por la Subsecretaría para subsanar los problemas normativos que afectan a este terreno se enmarcan en un trabajo planificado, debidamente acordado entre las partes y acorde a la normativa aplicable.

En consideración con lo expuesto, se mantiene la observación en este punto respecto al terreno antes señalado.

Seguidamente, en lo atinente al ID SIBIS 05-00933, deben replicarse las argumentaciones expuestas precedentemente, en el



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

sentido de que la ausencia de un sustento normativo que habilita a este o a los SERVIU en las actuaciones seguidas para requerir a FOINSA y de un protocolo de trabajo o instrumento similar, debidamente formalizado con FOINSA para la adquisición de suelos, impide establecer si la evaluación previa de este terreno, efectuadas en el marco del desarrollo de un proyecto bajo el marco del DS N° 19, y que se refieren solo a aspectos de emplazamiento, resultan suficientes y pertinentes para operar bajo esta modalidad.

En consideración con lo expuesto, se mantiene la observación en relación con este terreno.

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá remitir un informe jurídico que fundamente la procedencia de solicitar a FOINSA la compra de estos inmuebles, particularmente aquel identificado con el terreno ID SIBIS N° 11-01037, cuya necesidad no se sustentaría exclusivamente en el PEH.

A su vez, en caso de ser procedente, tendrá que llevar a cabo las acciones comprometidas en su respuesta al numeral anterior, referidas a la aprobación de un protocolo de trabajo con FOINSA para la adquisición de suelos para proyectos habitacionales, que entre otros aspectos, defina de las acciones, requisitos y actividades preliminares que se seguirán en este sentido, y las condiciones que se deberán cumplir para operar dicha entidad, tal de establecer, entre otros aspectos, si por ejemplo, la documentación a que se alude en la resolución exenta N° 14.464, de 2017, resulta pertinente y suficiente para llevar a cabo este tipo de operaciones; y que a su vez establezca y sustente jurídicamente cuáles serán las actividades preliminares que podrán ser llevadas a cabo por la Subsecretaría o los SERVIU en tanto el dominio de los predios se mantenga en FOINSA.

Lo requerido tendrá que ser informado en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.

Lo anterior, como ya se ha expuesto, es sin perjuicio del examen que este Organismo de Control pueda efectuar sobre estas mismas materias en FOINSA, las que no han sido objeto de análisis en esta auditoría, en el marco de las actividades habituales de control externo que lleva a cabo esta Contraloría General.

11.3 Sobre recargos únicos y tasas de interés aplicables a las promesas de compraventa suscritas entre el Fondo de Infraestructura S.A. y los Servicios de Vivienda y Urbanización de las regiones que se indican.

En los casos examinados en la muestra de esta auditoría, en que la compra de predios para su incorporación al PEH fue solicitada a FOINSA, y cuya transferencia de dominio al respectivo SERVIU aún se encuentra pendiente, se constató que las promesas de compraventa suscritas entre dicha entidad y los SERVIU respectivos incluyeron un recargo del 4% sobre el valor del inmueble.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

A su vez, se verificó que dicho monto, además, está afecto a una tasa de interés conforme a los parámetros establecidos en el referido documento, lo que genera un incremento en el valor final de la propiedad al momento en que se materialice la adquisición por parte del SERVIU. La descripción de estos casos se presenta en la siguiente tabla.

Tabla N° 18: Detalle de adquisiciones realizadas por el Fondo de Infraestructura S.A.

N°	ID SIBIS	Región	Promesa compraventa con SERVIU fecha	Valor de compraventa del terreno UF	Valor de Venta Final considera	
					Tasa 4% (recargo único)	Tasa interés (recargo variable)
1	05-00933	Valparaíso	25/05/2023	109.330	X	X
2	11-01037	Aysén	09/05/2024	68.626	-	X
3	04-01324	Coquimbo	06/12/2023	42.000	X	X
4	13-05844	Metropolitana	20/12/2023	286.991	X	X
TOTAL				506.947		

Fuente: Información proporcionada por el MINVU con fechas de 25 de abril, días 15 y 28 de mayo todos del año 2025.

En atención a lo anterior, se consultó sobre la decisión o fundamentos utilizados para la determinación de las condiciones y precio pactados en la promesa de compraventa, por cuanto esta asume un incremento adicional al valor de la adquisición realizada por FOINSA.

Al respecto el MINVU indicó, en minuta adjunta a correo electrónico de 15 de mayo de 2025, entre otros aspectos, que la adquisición de terreno por parte de FOINSA de manera adelantada a favor del PEH, debe regirse por criterios de rentabilidad y sostenibilidad financiera, según lo dispuesto en el inciso final del artículo 4° de la ley N° 21.082, de 2018, que Crea el Fondo de Infraestructura S.A., así como por los estatutos sociales de dicha entidad, aprobados mediante el decreto N° 1.881, de 2024, del Ministerio de Hacienda.

Agregó que, por lo anterior, la gestión de suelo consideró el cobro de un interés y/o tasa de recargo único de forma adicional al valor del terreno, condiciones de la promesa de compraventa informadas así por FOINSA al MINVU y bajo las cuales se suscribieron las promesas de compraventa por parte de los SERVIU y que fueron revisadas por la División de Finanzas de MINVU.

Atendido lo expuesto, se consultó sobre la existencia de antecedentes que fundamentaron los valores acordados para la tasa de recargo única como la variable, en las correspondientes promesas, con el fin de examinar los análisis que se realizaron para sustentar los valores acordados, y concluir si el monto de estos porcentajes se encuentra debidamente respaldados, entre otros aspectos.

Al respecto, MINVU señaló que a partir de las experiencias de las compraventas realizadas con anterioridad al predio ID SIBIS 11-01037, última promesa acordada con el MINVU en el marco del PEH, se propuso modificar la estructura de cobros con el objetivo de optimizar y simplificar el modelo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

de trabajo entre las dos entidades. Esta modificación refiere a un cambio metodológico que reconoce que los terrenos tienen condiciones distintas en cuanto su cuota anual de contribuciones y que no necesariamente todos exigen cierre y resguardo.

Añadió que estos costos, en el caso de los 7 primeros⁴⁴ predios, se consideraban de forma general, pero para el caso del ID SIBIS 11-01037 se propuso a FOINSA se fijara un cambio que corresponde a la adopción de un recargo único con una rentabilidad fija dentro de los tres primeros años de firmada la promesa de compraventa, lo cual resulta más ventajoso para el MINVU.

Sin perjuicio de lo señalado, no se advierte qué aspectos, como los mencionados por el MINVU durante la auditoría, fueron previamente analizados y evaluados por esa entidad para concluir que el trabajo con FOINSA, en los términos económicos antes señalados, resultaba igualmente conveniente para la finalidad prevista y que los porcentajes de recargo que se aplicarían al valor de los terrenos adquiridos se encuentran debidamente sustentados y justificados.

En dicho marco, cabe indicar que, al calcular el monto a pagar por los 4 predios analizados en este numeral, su valor asciende desde 506.947 UF a 565.233 UF, generando un diferencial de 58.286 UF por concepto de recargo único de un 4% del total de la compra del terreno más el porcentaje de recargo variable⁴⁵, equivalente a \$2.283.587.777, al valor de la UF del 31 de julio de 2025.

A su vez, debe hacerse presente que, como se indicó precedentemente, el trabajo que han venido desarrollando los SERVIU con FOINSA no se encuentra predefinido por un lineamiento formal y/o acuerdo suscrito previamente entre las partes, y que en lo que interesa, haya detallado aspectos como los abordados en este numeral.

Así, la falta de antecedentes que sustenten con datos objetivos, verificables y actualizados, la determinación de incluir un recargo único y/o una tasa de interés genera el riesgo de que dicha operación no siempre se ejecute de manera eficiente, en armonía con lo expuesto en los citados artículos 3°, inciso segundo, y 5°, de la ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública. Así como el artículo 53, de la misma ley, que exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

En relación con este punto, la Subsecretaría manifestó que es fundamental destacar que esta modalidad es inédita para el Estado, concebida como una solución colaborativa que aprovecha las facultades de una

⁴⁴ Del total de 8 inmuebles adquiridos por FOINSA, de los cuales solo 4 fueron seleccionados en la muestra a revisión de este informe, detallados en Anexo N° 1.

⁴⁵ Valor calculado al 01-05-2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

empresa pública. Agregó, que la Dirección de Presupuestos respaldó esta iniciativa con un aporte de capital para las adquisiciones priorizadas por el MINVU.

Consignó, que los lineamientos para intermediar la compra de terrenos requeridos por la empresa FOINSA fueron entregados por DIPRES, a través del oficio N° 2.185, de 29 de junio de 2023, y del oficio N° 4.152, de 19 de diciembre de 2023. Añadió, que un consenso previo entre ambas entidades determinó que el valor de adquisición final en ningún caso debía ser superior a la tasación del SERVIU más un 10%.

Expuso que desde una perspectiva de mercado, el recargo del 4% y la tasa de interés señalados por la Contraloría General no constituyen un sobreprecio, sino una inversión estratégica con un retorno esperado. Añadió que estos montos fijados por el mandato legal de FOINSA como empresa pública, corresponden a los costos operativos de un "financiamiento puente" que asegura la disponibilidad de suelo en un mercado altamente competitivo. Señaló que la evidencia de los casos adquiridos "... como la operación de Osorno a través del Subtítulo 29 que no tuvo observaciones...", demuestra que esta modalidad fue favorable para el Estado.

Argumentó sobre la existencia de un ahorro directo y una mitigación de riesgos, producto de la negociación directa con los propietarios, lo que ha generado ahorros significativos para el Estado.

Señaló que, por ejemplo, en el predio ID SIBIS N° 13-05844, se obtuvo una diferencia a favor de -61.698 UF, el mayor ahorro registrado a la fecha. Manifestó que el recargo pagado a FOINSA actuó como una protección contra la inflación y la especulación del mercado, evitando que el Estado se viera obligado a competir en un mercado más caro y menos predecible.

Indicó que en los casos en que el valor pagado a FOINSA presenta un diferencial más alto, se justificarían al permitir la adquisición de activos que, de otro modo, no habrían sido desarrollados.

Expuso, que todos estos casos, tuvieron cambios normativos. Así citó el caso de Puerto Varas, en donde "... se aplicó el artículo 55...", que fijó el predio como urbano, incrementando su valor de mercado de manera exponencial. Hizo presente que esta plusvalía permanece en el patrimonio público, revirtiendo directamente en las soluciones habitacionales.

Señaló que este valor adicional, a diferencia de una operación con privados, permanece en el patrimonio público, limitando la especulación y revirtiendo los beneficios directamente en las soluciones habitacionales. Indicó que una futura retasación de estos predios confirmará la magnitud de esta ganancia para el Estado.

Hizo presente que el recargo del 4% representa el valor de un "tiempo puente" estratégico. En este sentido, expuso que el período entre la firma de la promesa y la transferencia de dominio no fue un retraso, sino un tiempo crítico que el MINVU y el SERVIU utilizaron para habilitaciones



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

normativas, realizar estudios de títulos y sanear la propiedad y ganancia en eficiencia, el valor real del recargo es el tiempo ganado y la capacidad de iniciar la construcción antes. Consignó que, al adquirir los terrenos de forma anticipada, se pudo avanzar en los diseños y en la calificación de los proyectos, acortando los plazos de entrega de las viviendas.

Manifestó que, en conclusión, esta modalidad ha demostrado ser un mecanismo eficaz para asegurar terrenos a precios justos, generar valor y eficiencia para el Estado.

