



ORD. Nº 5 1 8 .-

ANT.: Oficio N°116966 del 2025 de la Cámara
Diputadas y Diputados

MAT.: Da respuesta a requerimiento del H.
Diputado Andrés Longton Herrera.

ADJ.: Informe.

SANTIAGO, 11 SEP 2025



A : PRESIDENTE H. CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS

DE : MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

En respuesta a su Oficio de Antecedente, mediante el cual a requerimiento del H. Diputado Andrés Longton Herrera, solicita se informe sobre el plan de contingencia estratégico y operativo para la ejecución de sentencia judicial causa Rol N°239.499-2023 dictada por la Excelentísima Corte Suprema, se adjunta Minuta elaborada por la Comisión Técnica sobre la materia consultada.

Sin perjuicio de lo anterior, hacer presente que la Delegación Presidencial Regional de la Región de Valparaíso lidera esta materia, por lo que remito copia.

Saluda atentamente a usted,



CARLOS MONTES CISTERNAS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO


G.V./ITF
DISTRIBUCION
Destinatario
Delegación Presidencial Regional Valparaíso
Gabinete Ministro
Gabinete Subsecretaria
Gloria Maira Vargas
Of. Partes MINVU

**MINUTA COMISIÓN TÉCNICA MINVU SOBRE OFICIO N°116966 DE LA H. CÁMARA DE DIPUTADAS
Y DIPUTADOS**

En respuesta a la solicitud del H. Diputado Andrés Longton Herrera, puedo informar lo siguiente:

la Comisión Técnica organizada al amparo del protocolo de acuerdo -firmado por los señores Ricardo Posada y Esteban Solari propietarios del terreno ocupado por el macro campamento de San Antonio; el ministro de Vivienda y Urbanismo don Carlos Montes Cisternas, y el alcalde de San Antonio don Omar Vera Castro- terminó sus funciones sin lograr consensuar las condiciones de venta del terreno, su precio y garantías. Para su conocimiento, se adjunta a este oficio el reporte entregado por la Comisión Técnica y el reporte presentado por el Minvu a propósito del trabajo allí realizado.

Sin perjuicio de este resultado, el ministro Carlos Montes ha informado sobre la voluntad de seguir buscando una solución y, al efecto, luego del cierre de la Comisión el pasado 3 de septiembre, se ha reunido tanto con los propietarios del terreno como con el Consejo de Administración de la Federación de Cooperativas Cerradas de Vivienda del Cerro Centinela, recientemente creada.

En relación con el “Plan de Contingencia estratégico y operativo para la ejecución de sentencia judicial dictada por la Excma. Corte Suprema en el caso Rol N° 239.499-2023” respecto del cual nos solicita información, corresponde aclarar que, de acuerdo con la Res. Ex. 4.475 de fecha 03 de septiembre del 2024, se debe coordinar mediante la Mesa Intersectorial de Desalojos ordenados por sentencia judicial (MIDE) que lidera el Ministerio del Interior a través de la Delegación Presidencial Regional. En esta mesa participan la Delegación Presidencia Regional, la Delegación Presidencia Provincial, Seremi de Seguridad Pública, Seremi de Desarrollo Social, Seremi de Bienes Nacionales, Seremi de Vivienda y Urbanismo, Serviu y Carabineros de Chile.

La última sesión de MIDE en la región de Valparaíso en donde se trató este proceso en particular fue el lunes 25 de agosto del 2025. Allí se abordaron se evaluaron las condiciones de cada servicio e institución para operar en el caso que el desalojo deba llevarse a cabo y, para aquello, Carabineros debía presentar su plan operativo. En esa reunión, la Seremi Minvu informó que los esfuerzos del ministerio estaban centrados en el trabajo de la Comisión Técnica, antes referida.

A la fecha de respuesta de este oficio, no ha sido convocada por la Delegación Presidencial Regional una nueva sesión de la Mesa sobre el particular.

Gloria Maira Vargas
Equipo Comisión Técnica
San Antonio, septiembre de 2025

REPORTE COMISIÓN TÉCNICA

En Santiago de Chile, el 3 de septiembre de 2025, los representantes de la Comisión Técnica informan:

Con fecha 24 de febrero del año 2024, los señores Ricardo Posada y Esteban Solari en calidad de representantes del propietario del inmueble ocupado por la denominada "Mega Toma de San Antonio"; el Ministro de Vivienda y Urbanismo don Carlos Montes Cisternas, y el alcalde de San Antonio don Omar Vera Castro, suscribieron un protocolo de acuerdo con el fin de viabilizar una fórmula alternativa al desalojo del asentamiento irregular antes individualizado, ordenado por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Con este objeto se estableció la conformación de una Comisión Técnica, la cual tendría una duración de seis meses contados desde la firma del protocolo, hasta el lunes 25 de agosto del año 2025. La Comisión se constituyó el 22 de abril, y el 22 de agosto, con el consentimiento de sus representados, sus integrantes acordaron extender el plazo de trabajo hasta el 3 de septiembre, con el propósito de acercar posiciones.

En el marco de lo dispuesto en el protocolo, las y los integrantes de la Comisión Técnica informan que no se logró consensuar entre todos las condiciones de venta del terreno, su precio ni garantías.

Cada integrante presentará un informe a sus respectivas partes según lo requerido y considerando la documentación generada y recopilada durante el trabajo de la Comisión.

REPORTE MINVU

Cierre Comisión Técnica

Mega campamento Cerro Centinela, San Antonio

1. Antecedentes

El mega campamento Cerro Centinela, ubicado en San Antonio, comenzó a poblarse en octubre de 2019 y hoy se extiende en 215 hectáreas. Según el catastro realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) el año 2024, en el asentamiento viven 10.251 personas que conforman 4.136 hogares, distribuidos en 5 campamentos: Centinela, Manuel Bulnes, Aguas Saladas, Fuerza Guerrera y Vista Hermosa.

