

TRIBUNA LIBRE

¿Comprar suelo o construir viviendas?

El informe N°421 de la Contraloría General de la República (CGR) sobre la compra de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) abrió una controversia en torno a eventuales sobreprecios. Si bien la CGR no concluye que el Estado haya pagado de más, sí observa problemas de diseño, falta de protocolos, ausencia de respaldos en algunas operaciones y debilidades de control, que invitan a discutir la pertinencia de esta política.

La distinción entre sobreprecio y la pertinencia de la compra importa, pues una tasación puede respaldar un valor de mercado, pero no la convierte en buena política pública. La pregunta relevante es qué rol cumplen esos terrenos y cuál es el costo de oportunidad de inmovilizar recursos fiscales en suelo.

El informe da luces relevantes en esta línea. La CGR detectó terrenos con valores por metro cuadrado muy superiores al valor referencial del PEH y a los rangos que históricamente han permitido desarrollar vivienda subsidiada. Estos montos importan si la superficie adquirida superó en más de 60% lo planificado, mientras la entrega



IGNACIO ARAVENA
FELLOW LSE Y
FUNDACIÓN PIENSA

La auditoría de la CGR al Minvu "confirma que la mayoría de los 25 terrenos revisados no tenía un proyecto ingresado, incluso después de tres años de haber sido adquiridos. Y en una emergencia habitacional, el suelo inmovilizado no reduce el déficit".

de viviendas no cumplió sus metas en regiones como Antofagasta, Valparaíso y la Metropolitana.

El exministro Montes argumentó en el Senado que el suelo se compró con visión de largo plazo. La premisa es razonable, pero tensiona una política presentada como parte de un plan de emergencia. Y es que la demanda habitacional estimada captura necesidades presentes; en cambio, un terreno comprado debe gestionarse, habilitarse y construirse, lo que puede tomar años. Para cuando las viviendas estén entregadas, la demanda puede haber cambiado.

La auditoría confirma este punto al describir que la mayoría de los 25 terrenos revisados no tenía un proyecto ingresado, incluso después de tres años de haber sido adquiridos. Y en una emergencia habitacional, el suelo inmovilizado no reduce el déficit.

También hay un problema distributivo. Entregar viviendas mejor localizadas es una aspiración razonable, pero al combinar la compra de suelo con subsidios habitacionales, se configura un apoyo público con mayor costo que en la gestión regular. No descarto que esto pueda ser una

política habitacional, pero debe justificarse y transparentarse al generar asimetrías entre beneficiarios.

Lo anterior lleva a preguntarnos no solo cuánto suelo se compró, sino qué herramientas se dejaron de fortalecer. Y es que el rubro de las viviendas sociales enfrenta restricciones como la eliminación del Crédito Especial a las Empresas Constructoras y la falta de actualización de los montos de subsidios por más de una década. Ambas han reducido la capacidad de desarrollar proyectos y de competir por suelo bien localizado.

El informe de la CGR abre una discusión relevante, la que no debería centrarse en los precios pagados. La pregunta de fondo es qué política habitacional queremos promover. Si la compra de suelo no está calibrada ni validada como instrumento masivo, antes de seguir acumulando terrenos, el Minvu necesita mejorar sus capacidades, criterios y controles. La prioridad debería ser construir viviendas ahora, no aumentar el stock de suelo, que por sí solo, no resuelve el déficit presente.