Así también, menciona que los costos adicionales se evaluaron de forma inicial por la celeridad, seguridad y el valor estratégico que aportan al proceso, evitando costos financieros y sociales superiores. Hizo presente que pese a ello "... no se aplicó como una modalidad de uso intensivo...", ya que estos casos constituyen el primer análisis real, y prevalecen los cambios de criterio de DIPRES para cerrar el modelo de adquisición por parte del SERVIU, ya que inicialmente fue informado en el Subtítulo 33, pero los casos completos fueron adquiridos bajo el Subtítulo 29.

Argumentó que el diferencial señalado en los casos de Coquimbo, Valparaíso, Metropolitana y Aysén, mencionados en este informe, son los mismos que "... al ser analizados bajo el modelo estratégico...", revelan la creación de valor que no se refleja en un análisis puramente contable.

Informó que como mejora en el proceso, el MINVU formalizará un acuerdo con FOINSA. Adicionalmente, se realizará un análisis conjunto con DIFIN y el Centro de Estudios de los pilotos para optimizar las condiciones de operación, y se revisará la experiencia con DIPRES y FOINSA para mejorar la claridad de los plazos y modalidades de los futuros procesos.

Expuso, que el marco normativo de FOINSA exige rentabilidad de su Plan de Negocios Quinquenal. Bajo este escenario, la DIFIN evaluó, mediante informes financieros, el cobro que realizaba FOINSA para su operación. Argumentó que, en la minuta de la DIFIN, de febrero de 2024, se calculó la Tasa Interna de Retorno, TIR, real que percibía FOINSA, la ganancia por negociación -aunque eran pocos casos y por ende no es concluyente- y se realizaron recomendaciones.

Respecto a los argumentos cualitativos y cuantitativos expuestos por la Subsecretaría corresponde señalar -tal como se expuso en esta observación-, que, tanto durante el curso de la auditoría como con ocasión de la respuesta a este preinforme, la entidad no aportó antecedentes que acrediten los análisis y evaluaciones que sostiene haber ejecutado y que respaldaría los recargos fijados con FOINSA por su intermediación en la compra de terrenos para el PEH.

A mayor abundamiento, respecto de aquellos antecedentes aludidos por la Subsecretaría en su contestación, esta solo aportó el oficio ordinario N° 4.152, de 2023, de la DIPRES, en el que se cita como antecedente el oficio ordinario N° 1.550/2023 de la Subsecretaría, que darían cuenta de nudos críticos en la gestión colaborativa entre el MINVU y FOINSA, para implementar el



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

mecanismo de operación establecido por la DIPRES para la gestión de suelos con dicha empresa.

En este contexto, cabe citar lo indicado en el punto V, del oficio ordinario N° 4.152, de 2023, en donde se advierte la existencia de una diferencia de tasas reales presentadas en el oficio ordinario N° 1.550/2023 de la Subsecretaría, respecto a lo informado por FOINSA, por lo cual la DIPRES recomienda revisar ese punto.

No obstante, como ya se ha indicado, la Subsecretaría no aportó mayores antecedentes, que permitan corroborar la ejecución de las evaluaciones que describe en su contestación, y que demostrarían -desde una perspectiva económica-, las ventajas para el interés Fiscal de operar bajo esa modalidad, como lo sostiene en su respuesta.

Por lo anterior, corresponde mantener lo observado.

Como se ha venido indicado, la entidad auditada deberá remitir un informe que sustente jurídicamente las actuaciones que han venido desarrollando en conjunto los SERVIU con FOINSA, a objeto de verificar, entre otros aspectos, que la fijación y consecuente pago por parte de los SERVIU de una tasa de recargo única y una tasa de interés variable por la compra de terrenos por parte de FOINSA se ajusta a la normativa aplicable.

A su vez, tendrá que aportar todos los antecedentes que sustenten financiera y jurídicamente, los valores acordados entre las partes.

Además, en caso de ser procedente, deberá formalizar un protocolo de trabajo con FOINSA, que defina, entre otros, las acciones, requisitos y actividades preliminares que se seguirán para la compra de terrenos por parte de esta entidad, y las condiciones que se deberán cumplir para operar con FOINSA, incluyendo dentro de este la metodología y/o evaluación para establecer y aceptar eventuales pagos que deban ser efectuados a dicha entidad producto de su intervención en este tipo de operaciones.

La ejecución de la medida requerida deberá ser informada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.

Lo anterior, es sin perjuicio del examen que este Organismo de Control pueda efectuar respecto de estas mismas materias en FOINSA, las cuales no fueron objeto de análisis en la presente auditoría, en el marco de las actividades de fiscalización que lleva a cabo esta Contraloría General.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

12. Sobre la verificación del cumplimiento de las condiciones requeridas para la adquisición de terrenos que se indican.

De la revisión de los antecedentes aportados por el MINVU, referidos a la adquisición de los terrenos contemplados en la muestra de esta auditoría, se advirtieron las siguientes situaciones:

12.1 Sobre falta de antecedentes que acrediten la realización de consultas o validaciones previas a la compra de los terrenos que a continuación se señalan.

El numeral 4.2.1 del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, del MINVU, plantea que la gestión de terrenos disponibles para el Plan es una meta central, la cual no solo debe traducirse en un Banco de Suelo propio, sino también en un mecanismo para que el Estado consolide la planificación de los territorios. Esto debiera plantearse como una tarea permanente para evitar futuras crisis habitacionales.

En esa misma línea se consigna que si bien se han identificado suelos que podrían facilitar la construcción de cerca de 650.000 viviendas, no todos ellos cumplen con requisitos básicos para incluir en el Plan, como, por ejemplo, que tengan o puedan contar en el corto plazo con accesibilidad a bienes urbanos relevantes, o que su uso sea factible en términos medioambientales y de factibilidad técnica y constructiva a costos que no excedan las posibilidades de financiamiento.

Así, en consideración a lo expresado, cabe hacer presente las siguientes situaciones:

A. Terreno ID SIBIS N° 13-05804.

Este registro corresponde al Lote 1-G, se encuentra ubicado en la comuna de San Miguel, Región Metropolitana y posee una superficie de 30.515,20 m².

Los informes emitidos por el respectivo SERVIU y la SEREMI como fundamento para avalar la compra de este terreno indican que de acuerdo con el instrumento de planificación territorial, dos porciones de este lote se emplazan en las zonas Z1 y Z3, que consideran como uso de suelo el destino residencial. Sin embargo, tres porciones de esta propiedad se ubican en las zonas AC2 Área verde comunal 35%; ICH Inmueble de conservación histórica 10%; y EC2 Equipamiento comunal 5%.

Es decir, el 50% del inmueble, aproximadamente 15.257,6 m², no puede ser destinado a la construcción de viviendas.

Habida cuenta de lo anterior, se requirió a la entidad auditada indicar los aspectos que contempló para optar por la adquisición del Lote 1-G, en consideración a que como se indicó previamente, el 50% de su superficie no puede ser destinada a uso habitacional. A su vez, se le solicitó indicar cual será la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

utilización prevista que se le dará a la porción de dicho lote que no será utilizada para fines habitacionales.

En su respuesta, el MINVU señaló que la adquisición del referido lote no se sustentó en el análisis individual de dicha propiedad, toda vez que formó parte de la compra de 3 propiedades adicionales, identificadas como Lotes 1-E, 1-D y 1-C.

Agregó que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 70, establece porcentajes de cesión obligatoria de áreas verdes, equipamientos y vialidad; y que la adquisición de un predio, con destino no habitacional como el Lote 1-G, permite optimizar la cabida y el uso de los predios que sí la permiten.

Concluyó, en síntesis, que el lote 1-G es el que absorbe las áreas de cesión obligatoria, maximizando el potencial constructivo de los otros tres terrenos destinados directamente a vivienda, sin perjuicio de las facultades de cambio normativo que tiene ese ministerio y que para el caso en estudio se materializarían en la modificación del Plano Regulador Comunal.

No obstante, la entidad no aportó ningún antecedente que acredite que al momento de determinar dicha compra se desarrolló o se tuvo presente un análisis de lo relatado, como, por ejemplo, el inicio de la tramitación de la modificación del plan regulador comunal a que alude.

A mayor abundamiento, tal como se observó previamente, tanto el lote 1-G, como los lotes 1-C, 1-D y 1-E, no registraban a la data de concluidas las validaciones contempladas en esta auditoría, Proyectos ingresados al Banco de Proyectos tal que fuera posible comprobar las hipótesis planteadas por la entidad en su contestación.

B. Terrenos ID SIBIS N^{os} 13-05249 y 13-05250.

Estos registros corresponden a los Lotes 10-3 y 11, ambos de la comuna de Cerro Navia, Región Metropolitana y poseen una superficie de 33.076,00 m² y 111.930 m², respectivamente.

Sobre el particular, el informe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana de Santiago, de 28 de julio de 2021, adjunto al ordinario N° 2.352, de 2 de agosto de 2021, indica en su apartado "Justificación" que el informe fue requerido por el SERVIU Metropolitano, en el marco de la gestión de adquisición de inmuebles para fines habitacionales, vía Glosa 11 MINVU.

Agrega que el instrumento de planificación territorial que norma el sector en donde se emplazan estos terrenos corresponde al Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Se indica que, para estos inmuebles en particular, rigen las normas urbanísticas indicadas para las Zonas Urbanizables de Reconversión Condicionadas ZURC, que permiten el uso residencial y Área Verde Condicionada (AV2).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Enseguida, el informe consigna que, dado que “en los suelos permitidos para Usos Habitacionales de las Zonas Urbanizables de Reconversión Condicionadas se plantea una densidad habitacional bruta máxima de 16 habitantes por hectárea, en estas condiciones no es posible realizar en el terreno este tipo de proyecto habitacional”.

Sin embargo, alude a que “existe la posibilidad de subir la densidad de los proyectos a localizar en esta Zona, mediante un Informe de Factibilidad Territorial, lo que está considerado para iniciativas conforme a proyectos que opten por dar cumplimiento a las Condiciones de Desarrollo (Art. 4.9. ordenanza del PRMS) relacionadas con tamaño mínimo del terreno (60 ha), zonificación del proyecto que incluya el cumplimiento de la proporción de áreas verdes, proporción de vialidad, porcentaje de suelo para uso de equipamiento y vivienda social (Art. 4.9. numeral 1.5.: “Contar con al menos un 8% de la superficie del proyecto destinada a uso residencial para viviendas sociales”).

O bien, está la posibilidad de modificar las normas urbanísticas, mediante la tramitación de una Modificación al PRC por iniciativa municipal (artículo 2.1.10 OGUC), o por una Modificación al PRC por iniciativa SERVIU (artículo 50 LGUC).”

En dicho marco, se advirtió que los terrenos fueron adquiridos el año 2022⁴⁶. No obstante, solo durante el mes de noviembre de 2024, transcurridos dos años desde la compra, fue presentada la solicitud en comento.

Sobre este último aspecto, por el ordinario N° 2.890, de 3 de diciembre de 2024, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana concluyó que “es pertinente aplicar el mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos en los predios ya individualizados, los cuales conforman el proyecto denominado “Habilitación Normativa de Terrenos Santa Elvira, comuna de Cerro Navia”.

C. Terreno ID SIBIS N° 13-05134.

Este registro corresponde a una propiedad ubicada en la comuna de Puente Alto, región Metropolitana.

La ficha de Evaluación de Terrenos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de 4 de mayo de 2021, indica en su acápite de “Justificación”, que “El terreno se encuentra compartiendo dos usos de suelo diferentes normados por el PRC de Puente Alto, aproximadamente un 52% de su superficie se encuentra en la zona H4 (artículo 28) que admite uso residencial y el 48% restante en zona IM1 (artículo 38) donde se prohíbe.”