De la población total, 3.146 son niños, niñas y adolescentes (30%); 923 personas adultas mayores (9%); y 649 habitantes del cerro tienen algún tipo de discapacidad (6.3%). En relación con los indicadores de vulnerabilidad, el 65% de la población catastrada pertenece al 40% de menores ingresos del Registro Social de Hogares.

Las personas extranjeras representan el 13% del total de habitantes del mega campamento. Cerca del 80% tiene residencia regularizada -visa definitiva, definitiva en trámite, o temporal. El grupo nacional mayoritario es el haitiano (54%). La población, por tanto, es mayoritariamente chilena, y según los datos que arroja el catastro realizado por Serviu, principalmente de San Antonio o Cartagena (55% del total).

El 86% de la población adulta del mega campamento corresponde a población activa en edad de trabajar.

2. Acciones judiciales y principales desafíos

Los propietarios de los terrenos interpusieron un recurso de protección, caratulado "inmobiliaria y Constructora San Antonio S.A. /Sanhueza y otros" Rol P-1972-2023, ordenándose el desalojo de los terrenos por sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso y ratificado por la Corte Suprema. Cabe agregar que en este caso la Corte ordenó el desalojo, y no requirió a entregar una solución de regularización

Un desalojo de esta magnitud podría causar una crisis humanitaria, considerando que más de 3.000 niños habitan el lugar, además de producir altos costos sociales y económicos, tanto para el Estado, como para las familias del campamento, la ciudad de San Antonio, y también para los propietarios de los terrenos.

Para evitar esto, el MINVU decidió involucrarse activamente y ayudar a construir una solución que evitara el desalojo y pudiera entregar las bases para conciliar los intereses y derechos de las partes involucradas. Con dicho objeto, el 24 de febrero de 2025, el MINVU, la Municipalidad de San Antonio y los propietarios del terreno firmaron un protocolo de acuerdo, bajo el cual se constituyó una Comisión Técnica encargada de reportar sobre condiciones de venta, precio, y garantías para la posible venta del terreno, y así, evitar el desalojo de las familias.

MINVU presentó un modelo, en el que se propone que las familias del campamento, organizadas en **cooperativas cerradas de vivienda**, sean las principales compradoras de los terrenos ya que el Estado no puede adquirir directamente los terrenos por limitaciones presupuestarias y legales. En consecuencia, el enfoque propuesto incentiva un modelo de intervención público-privada, permitiendo que las familias, con el respaldo estatal, participen activamente en la solución, disminuyendo posibles efectos especulativos sobre el suelo.

Lo dicho, no obsta a que una vez regularizada la tenencia del suelo por parte de las familias involucradas, el Estado y en particular el MINVU se haga partícipe de las acciones necesarias para dotar al sector de urbanización y equipamiento a escala urbana y

comunal, que beneficie a las familias y a la ciudad de San Antonio en general, en el marco regular de sus programas urbanos y habitacionales.

3. Funcionamiento de la Comisión Técnica

La Comisión Técnica se constituyó el 22 de abril de 2025, y fue integrada por representantes de los propietarios, de la Municipalidad de San Antonio, y del MINVU. Sesionó durante poco más de 4 meses y levantó actas de cada encuentro. Desde el inicio, se establecieron reglas de funcionamiento, acuerdos de confidencialidad y un pacto de integridad, que fueron respetados.

Al MINVU le fue asignado un rol de resguardo técnico del proceso, con el objeto de dar seguridad y rigor a las condiciones acordadas.

Conforme con su acta de constitución, la Comisión Técnica no es una “mesa de negociación”, sino que su propósito es comunicar a las partes el acuerdo técnico al que se arribe de buena fe, sobre eventuales condiciones de venta del terreno. Lo anterior se explica, entre otras razones, porque los órganos de la Administración del Estado se rigen por el principio de juridicidad y no por la autonomía de la voluntad como regla que prima en derecho privado.

El trabajo de la Comisión se extendía hasta el 25 de agosto, y por acuerdo de sus integrantes y mandantes, se extendió hasta el 3 de septiembre **para acercar posiciones**.

En caso de no lograr aquello, se tendrá que dar cumplimiento razonable y paulatino al fallo de la Corte de Apelaciones. Lo anterior, según se ha indicado al interior de la Comisión, dentro de las competencias, derechos y obligaciones que recaen en las partes, y sin perjuicio de aquellas que detentan terceros en la materia, sean organismos públicos o terceros privados. Conforme a las reglas que rigen la materia, en caso de reportarse un desacuerdo, deberá aplicarse la resolución N° 4475 de 2024 que fija la comisión interregional para la implementación de desalojos forzosos dictados por orden de los Tribunales de Justicia.

4. Resultados y dificultades

Tras 17 sesiones, han existido avances, pero también dificultades, que en opinión de los representantes del MINVU se han producido en parte, por concebir esta operación como una compraventa tradicional, **sin considerar el contexto social ni la envergadura de la operación**. A lo anterior se suma una posición inflexible respecto a los plazos de la operación y condiciones comerciales, que son inviables.

El MINVU ha señalado reiteradamente que se trata de una situación excepcional que involucra terrenos de privados y a más de 4.000 familias que hoy ocupan un macro predio de 215 hectáreas, sobre las cuales recae una orden de desalojo, por lo que se requiere soluciones a la medida del problema.

Esa situación excepcional ha llevado al Estado, en beneficio de todas las partes, a concurrir con soluciones que son también excepcionales por el número de reparticiones públicas que deben participar y el involucramiento de la banca en un ejercicio inédito en materia de política pública.

La construcción de esta posibilidad requiere tiempos mayores a los de una simple compra venta, pues debe respaldarse en una política pública que se ha diseñado para estos efectos. No obstante, ese tiempo mayor se compensa con la posibilidad de compra de los terrenos por parte de familias que sin la participación del Estado no podrían adquirirlos.

