déficit cero

Análisis inicial de “Operación Sitio 2.0”

De entrega de suelo hacia política de Estado:

Agosto 2026

2026

1. Síntesis ejecutiva **3**
2. Antecedentes **4**
3. Análisis inicial de oportunidades de suelo **5**
4. Oportunidades y brechas para una política de suelos **7**
4.1 Aprendizajes de la Operación Sitio (1964-1970) 7
4.2 La Operación Sitio en el Chile actual 8
4.3 ¿Plan urbano o programa habitacional? 9
4.4 El costo de urbanizar respecto a densificar 10
4.5 Autoconstrucción o industrialización 10
4.6 Implementación con un MINVU en estrechez fiscal y normativa exigente 11
4.7 Beneficiarios en un programa habitacional adaptativo 11
5. Aportes para la política habitacional **12**
5.1 Lineamientos 12
5.2 Recomendaciones 13
6. Anexos **16**
Anexo 1: Ciudades con la mayor concentración de predios potenciales 16
Anexo 2: Casos internacionales 19

1. Síntesis ejecutiva

El presente documento analiza las oportunidades, los desafíos y las principales brechas para una política de Operación Sitio en la actualidad. Esta iniciativa, anunciada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu,) busca entregar 100 mil viviendas nuevas durante el período de gobierno, ampliando las alternativas de producción habitacional[1]. Si bien se espera contar con más detalles en los próximos meses, se realizó un análisis del suelo potencialmente disponible, complementando los hallazgos con una discusión de expertos y expertas en política habitacional, donde se identificaron condiciones mínimas de diseño para evitar reproducir las principales debilidades observadas en experiencias históricas y maximizar su contribución a la política habitacional.

El análisis territorial permitió identificar 4.097 hectáreas potencialmente aptas para el desarrollo de Operación Sitio 2.0, con capacidad para cerca de 300.000 soluciones habitacionales[2]. Sin embargo, la sola disponibilidad de suelo no constituye una oportunidad inmediata para su implementación. Sólo 175,6 hectáreas (4,28%) cuentan con un acceso bueno o regular a bienes públicos urbanos, por lo que conforman una cartera prioritaria de corto plazo. El resto de los terrenos requiere inversión en equipamientos y servicios, lo que evidencia el desafío estratégico de transformar el suelo en barrios consolidados e integrados a la ciudad.

Una Operación Sitio es una solución rápida y puede ser efectiva para asegurar inicialmente el suelo y proveer posteriormente una solución habitacional. No obstante, se sugieren los siguientes lineamientos y recomendaciones:

1) ***Integración urbana.*** *Se requiere una planificación que incorpore desde las etapas iniciales la estructura vial, la conectividad al transporte público, la accesibilidad a bienes públicos urbanos o la reserva de suelos para equipamiento y la programación de inversiones para su materialización.*
2) ***Integración social.*** *Esta política representa una oportunidad para ampliar la cobertura de beneficios para sectores vulnerables y medios, con proyectos que combinen distintos mecanismos de financiamiento y trayectorias de acceso a la vivienda.*
3) ***Vocación de desarrollo territorial.*** *Esta política resulta pertinente en suelos con baja densidad y menor intensidad de usos de suelo. Su aplicación en suelos con mayor potencial de densificación y capacidad edificatoria reduciría la eficiencia de la inversión pública por un desaprovechamiento de las condiciones normativas.*
4) ***Modelo progresivo de vivienda.*** *Un esquema basado en una unidad habitacional inicial industrializada, recepcionada por la Dirección de Obras Municipales (DOM) y complementada con procesos de construcción colaborativa, permitiría compatibilizar rapidez de ejecución, cumplimiento normativo y progresividad habitacional.*
5) ***Implementación gradual.*** *Antes de dar un salto incremental a la meta de 100 mil viviendas entregadas, se sugiere implementar pilotos ágiles evaluables, que permitan validar su diseño, ajustar los instrumentos normativos y operativos, y generar evidencia para su escalamiento.*

[1] El presente documento constituye una primera aproximación técnica y será actualizado conforme el Ministerio de Vivienda y Urbanismo publique nuevos antecedentes sobre el diseño e implementación de Operación Sitio 2.0.
[2] Capacidad estimada de 185.636 soluciones habitacionales en lotes con dimensiones de 9x18 metros (m) y 307.120 soluciones en lotes con dimensiones de 7x14 m.

