



JOSÉ MANUEL PERALTA, EXSEREMI DEL MINVU

“Soy categórico: no hay sobreprecio en la compra de ningún terreno”

LIONEL VARELA Á. La Serena

Tras un reciente informe de Contraloría, la exautoridad destacó que, respecto a la Región de Coquimbo, el documento no da ninguna instrucción de retrotraer una compra, devolver los fondos, anular una tasación ni declarar ilegal una operación de compra de terrenos en la zona.



EL DÍA

El exseremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, José Manuel Peralta abordó las críticas que han surgido en torno a su gestión durante las últimas semanas, así como las dudas que dejó un informe de Contraloría a nivel nacional sobre la compra de terrenos en el contexto del Plan de Emergencia Habitacional.

Al respecto, Peralta se mostró tranquilo y afirmó que cada compra de terreno en la región fue previamente aprobada por Contraloría y no se pagó ningún tipo de sobreprecio, descartando las versiones que se han difundido durante los últimos días.

-Respecto al informe de Contraloría que se dio a conocer por la compra de suelos, mostraba algunas observaciones ocurridas en la región.

“Sí. Lo importante del informe es que, primero, se ejecutó sobre una muestra nacional, no sobre el total de las compras. Lo segundo es que el informe de la Contraloría es bien coincidente con la auditoría interna que se había hecho en el año 2023 por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante la cual se perfeccionaron los procesos de compra. Ahora, todas las compras realizadas en Chile y en la Región de Coquimbo contaron con la toma de razón de la Contraloría General de la República, y no hubo ningún pago sin antes tener el visto bueno de la Contraloría”.

-¿No hubo pago de sobreprecios en la región?

“Lo relevante de este informe es que en sus 149 páginas, en ninguna parte aparece el concepto ‘sobreprecio’. Y lo otro importante del informe es que no da ninguna instrucción de retrotraer una compra, devolver los fondos, anular una tasación ni declarar ilegal una operación de compra. No hay conclusiones de ese tipo en el documento, solamente observaciones de forma y no de fondo, de las cuales se están tomando acciones. Por lo tanto, yo quisiera ser categórico en decir que no hay sobreprecio. Lo que sí hay son compras muy inteligentes que se hicieron en el país, en particular en la Región de Coquimbo, donde compramos suelos de mayor valor porque están en emplazamientos inmejorables en la ciudad. Compramos en Illapel, al frente del nuevo hospital de Illapel; en Paihuano, a tres cuadras del municipio de Paihuano; en Coquimbo, en el corazón de la ciudad. Y eso nos permite que la gente hoy día pueda

vivir con un estándar mucho mayor de calidad de vida”.

-¿Se compraron más terrenos de los que se tenía proyectado?

“Se compraron más terrenos por un principio básico, y ahí tenemos una diferencia con la Contraloría. Una diferencia de concepto, porque la compra de suelo que se hizo en Chile tiene como primer antecedente que la primera glosa de compra de suelo se generó el año 2021, en el gobierno del Presidente Sebastián Piñera. Y es más, en el periodo del Presidente Piñera, al terminar su mandato, entregó 273 hectáreas adquiridas. Entonces, se consolidó y perfeccionó en el Plan de Emergencia Habitacional de los cuatro años”.

-El informe de Contraloría apunta a que eran terrenos solo para la emergencia habitacional.

“Sí, y ahí tenemos otra diferencia con la Contraloría. El ministerio tiene una diferencia desde el punto de vista conceptual, porque la política de suelo, lo que pretende, es tener suelo que sea capaz de sostener

el número de soluciones frente al déficit habitacional. Por ejemplo, lo que compramos en Paihuano era el único predio disponible tan cercano al municipio; por lo tanto, era una muy buena oportunidad quedarse con un banco de suelo para el comité existente y para la demanda que tiene esa comuna en materia habitacional. Por eso compramos más suelo, pero siempre pensando también un aspecto relevante: compramos lotes para dar soluciones habitacionales, pero también en un contexto de urbanismo. En los suelos que adquirimos — en el caso de Illapel, por ejemplo — hoy día se están ejecutando 160 departamentos, pero ese terreno se compró para construir cerca de 400 departamentos. Lo mismo en Maestranza: hoy ya se están construyendo 544 departamentos, pero ahí hay una capacidad de cerca de 2.000 soluciones habitacionales. En El Sauce, de igual forma, ya se están construyendo cerca de 300 departamentos, pero la capacidad es para 1.800”.

-¿Hubo terrenos que fueron utilizados para otros fines, como plazas?