Al mismo tiempo, se garantiza a los propietarios la materialización de la compra del terreno y se aborda de forma responsable la situación social del campamento. Finalmente, la ciudad de San Antonio se ve favorecida, ya que este enfoque contribuye

a resolver un problema de múltiples dimensiones que afecta de manera significativa la calidad de vida dentro de la comuna.

Los propietarios tienen pleno derecho a decidir si participan o no en la compraventa de los terrenos conforme al principio de libertad de contratación, pero una real voluntad por llegar a acuerdo en este caso requiere ponderar estas circunstancias y evaluarlas en su justa medida.

Las principales dificultades se señalan a continuación.

4.1. Sobre el valor de los terrenos

Si bien en el trabajo de la Comisión se **acercaron posiciones, se mantiene una diferencia en el valor de tasación de los terrenos**. El valor ofertado por los propietarios se sustenta en informes que no se encuentran técnicamente validados por el MINVU, en su rol de resguardo técnico del proceso.

Las principales observaciones técnicas a la tasación de los propietarios radican en aspectos metodológicos, donde la más relevante es la falta de ajustes para factores como el tamaño, la ubicación, y las características técnicas de habilitación de los terrenos. Con estas falencias, se asume que es posible desarrollar y vender en el mismo tiempo y condiciones un lote de cinco hectáreas que uno de 215 hectáreas.

Por su parte MINVU, en el ánimo de llegar a acuerdos y contar con antecedentes objetivos, encargó una tasación a una empresa de conocida trayectoria en el mercado nacional, Transsa. En dicho encargo se le solicitó hacer un análisis comercial del terreno sin considerar la toma, es decir, sin descuentos al precio debido a la ocupación.

La siguiente tabla muestra una síntesis con las variaciones de precio que se trabajaron dentro de la Comisión. Como antecedente debe tenerse presente que los propietarios en el mes de septiembre del año pasado ofertaron un valor de 0,69 uf/m2 por el Lote 1-A.

Tabla con síntesis de variaciones de precio en la Comisión

Sesión		Propietarios	MINVU
2°	Primeras tasaciones (29.04.2025)	0,808 uf/m2	0,14 uf/m2
	1 sesión suspendida y 2 sin asistencia de los propietarios por decisión unilateral de su parte.		
5°	Contrainforme y Análisis Valor Residual (27.05.2025)	1,29 uf/m2 (mayor al valor de tasación)	Transsa mantiene su valor
6°	Propuesta MINVU para ajustar valores		
7°	Ajuste Valorización Financiera Ajuste complementario MINVU (10.06.25)	0,90 uf/m2 (mayor al valor de tasación)	0,21 uf/m2 sobre Lote 1A (Comisión Técnica Minvu sobre valor Transsa)
8°	Ajuste tasación (adenda GIC) (17.06.25)	0, 733 uf/m2 (mayor al valor ofertado a MINVU)	
10°	Oferta propietario (01.07.25)	0,58 uf/m2	
	Propuesta MINVU (31.07.25)		
15	Representantes del propietario no asisten a la sesión		

16	Oferta del propietario (21.08.25)	0,54 uf/m2	
-	Oferta final del propietario efectuada por carta directamente el Ministro de Vivienda y Urbanismo (carta de fecha 29.08.25)		

Bajo estas circunstancias, la diferencia de los valores formalmente allegados a la Comisión es de 0,22 uf/m2 y 0,4 uf/m2. Esta diferencia se traduce en más de 15 mil millones de pesos.

El MINVU ha propuesto alternativas técnicamente justificadas para viabilizar un acuerdo sobre el precio, pero esto fue rechazado por los propietarios sin presentar otras opciones ni propuestas, lo que impidió avanzar hacia un valor o rango de consenso. La propuesta consistía en acceder a una nueva tasación MINVU (esto es, elaborada, encargada o validada por el Ministerio), o la tasación que defina el ente financista, incluyendo en cualquier caso todos los insumos elaborados y presentados por sus integrantes en la Comisión, y sobre la base de los valores formalmente allegados en ella.

4.2. Sobre las condiciones fijadas por los propietarios para su venta

Existen **condiciones de borde** fijadas por los propietarios que dificultan la adquisición en los términos propuestos. Estas condiciones dicen relación con la **magnitud de la operación**. Se trata de una superficie de terreno que alcanza 2.157.441,80 m2 (215 h), el cual, de acuerdo con los términos fijados en el protocolo de acuerdo “*debe ser enajenado como una sola unidad en un solo acto*”. Conforme a todos los antecedentes allegados a la Comisión, se concluye que dicha condición fija una barrera de entrada para la operación, desde la perspectiva de la capacidad de pago de las familias, plazos factibles, y también desde la perspectiva de cualquier ente financista.

El financiamiento también ha sido un tema problemático, por cuanto los propietarios han exigido dentro del funcionamiento de la Comisión, contar con certezas respecto a que la operación será financiada por Banco Estado. Al respecto, hemos planteado hay un trabajo con el Banco Estado para estructurar una solución de financiamiento, pero ello depende sin lugar a duda de la definición del precio de mercado. Esta es una operación inédita, y tiene la complejidad de su envergadura, entonces la estructuración del modelo por supuesto que requiere tiempo, y no solo los poco más de 4 meses que alcanzó a funcionar la comisión.

Por otro lado, se ha puesto como condición que MINVU entregue una **garantía financiera** eficaz y eficiente para compensar económicamente a los propietarios, en caso de que la compraventa no se haga efectiva. Según se manifestó en reiteradas ocasiones en la comisión y se respalda con pronunciamiento de la División Jurídica del Ministerio, **no existe habilitación legal** para que el MINVU pueda concurrir de la forma requerida.

Primero, porque no existen subsidios habitacionales asociados a la compraventa, que es entre privados, en las cuales el sector vivienda, puede (y debe) gestionar como facilitador y colaborador para arribar a una solución, dada la situación de asentamientos precarios existente y la necesidad de brindar soluciones habitacionales a las familias. Esta actuación colaborativa sí se enmarca dentro de los fines de los SERVIU o del Ministerio.