2. Antecedentes

El Gobierno anunció la implementación de "Operación Sitio 2.0", una iniciativa que busca acelerar el acceso a soluciones habitacionales mediante la utilización de 1.000 hectáreas de terrenos fiscales para la meta de entrega de 100 mil viviendas durante este período de gobierno[3]. La propuesta contempla la entrega de sitios urbanizados a las familias en una primera etapa, para luego construir viviendas mediante autoconstrucción asistida y/o soluciones industrializadas, como mecanismos complementarios a los programas tradicionales.

El nombre "Operación Sitio 2.0" hace referencia a la histórica Operación Sitio implementada durante el gobierno del Presidente Eduardo Frei Montalva (1965-1970), política que surgió en un contexto de acelerado crecimiento urbano, migración campo-ciudad y creciente presión social por el acceso a la vivienda. A través de la entrega masiva de sitios con urbanización básica, el programa se convirtió en una de las principales experiencias de gestión de suelo de la política habitacional chilena. Sin embargo, parte de los barrios originados bajo esta política continúa siendo objeto de procesos de consolidación urbana e inversión pública. Si bien su implementación respondió a un contexto muy distinto al actual, constituye un referente en la discusión sobre políticas de acceso al suelo.

Trasladar una política inspirada en la Operación Sitio a la realidad actual implica enfrentar desafíos distintos a los de hace seis décadas. Entre ellos destacan la mayor complejidad del desarrollo urbano, estándares de urbanización y localización, exigencias regulatorias y la necesidad de promover ciudades más integradas, lo que hace necesario evaluar las condiciones bajo las cuales una política de esta naturaleza podría implementarse.

En lo práctico, existen tres herramientas disponibles en Minvu, que sirven como potenciales instrumentos de implementación:

1) **Resoluciones Exentas Minvu N°249 de 2025 y N°424 de 2026:** establecen llamados especiales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS N°49) para desarrollar proyectos habitacionales en nuevos terrenos, incorporando autoconstrucción asistida y viviendas industrializadas. La Resolución N°424 establece un subsidio promedio de 1.450 UF por intervención, permitiendo complementar su financiamiento con ahorro y otras fuentes de recursos, reforzando el rol de Serviu.
2) **Glosa 3K del Presupuesto del MINVU:** Permite el uso de recursos para la factibilización de terrenos Serviu, posibilitando el diseño y ejecución de obras de urbanización en proyectos de subdivisión, fusión o loteo de terrenos[4].
3) **Glosa 11 Ley de Presupuestos 2026:** Incorpora la vivienda industrializada y faculta al Minvu para desarrollar un banco de proyectos tipo, convocar concursos de diseño y flexibilizar requisitos, estándares, flujos de pago, garantías y modalidades de contratación mediante llamados especiales. Sin embargo, no establece mecanismos específicos para su implementación[5].

[3] Según lo informado por el ministro Iván Poduje en la ExpoVivienda el 05/06/2026.
[4] https://www.dipres.gob.cl/597/articles-355270_doc_pdf.pdf
[5] https://www.dipres.gob.cl/597/articles-397450_doc_pdf.pdf

Estos instrumentos constituyen una base para explorar nuevas formas de producción habitacional, aunque su implementación plantea desafíos técnicos, regulatorios e institucionales que requieren ser analizados.

Por ello, la generación de evidencia, recomendaciones y sugerencias en el proceso de diseño de esta política resulta fundamental. En este contexto, como Corporación Déficit Cero esperamos contribuir a la discusión sobre una política de producción de suelo y vivienda, inspirada en la experiencia de la Operación Sitio, pero adaptada a las condiciones urbanas, institucionales y productivas del Chile actual.