“En todos los proyectos habitacionales se construyeron soluciones urbanas. Es un error pensar que el 100% del hectáreas sea utilizado solo para temas habitacionales sin desarrollo de equipamiento ni espacio público, que dan el contexto de desarrollo a las familias. En Maestranza, por ejemplo, de las 16 hectáreas, 2 hectáreas son de parque y otras son de equipamiento, y una capacidad de cerca de 2.000 soluciones habitacionales. Destinar el 100% de un terreno para soluciones habitacionales es la vieja política de construcción de guetos urbanos. O sea, tú en 16 hectáreas no puedes llenarlo solamente de soluciones habitacionales; hay que complementarlo con otros aspectos que son relevantes para el urbanismo y la calidad de vida de las personas. Lo mismo en El Sauce: también se destinó una parte del predio para el desarrollo de un parque. Una solución habitacional se debe complementar con equipamiento que le dé calidad de vida a la familia”.

-Cuando salió este informe, se reflató un caso de un terreno en Monte Patria en 2024. ¿Por qué se terminó pagando la tasación más cara de ese terreno?

“Ese proceso, como tú señalas, surgió el año 2024 y también se cerró ese año, porque esa compra se realizó también con toma de razón de la Contraloría. Antes del proceso de pago, nosotros nunca pagamos un terreno sin la previa toma de razón, que revisa los actos administrativos. Se hizo así. En esa oportunidad también hubo un documento donde se cuestionaba este proceso, y mediante esa información el SERVIU, en su oportunidad, envió todos los antecedentes nuevamente a la Contraloría y salió sin observación. Por lo tanto, nosotros no entendemos por qué surge ahora esta inquietud, porque este proceso fue dos veces visado por la Contraloría General de la República”.

-Pero sí reconoce que hubo dos tasaciones: una más barata que realizaron ustedes de manera interna y otra externa que es casi mil millones más cara.

“La Contraloría tuvo a la vista toda la información y no generó ninguna observación al proceso de compra”.

-Existen informes que decían que los terrenos estaban en zona de riesgo y sin factibilidad de agua. ¿Eso no se toma en cuenta?



“Es que, como te digo, la Contraloría revisó y no encontró ninguna observación. Que un terreno tenga alguna zona de riesgo es natural en muchas compras. O sea, el riesgo no niega el desarrollo habitacional, solamente requiere mitigaciones, pero no lo prohíbe. Es como el borde costero: es una zona de riesgo, pero eso no significa que no puedas construir, sino que hay que mitigar el riesgo. Es una de las tantas materias que se analizan y, como te digo, la Contraloría en dos oportunidades no objetó ni observó la compra”.

-¿Pero hubo contrato directo en su compra?

“Todos los contratos se hicieron por contrato directo, y por lo mismo es tan importante en este proceso la revisión de la Contraloría. El ministerio no procedía a ninguna compra sin antes la revisión legal por parte de un tercer actor, que no somos nosotros, sino la Contraloría. Y todas las compras cuentan con toma de razón, y posterior a eso se paga. No hay pago sin antes la toma de razón de la Contraloría”.

-Pasando al caso del comité de vivienda Última Esperanza de Los Vilos, se habló de una boleta falsa. ¿No existieron los controles necesarios para procesarla?

“Eso es una materia que administra el SERVIU. La seremi no tiene competencia sobre ese caso en particular. Entiendo que se tomaron las medidas administrativas y legales para poder corregir eso”.

-Las personas de este comité decían que sostuvieron una reunión con MINVU y SERVIU, y que ustedes les habían “recomendado” que siguieran con la empresa. ¿Fue así?

“Sí. Hubo un momento en que hubo un pequeño retraso de las obras, y claro, en esa oportunidad no se cumplía la condición básica que permitía dar término al contrato. Entonces, en una obra hay que ser muy riguroso en el momento y la oportunidad del término del contrato. Y lo que les dijimos en esa oportunidad es que al momento entre finiquitar y retomar el contrato, iba a pasar más de un año, y los costos asociados a recontractar esa obra iban a ser de mayor valor al proyecto original. Y me temo que eso va a ser así”.

-¿Cree que durante su gestión hay algún proyecto o algo que le faltó concretar?

“Más que lo que faltó, yo esperaré que el Plan de Emergencia Habitacional, con la fuerza, la calidad y el estándar que tiene, se mantenga en el tiempo y sea una política de Estado, no una política de gobierno. Que el esfuerzo por dar más y mejores soluciones habitacionales sea, como te digo, una política de Estado que sobrepase un gobierno. Porque las familias necesitan vivir dignamente, y creo que en estos cuatro años nosotros demostramos que sí era posible aumentar en cantidad y en calidad la solución habitacional”.