Segundo; porque la Corte ordenó el desalojo. Por ello no hay resolución judicial alguna que ordene o habilite a ofrecer garantías financieras a los propietarios del terreno. Mediante este mecanismo, no se está acatando formalmente la orden judicial.

Tercero, porque el otorgamiento de las garantías señaladas, operaría en la práctica, como un seguro patrimonial en beneficio de privados. No existe habilitación normativa para

realizar eso. No hay facultades legales ni reglamentarias para asegurar la eficacia de operaciones entre privados en los términos señalados. Solo existe la posibilidad de participación en gestión y colaboración, pero no un desembolso patrimonial.

Cuarto, porque en caso de otorgarse y/o pagarse estas garantías, se comprometería patrimonio público para una finalidad no contemplada en la normativa vigente, lo que podría generar responsabilidad administrativa y penal.

Finalmente, si bien, el artículo 4º del Reglamento Orgánico de los SERVIU le permite a dichos servicios, celebrar todo tipo de actos y contratos, dentro de los cuales, se señala expresamente la posibilidad de otorgar garantías, éstas deben ser obligatoriamente necesarias para el cumplimiento de los fines y obligaciones de los SERVIU, situación que no concurre en la especie.

5. Trabajo del MINVU

MINVU en su rol de resguardo técnico del proceso participó activamente en la Comisión, y al mismo tiempo, trabajó para desarrollar las bases de un modelo y marco institucional que, cumpliendo con la legalidad y el respaldo requerido en los acotados plazos entregados, permitiera factibilizar la venta de los terrenos a las familias, organizadas en las cooperativas cerradas de vivienda.

Este modelo busca una solución innovadora y alternativa que podría ayudar para abordar las tomas a nivel regional y nacional. En este contexto, la participación de las familias y su capacidad de organización resultan esenciales, ya que son ellas las que se habilitan primeramente para la adquisición del suelo. El Estado, por su parte, provee las herramientas necesarias para acompañar este proceso y fortalecer capacidades.

Los avances logrados hasta ahora evidencian que este modelo es factible cuando existe una colaboración directa con las familias, trabajo coordinado a nivel de los órganos de la administración del Estado, y voluntad de acuerdo con los propietarios de los terrenos.

El trabajo conjunto del MINVU, las familias y los órganos de la administración del Estado incumbentes ha permitido alcanzar progresos significativos. Actualmente, más del 90% de las familias del campamento están formalizadas dentro de cooperativas de vivienda, y se cuenta con las bases principales para el marco institucional que debería sostener la operación de la compra y el posterior desarrollo urbano y habitacional del sector.

5.1. Participación y aportes en la Comisión

El MINVU puso a disposición de la Comisión a un equipo profesional y participó en todas las sesiones, presentando informes, propuestas y análisis, según se resumen a continuación:

- a) Se designó a 4 profesionales para integrar la Comisión: dos economistas, una abogada y una arquitecta, quienes participaron en todas las sesiones.
- b) Se encargó un informe de tasación elaborado por una empresa independiente, y de reconocida trayectoria en el mercado: Transsa Consultores Inmobiliarios SpA (Transsa). Se optó por externalizar el servicio para aumentar los umbrales de transparencia y confianza en el proceso.
- c) Los antecedentes presentados a la Comisión fueron analizados y estudiados en detalle, incluyendo observaciones metodológicas a la tasación encargada por los propietarios a la empresa Global Ingenieros Consultores (GIC), elaborando para ello los documentos de respaldo que fueron entregados a todos los integrantes de la Comisión.
- d) Se formularon propuestas de mecanismos para ajustar tasaciones y acercar el rango de valores de los terrenos.

- e) Se solicitó a la empresa tasadora realizar un análisis bajo nuevos supuestos, arribando a un anexo con ajustes al alza en el valor de tasación.
- f) Se proveyeron estudios normativos a nivel comunal para identificar los sectores edificables y aquellos con restricciones urbanísticas para su edificación dentro de los terrenos a comprar.
- g) La municipalidad de San Antonio actualizó los certificados de informaciones precias (CIP) de los terrenos en estudio.
- h) Se entregó a la Comisión una propuesta con precio, condiciones y garantías para ser discutida por todos los integrantes y recibir sus propuestas alternativas. Los propietarios no entregaron propuestas y se limitaron a rechazar en bloque el documento.
- i) Se presentó en la sesión N° 15 una segunda propuesta de principios de acuerdo a la comisión. Esta propuesta fue trabajada junto a la municipalidad en la sesión, a la que no asistieron los representantes de los propietarios.
- j) Se propuso elaborar o encargar una tercera tasación, que incluyera todos los insumos técnicos arribados en la Comisión, dentro del margen discutido en su interior. Lo anterior, por cuanto tratándose de la participación del Estado o de empresas públicas en la adquisición, en tanto eventual adquirente, garante u otorgando el financiamiento para concretar el proceso, el valor máximo de la compraventa debe respaldarse con una tasación validada por MINVU. Esta opción también fue rechazada por los representantes de los propietarios, sin presentar una alternativa para acercar posiciones.
- k) Se presentó en la sesión del 3 de septiembre una nueva propuesta de principios de acuerdo, que da cuenta del trabajo para lograr el financiamiento y la imposibilidad de entregar una garantía financiera en los términos plateados por los propietarios. Esta propuesta de principios de acuerdo también fue rechazada por los representantes de los propietarios

Previo a la constitución de la comisión, el Minvu/Serviu proveyó un informe de levantamiento topográfico y fotogramétrico de alta tecnología del terreno de la toma en coordinación con el Centro de Información de Recursos Naturales, CIREN, dependiente del Ministerio de Agricultura.