El documento se organiza en tres secciones. La primera identifica suelos factibles para el desarrollo de una política con un uso eficiente del suelo urbano. La segunda presenta la discusión de especialistas en vivienda, desarrollo urbano y gestión de suelo, identificando oportunidades, riesgos y las condiciones de su futura implementación. Finalmente, la tercera sección propone un conjunto de lineamientos y recomendaciones orientados a contribuir al diseño y discusión de una eventual política de producción de suelo y vivienda para Chile.

3. Análisis inicial de oportunidades de suelo

¿Cuáles son las oportunidades de suelo factibles para el desarrollo de una política de uso eficiente del suelo urbano? Como un ejercicio de aproximación a potenciales resultados, se analizaron oportunidades de suelo mediante la base de predios de Plan Local[6] para 117 comunas que cuentan con datos disponibles.. Se consideraron como filtros excluyentes los predios ubicados en suelo urbano de uso residencial, fuera de zonas de riesgos o sujetos a protección ambiental, y en cumplimiento del Subsidio Diferenciado a la Localización DS N°49 [7].

Posteriormente, los predios se clasificaron según tres criterios por 1) valor comercial de suelo ajustado al valor máximo del subsidio (250 UF por vivienda), 2) densidad normativa acorde a la implementación de esta política[8] y 3) factibilidad sanitaria. Esto dio origen a una matriz de ocho categorías que representan la condición de cada predio (ver Tabla N° 1).

Tabla N°1: Matriz de suelos potenciales

	Densidad < 200 hab/ha		Densidad 200 - 400 hab/ha	
	Con factibilidad Sanitaria	Sin factibilidad Sanitaria	Con factibilidad Sanitaria	Sin factibilidad Sanitaria
0 - 1,5 UF/m2	A	B	C	D
1,5 - 3 UF/m2	E	F	G	H

Fuente: elaboración propia.

[6] Plan Local es una plataforma digital y una metodología de planificación urbana que georreferencia datos habitacionales en más de 117 comunas de Chile, disponible en https://planlocaldeficitcero.cl/

[7] Es un aporte económico complementario del subsidio habitacional (DS N° 49). Otorga hasta 200 UF adicionales por vivienda, para financiar la compra o habilitación de terrenos en zonas urbanas bien ubicadas, buscando evitar la segregación y mejorar la integración social.

[8] Los parámetros corresponden a dos tipologías de loteos: Lotes de 7 x 14 m utilizados en proyectos de vivienda social actual (326,5 habitantes por hectárea); y Lotes de 9 x 18 m correspondiente a las medidas de la Operación Sitio histórica (197 hab/ha).

Posteriormente, se vincularon los suelos a acciones de gestión específica, agrupadas en valor de suelo y factibilidad sanitaria, y se modelaron las cabidas (cuántas viviendas por lote) para ambas tipologías de lotes, considerando un 25% de cesiones para vialidad, áreas verdes y equipamientos (ver Tabla N°2).