⁴⁶ Compraventas aprobadas mediante las resoluciones N° 13, de 5 de julio y N° 49, de 29 de noviembre, ambas de 2022, del SERVIU Metropolitano.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Cabe hacer presente que este terreno tiene una superficie total de 32.356 m², por lo que la superficie que no podrá ser destinada a vivienda⁴⁷ corresponde 15.530,88 m².

Se agrega que, a pesar de que la zona IM1 está regulada por el artículo 6.1.3.1 del Plano Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, que define las Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial, y que fue eliminada del PRMS por resolución N° 153, del año 2013, del Gobierno Regional, dicha eliminación conlleva a entender que la única normativa aplicable es la del PRC de Puente Alto, que en este caso prohíbe el uso residencial, por lo que en dicha zona no se admite dicho uso”.

Habida cuenta de lo expuesto, se requirió al MINVU señalar los fundamentos tenidos en consideración para igualmente efectuar la adquisición de dicho terreno -en consideración a que el 48% del mismo tiene prohibición de uso habitacional-, así como indicar la utilización que se le dará a dicho lote y/o las acciones que se han realizado para su utilización. No obstante, esa entidad no entregó una respuesta directa a lo consultado.

En cambio, proporcionó el ordinario N° 1.396, de 14 de junio de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo al Director del SERVIU Metropolitano, que “Responde a solicitud de aplicación ley N° 21.450 en predio ubicado en Avenida Eyzaguirre N° 2730”, y que indica que “se ha recibido su solicitud para dar inicio al proceso de evaluación de pertinencia correspondiente a la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos en el predio ubicado en Avenida Eyzaguirre N° 2730 de la comuna de Puente Alto, identificado como Lote 1E-1 con Rol SII N° 2980-393”, lo que no corresponde a la propiedad individualizada con el ID SIBIS 13-5134.

En suma, la entidad no dio cuenta del destino que prevé para los 15.530,88 m² ubicado en zona IM1.

D. Terreno ID SIBIS N° 13-05690.

Este registro corresponde a una propiedad ubicada en la comuna de La Pintana, región Metropolitana.

En el acápite “Justificación”, de la ficha de evaluación normativa de terrenos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de 1 de septiembre de 2021⁴⁸, se indica que “Se deberá verificar también, que el predio no se encuentre grabado con un destino específico en el marco de las cesiones obligatorias dispuestas en el Art. 2.2.5 OGUC”.

⁴⁷ De acuerdo con lo indicado en ficha SEREMI de Vivienda y Urbanismo de 4 de mayo de 2021.

⁴⁸ De acuerdo con el literal i) del numeral 5.2.1 Terrenos, de la Resolución exenta N° 14.464, de 2017, entre los antecedentes que se debe contar para la adquisición de un terreno se establece “Informe favorable de la SEREMI de V. y U., a través de la ficha de evaluación normativa proporcionada por la DITEC, que señale las condiciones urbanísticas y normativas del terreno, firmada por el Secretario Regional Ministerial.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Al respecto consultada la entidad auditada, sobre dicha verificación, esta no aportó antecedentes que acrediten haber realizado la anotada diligencia, particularmente, antes de efectuar la compra de este inmueble, cuya inscripción de dominio se realizó el 21 de diciembre de 2022.

E. Terrenos ID SIBIS N° 5-00830 y N° 5-00857.

Correspondiente a dos lotes ubicados en la comuna de Valparaíso, región de Valparaíso.

La ficha técnica de terrenos del SERVIU regional indica, en su acápite de “Conclusiones”, entre otras cosas, que “El terreno presenta una franja de topografía abrupta que desciende desde calle Santa Estela hacia el Peral. Las pendientes son mayores al 30% en la franja cercana al Peral. Por lo tanto, las obras de contención y de estabilización de taludes serán sumamente importantes técnica y financieramente dentro del proyecto”.

Agrega que “El análisis estratigráfico realizado detectó la presencia de roca meteorizada a los 2.0 m de profundidad aproximadamente, lo que podría dificultar labores de aterrazamiento y excavaciones para el apoyo de estructuras debido a su alta rigidez. Aquello debe ser considerado en la ejecución del proyecto”.

Finaliza mencionando que “En general se trata de un terreno que, subsanando los puntos señalados, es apto para el desarrollo de proyectos de viviendas sociales”.

En ese contexto se requirió a la entidad auditada adjuntar antecedentes -informes-, que den cuenta de que en este caso se analizó la factibilidad y costos de obras complementarias, previo a la compra del predio, dada la situación del terreno.

Sobre el particular, el MINVU informó que no se habían desarrollado tales análisis, agregando, en lo que interesa, que en el Informe Técnico de SERVIU se menciona expresamente que las obras de habilitación que se determinen en el proyecto se deberán financiar con subsidio de habilitación y que de requerir un adicional, conforme a la normativa se puede solicitar hasta el 30% adicional del subsidio de habilitación del contemplado en el programa regido por el decreto N° 49, de 2012, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

De lo anterior es dable concluir que esa entidad antes de la compra del inmueble no evaluó los costos de las eventuales soluciones técnicas a los inconvenientes que presenta el predio, detectados en el propio informe SERVIU, lo que genera el riesgo de que los terrenos adquiridos no puedan ser utilizados para el Plan de Emergencia Habitacional, al no contarse con los fondos necesarios para su habilitación, entre otros aspectos.

En ese sentido, las situaciones detalladas en las letras a), b), c), d), e) y f) revelan que se ha llevado a cabo la compra de los



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

inmuebles individualizados sin que previamente se haya verificado que los mismos son aptos para la finalidad prevista por el PEH, descartando potenciales situaciones de riesgos que pueden afectar su uso futuro o la eficiente utilización de recursos.

A su vez, los casos contemplados en los literales antes señalados no se ajustan a la letra a) y b), del numeral 3, de la citada resolución exenta N° 14.464, de 2017, del MINVU, que, en su letra a) establece que “los SERVIU deberán estudiar la adquisición de inmuebles con fines habitacionales o proyectos urbanos, considerando las obras de urbanización requeridas para edificar, la calidad y cobertura de bienes públicos urbanos (equipamiento, espacios públicos, conectividad y áreas verdes) existentes en el entorno, o el costo de emplazarlos o complementarlos. Lo anterior persigue que la vivienda con financiamiento del Estado se emplace en sectores adecuados, fortaleciendo con ello la integración social urbana”.

Luego, la letra b) consigna que los SERVIU deben incluir una propuesta que aborde explícitamente las gestiones necesarias para factibilizar el terreno, con sus plazos, los actores que deberán intervenir en ellas, entre otros.

A su vez, lo reprochado se aparta del acápite I, Nivel Regional, letra B, del Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, aprobado por oficio ordinario N° 413, de 23 de agosto de 2022 según el cual los SERVIU serán responsables de la adquisición y/o transferencia de terrenos para la ejecución del PEH, y de la obtención de los antecedentes técnicos, normativos y jurídicos necesarios para su evaluación.

Finalmente, los casos en comento no se ajustan a los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la ley N° 18.575, que señala que esta deberá observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos, respectivamente. De la misma forma, no se condicen con lo establecido en su artículo 53, conforme al cual el interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

Sobre este punto, la Subsecretaría indicó que la estrategia de gestión de suelos, fijada por el mandato de la ley N° 21.450, se fundamenta en un marco de acción que busca abordar la escasez de terrenos óptimos en áreas urbanas consolidadas.

Expuso, que por lo tanto, el rol del MINVU a través de las SEREMI y SERVIU no se enfoca únicamente en actuar como adquirente, sino que se alinea con la ley que le permite ser un agente urbanizador. Añadió que esa visión les permitiría acceder a suelos ubicados en zonas de alto valor y demanda que, por sus propias restricciones, poseen un costo de adquisición inferior, y que a través de sus facultades legales, agrega la plusvalía necesaria para hacerlos viables, de las siguientes maneras:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

- Plusvalía urbana: Al destinar porciones de terreno a equipamiento público y áreas verdes.
- Plusvalía normativa: Al utilizar distintos instrumentos legales para habilitar la densidad y el uso del suelo.
- Plusvalía técnica: Al resolver las dificultades constructivas y de infraestructura.

En atención a lo anterior esa entidad señaló respecto a los casos observados, lo siguiente:

- Terrenos ID SIBIS N° 13-05804 y N° 13-05134, ubicados en las comunas de San Miguel y Puente Alto respectivamente: Aludió que lo observado respecto a que parte de estos terrenos no son aptos para vivienda, es jurídicamente correcto, pero que sin embargo en San Miguel, la adquisición se enmarca en un conjunto con tres predios más sobre los cuales se está aplicando el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, que permite habilitar una Zona de Remodelación, lo que los facultaría para destinar la porción no construible a la creación de un parque urbano, elemento necesario en una comuna con un alto déficit de áreas verdes y que no puede recibir una mayor carga de viviendas sin mejorar sus estándares urbanos. Expuso que el predio, en su conjunto, resolvería una estrategia de plan maestro para una superficie de 9 hectáreas que no puede ser abordada de forma aislada.
- Terrenos ID SIBIS N° 13-05249 y N° 13-05250, ubicados ambos en Cerro Navia: Respecto a estos casos señaló que se identifica la baja densidad como un impedimento, pero que la adquisición se basa en el ejercicio de sus facultades, específicamente las que confiere la ley N° 21.450, para aplicar la habilitación normativa, lo que permitió elevar la densidad y transformar un terreno de bajo potencial en un proyecto viable, estratégico para la erradicación de campamentos adyacentes.

Señaló que, en todos los casos, se habría enviado el estado de avance de estos cambios normativos en el marco del presente proceso de auditoría.

- Terreno ID SIBIS N° 13-05690, ubicado en la comuna de La Pintana: Señaló que ese predio es parte de un Plan Maestro de Regeneración Urbana diseñado por el MINVU, y que la adquisición no es una operación aislada, sino que se basa en el artículo 140 de la LGUC y en la declaración de una Zona de Remodelación, artículo 72, de la misma ley, que en conjunto habrían sido gestionados por ese Ministerio y el Instituto de Investigaciones Agropecuarias, INIA.

Agregó que, respecto a la verificación de las cesiones obligatorias, estas se enmarcan en una subdivisión acogida al artículo 140 de la LGUC. Mencionó que desde su definición, dicho artículo es impreciso al fijar si las afectaciones quedan otorgadas como Bienes Nacionales de Uso Público al momento de la enajenación o cuál es su condición previa para contar con obras de urbanización garantizadas. Manifestó, que ese es un problema de la definición del



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

artículo que se ve traspasado a la documentación de la adquisición y que prevalece en cualquier predio cuya subdivisión se acoge al aludido artículo 140.

- Valparaíso: Aludió que los costos de “obras complementarias” en las comunas costeras como Valparaíso y Viña del Mar, siempre son obras de habilitación, que, por la topografía, son las obras más relevantes en esas comunas, inclusive en algunos casos, más que la misma edificación. Añadió que, por tanto, no es dable catalogar aquellos costos como “inconvenientes que presenta el predio”, porque no son inconvenientes, sino condiciones propias de la geografía, y que prácticamente todos los terrenos de Valparaíso tienen esa condición.

Agregaron que las obras de habilitación sí se estimaron con valorizaciones desfavorables respecto a lo que puede ser un análisis de detalle, es decir, el análisis se hizo, pero al nivel que resulta posible en esa etapa, esto es, estimativo en cuanto a cubicaciones, con precios unitarios SERVIU, al no existir un proyecto.