5.2. Gestiones para la factibilidad social de la operación

Para factibilizar el modelo, junto al trabajo de la comisión se han realizado gestiones de diversa índole para apoyar en terreno la organización de las familias y obtener financiamiento para la adquisición de los terrenos:

- a) MINVU durante el año 2024 realizó un catastro de las familias, su caracterización social y emplazamiento dentro del campamento, el cual se encuentra en actualización.
- b) Se constituyó un equipo en terreno para apoyar social y técnicamente a las familias en la constitución de 40 cooperativas cerradas de vivienda.
- c) Se trabajó en conjunto con el Ministerio de Economía para obtener su formalización en plazos acotados. Hoy cerca de 3.700 familias se han organizado en cooperativas. Representan 90% del campamento.
- d) Junto con las cooperativas se definió un plan de ahorro de corto y largo plazo para facilitar la adquisición de los terrenos por parte de las cooperativas.
- e) Se elaboró un plan de trabajo junto a las cooperativas para entregar una gobernanza interna que les permita manejar de manera más adecuada sus principales asuntos, conformándose 7 grupos cuyas temáticas son: i) Educación

cooperativa (alianza Minvu – Confecoop), ii) Reubicación de familias (por zonas afecta), iii) Acciones comunitarias (limpieza microbasurales y quebradas), iv) Prevención de riesgos y evacuación, v) Extranjeros y Oficios, vi) Información y Difusión, vii) Preparación de Federación.

- f) Se ha trabajado en la constitución de una federación que facilite la administración a futuro de las cooperativas. Ya se produjo su junta constitutiva, y su asamblea aprobó los estatutos y eligió al Consejo de Administración y Junta de Vigilancia provisorios. Se sostuvieron reuniones de coordinación con el Servicio de Impuestos Internos para acompañar el proceso obtención de rut, giro por las cooperativas.
- g) Se efectuó un levantamiento y cruce en terreno con cada una de las cooperativas conformadas para ratificar el lugar de emplazamiento de las familias, sitios vacíos, y familias ubicadas en predios con restricciones para construir.
- h) Se ha realizado un trabajo colaborativo con la Confederación General de Cooperativas de Chile (CONFECOOP) para desarrollar un modelo sostenible que permita afianzar el sentido comunitario y capacidad de gestión de las cooperativas, así como también su responsabilidad y compromiso con la deuda que deben pagar por el terreno.
- i) Se avalúa la posibilidad de considerar y financiar dentro de la federación de cooperativas una comisión experta que asesore en estas materias. Asimismo, el programa habitacional que permitirá la macro urbanización del sector podrá considerar gestión social para su implementación.
- j) Fortalecer el rol del cooperativismo. Se proyecta establecer alianzas estratégicas con el mundo del cooperativismo nacional.

5.3. Gestiones para la factibilidad financiera de la operación

Se propuso un modelo de colaboración público-privada que integra de manera sinérgica las capacidades financieras y organizacionales del sector cooperativo con las facultades regulatorias y de inversión pública del MINVU. El objetivo central es viabilizar el acceso al suelo para las más de 4.000 familias del campamento Cerro Centinela, mitigando las barreras de acceso al financiamiento y la fragmentación de la demanda. Para ello se realizaron las siguientes acciones:

- a) Se solicitó a Banco Estado colaboración para desarrollar una propuesta de financiamiento mediante crédito. Se realizaron reuniones periódicas de trabajo.
- b) Se propusieron mecanismos de garantía a la entidad financiera para la obtención de los créditos.
- c) Por otra parte, se considera un fondo de reserva para corresponsabilidad intra cooperativa, es decir, para asegurar a la cooperativa en caso de que un cooperado no pague.
- d) Se considera la modificación de los estatutos de las cooperativas para establecer reglas para lidiar con la deuda durante el plazo del pago del crédito.
- e) Se constituirá prohibición de adjudicar los terrenos a los socios hasta el pago íntegro del mutuo hipotecario, y recepción definitiva de las obras de urbanización por parte de la Dirección de Obras Municipales, o su garantía.
- f) En paralelo se iniciaron las gestiones para sumar a otras entidades propias del mundo del cooperativismo nacional, como CONFECOP.
- g) MINVU asumió el compromiso dentro de sus competencias de factibilizar el mecanismo de financiamiento y articular a las entidades públicas y privadas para ello.

5.4. Gestiones para implementar un marco institucional

El MINVU ha propuesto un marco institucional que permite abordar integralmente el problema asociado a la toma, en donde la adquisición del suelo es solo una de sus aristas, y que se factibiliza con el trabajo del Estado, antes, durante y después de la compra. Éste incluye la elaboración e implementación de un Plan Maestro intersectorial y programas habitacionales del MINVU, amparados en un convenio de asociatividad bajo la glosa 7 de la Ley de Presupuesto. Se debe resaltar que este marco institucional busca dar sustentabilidad en el tiempo a la compra de las familias, pues se requiere garantizar a través de un modelo de acompañamiento y regularización de los terrenos, para la viabilidad de la operación.

