

Montes por reproches a compras de terreno: "Interpretar sobreprecio es como decir que el Estado está en quiebra: no es verdad"



Ante la Comisión de Vivienda del Senado, el exministro de Vivienda y Urbanismo enfatizó que la Contraloría General jamás utilizó la palabra "sobreprecio" y que, por el contrario, las adquisiciones correspondieron a terrenos de alta calidad urbana, bien localizados y destinados a una política pública de largo plazo para enfrentar el déficit habitacional.

El exministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes Cisternas, defendió ante la Comisión de Vivienda del Senado la política de gestión de suelo impulsada entre 2022 y 2026, subrayando que las observaciones formuladas por la Contraloría General de la República corresponden principalmente a aspectos procedimentales y no a cuestionamientos de probidad, fraude o perjuicio fiscal. Cabe recordar que una serie de observaciones fueron reveladas tras una auditoría que la entidad fiscalizadora realizó a las acciones del Minvu, a través de su Subsecretaría de Vivienda, en relación con la compra de terrenos para el cumplimiento de las metas del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), correspondiente a mayo de 2022 y diciembre de 2024, y contenidas en el Informe Final N° 421, de 2025. En el caso de la región de Valparaíso, la cartera de Montes adquirió 108 hectáreas, pese a que el terreno presentaba limitaciones según el plan regulador. La compra —que involucró una millonaria inversión pública— generó cuestionamientos porque parte de esos terrenos no serían aptos para desarrollo habitacional bajo la normativa actual, lo que podría dificultar o

incluso impedir la construcción de viviendas en el lugar. Bajo este contexto, la exautoridad explicó que "interpretar sobreprecio es como decir que el Estado está en quiebra: no es verdad". La Contraloría nunca habló de sobreprecio ni estableció perjuicio fiscal. Lo que hizo fue plantear observaciones de mejora de gestión y procedimientos en una política nueva, compleja y de largo plazo". El exsecretario de Estado entre marzo de 2022 y marzo de 2026 recordó que el propio Informe N° 421 de Contraloría concluye indicando medidas administrativas a tomar a futuro, sin que se remitan antecedentes al Ministerio Público ni al Consejo de Defensa del Estado (CDE), descartando por tanto ilícitos o irregularidades. "Todos los terrenos fueron adquiridos con tasaciones Serviu vigentes y, cuando correspondía, con tasaciones adicionales. Hablar livianamente de sobreprecio desconoce cómo funciona el mercado del suelo urbano y desconoce también el objetivo de esta política: evitar seguir expulsando a las familias más vulnerables a la periferia", agregó el economista que pronto cumplirá 80 años de edad. De igual forma, el ex titular del Minvu explicó que una de las principales

innovaciones de esta política pública fue avanzar hacia la adquisición de terrenos bien ubicados, cercanos a servicios, transporte y equipamiento urbano, superando décadas en que el Estado de Chile solo podía construir donde el suelo era más barato. "Comprar suelo céntrico cuesta más por metro cuadrado, pero genera una rentabilidad social muchísimo mayor y termina siendo más barato para el Estado y para las familias en el largo plazo. Cuando se construye lejos de la ciudad consolidada, el Estado después debe gastar enormes recursos en transporte, conectividad, servicios e integración urbana. Eso ya lo vimos en experiencias como Bajos de Mena", sostuvo el también exparlamentario por largos años. También enfatizó que la política de gestión de suelo no fue improvisada ni exclusiva de una administración determinada, sino que una política de continuidad del Estado, por lo que insistió que "no es verdad que el informe de la Contraloría hable de sobreprecio. Esa palabra simplemente no existe en sus 149 páginas". Asimismo, Carlos Montes manifestó que "esta política comienza a estructurarse durante el Gobierno del Presidente Sebastián Piñera y se

profundiza en el Gobierno del Presidente Gabriel Boric, especialmente tras la aprobación de la Ley 21.450, que entregó herramientas permanentes al Estado para gestionar suelo. Lo importante es entender que aquí hay una mirada de planificación urbana de largo plazo y no una lógica de corto plazo asociada únicamente a una meta anual de viviendas". En esa línea, aclaró que parte importante de los terrenos adquiridos no estaban vinculados a proyectos inmediatos porque precisamente el objetivo era constituir un banco de suelo para el futuro. "El Estado no puede seguir comprando terrenos solo cuando ya tiene el proyecto listo, porque llega tarde y termina pagando más caro o construyendo donde nadie quiere vivir. Esta política busca anticiparse, asegurar suelo estratégico y dejar capacidad instalada para futuras administraciones. No se compra solo para cumplir una meta del Plan de Emergencia Habitacional, sino para enfrentar el déficit estructural de vivienda del país durante los próximos años", afirmó. Finalmente, el exsecretario de Estado destacó que el propio Ministerio de Vivienda detectó y auditó internamente riesgos y debilidades, antes de la intervención de Contraloría, implementando correcciones y mejoras durante el proceso. "Fue una política pública innovadora, desarrollada en un contexto de alta presión habitacional y con un ministerio que estaba construyendo capacidades que no existían hace décadas. Lo relevante es que hoy el Estado queda con un banco de suelo de miles de hectáreas, herramientas institucionales nuevas y mejores estándares para continuar una política que Chile necesita", concluyó Carlos Montes.