Se añadió que el programa DS N° 49, otorga hasta 620 UF por vivienda de subsidio de habilitación de terreno, 300 UF para cualquier tipo de obra de habilitación y 320 UF restantes para obras especiales de habilitación, que serán utilizadas en la eventualidad de que se confirme un suelo muy desfavorable en la mecánica de suelos o la necesidad de rellenos para las descargas gravitacionales. Agregó que es posible adicionar hasta un 30% del total de subsidios para obras de habilitación, con una autorización de la DITEC, lo que en consideración a que en Valparaíso alcanzan aproximadamente las 2000 UF, se tiene 600 UF más, es decir, casi 1.200 UF que podrían alcanzarse en habilitación ante alguna eventualidad.

Indicó que la oferta recibida se constituyó de tres predios contiguos, que se evaluaron como un todo, ya que funcionan como una pieza y se evaluaron en ese contexto, entendiendo las propiedades y ventajas de unos sobre los otros, pero que en su conjunto tienen capacidad y condiciones de desarrollo de un proyecto.

Finalmente, estableció que los cambios normativos han quedado consignados en las fichas de evaluación de la SEREMI, que son el instrumento oficial mediante el cual se aprueban, rechazan o condicionan los terrenos, y que la trazabilidad de la información y el acceso a la documentación son aspectos que estarían mejorando con la implementación de nuevos sistemas para asegurar la transparencia de los procesos.

En relación con las argumentaciones expuestas por la entidad, respecto a los terrenos ID SIBIS N° 13-05804 y N° 13-05134, cabe indicar que estos solo se refieren al primero de estos lotes, no así con el segundo.

Ahora bien, respecto a la explicación dada, esta no fue sustentada en algún antecedente que acredite que al momento de determinar dicha compra se desarrolló o se tuvo presente un análisis como el relatado en esta oportunidad, aspecto que fue el observado en este numeral.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

En lo referido a los terrenos ID SIBIS N° 13-05249 y N° 13-05250, cabe precisar que lo objetado corresponde a la oportunidad en que fue presentada la solicitud de aumento de densidad, lo que solo aconteció luego de haber transcurrido un lapso aproximado de dos años desde la suscitada compra, y no antes, a objeto de que esta se hubiera llevado a cabo antes de la adquisición de que se trata, minimizando los riesgos derivados de que esta no fuera aceptada.

Sobre el terreno ID SIBIS N° 13-05690, cabe mencionar que la verificación citada alude al artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual remite al artículo 70 de la LGUC y no al 140, como indicó la Subsecretaría en su respuesta.

Finalmente, respecto a los terrenos ID SIBIS N° 5-00830 y N° 5-00857, si bien mencionó que las obras de habilitación sí se estimaron con valorizaciones desfavorables, no aportó ningún antecedente de respaldo en ese sentido.

En consideración de lo expuesto, la observación se mantiene.

Esa subsecretaría debe velar, en lo sucesivo, por el efectivo y oportuno cumplimiento de los lineamientos e instrucciones que imparta para la adquisición de los terrenos necesarios para el desarrollo de planes o programas como el analizado en esta auditoría, requiriendo y verificando que se lleven a cabo los estudios que permitan determinar, con el nivel de detalle que esa Subsecretaría defina, las obras de urbanización requeridas para edificar, y la calidad y cobertura de bienes públicos urbanos existentes en el entorno o el costo de emplazarlos o complementarlos, entre otros aspectos técnicos o bien administrativos que a partir de su experiencia, influyan, faciliten o dificulten la materialización de proyectos habitacionales.

12.2 Sobre la ausencia de un informe de reconocimiento geotécnico respecto a los terrenos que se indican, adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

El Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, en su numeral 3, "Sobre evaluación y gestión para la adquisición y/o transferencia de la cartera de terrenos (SERVIU)", del acápite II, establece, en lo que interesa, que las ofertas para la adquisición de terrenos deberán ser derivadas a SERVIU.

Se añade que los terrenos que respondan a los criterios del PEH, deberán acompañar la documentación necesaria para su evaluación, y que los equipos de gestión de suelos de cada SERVIU deberán ingresar al SIBIS todos los antecedentes que ahí se detallan, entre los que se encuentran un Informe de reconocimiento geotécnico suscrito por un profesional competente y/o Mecánicas de Suelos.

En esa misma línea, la letra g), del numeral 5.2.1, "Terrenos", de la citada resolución exenta N° 14.464, de 2017, de la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, menciona que cuando el inmueble a adquirir corresponda a un terreno de programas habitacionales o proyectos urbanos, el SERVIU deberá considerar los antecedentes técnicos que se señalan, entre los que se encuentran un informe de reconocimiento geotécnico suscrito por un profesional competente, de acuerdo a las instrucciones que la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DICTEC), imparta sobre la materia.

En este contexto, requeridos los informes asociados a los terrenos analizados en esta auditoría, se evidenció la falta de dicho antecedente. Lo anterior, como se detallan en la tabla siguiente:

Tabla N° 19: Terrenos sin Informe de Reconocimiento geotécnico.

N°	ID SIBIS	Región	Comentarios
1	11-1037	Aysén	No se aportaron antecedentes relativos al reconocimiento geotécnico por lo que no es posible establecer que la adquisición de dichos terrenos cumpla con las características técnicas apropiadas para desarrollar un proyecto habitacional en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.
2	11-1086	Aysén	
3	4-1289	Coquimbo	El informe de Mecánica de suelos, presentado como referencia para cada uno de los casos mencionados, corresponde al "Informe mecánica de suelos edificio Manuel Jesús Rivera", del año 2017 que corresponde a la "mecánica de suelos que contiene la caracterización geotécnica del suelo de fundación donde se emplazará el proyecto "EDIFICIO MANUEL JESÚS RIVERA", ubicado en calle "Manuel Jesús Rivera N° [REDACTED], comuna de Coquimbo", informe que correspondiente a un terreno ubicado en la manzana contigua a aquella donde se emplazan los terrenos a comprar. Por tanto, no existe un informe de reconocimiento geotécnico del paño a adquirir.
4	4-1290	Coquimbo	
5	4-1291	Coquimbo	
6	4-1292	Coquimbo	
7	4-1293	Coquimbo	
8	13-5134	Metropolitana	
9	13-5690	Metropolitana	

Fuente: Tabla confeccionada a partir de la información solicitada al MINVU mediante correo de 16 de junio de 2025, y proporcionada mediante igual medio, con fecha 7 de julio de 2025.

Lo descrito, además de incumplir lo indicado en el numeral 3 del citado Protocolo y resolución antes señalada, no se aviene al apartado I, Nivel Regional, letra B, del Protocolo, según el cual los SERVIU serán responsables de la adquisición y/o transferencia de terrenos para la ejecución del PEH, y de la obtención de los antecedentes técnicos, normativos y jurídicos necesarios para su evaluación.

Por último, no armoniza con los artículos 3° inciso segundo y 5°, de la ley N° 18.575, que disponen que la Administración del Estado debe observar los principios de eficiencia, eficacia y control; y que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Sobre este punto la Subsecretaría en su contestación, aportó información relativa a los suelos de los terrenos de Coquimbo, Metropolitana y Aysén.

Respecto a la observación del punto 3 al 7, de la tabla N° 19, señaló que esa región tuvo a la vista, como antecedente a la adquisición, el Informe de Mecánica de Suelo de todos los inmuebles adquiridos en Coquimbo, los cuales fueron licitados por parte de SEREMI de Vivienda de Coquimbo. Señaló que dicho antecedente se encuentra subido en la plataforma SIBIS. Además del informe referencial de estudio de mecánica de suelo del edificio Manuel Jesús Rivera que mencionó, se tuvo a la vista en una etapa temprana de la evaluación.

En relación con la información aportada para los terrenos de Coquimbo y Metropolitana, y para el terreno ID SIBIS N° 11-1037, de Aysén corresponde subsanar lo observado.

No obstante, se hace presente que el documento aportado sobre el terreno ID SIBIS N° 13-05690 de la región Metropolitana corresponde a la revisión de un informe de mecánica de suelos y no al informe propiamente tal.

Por su parte, en relación con terreno ID SIBIS N° 11-01086, el antecedente remitido solo corresponde a una estratigrafía del terreno, suscrita por un laboratorista vial, por lo que en este caso la observación se mantiene.

La Subsecretaría debe arbitra las acciones de control necesarias para que, en lo sucesivo, los estudios y análisis que ha determinado deben ser ejecutados para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, se encuentre disponible para una revisión posterior.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo y el inicio de acciones, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo ha aportado antecedentes que han podido salvar solo parte de las observaciones planteadas en el preinforme de auditoría N° 421, de 2025, de esta Entidad Fiscalizadora.

Cabe hacer presente que, como se indicó precedentemente, la Dirección de Presupuestos no emitió respuesta al extracto del preinforme de auditoría en el plazo concedido para ello, procediendo a emitir este informe sin ese antecedente.

Ahora bien, considerando los antecedentes aportados por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su respuesta al preinforme de auditoría, corresponde subsanar parcialmente los hechos establecidos en el numeral 11.2 “Sobre la inconsistencia, falta de información o ausencia de una evaluación de los terrenos que se indican” (C), con respecto a lo señalado del terreno ID SIBIS 13-05844 y en el numeral. 12.2 “Sobre la ausencia de un informe de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

reconocimiento geotécnico respecto a los terrenos que se indican, adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional” (C), en lo referido los terrenos SIBIS 11-1037; 4-1289; 4-1290; 4-1291; 4-1292; 4-1293; y 13-5134, del acápite II, Examen de la Materia auditada.

Seguidamente, en cuanto a la observación del numeral 5, “Sobre la distribución de los terrenos adquiridos en el marco de las metas del Plan de Emergencia Habitacional y su marco normativo” y numeral 7.2, “Respecto de la participación de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en los procesos de adquisición de los terrenos que se detallan”, ambas del acápite II de este informe final, la entidad deberá iniciar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar la existencia de eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivarse de las situaciones descritas en dichos puntos, debiendo remitir copia del acto administrativo que disponga su inicio a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Por su parte, para efecto de lo dispuesto en el número 18.7 de la resolución N° 36, de 2024, de esta Entidad de Control, se confirman los procedimientos disciplinarios anunciados respecto de las observaciones del numeral 8 “Sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de terrenos”, (C), y numeral 10 “Sobre incumplimiento de las condiciones y/o instrucciones relativas al pago de los terrenos adquiridos en el marco del programa”, (C), ambas del acápite II, Examen de la Materia Auditada, por lo que la Subsecretaría deberá remitir los actos administrativos que los dispusieron a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General, en el mismo plazo antes señalado.

Cabe indicar que una vez afinados los citados procedimientos disciplinarios, estos tendrán que remitirse al trámite de toma de razón, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18, numeral 18.7 de la referida resolución N° 36, de 2024, de este origen, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón de las materias que se indican.

Por otra parte, respecto a las observaciones mantenidas, las entidades mencionadas en esta auditoría deberán adoptar las medidas que permitan regularizar lo representado, con apego a las normas legales y reglamentarias aplicables, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, lo siguiente:

1. Acerca de lo manifestado en el numeral 2.1 “Falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional”, del acápite I, Control Interno (C), la Subsecretaría deberá velar que en los procesos de adquisición de suelo vinculado al PEH se implementen controles que permitan detectar eventuales errores en la tasación de los predios que se adquieran que no sean advertidos, efectuándose adquisiciones y/o transferencias de terrenos que no se ajusten a los valores de mercado, entre otros.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Los controles que se aplicarán deberán ser informados en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

2. Sobre lo descrito en el numeral 2.2 “Ausencia de una definición de un rango de precio para la adquisición de terrenos”, del acápite I, Control Interno (C), esa Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, en coordinación con la DIPRES, debe establecer medidas de control, que mitiguen, en lo sucesivo, el riesgo de adquirir terrenos a valores que, sumados a los demás costos asociados -habilitación, mantención y cierre- dificulten o impidan concretar los objetivos previstos en el Plan de Emergencia Habitacional.