- a) Se elaboró una planimetría con los requerimientos preliminares de viabilidad y equipamiento urbano relevante para implementar por el Estado en el sector.
- b) Se elaboraron las bases técnicas y realizaron las cotizaciones para comenzar, un estudio para elaborar un Plan Maestro que defina los requerimientos concretos, emplazamiento y alternativas de regularización urbanística del suelo, con los planos respectivos que se requieran para ingresar a la DOM, una vez adquiridos los terrenos por las cooperativas.
- c) Asimismo, MINVU asumirá el rol de articulador de los servicios que concurrirán a la implementación de este Plan Maestro, para lo cual se suscribirá un convenio interministerial, cuya firma se proyecta para el mes de septiembre. Concurren los Ministerios de Interior y Seguridad Pública, Transportes y Telecomunicaciones, la Mujer y la Equidad de Género, Bienes Nacionales, Educación, Desarrollo Social, Obras Públicas, y Salud.
- d) A nivel regional, el MINVU propuso la coordinación de los servicios públicos que intervienen o inciden en los proyectos habitacionales. Convocadas por la seremi Minvu, se constituyeron dos mesas de coordinación intersectorial integrando a los actores públicos claves del nivel central y regional: 1) Mesa intersectorial de inversiones (Participan seremías Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, SERVIU, SUBDERE y Gobierno Regional) y, 2) Mesa intersectorial de desarrollo social y económico (participan Seremías de Ministerio de Desarrollo Social, Salud, Educación, Economía (Sercotec), Ministerio de la Mujer y , Gobierno Regional).
- e) MINVU encargará la elaboración de los planos de loteo o subdivisión que permitirán la regularización del asentamiento, una vez acordada la compraventa.
- f) Tras la compra del terreno por las cooperativas, el MINVU se hará partícipe de las acciones necesarias para dotar al sector de urbanización y equipamiento urbano, que beneficie a las familias y a la ciudad de San Antonio en general, en el marco regular de sus programas habitacionales. En este caso, el plan del MINVU era aplicar el programa de viviendas progresivas, regulado por el D.S N° 140, (V. y U), de 1990, asignando a las familias este subsidio.

6. Última propuesta presentada por el MINVU

A lo largo del funcionamiento de la Comisión, MINVU ha manifestado de manera constante su disposición a trabajar hasta el último momento para factibilizar una solución que evite el desalojo de las más de 10.000 familias del campamento Cerro Centinela.

En este espíritu, y siguiendo lo acordado por la Comisión el 22 de agosto, el 3 de septiembre, se presentaron a la comisión, los **principios de acuerdo** sobre condiciones de venta del terreno, precio y garantías recomendadas por esta parte, con el objetivo de **acercar posiciones**.

Estos principios representan el marco de entendimiento y los acuerdos básicos que se propusieron a la Comisión, con el objeto de que pudieran ser analizados nuevamente

por sus integrantes para ser entregados a las partes. Ello en el entendido que estos avances podían servir de base en la búsqueda de un acuerdo sobre la forma en que se podría continuar con el trabajo, centrado en gestionar y destrabar los nudos detectados para factibilizar la compra, después de la fecha de término de la comisión.

Esta propuesta fue rechazada por los representantes de los propietarios.

En Anexo, se explican los principios de acuerdo propuestos, y que en opinión de los integrantes del MINVU daban cuenta de lo avanzado en la Comisión. Se hace presente que, para esta parte, no es efectivo que no se haya logrado ningún avance, ni tampoco que no existan propuestas concretas, como se ha sostenido.

7. Conclusiones

El proceso de adquisición de terrenos en el marco del trabajo de la Comisión Técnica ha enfrentado obstáculos debido a diferencias en las tasaciones y en las condiciones comerciales que se exigen por parte de los representantes de los propietarios, las que vuelven inviable la operación y por lo mismo, han impedido llegar a consensos. MINVU ha sido designado con un rol de garante técnico dentro del proceso, y en tal rol, no está en condiciones de justificar técnicamente los requerimientos de precio y garantías exigidas por los propietarios. Se han propuesto soluciones para disminuir las brechas, pero ellas no han sido aceptadas.

En paralelo, se apoyó la organización de cooperativas, se elaboraron estudios técnicos y propuestas de financiamiento, además de diseñar un marco institucional para abordar la problemática y proyectar la implementación de un plan maestro de urbanización y provisión de equipamiento.

Los avances alcanzados en estas líneas dan cuenta de que un modelo como el propuesto es viable. Existiendo voluntad y buena fe, se podría avanzar en destrabar los nudos identificados, en una nueva instancia, con énfasis en gestión y mayor flexibilidad de las posturas. En tal marco, se estima que la Comisión Técnica llegó al límite de sus márgenes para llegar a acuerdos.

Fecha 3 de septiembre de 2025

ANEXO

Principios de acuerdo propuestos por el MINVU para acercar posiciones

El 3 de septiembre de 2025, fecha de término del funcionamiento de la Comisión Técnica, se presentaron a la comisión, los **principios de acuerdo** sobre condiciones de venta del terreno, precio y garantías recomendadas por esta parte, con el objetivo de **acercar posiciones**.

Estos principios representan el marco de entendimiento y los acuerdos básicos que se propusieron a la Comisión para ser informados a las partes, con el objeto de que pudieren servir de base en la búsqueda de un acuerdo sobre la forma en que se podría continuar con el trabajo, centrado en gestionar y destrabar los nudos detectados para factibilizar la compra, después de la fecha de término de la comisión.

A. Terrenos

Los terrenos evaluados técnicamente en la Comisión corresponden a aquellos que forman parte de la causa rol P-1972-2023 y sobre los cuales existe orden de desalojo, conforme al siguiente detalle

Tabla 1: predios objeto de estudio en la Comisión Técnica

Lote	Rol	Superficie
1- A	9037-1	2.010.236,96
Parcela 11	9037-21	20.640,92
Parcela 13	9037-22	22.619,36
Parcela 15	9037-23	20.987,97
Lote 1 A- 1G	En trámite	47.037,09
Lote 1 A- 1J	En trámite	12.500
Lote 1 A- 1L	En trámite	23.419,50
TOTAL M2: 2.157.441,80		

Fuente: elaboración propia

De acuerdo con lo señalado en el protocolo de acuerdo, el terreno será enajenado en una sola unidad y en un solo acto

B. Precio

Durante el trabajo de la Comisión se presentaron las siguientes tasaciones.

- a) Tasación encargada por el MINVU a la empresa Transsa Consultores Inmobiliarios SpA (Transsa). MINVU fijó como base para el análisis que los terrenos se evaluarían en una condición objetiva de mercado, sin considerar una tasa de descuento por la toma, atendido a que sus ocupantes participarían en la compra. Recayó sobre el lote 1-A (2.010.236,96 m2) que representa el 93% de la superficie total de los terrenos. La tasación de Transsa se solicitó con la información técnica disponible de manera previa a la conformación de la Comisión, contando con antecedentes en detalle solo del Lote 1-A.