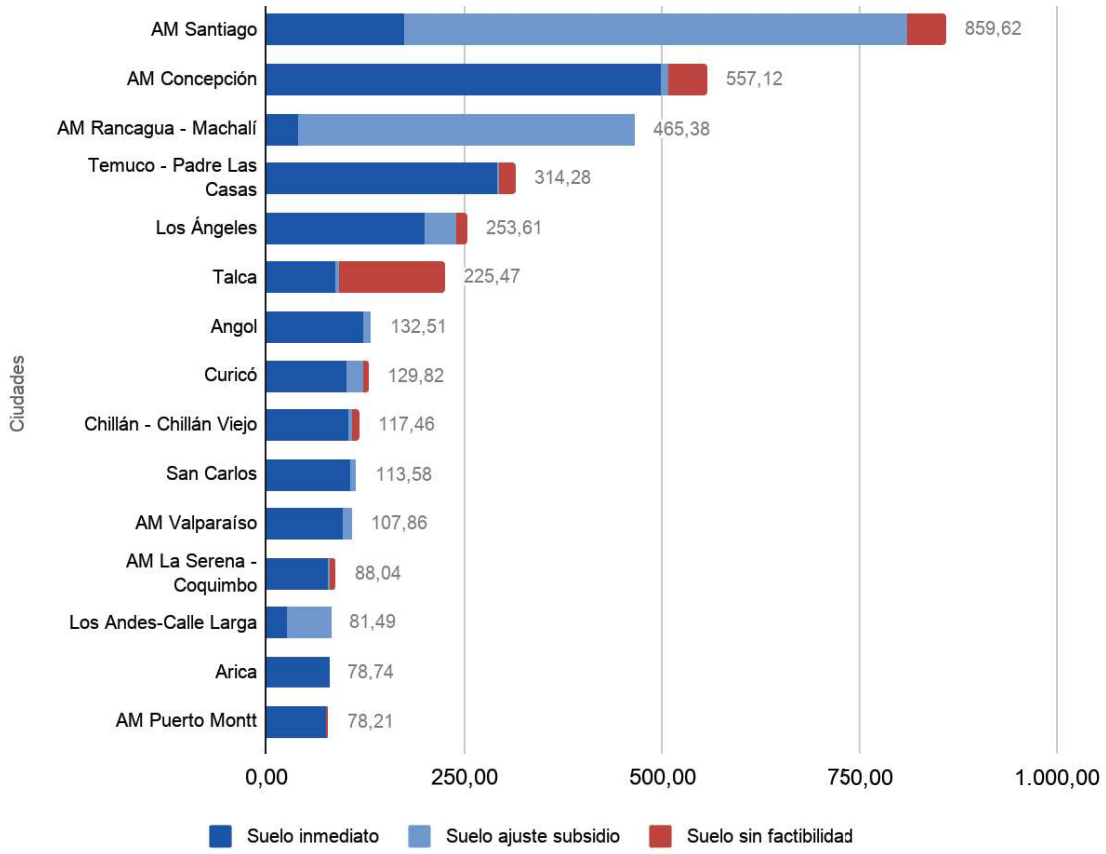
Tabla N° 2: Detalle de cabida por categoría de suelo

Suelo potencial según accionable	Ha	% sup.	Lotes 7x14	Lotes 9x18
Suelo inmediato: suelo barato con factibilidad sanitaria	2.360	57,6%	193.115	116.783
Suelo disponible con ajuste de subsidio: 1,5 a 3 UF/m2	1.407	34,3%	115.042	69.523
Suelo sin factibilidad sanitaria	330	8,1%	27.308	16.490
	4.097 ha	100%	334.026 lotes	202.796 lotes

Fuente: elaboración propia.

A nivel territorial, las ciudades con mayores densidades urbanas relativas y redes de movilidad más consolidadas concentran una mayor proporción de predios. Entre ellas destacan el Área Metropolitana de Santiago, AM de Concepción, Rancagua - Machalí, Temuco - Padre Las Casas y Los Ángeles (ver Gráfico N°1).

Gráfico 1: Distribución territorial de suelos potenciales (Ha)



Fuente: elaboración Déficit Cero.

Al revisar la accesibilidad a bienes públicos urbanos (BPU) de estos suelos, se evidencian brechas importantes. El cruce de datos confirma que sólo el 4,28% de los predios cuenta con un acceso bueno o regular a BPU, mientras que predomina un alto stock de suelo con mal acceso (ver Tabla N°3). Esto da cuenta de la necesidad de acompañar la política con una alta inversión pública en equipamiento para evitar segregación urbana.

Tabla 3: Detalle de cabida de lotes según características de localización

Suelo identificado	Ha	Lotes 7×14	Lotes 9x18	Implicancia principal para la política pública
Suelo con factibilidad sanitaria y buen o regular acceso a BPU.	175,6	14.298	8.639	Prioridad para su desarrollo.
Suelo con factibilidad sanitaria y mal acceso a BPU.	3.591,3	292.822	176.997	Programación con inversión urbana complementaria.
Suelo sin factibilidad sanitaria.	330,4	26.906	16.249	Suelo descartado a corto y mediano plazo.