Sin perjuicio de lo señalado, en relación con el diseño de una herramienta para la compra de terrenos y evaluación financiera de proyectos de vivienda de interés social, tendrá que informar los avances obtenidos en la incorporación de la información desagregada de suelos en el sistema Rukan y la elaboración de un Manual de Procesos. A su vez, deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr estos objetivos.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

3. Respecto al numeral 3.1 “Falta de evidencia respecto a la labor de supervisión en los informes de tasación que se indican”, (C) la Subsecretaría debe tener presente la necesidad de que en los procesos de tasación que se realicen en el futuro participen los funcionarios que se han definido, y que los mismos dejen una clara constancia de aquello, considerando que la labor del supervisor es la de revisar y controlar la emisión de los informes de tasación, lo que disminuye el riesgo de que en los referidos informes, existan errores que no hayan sido detectados.

Además, la entidad deberá proporcionar documentación que sustente las gestiones realizadas en cuanto a desarrollar una estrategia que establezca mecanismos de supervisión regionalizado y coordinada desde el nivel central.

Lo requerido tendrá que ser informado y documentado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

4. Acerca de lo observado en el numeral 4 “Sobre la falta de dictación del reglamento que establece los criterios para la adquisición de terrenos en el marco de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la Subsecretaría deberá procurar, en lo sucesivo, la oportuna tramitación de reglamentos como el indicado en este numeral, a objeto de que puedan estar prontamente disponibles para su aplicación, resolviendo debidamente las observaciones formuladas en los procesos de revisión a los cuales son sometidos.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Lo anterior, resulta sin perjuicio de las medidas que lleve a cabo para lograr la pronta tramitación del referido reglamento, considerando, entre otros aspectos, las observaciones formuladas en el oficio N° OF51105, de 16 de marzo de 2026, de este origen, mediante el que se representó el decreto N° 53, de 2022, de esa cartera de Estado, que aprueba el citado texto reglamentario.

5. Respecto a lo dispuesto en el numeral 5 “Sobre la distribución de los terrenos adquiridos en el marco de las metas del Plan de Emergencia Habitacional y su marco normativo”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la Subsecretaría deberá verificar que la adquisición de suelo, en lo sucesivo, resulte concordante con la estrategia y focalización definidas en el Plan de Emergencia Habitacional o el instrumento que lo reemplace, y de acuerdo a los requerimientos particulares definidos por comuna, respaldando fundadamente la modificación de dichas necesidades, con el fin de dar cumplimiento de forma eficiente y eficaz a los objetivos previsto en instrumentos como este Plan.

Sin perjuicio de ello, respecto a las medidas comprometidas en su contestación, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas, particularmente aquella referida al establecimiento de mecanismos de priorización, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con cada una de ellas.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

6. En cuanto a lo dispuesto en el numeral 6 “Sobre la utilización de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la Subsecretaría deberá arbitrar las medidas necesarias con el fin de procurar que los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional sean utilizados con la prontitud que el mismo documento define. Por ejemplo, de acuerdo con lo consignado en el numeral 2.5 de dicho documento, que señala que el PEH se dirige a dar una respuesta a la actual urgencia habitacional en corto plazo.

No obstante, respecto a las medidas señaladas en su contestación, referidas a la ampliación de las facultades de la DDU, mejoras en los sistemas informáticos y el reforzamiento de los mecanismos de coordinación entre SEREMI, SERVIU y nivel central a objeto de resolver trabas técnicas que demoran la ejecución de los proyectos, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de dichas medidas, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para concretar tales medidas.

Lo anterior, deberá ser acreditado documentalmente en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

7. En lo atinente al numeral 7.2 “Respecto de la participación de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en los procesos de adquisición de los terrenos que se detallan” del acápite II, Examen de la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Materia auditada (C), la Subsecretaría deberá procurar que, en lo sucesivo, los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.

8. En lo atinente al numeral 8 “Sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de terrenos”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la entidad deberá adoptar las medidas necesarias a fin de que, en lo sucesivo, se asegure el cumplimiento oportuno y estricto de los principios de la contratación pública, particularmente cuando se recurre al trato directo.

No obstante, considerando que se constató que en las compras observadas en este numeral fueron realizadas mediante el aludido mecanismo, sin que en su oportunidad se dictara un instrumento previo que justifique su empleo, la Subsecretaría deberá requerir la regularización de tal situación, informando de ello en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.

9. Sobre el numeral 9.1 “Falta de oportunidad en el devengo de las transacciones vinculadas a la compra de terrenos” del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la Subsecretaría deberá implementar las medidas comprometidas en su respuesta, tendientes a complementar el “Manual de Procedimiento de Adquisición de Terrenos” a fin de establecer el plazo para dictar el acto administrativo que sanciona el contrato de la compraventa, de modo tal que el compromiso en SIGFE se realice previo a la firma de la resolución que sanciona y autoriza el contrato de la compraventa del inmueble. De igual forma, tendrá que adoptar las medidas de control que estime pertinente para verificar que los devengos se efectúen oportunamente, una vez se tome de razón el respectivo acto administrativo que sanciona la adquisición del bien.

Lo requerido tendrá que ser informado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

10. Respecto al numeral 9.2 “Demora en llevar a cabo el ajuste de las cuentas de gastos a cuentas de activo en el Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado” del acápite II, Examen de la Materia Auditada (C), la entidad deberá, en lo sucesivo, procurar que las contabilizaciones de ajuste de las cuentas de gastos a cuentas de activo en el Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado, SIGFE, sean realizadas de manera oportuna.

11. En lo referido al numeral 10 “Sobre incumplimiento de las condiciones y/o instrucciones relativas al pago de los terrenos adquiridos en el marco del programa” del acápite II, Examen de la Materia Auditada (C), la Subsecretaría deberá adoptar las medidas que estime necesarias a fin de que, en lo sucesivo, se asegure que al realizar los pagos por este tipo de adquisiciones, se



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

verifique el efectivo cumplimiento de cada una de las condiciones establecidas en el respectivo contrato.

12. En lo atinente al numeral 11.1 “Inexistencia de definiciones y lineamientos para llevar a cabo las gestiones desarrolladas por los SERVIU y FOINSA previo a la gestión de suelos” del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá remitir un informe jurídico que fundamente las actuaciones desarrolladas en conjunto con los SERVIU y FOINSA, a fin de verificar, entre otros aspectos, que dichas actuaciones se han ajustado, como lo sostiene la entidad en su contestación, a la normativa vigente.

A su vez, en caso de ser procedente, tendrá que ejecutar las acciones comprometidas en su respuesta, referidas a la aprobación de un protocolo de trabajo con FOINSA para la adquisición de suelos para proyectos habitacionales, que entre otros aspectos, defina de las acciones y pasos preliminares que se seguirán en este sentido, y las condiciones que se deberán cumplirse para operar dicha entidad.

El cumplimiento de lo requerido deberá ser acreditada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

Lo anterior es sin perjuicio del examen que este Organismo de Control pueda efectuar respecto de estas mismas materias en FOINSA, las cuales no fueron objeto de análisis en la presente auditoría, en el marco de las actividades de fiscalización que lleva a cabo esta Contraloría General.

13. Respecto a lo dispuesto en el numeral 11.2 “Sobre la inconsistencia, falta de información o ausencia de una evaluación de los terrenos que se indican”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá remitir un informe que fundamente jurídicamente la procedencia de solicitar a FOINSA la compra de estos inmueble, particularmente aquel identificado con el terreno ID SIBIS N° 11-01037, cuya necesidad no se sustentaría exclusivamente en el PEH.

A su vez, en caso de ser procedente, tendrá que llevar a cabo las acciones comprometidas en su respuesta al numeral anterior, referidas a la aprobación de un protocolo de trabajo con FOINSA para la adquisición de suelos para proyectos habitacionales, que entre otros aspectos, defina de las acciones y pasos preliminares que se seguirán en este sentido, y las condiciones que se deberán cumplirse para operar dicha entidad, tal de poder establecer, entre otros aspectos, si por ejemplo, la documentación a que se alude en la resolución exenta N° 14.464, de 2017, resulta pertinente y suficiente para llevar a cabo este tipo de operaciones; y que a su vez establezca y sustente jurídicamente cuáles serán las actividades preliminares que podrán ser llevadas a cabo por la Subsecretaría o los SERVIU en tanto el dominio de los predios se mantenga en FOINSA.

La ejecución de la medida requerida deberá ser informada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Lo anterior, como ya se ha expuesto, es sin perjuicio del examen que este Organismo de Control pueda efectuar sobre estas mismas materias en FOINSA, las que no han sido objeto de análisis en esta auditoría, en el marco de las actividades habituales de control externo que lleva a cabo esta Contraloría General.

14. Sobre el numeral 11.3 “Sobre recargos únicos y tasas de interés aplicables a las promesas de compraventa suscritas entre el Fondo de Infraestructura S.A. y los Servicios de Vivienda y Urbanización de las regiones que se indican” del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), como se ha venido indicado, la Subsecretaría deberá remitir un informe jurídico que fundamente las actuaciones que han venido desarrollando en conjunto los SERVIU con FOINSA, tal de verificar, entre otros aspectos, que la fijación y consecuente pago por parte de los SERVIU de una tasa de recargo única y una tasa de interés variable por la compra de terrenos por parte de FOINSA se ajusta a la normativa aplicable.

También tendrá que aportar todos los antecedentes que sustenten financiera y jurídicamente, los valores acordados entre las partes.

A su vez, de resultar procedente, la entidad deberá formalizar un protocolo de trabajo con FOINSA, que defina las acciones y pasos preliminares que se seguirán para la compra de terrenos por parte de esta entidad, y las condiciones que se deberán cumplir para operar con FOINSA, incluyendo dentro de este la metodología y/o evaluación para establecer y aceptar eventuales pagos que deban ser efectuados a dicha entidad producto de su intervención en este tipo de operaciones.

La ejecución de la medida requerida deberá ser informada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.

Lo anterior, es sin perjuicio del examen que este Organismo de Control pueda efectuar respecto de estas mismas materias en FOINSA, las cuales no fueron objeto de análisis en la presente auditoría, en el marco de las actividades de fiscalización que lleva a cabo esta Contraloría General.

15. En cuanto a lo dispuesto en el numeral 12.1 “Sobre falta de antecedentes que acrediten la realización de consultas o validaciones previas a la compra de los terrenos que a continuación se señalan”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), esa Subsecretaría, deberá velar por el efectivo y oportuno cumplimiento, en lo sucesivo, de los lineamientos e instrucciones que imparta para la adquisición de los terrenos necesarios para el desarrollo de planes o programas como el analizado en esta auditoría, requiriendo y verificando que se lleven a cabo los estudios que permitan determinar, con el nivel de detalle que esa Subsecretaría defina, las obras de urbanización requeridas para edificar, y la calidad y cobertura de bienes públicos urbanos existentes en el entorno o el costo de emplazarlos o complementarlos, entre otros aspectos técnicos o bien administrativos que a partir de su experiencia, influyan, faciliten o dificulten la materialización de proyectos habitacionales.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

16. En cuanto a lo dispuesto en el numeral 12.2 “Sobre la ausencia de un informe de reconocimiento geotécnico respecto a los terrenos que se indican, adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (C), la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá velar por que, en lo sucesivo, los estudios y análisis que ha determinado deben ser ejecutados para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, se encuentre disponible para una revisión posterior.