Respecto al resto de los lotes, al momento del encargo (febrero de 2025) no existía certeza de que ellos formaban parte de la superficie que debía ser analizada. Esta información fue aportada por los propietarios y se formalizó en el marco del funcionamiento de la Comisión Técnica, con fecha 3 de junio. De acuerdo con la información entregada por la empresa Transsa, lo anterior no

debería afectar sustancialmente el valor tasado, ya que los lotes adicionales poseen roles diferenciados y presentan similares características. Esto, permite valorarlos utilizando la misma base muestral aplicada en su informe de tasación. Transsa estableció un valor global del terreno de 0,14 uf/m2, el que posteriormente en base a nuevos supuestos planteados por MINVU fueron recogidos en un anexo a 0,22 uf/m2. El análisis de valor máximo definido para el Lote 1-A (**0,22 uf/m2**), permitiría proyectar el mismo valor de los restantes 6 lotes, en una operación que se materialice en un solo acto.

- b) Tasación encargada por los propietarios a la empresa Global Ingenieros Consultores (GIC), que incluyó el lote 1-A y los lotes Parcela 11; Parcela 13; Parcela 15; Lote 1 A- 1G, Lote 1 A- 1J, y Lote 1 A- 1L. Esta empresa estableció un valor global de **0,808 uf/m2**, ajustada posteriormente a **0,733 uf/m2**.

Los representantes MINVU presentaron a la comisión observaciones a la metodología utilizada por la empresa GIC, mientras que lo mismo ocurrió con los representantes de los propietarios respecto de la tasación Transsa. Los representantes de la municipalidad también formularon observaciones a ambas tasaciones. Todo lo anterior consta en las respectivas actas de la Comisión.

Los propietarios realizaron una última oferta por escrito directamente a la autoridad ministerial el 22 de agostos, realizada sobre la base de la tasación elaborada por GIC, de 0,4 uf/m2 valor global.

Tabla 2: resumen variación valores en Comisión

Valor inicio la comisión	Parte	Valor cierre de la Comisión	Parte
0,69	Oferta presentada por los propietarios a MINVU (septiembre 2024)	0,4	Oferta presentada por los propietarios
0,808	Tasación GIC (propietarios)		
0,14	Tasación Transsa (MINVU)	0,22	Tasación Transsa (MINVU)

Existe por lo tanto una diferencia de precio de la operación de 0,22 uf/m2 a 0,4 uf/m2. El monto definitivo dentro de este rango podría ser acordado por las partes vendedora y compradora, no obstante, se hacen presente las siguientes consideraciones por parte del MINVU:

- a) Tratándose de la participación del Estado o de empresas públicas, en tanto eventual adquirente, garante u otorgando el financiamiento para concretar el proceso, el valor máximo de la compraventa tendría que respaldarse con una tasación elaborada, encargada o validada metodológicamente por el MINVU ("tasación MINVU"), o con la tasación que defina la entidad que financia la adquisición.

Dicha tasación integrará todos los insumos técnicos entregados y trabajados en el seno de la Comisión Técnica, incluidas las tasaciones de Transsa y GIC, así como las observaciones realizadas, y el rango de valor allegado por la Comisión.

- b) Ahora bien, si no existiere intervención del Estado ni institución financiera, esta parte estima que las familias organizadas en cooperativas no están en condiciones de sostener un valor superior a las 0,14 uf/m2 llegado por Transsa en su informe de tasación, que corresponde a la situación comercial del terreno, objetiva, sin considerar la toma, y sin considerar la intervención del Estado.

C. Adquirentes

Las cooperativas cerradas de vivienda, constituidas específicamente para este fin, serían las adquirentes principales de los terrenos. Para ello, contarán con la asesoría técnica, social y jurídica del MINVU, y los organismos públicos y privados competentes.

En marzo se constituyeron **40 cooperativas cerradas de vivienda** que representan aproximadamente el 90% de las familias del campamento (**3.714 familias** aproximadamente).

Está en formación la **federación** de cooperativas de vivienda cerrada del cerro Centinela que agrupa a las 40 cooperativas, con el objeto de fortalecer su funcionamiento y facilitar su gestión. El proceso está siendo apoyado por la FEDECCOP. Ya se realizó su junta constitutiva, y su asamblea aprobó los estatutos y eligió Consejo de Administración y Junta de Vigilancia provisorias.

Las cooperativas deberán construir un diseño que comprometa sus acciones para el cumplimiento de los objetivos planteados, incluyendo la modificación de sus estatutos con el objeto de establecer reglas para cumplir con sus obligaciones financieras y compromisos sociales para el desarrollo del futuro plan maestro.

Se hace presente que la constitución del dominio de los lotes solo podrá efectuarse para las personas que integran las cooperativas una vez pagado el crédito o préstamo que permitió la compraventa y se hayan recepcionado definitivamente las obras de urbanización que contemple el futuro proceso de regularización, por parte de la DOM.

D. Financiamiento

Las cooperativas de vivienda han implementado un plan de ahorro que consideró, por familia asociada, una cuota inicial de \$200.000, y una cuota mensual promedio de \$50.000 desde abril de este año. Desde el Minvu se ha informado a las cooperativas que, para factibilizar el financiamiento, se requiere que al mes de diciembre-enero cada familia cuente con \$ 1.500.000 a disposición.

Por su parte, MINVU ha desarrollado estrategias con el fin de crear las condiciones que permitan a las cooperativas acceder al crédito necesario para la compra de los terrenos.

En este proceso, se ha trabajado en conjunto con Banco Estado de Chile y otras entidades financieras, abordando diversas consideraciones para facilitar el financiamiento y definir los plazos, así como habilitar garantías específicas para el proceso.

Tanto el MINVU como Banco Estado trabajaran para diseñar las condiciones que viabilicen financieramente la operación.