Fuente: elaboración Déficit Cero.

En consecuencia, el principal desafío para la implementación de este programa deja de ser la disponibilidad física de suelo, y pasa a ser la selección estratégica de aquellos terrenos donde Operación Sitio puede constituir un uso urbano más eficiente.

4. Oportunidades y brechas para una política de suelos

Mediante la revisión documental y la realización de dos talleres con 14 expertos del ámbito académico, privado y municipal, se identificaron siete ámbitos de oportunidades y brechas para una política de producción de suelo.[9]

4.1 Aprendizajes de la Operación Sitio (1964-1970)

La Operación Sitio, implementada durante el gobierno del Presidente Eduardo Frei Montalva (1965 - 1970), es la principal experiencia de entrega masiva de suelo urbanizado en Chile. Su ejecución respondió a un contexto de fuerte déficit habitacional, acelerado crecimiento urbano y creciente presión social por acceso a la vivienda, dando origen a un programa que evolucionó a lo largo de su ejecución.

Aunque sus objetivos, instrumentos y estándares se modificaron debido a restricciones presupuestarias, capacidades institucionales y a la coyuntura política, esta experiencia dejó tres aprendizajes para el diseño de políticas de acceso al suelo y producción habitacional.[10]

En primer lugar, la entrega de suelo alcanza un mayor éxito cuando se incorpora desde un inicio una estrategia para el acceso a una vivienda y el desarrollo urbano de sus barrios a largo

[9] Agradecemos a quienes colaboraron con sus reflexiones para la elaboración de este documento: Jeanette Bruna, Loreto Wahr, Camila Ramírez, Sol Pacheco, José Di Girolamo, Bárbara Callejas, Valentina Hernandez, Gonzalo Arteaga, Jorge Martinez, María Fernanda Valenzuela, Sebastián Luders, Marisol Rojas, Eduardo Pizarro y Cristian Robertson.

[10] Ver más en: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/20806/4/BCN_Politica%20Habitacional%20Parte%201%20Definitivo%20Editado%20y%20Evaluado_v4.pdf

plazo. Cuando sólo se entregó suelo a las familias, aumentaron las dificultades para resolver la carencia habitacional, lo que debilitó la calidad de la solución ofrecida.

En segundo lugar, resulta crucial contar con una estrategia de planificación urbana a nivel de ciudad. La incorporación de trazados viales, áreas verdes, equipamiento y una estructura barrial coherente, permitió generar condiciones para la consolidación futura de los barrios. Por otro lado, el menor costo del suelo fue un factor determinante en la selección de los terrenos, privilegiando localizaciones periféricas que facilitaron la expansión urbana. Si bien se incrementó rápidamente la oferta de soluciones, también se consolidó en la ciudad un crecimiento extensivo y segregación socioespacial. En este sentido, el hecho de que una parte importante de los barrios originados bajo esta política continúe siendo objeto de procesos de consolidación urbana e inversión pública, entrega aprendizajes relevantes para el diseño de una nueva generación de instrumentos de acceso al suelo.

Por último, la necesidad de contar con una gobernanza articulada desde lo local a lo nacional, le entregó sostenibilidad a algunas experiencias de Operación Sitio[11]. Crear nuevos barrios requirió la interacción entre instituciones públicas, equipos técnicos, actores políticos, empresas y organizaciones sociales.

4.2 La Operación Sitio en el Chile actual

Una política de Operación Sitio 2.0 se implementa en un contexto muy distinto al de la experiencia histórica, marcado por mayores exigencias normativas, estándares urbanos más altos y mayores costos de urbanización. En la actualidad, Chile enfrenta un déficit habitacional de 577.186 hogares[12], mientras que las familias esperan, en promedio, 11 años para acceder a una solución habitacional[13]. A ello se suma el creciente costo del suelo, cuya incidencia en el costo total de los proyectos habitacionales aumentó de un 10–15% hace una década a 25–30% en la actualidad[14]. En este escenario, ampliar la disponibilidad de suelo bien localizado y urbanizado adquiere un rol estratégico, bajo condiciones normativas, urbanas y financieras más exigentes que las del programa original. No obstante, ampliar la disponibilidad de suelo constituye una condición necesaria, pero no suficiente: el impacto de esta política dependerá de la calidad urbana de los proyectos, de su integración territorial y de la trayectoria habitacional que habilite para las familias.