17. Respecto a lo observado en el numeral 1.1.1 “Sobre el uso de planillas Excel para la gestión de suelos”, del acápite I, Control Interno (MC), la subsecretaría deberá, adoptar las medidas que resulten necesarias con el fin de que se mitigue, en lo sucesivo, el riesgo de que ocurran accesos no autorizados a información vinculada con las operaciones examinadas en esta auditoría, que se modifiquen o alteren datos asociados, que exista pérdida de trazabilidad en los procesos, o bien que se suscite la eliminación de antecedentes de evaluaciones de terrenos, entre otras cosas.

Sin perjuicio de lo anterior, tendrá que informar sobre los avances obtenidos en la ejecución de las medidas informadas en su respuesta, cuya finalidad es contar con un sistema integrado de gestión de suelos. En ese sentido, junto a los referidos avances le corresponderá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción de este informe.

18. Sobre lo observado en el numeral 1.1.2 “Deficiencias en la trazabilidad de los terrenos registrados en el SIBIS que serán empleados en el Plan de Emergencia Habitacional”, del acápite I, Control Interno (MC), la Subsecretaría deberá acreditar la regularización de los registros existentes en el SIBIS que corresponden a los terrenos del PEH, mediante una marca o uso de un formato estandarizado que permita su reconocimiento y seguimiento interno.

Seguidamente, respecto a las otras dos medidas informadas, tendrá que detallar los avances obtenidos con el fin de modernizar y robustecer el sistema de gestión de bienes inmuebles. En ese sentido, junto a los referidos avances tendrá que aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contados desde la recepción de este informe.

19. Respecto al numeral 1.1.3 “Deficiencias en la exactitud e integridad de la información contenida en el Sistema Integrado de Bienes Inmuebles, en relación con la adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional”, del acápite I, Control Interno (MC), la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá proporcionar la documentación que sustente la regularización de los casos observados que presentan un incorrecto registro en SIBIS,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

y de la emisión de instrucciones destinadas a reforzar el oportuno y correcto registro en SIBIS.

Seguidamente, respecto a las mejoras previstas para el SIBIS detalladas en su respuesta a la letra a), relativas a que el sistema incorpore pestañas o categorías adicionales que permitan registrar y dar seguimiento a las carteras de terrenos en las que interviene el Ministerio, aunque no sean financiados con recursos sectoriales, y aquella mencionada en su contestación a la letra c), referida a la integración entre SIBIS y SIGFE, con el fin de consolidar de manera automática la información financiera relativa a las adquisiciones analizadas en esta auditoría, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas. A su vez, junto a los referidos avances deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograrlas.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción de este informe.

20. En cuanto a lo dispuesto en el numeral 1.2.1 “Sobre el registro de actividades relativas a la fiscalización del gasto y ejecución presupuestaria del Plan de Emergencia Habitacional.”, del acápite I, Control Interno (MC), la Subsecretaría deberá acreditar la implementación de las medidas comprometidas en su respuesta, con tal de asegurar la trazabilidad, veracidad e integridad de la información referida al gasto y la ejecución presupuestaria en torno al Plan de Emergencia Habitacional.

La acción correctiva tendrá que ser acreditada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

21. Respecto a lo dispuesto en el numeral 1.2.2 “Sobre la información referida a las necesidades de suelo a escala regional y comunal”, del acápite I, Control Interno (MC), a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, le corresponde formalizar una herramienta institucional que permita consolidar y gestionar la información de suelos de forma segura y eficiente en Plataformas, así como de sistematizar la información de forma unificada a nivel nacional, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas. A su vez, junto a los referidos avances deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas.

Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

22. Acerca de lo observado en el numeral 7.1 “En relación al funcionamiento de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (MC), la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo debe velar por que, en lo sucesivo, los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Sin perjuicio de lo expuesto, la entidad tendrá que informar la ejecución de las medidas descritas en su respuesta, orientadas a subsanar la situación evidenciada en este numeral. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

23. Pertinente al numeral 7.3 “Incumplimiento de la obligación de informar la adquisición de terrenos a las áreas dependientes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se indican” del acápite II, Examen de la Materia auditada (MC), la Subsecretaría deberá velar porque, en lo sucesivo, los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.

24. Sobre lo descrito en el numeral 7.4 “Sobre la ausencia de un informe Técnico de Registro y Transparencia de adquisición de terreno”, del acápite II, Examen de la Materia auditada (MC), la Subsecretaría debe verificar, en lo sucesivo, que los procedimientos que ha definido para la evaluación de los terrenos a adquirir en el marco del PEH sean ejecutados en la oportunidad y en los términos establecidos, procurando que la documentación resultante, que da cuenta de la ejecución de tales controles, se encuentre disponible para una revisión posterior.

Sin perjuicio de lo anterior, tendrá que acreditar el cumplimiento de lo indicado en el ordinario N° 154, de 5 de abril de 2024, en operaciones suscitadas en forma posterior a la emisión de dicha instrucción.

Lo requerido, tendrá que ser informado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

25. En lo atinente al numeral 9.3 “Ausencia de una evaluación del deterioro de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional” del acápite II, Examen de la Materia Auditada (MC), la Subsecretaría deberá implementar las medidas comprometidas en su respuesta, tendientes a actualizar el Manual de Adquisición de Terrenos en materias de deterioro de activo generadores y no generadores de efectivo, debiendo informar de aquello en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como C, identificadas en el “Informe de Estado de Observaciones”, de acuerdo al formato adjunto en el anexo N° 6, las medidas que al efecto implemente el servicio, deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo dispuesto en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, o aquel menor que se haya indicado, contado desde la recepción del presente informe.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC en el citado “Informe de Estado de Observaciones”, el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas deberá ser informado por las unidades responsables al Auditor Interno, a través del Sistema de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, quien a su vez deberá acreditar y validar en los siguientes 30 días hábiles la información cargada en la ya mencionada plataforma, de conformidad a lo establecido en el aludido oficio N° 14.100, de 2018.

Remítase el presente Informe Final a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y a la Jefa de la Unidad de Auditoría Interna Ministerial de esa subsecretaría, ambas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y al Director de Presupuestos y al Jefe de la Unidad de Auditoría Interna de esa dirección.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	CÉSAR MAUREIRA CARRENO
Cargo:	Jefe Unidad de Obras Públicas - Departamento de Control Externo, División de Infraestructura y Regulación
Fecha:	13/04/2026



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ANEXOS

ANEXO N° 1: Detalle de muestra de auditoría.

N°	Año	ID SIBIS	Región	Línea de financiamiento	Total, aprobado DDU (UF)
1	2022	13-05782	Metropolitana	29.01	166.777
2	2022	13-05806	Metropolitana	29.01	248.949
3	2022	13-05805	Metropolitana	29.01	219.717
4	2022	13-05803	Metropolitana	29.01	310.676
5	2022	13-05804	Metropolitana	29.01	465.612
6	2022	13-05675	Metropolitana	33.01.133.009	116.238
7	2022	04-01292	Coquimbo	29.01	112.505
8	2022	04-01289	Coquimbo	29.01	197.855
9	2022	04-01291	Coquimbo	29.01	62.457
10	2022	04-01293	Coquimbo	29.01	91.379
11	2022	13-05249	Metropolitana	33.01.133.009	105.182
12	2022	13-05250	Metropolitana	29.01	336.910
13	2022	11-01086	Aysén	29.01	7.122
14	2023	05-01021	Valparaíso	GLOSA 9	61.510
15	2023	05-00857	Valparaíso	GLOSA 9	24.618
16	2023	05-00984	Valparaíso	29.01	5.727
17	2022	13-05134	Metropolitana	29.01. Pre PEH	67.316
18	2022	13-05690	Metropolitana	33.01.133.009	140.873
19	2022	05-00830	Valparaíso	GLOSA 9	11.048
20	2022	05-01008	Valparaíso	GLOSA 9	27.730
21	2022	04-01290	Coquimbo	29.01	30.660
22	2022	05-00933	Valparaíso	FOINSA	109.329
23	2022	11-01037	Aysén	FOINSA	75.224
24	2022	04-01324	Coquimbo	FOINSA	42.000
25	2022	13-05844	Metropolitana	FOINSA	286.991
Total					3.324.404

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la entidad auditada con fecha 18 de febrero de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ANEXO N° 2: Detalle de casos informados como adquiridos por MINVU, pero que en el SIBIS figuran en la base de catastro como "estudio".

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Base de Catastro en SIBIS
1	13-05782	RM	La Florida	En Estudio
2	02-01666	Antofagasta	Antofagasta	En Estudio
3	13-05081	RM	Estación Central	En Estudio
4	13-05082	RM	Estación Central	En Estudio
5	02-01585	Antofagasta	Calama	En Estudio
6	07-01028	Maule	Talca	En Estudio
7	03-00425	Atacama	Copiapó	En Estudio
8	13-05250	RM	Cerro Navia	En Estudio
9	03-00538	Atacama	Copiapó	En Estudio
10	03-00545	Atacama	Copiapó	En Estudio
11	14-01358	Los Ríos	Mariquina	En Estudio
12	05-00853	Valparaíso	Viña Del Mar	En Estudio
13	02-01607	Antofagasta	Calama	En Estudio
14	01-00836	Tarapacá	Iquique	En Estudio
15	02-01609	Antofagasta	Calama	En Estudio
16	03-00612	Atacama	Copiapó	En Estudio
17	03-00605	Atacama	Chañaral	En Estudio
18	03-00540	Atacama	Copiapó	En Estudio
19	03-00539	Atacama	Copiapó	En Estudio
20	03-00541	Atacama	Copiapó	En Estudio
21	03-00611	Atacama	Copiapó	En Estudio
22	05-00785	Valparaíso	Putendo	En Estudio
23	05-00933	Valparaíso	Limache	En Estudio
24	08-02099	Biobío	Talcahuano	En Estudio
25	08-02040	Biobío	Los Ángeles	En Estudio
26	09-01192	La Araucanía	Temuco	En Estudio
27	09-01193	La Araucanía	Gorbea	En Estudio
28	09-01496	La Araucanía	Cunco	En Estudio
29	09-01233	La Araucanía	Angol	En Estudio
30	04-01324	Coquimbo	La Serena	En Estudio
31	10-02031	Los Lagos	Puerto Varas	En Estudio
32	10-02319	Los Lagos	Osorno	En Estudio
33	10-02321	Los Lagos	Osorno	En Estudio
34	10-02346	Los Lagos	Osorno	En Estudio
35	13-05844	Metropolitana	Macul	En Estudio
36	13-05931	Metropolitana	San José De Maipo	En Estudio
37	13-05795	Metropolitana	Peñalolén	En Estudio
38	13-05842	Metropolitana	Peñalolén	En Estudio
39	13-05828	Metropolitana	Peñalolén	En Estudio



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Base de Catastro en SIBIS
40	14-00753	Los Ríos	Panguipulli	En Estudio
41	15-00896	Arica y Parinacota	Arica	En Estudio
42	15-00884	Arica	Arica	En Estudio
43	03-00571	Atacama	Tierra Amarilla	En Estudio
44	03-00622	Atacama	Copiapó	En Estudio
45	04-01395	Coquimbo	Salamanca	En Estudio
46	05-00810	Valparaíso	Llay-Llay	En Estudio
47	13-05947	Metropolitana	Conchalí	En Estudio
48	13-05954	Metropolitana	Quinta Normal	En Estudio
49	12-00780	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
50	12-00814	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
51	12-00813	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
52	12-00812	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
53	12-00741	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
54	12-00766	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
55	12-00767	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
56	12-00785	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
57	12-00831	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
58	12-00547	Magallanes	Punta Arenas	En Estudio
59	09-01128	La Araucanía	Temuco	En Estudio
60	09-01495	La Araucanía	Loncoche	En Estudio
61	14-01244	Los Ríos	Valdivia	En Estudio
62	14-01398	Los Ríos	Valdivia	En Estudio
63	14-01488	Los Ríos	Valdivia	En Estudio
64	10-01416	Los Lagos	Puerto Varas	En Estudio
65	10-02343	Los Lagos	Llanquihue	En Estudio
66	11-01037	Aysén	Aysén	En Estudio
67	11-01068	Aysén	Aysén	En Estudio

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información extraída del SIBIS mediante el reporte nacional el día 14 de marzo de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ANEXO N° 3: Inconsistencias en planilla de control DIFIN.