El desarrollo de estas condiciones **requiere de un tiempo adicional al plazo de funcionamiento de la Comisión, ya que es necesario estructurarlas adecuadamente.**

E. Configuración del suelo

MINVU cuenta con los requerimientos técnicos necesarios para definir la estrategia y preparar y aportar los planos pertinentes para la compra, en caso de ser necesario. Se proyecta la aplicación del artículo 137 de la LGUC.

Se considera la necesidad de requerir pronunciamientos de la División de Desarrollo Urbano del MINVU para clarificar la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones en los asuntos en que sea necesario. La Municipalidad en el marco de sus competencias, tendrá un rol fundamental en estos procesos.

F. Requisitos para el estudio de los terrenos

Las adquisiciones deberán considerar un estudio de títulos, el que determinará si quien aparece como vendedor está en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno e irrestricto del inmueble, sin riesgo de evicción u otro tipo de acciones en contra del adquirente. De igual manera, deberá indicar la existencia de gravámenes, obligaciones o restricciones legales, judiciales o convencionales que recaigan sobre la propiedad. Los títulos de dominio deben encontrarse ajustados a derecho en condiciones de ser aceptados por un banco comercial o institución financiera conforme a los estándares habituales que utilizan los bancos comerciales o dichas instituciones en sus operaciones hipotecarias y aprobados por los abogados que definan las cooperativas de vivienda. El estudio deberá analizar e incluir la documentación que exijan los abogados de las cooperativas de vivienda y la entidad financiera.

G. Marco institucional y rol del Estado

Para factibilizar la compra por parte de las cooperativas, se requiere acompañamiento del Estado en el proceso. Lo anterior incide directamente, entre otros aspectos, en el financiamiento de la adquisición. Para ello, El MINVU propone un marco institucional-amparado en un convenio de asociatividad- que permite abordar integralmente el problema asociado a la toma. Para esos efectos, el rol y trabajo coordinado con la Municipalidad es esencial.

Este marco se presenta también como una garantía institucional para los propietarios, pues considera la adopción de las medidas que harán posible concretar la operación, sin las cuales, sería inviable.

Este contempla:

a) Programas habitacionales

Tras la compra del terreno por las cooperativas, el MINVU se hará partícipe de las acciones necesarias para dotar al sector de urbanización y equipamiento urbano, que beneficie a las familias y a la ciudad de San Antonio en general, en el marco regular de sus programas habitacionales.

b) Plan Maestro

El MINVU junto con los organismos públicos pertinentes elaborará un **Plan Maestro** que identifique los requerimientos específicos de vialidad y equipamiento público para el futuro, una vez vendidos los terrenos, en beneficio de la comuna de San Antonio. Asimismo, MINVU asumirá el rol de articulador de los servicios que concurrirán a la implementación de este Plan Maestro, para lo cual se proyecta suscribir un **convenio interministerial** que integre participación municipal, cuya firma se proyecta para el mes de septiembre 2025.

c) Acompañamiento experto

MINVU gestionará un trabajo colaborativo con la **Confederación General de Cooperativas de Chile (CONFECOOP)** para desarrollar un modelo sostenible que permita afianzar el sentido comunitario y capacidad de gestión de las cooperativas, así como también su responsabilidad y compromiso con la deuda que deben pagar por el terreno. Para ello se trabajará en implementar al interior de la federación una **comisión experta** que asesore en estas materias legales, técnicas y financieras a las cooperativas. También considera establecer **alianzas estratégicas con el mundo del cooperativismo nacional**, para acompañar el proceso en comunión con las entidades de mayor experiencia y trayectoria en el país, dentro de sus facultades, expertis y capacidades.

H. Acuerdo de las Cooperativas de vivienda

Se requiere acuerdo expreso de las cooperativas cerradas de vivienda del cerro Centinela sobre las condiciones informadas, para seguir adelante con el trabajo que permita concretar la adquisición.

I. GARANTÍAS Y PLAZOS ESTIMADOS

Se estima preliminarmente los siguientes:

Fecha aproximada	Actividad	Descripción
3 de septiembre de 2025	Reporte principios de acuerdo	Entrega del reporte de la Comisión.
Semana del 3 al 10 de septiembre de 2025	Presentación de principios de acuerdo a las Cooperativas	MINVU y la Municipalidad presentarán los principios de acuerdo a las cooperativas, para ratificar su voluntad de mantenerse en el proceso y compromisos de ahorro.
Septiembre de 2025	Firma convenio interinstitucional	Convenio entre MINVU y otros órganos del Estado para establecer el compromiso de trabajo en la elaboración e implementación del Plan Maestro.
Septiembre de 2025	Firma de convenios con CONFECOP	Fortalecer el funcionamiento de las cooperativas y entregar herramientas para administrar la deuda. Incluye modificación de estatutos y colaboración con otras entidades del cooperativismo nacional.
Octubre - Diciembre de 2025	Elaboración planimetría base del Plan Maestro	Documentos aportados por MINVU con aprobaciones de la DOM necesarias para la adquisición de los terrenos.
Noviembre-diciembre de 2025	Firma convenio de asociatividad	Suscripción de convenio de asociatividad con los actores públicos y privados que participarán en el proyecto del Cerro Centinela.
Noviembre- diciembre de 2025	Firma de contrato de promesa de compraventa	Entre el propietario de los terrenos con las cooperativas.
Febrero de 2026	Firma de compraventa	Según condiciones definidas en la promesa de compraventa y cumplimiento de requisitos de financiamiento.
Hasta la firma de la compraventa	Orden de desalojo causa judicial Rol P-1972-2023	Se mantendrá suspendida hasta la firma de la compraventa y pago del precio.

En caso de no obtenerse el acuerdo entre las partes, se sugiere que la orden de desalojo se mantenga suspendida durante 3 meses con el objeto de implementarla adecuadamente, de manera razonable y paulatina, conforme a las reglas definidas por el Ministerio del Interior y delegación presidencial.

Fecha 3 de septiembre de 2025