N°	Requerimiento	Respuesta
1	De la data que contiene los 263 registros (ID SIBIS), se visualiza el registro ID SIBIS 05-01061 de 2024 que no se encuentra en el referido sistema, se requiere chequear el número e indicar por qué no se encuentra en el SIBIS.	El ID SIBIS 05-01061, estaba vinculado a la cartera inicial 2024 de terrenos de la Unidad de Gestión de Suelos. Como no prosperó, no se generó el ID-SIBIS. La columna llamada N° de Ord. DDU nunca la gestionó. El registro quedó sólo como historia.
2	De la data que contiene los 263 registros (ID SIBIS), se visualiza 18 duplicados. Explicar si falta un ID o bien cuál es la causa de los registros duplicados.	En respuesta DIFIN se detalla lo sucedido con los 18 casos expuestos
3	Respecto al detalle de todas las adquisiciones de terrenos destinados al cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) Ley N° 21.450, se proporcionó por la DIFIN-MINVU una planilla con 263 registros (ID SIBIS), de los cuales 70 de ellos no se encontraban identificados con su respectivo ID.	Año 2022: Los campos sin ID-SIBIS vacíos se deben a terrenos adquiridos antes de la nueva administración, llamados PRE - PEH. Año 2023: se completan los ID SIBIS de la adquisición de terrenos que requirieron modificación presupuestaria, es decir los que el estado se presenta totalmente tramitado. Año 2024: Terrenos FOINSA glosa 7 no se consideran, se completa data con los con totalmente tramitados cuyo financiamiento inicial fue FOINSA. Año 2025: Los terrenos están en proceso de evaluación.
4	Se visualiza que 45 registros (ID SIBIS) con estado de "totalmente tramitado". No obstante, en columna "Pagado M\$" figuran sin monto. Se requiere explicar si para estos casos faltó rellenar el campo de monto, no se materializó la adquisición u otra causa.	Faltó rellenar el campo de "PAGADO MS". Se completan campos en planilla nueva.
5	Se visualizan 98 registros (ID SIBIS) que en la columna "Estado" aparece sin información "en blanco". Explicar a qué se debe que no tenga definido el estado o bien en qué fase se encuentran.	El estado en blanco del año 2023 y 2024 corresponde a adquisiciones de terrenos que no requirieron modificación presupuestaria. Son: 1) Glosa 8 o 9 (dependiendo del año), es decir cuenta presupuestaria 33.01.133.009 o Glosa 8. 2) Financiamiento GORE Extrapresupuestario. 3) Financiamiento DAP Asentamientos Precarios. En el 2025 corresponde a terrenos en evaluación.
6	Al comparar la información recibida en la solicitud de información N° 1 (MINVU-DDU) y la solicitud de información N° 5 (MINVU-DIFIN), se visualiza que 31 registros (ID SIBIS) de los 98 mencionados en punto anterior, si fueron informados en la solicitud N°1 pero no en la N° 5. Explicar el estado.	Año 2023 y 2024: El estado "en blanco" corresponde a que no tienen modificación presupuestaria, porque son Glosa 8 o 9, porque tenían presupuesto en la Ley en el St 29.01 (caso de los terrenos adquiridos en la región del Biobío y de Los Lagos), son Gore Extrapresupuestario o Son adquiridos por Desarrollo País (DP). En el 2025 el estado "en blanco" corresponde a terrenos en evaluación.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N°	Requerimiento	Respuesta
7	<p>Al comparar la información recibida en respuesta a la solicitud de información N° 1 (MINVU-DDU) y la solicitud de información N° 5 (MINVU-DIFIN), se visualiza que 12 registros (ID SIBIS) informados por MINVU-DIFIN con estado de "totalmente tramitado", no se encuentran en la base proporcionada por MINVU-DDU. Explicar si estos casos son adquisiciones materializadas.</p>	<p>De los 12 ID SIBIS informados por MINVU- DIFIN con estado "Totalmente Tramitado", se informa:</p> <p>Año 2022: ID SIBIS 14-01146 no se materializó sin avanzar en la compraventa y los ID 07-00868, 07-00793 y 07-01036 efectivamente se gestionó y cursó el 2022 y el decreto de modificación tomó razón, se consignó en tribunales, derogándose el acto expropiatorio mediante la Res. Ex, el tribunal devolvió los recursos, entrando como otros ingresos de SERVIU contabilizados en julio del 2023.</p> <p>Año 2023: ID13-05603, se materializó, se completó el campo, los ID SIBIS 04-01410 / 04-01434 /04-01435/ 04-01436y 04-01437 el decreto presupuestario tomó razón el 29.12.2024, lo que impidió realizar la expropiación, finalmente el plan de expropiación de esos lotes requirió estudio de riesgos pendiente respuesta con región.</p> <p>Año 2024: ID 10-2320 se materializó y completó la celda con el pago e ID 11-01101 no se materializó, en cierre se bajaron esos recursos del presupuesto.</p>
9	<p>Al comparar la información recibida en respuesta a la solicitud de información N° 1 (MINVU-DDU) y la respuesta a la solicitud N° 5 (MINVU-DIFIN), se visualiza que 84 registros (ID SIBIS) informados por MINVU-DDU, no se encuentran en la base proporcionada por MINVU-DIFIN. Explicar si estos casos son adquisiciones materializadas.</p>	<p>De los 84 registros ID SIBIS informados por MINVU-DDU, se informa:</p> <p>Año 2022: El seguimiento se realiza a compras adquiridas a través del ST 29.01 y con transferencias GORE al presupuesto, de éstos, 18 ID SIBIS corresponden a Glosa 11; y 3 corresponden a Asentamientos Precarios.</p> <p>Año 2023: 11 ID SIBIS no se consideran porque corresponden a recursos externos (SUBDERE, GLOSA y FOINSA); 6 terrenos financiados con su Ley de Presupuesto; y 3 por glosa 9, que se incorporará si corresponde, ya que no pasó por DIFIN.</p> <p>Año 2024: corresponden a 29 adquisiciones con recursos extrapresupuestarios.</p>

Fuente: Elaborado por equipo de fiscalización, con antecedentes aportados por MINVU durante proceso de auditoría.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ANEXO N° 4: Detalle de casos que no identifican el nombre del supervisor.

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Tasación Fecha	Tasación Monto UF	Identifica nombre de supervisor
1	13-05782	Metropolitana	La Florida	26/07/2022	167.771	Sección técnica tasaciones
2	13-05806	Metropolitana	San Miguel	25/08/2022	331.748	Sección técnica tasaciones
3	13-05805	Metropolitana	San Miguel	25/08/2022	293.818	Sección técnica tasaciones
4	13-05803	Metropolitana	San Miguel	25/08/2022	451.480	Sección técnica tasaciones
5	13-05804	Metropolitana	San Miguel	25/08/2022	425.077	Sección técnica tasaciones
6	13-05675	Metropolitana	Peñalolén	29/06/2022	135.256	Sección técnica tasaciones
7	13-05249	Metropolitana	Cerro Navia	22/03/2021	105.181	Sección técnica tasaciones
8	13-05250	Metropolitana	Cerro Navia	04/07/2022	336.910	Sección técnica tasaciones
9	05-00857	Valparaíso	Valparaíso	09/09/2022	24.815	supervisor Regional
10	05-00984	Valparaíso	Petorca	13/06/2023	5.727	supervisor Regional
11	13-05134	Metropolitana	Puente Alto	16/01/2022	88.004	Sección técnica tasaciones
12	13-05690	Metropolitana	La Pintana	18/07/2022	360.966	Sección técnica tasaciones
13	05-00830	Valparaíso	Valparaíso	09/09/2022	11.129	supervisor Regional
14	05-00933	Valparaíso	Limache	09/02/2023	154.804	supervisor Regional
15	13-05844	Metropolitana	Macul	11/01/2023	460.049	Sección técnica tasaciones

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la entidad auditada y la extraída del SIBIS en el mes de mayo de 2025.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ANEXO N° 5: Detalle de casos que no se informa que se concretó la adquisición y/o transferencia del terreno.

N°	ID SIBIS	Región	Comuna	Subtítulo	Total, aprobado DDU (UF)	Compraven- ta con SERVIU fecha
1	13-05782	Metropolitana	La Florida	29	166.777	21/11/2022
2	13-05806	Metropolitana	San Miguel	29	248.949	14/11/2022
3	13-05805	Metropolitana	San Miguel	29	219.717	14/11/2022
4	13-05803	Metropolitana	San Miguel	29	310.676	14/11/2022
5	13-05804	Metropolitana	San Miguel	29	465.612	14/11/2022
6	13-05675	Metropolitana	Peñalolén	33	116.238	30/11/2022
7	13-05250	Metropolitana	Cerro Navia	29	336.910	22/11/2022
8	11-01086	Aysén	Aysén	29	7.122	02/12/2022
9	05-01021	Valparaíso	Viña Del Mar	33	61.510	15/12/2023
10	05-00857	Valparaíso	Valparaíso	33	24.618	07/12/2023
11	05-00984	Valparaíso	Petorca	29	5.727	06/12/2023
12	13-05690	Metropolitana	La Pintana	33	140.873	15/11/2022
13	05-00830	Valparaíso	Valparaíso	33	11.048	18/08/2023
14	05-01008	Valparaíso	Viña Del Mar	33	27.730	15/12/2023

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la entidad auditada.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ANEXO N° 6: Estado de observaciones del informe final N° 421 de 2025

A) Observaciones que serán atendidas por parte de la Contraloría General.

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
Numeral 2.1, acápite 1, Aspectos de Control Interno	Falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional	Compleja (C)	<p>La Subsecretaría deberá velar por que en los procesos de adquisición de suelo vinculado al PEH se implementen controles que permitan detectar eventuales errores en la tasación de los predios que se adquieran que no sean advertidos, efectuándose adquisiciones y/o transferencias de terrenos que no se ajusten a los valores de mercado, entre otros.</p> <p>Los controles que se aplicarán deberán ser informados en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.</p>			
Numeral 2.2, acápite 1, Aspectos de Control Interno	Ausencia de una definición de un rango de precio para la adquisición de terrenos	Compleja (C)	<p>En relación con el diseño de una herramienta para la compra de terrenos y evaluación financiera de proyectos de vivienda de interés social, la Subsecretaría tendrá que informar los avances obtenidos en la incorporación de la información desagregada de suelos en el sistema Rukan y la elaboración de un Manual de Procesos. A su vez, deberá aportar un cronograma referencial con etapas</p>			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
			<p>o plazos aproximados para lograr estos objetivos.</p> <p>Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.</p>			
<p>Numeral 3.1, acápite I, Aspectos de Control Interno</p>	<p>Falta de evidencia respecto a la labor de supervisión en los informes de tasación que se indican</p>	<p>Compleja (C)</p>	<p>La Subsecretaría deberá proporcionar documentación que sustente las gestiones realizadas en cuanto a desarrollar una estrategia que establezca mecanismos de supervisión regionalizado y coordinada desde el nivel central.</p> <p>Lo requerido tendrá que ser informado y documentado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.</p>			
<p>Numeral 5, acápite II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Sobre la distribución de los terrenos adquiridos en el marco de las metas del Plan de Emergencia Habitacional y su marco normativo”, del acápite II, Examen de la Materia auditada</p>	<p>Compleja (C)</p>	<p>Respecto a las medidas comprometidas por la Subsecretaría en su contestación, relativas a la compra de terrenos, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas, particularmente aquella referida al establecimiento de mecanismos de priorización, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con cada una de ellas.</p> <p>Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.</p>			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
			<p>La entidad deberá iniciar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivarse de las situaciones descritas, debiendo remitir copia del acto administrativo que disponga su inicio a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.</p>			
<p>Numeral 6, II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Sobre la utilización de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional</p>	<p>Compleja (C)</p>	<p>Respecto a las medidas informadas por la Subsecretaría en su contestación, referidas a la ampliación de las facultades de la DDU, mejoras en los sistemas informáticos y el reforzamiento de los mecanismos de coordinación entre SEREMI, SERVIU y nivel central a objeto de resolver trabas técnicas que demoran la ejecución de los proyectos, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de dichas medidas, acompañando un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para concretar tales medidas.</p> <p>Lo anterior, deberá ser acreditado documentalmente en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.</p>			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
Numeral 7.2, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Respecto de la participación de las Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en los procesos de adquisición de los terrenos que se detallan	Compleja (C)	La entidad deberá iniciar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivarse de las situaciones descritas, debiendo remitir copia del acto administrativo que disponga su inicio a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.			
Numeral 8, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de terrenos.	Compleja (C)	Considerando que se constató que en las compras observadas en este numeral fueron realizadas mediante el aludido mecanismo, sin que en su oportunidad se dictara un instrumento previo que justifique su empleo, la Subsecretaría deberá requerir la regularización de tal situación, informando de ello en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio. Finalmente, la entidad deberá remitir copia de las resoluciones de los SERVIU de las regiones Metropolitana y de Aysén que inician los procedimientos disciplinarios requeridos a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General, en el plazo de 15 días			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
			hábiles, contado desde la recepción de este informe			
Numeral 9.1, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Falta de oportunidad en el devengo de las transacciones vinculadas a la compra de terrenos	Compleja (C)	<p>La Subsecretaría deberá implementar las medidas comprometidas en su respuesta, tendientes a complementar el "Manual de Procedimiento de Adquisición de Terrenos" a fin de establecer el plazo para dictar el acto administrativo que sanciona el contrato de la compraventa, de modo tal que el compromiso en SIGFE se realice previo a la firma de la resolución que sanciona y autoriza el contrato de la compraventa del inmueble. De igual forma, tendrá que adoptar las medidas de control que estime pertinente para verificar que los devengos se efectúen oportunamente, una vez se tome de razón el respectivo acto administrativo que sanciona la adquisición del bien.</p> <p>Lo requerido tendrá que ser informado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.</p>			
Numeral 10, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Sobre incumplimiento de las condiciones y/o instrucciones relativas al pago de los terrenos adquiridos en el marco del programa	Compleja (C)	La Subsecretaría deberá remitir copia de las resoluciones de los SERVIU de las regiones Metropolitana y de Aysén que inician los procedimientos disciplinarios requeridos a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General, en el plazo de 15			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
			días hábiles, contado desde la recepción de este informe			
Numeral 11.1, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Inexistencia de definiciones y lineamientos para llevar a cabo las gestiones desarrolladas por los SERVIU y FOINSA previo a la gestión de suelos	Compleja (C)	<p>La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá remitir un informe jurídico que fundamente las actuaciones desarrolladas en conjunto con los SERVIU y FOINSA, a fin de verificar, entre otros aspectos, que dichas actuaciones se han ajustado, como lo sostiene la entidad en su contestación, a la normativa vigente.</p> <p>A su vez, de resultar procedente, tendrá que ejecutar las acciones comprometidas en su respuesta, referidas a la aprobación de un protocolo de trabajo con FOINSA para la adquisición de suelos para proyectos habitacionales, que entre otros aspectos, defina de las acciones y pasos preliminares que se seguirán en este sentido, y las condiciones que se deberán cumplirse para operar dicha entidad.</p> <p>El cumplimiento de lo requerido deberá ser acreditada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe</p>			
Numeral 11.2, acápite II, Examen de la	Sobre la inconsistencia, falta de información o ausencia de una	Compleja (C)	La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá remitir un informe jurídico que fundamente la procedencia de solicitar a FOINSA la			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
Materia Auditada	evaluación de los terrenos que se indican		<p>compra de estos inmueble, particularmente aquel identificado con el terreno ID SIBIS N° 11-01037, cuya necesidad no se sustentaría exclusivamente en el PEH.</p> <p>A su vez, de resultar procedente, tendrá que llevar a cabo las acciones comprometidas en su respuesta al numeral anterior, referidas a la aprobación de un protocolo de trabajo con FOINSA para la adquisición de suelos para proyectos habitacionales, que entre otros aspectos, defina de las acciones y pasos preliminares que se seguirán en este sentido, y las condiciones que se deberán cumplirse para operar dicha entidad, tal de poder establecer, entre otros aspectos, si por ejemplo, la documentación a que se alude en la resolución exenta N° 14.464, de 2017, resulta pertinente y suficiente para llevar a cabo este tipo de operaciones; y que a su vez establezca y sustente jurídicamente cuáles serán las actividades preliminares que podrán ser llevadas a cabo por la Subsecretaría o los SERVIU en tanto el dominio de los predios se mantenga en FOINSA.</p> <p>Lo requerido tendrá que ser informado en el plazo de 60 días hábiles, contado</p>			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
			desde la fecha de recepción del presente informe.			
Numeral 11.3, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Sobre recargos únicos y tasas de interés aplicables a las promesas de compraventa suscritas entre el Fondo de Infraestructura S.A. y los Servicios de Vivienda y Urbanización de las regiones que se indican	Compleja (C)	<p>La Subsecretaría deberá remitir UN informe jurídico que fundamente las actuaciones que han venido desarrollando en conjunto los SERVIU con FOINSA, tal de verificar, entre otros aspectos, que la fijación y consecuente pago por parte de los SERVIU de una tasa de recargo única y una tasa de interés variable por la compra de terrenos por parte de FOINSA se ajusta a la normativa aplicable.</p> <p>También tendrá que aportar todos los antecedentes que sustenten financiera y jurídicamente, los valores acordados entre las partes.</p> <p>A su vez, de resultar procedente, la entidad deberá formalizar un protocolo de trabajo con FOINSA, que defina las acciones y pasos preliminares que se seguirán para la compra de terrenos por parte de esta entidad, y las condiciones que se deberán cumplir para operar con FOINSA, incluyendo dentro de este la metodología y/o evaluación para establecer y aceptar eventuales pagos que deban ser efectuados a dicha entidad producto de su intervención en este tipo de operaciones.</p>			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
			La ejecución de la medida requerida deberá ser informada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

B) Observaciones que serán validadas por el encargado de Control Interno de la entidad.

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
Numeral 1.1.1, acápite I, Aspectos de Control Interno	Sobre el uso de planillas Excel para la gestión de suelos	Medianamente Compleja (MC)	La subsecretaría tendrá que informar sobre los avances obtenidos en la ejecución de las medidas informadas en su respuesta, cuya finalidad es contar con un sistema integrado de gestión de suelos. En ese sentido, junto a los referidos avances le corresponderá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción de este informe.			
Numeral 1.1.2, acápite I, Aspectos de Control Interno	Deficiencias en la trazabilidad de los terrenos registrados en el SIBIS que serán empleados en el Plan de Emergencia Habitacional	Medianamente Compleja (MC)	La entidad deberá acreditar la regularización de los registros existentes en el SIBIS que corresponden a los terrenos del PEH, mediante una marca o uso de un formato estandarizado que permita su reconocimiento y seguimiento interno. Seguidamente, respecto a las otras dos medidas informadas, tendrá que detallar los avances obtenidos con el fin de modernizar y robustecer el sistema de gestión de bienes inmuebles. En ese sentido, junto a los referidos avances tendrá que aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contados desde la recepción de este informe.			
Numeral 1.1.3, acápite I, Aspectos de	Deficiencias en la exactitud e integridad	Medianamente Compleja (MC)	La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá proporcionar la documentación que sustente la regularización de los casos observados que presentan un incorrecto registro en SIBIS, y de			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
Control Interno	de la información contenida en el Sistema Integrado de Bienes Inmuebles, en relación con la adquisición de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional		<p>la emisión de instrucciones destinadas a reforzar el oportuno y correcto registro en SIBIS.</p> <p>Seguidamente, respecto a las mejoras previstas para el SIBIS detalladas en su respuesta a la letra a), relativas a que el sistema incorpore pestañas o categorías adicionales que permitan registrar y dar seguimiento a las carteras de terrenos en las que interviene el Ministerio, aunque no sean financiados con recursos sectoriales, y aquella mencionada en su contestación a la letra c), referida a la integración entre SIBIS y SIGFE, con el fin de consolidar de manera automática la información financiera relativa a las adquisiciones analizadas en esta auditoría, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas. A su vez, junto a los referidos avances deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograrlas. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción de este informe.</p>			
Numeral 1.2.1, acápite I, Aspectos de Control Interno	Sobre el registro de actividades relativas a la fiscalización del gasto y ejecución presupuestaria del Plan de	Medianamente Compleja (MC)	<p>La Subsecretaría y en particular la DIFIN, deberá acreditar la implementación de las medidas comprometidas en su respuesta, con tal de asegurar la trazabilidad, veracidad e integridad de la información referida al gasto y la ejecución presupuestaria en torno al Plan de Emergencia Habitacional.</p> <p>La acción requerida tendrá que ser acreditada en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.</p>			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
	Emergencia Habitacional					
Numeral 1.2.2, acápite I, Aspectos de Control Interno	Sobre la información referida a las necesidades de suelo a escala regional y comunal	Medianamente Compleja (MC)	<p>La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, le corresponde formalizar una herramienta institucional que permita consolidar y gestionar la información de suelos de forma segura y eficiente en Plataformas, así como de sistematizar la información de forma unificada a nivel nacional, tendrá que reportar los avances obtenidos en cada una de ellas. A su vez, junto a los referidos avances deberá aportar un cronograma referencial con etapas o plazos aproximados para lograr los objetivos propuestos con las medidas antes señaladas.</p> <p>Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.</p>			
Numeral 7.1, acápite II, Examen de la Materia Auditada	En relación al funcionamiento de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo	Medianamente Compleja (MC)	<p>La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá informar la ejecución de las medidas descritas en su respuesta, orientadas a subsanar la situación evidenciada en este numeral. Lo anterior, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.</p>			
Numeral 7.4, acápite II, Examen de la	Sobre la ausencia de un informe Técnico de Registro y	Medianamente Compleja (MC)	<p>La Subsecretaría tendrá que acreditar el cumplimiento de lo indicado en el ordinario N° 154, de 5 de abril de 2024, en operaciones suscitadas en forma posterior a la emisión de dicha instrucción.</p>			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
 DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
 UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

N° de observación y el acápite	Materia de la observación	Nivel de complejidad	Requerimiento para subsanar la observación o verificar medidas adoptadas	Medida implementada y documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observaciones y/o comentarios de la entidad
Materia Auditada	Transparencia de adquisición de terreno		Lo requerido, tendrá que ser informado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.			
Numeral 9.3, acápite II, Examen de la Materia Auditada	Ausencia de una evaluación del deterioro de los terrenos adquiridos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional	Medianamente Compleja (MC)	La entidad deberá implementar las medidas comprometidas en su respuesta, tendientes a actualizar el Manual de Adquisición de Terrenos en materias de deterioro de activo generadores y no generadores de efectivo, debiendo informar de aquello en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe final.			