Al mismo tiempo, esta política se inserta en el debate sobre la expansión y la densificación de las ciudades, estrategias que deben entenderse como complementarias para responder a la diversidad de la demanda habitacional. Mientras la expansión permite ampliar la disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos si se asume la carga fiscal de su macrourbanización y dotación de equipamientos, la densificación permite aprovechar la infraestructura existente. En este

[11] Un referente de este enfoque fue el proyecto Villa La Reina, impulsado durante la alcaldía de Fernando Castillo Velasco (1964–1968), que promovió un modelo de autoconstrucción asistida desarrollado a escala local mediante la articulación entre el municipio, las familias organizadas y equipos técnicos, con apoyo de la Universidad Católica.
[12] De los cuales 491.904 corresponden a hogares en déficit habitacional cuantitativo, 63.532 hogares que residen en campamentos y 21.750 personas en situación de calle, según estimaciones de Déficit Cero en base a Censo 2024.
[13] A través del subsidio DS N°49 del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).
[14] Según la Cámara Chilena de la Construcción.

contexto, la evaluación de los proyectos no debiera sustentarse exclusivamente en la disponibilidad inmediata de equipamientos, sino también en su inserción dentro de una estrategia de desarrollo urbano de largo plazo que considere la programación de inversiones en infraestructura, transporte y bienes públicos. Esto exige una coordinación efectiva entre los distintos organismos públicos para asegurar que la consolidación progresiva de los nuevos barrios ocurra de manera planificada e integrada.

Además, la Operación Sitio 2.0 es una de las principales iniciativas de la agenda habitacional del gobierno. Su meta de 100.000 viviendas terminadas representa cerca del 25% de las soluciones que se esperan materializar durante el período, iniciando con la transferencia de 1.000 hectáreas desde Bienes Nacionales al Minvu para la habilitación de terrenos urbanizados. Sin embargo, su éxito no dependerá únicamente de las hectáreas transferidas o de los lotes habilitados, sino de su capacidad para transformarse en viviendas efectivamente construidas y barrios consolidados. En ese proceso, aspectos como la suficiencia del subsidio para construir 100.000 viviendas de calidad resulta un factor crítico para evaluar el impacto y la proyección como un instrumento permanente de la política habitacional.

4.3 ¿Plan urbano o programa habitacional?

La primera definición estratégica consiste en determinar qué problema público busca resolver Operación Sitio 2.0. Aunque al momento de publicar este análisis aún no se dispone de detalles sobre coberturas, población objetivo, componentes principales e indicadores de éxito, es central identificar qué necesidad específica busca atender la iniciativa. Esto es de suma relevancia técnica y presupuestaria, pues justifica su valor respecto a otros programas habitacionales regulares. Es decir, ¿qué problema resolverá esta política que otros programas de vivienda no pueden abordar?

También, es relevante definir si la propuesta se concibe como un plan urbano o un programa habitacional Si la iniciativa del gobierno se enfoca exclusivamente en este último ámbito, su implementación podría concentrarse en la producción de proyectos específicos, privilegiando la ejecución de subsidios y el cumplimiento de metas de corto plazo. Sin embargo, la habilitación de suelo, la urbanización y la consolidación progresiva de nuevos barrios requieren procesos de planificación, coordinación intersectorial e inversión pública de largo aliento. Desde esta perspectiva, la Operación Sitio 2.0 se podría aproximar más a un instrumento de gestión urbana, similar a los Planes Urbano Habitacionales (PUH), donde la producción de vivienda constituye uno de los componentes de una estrategia más amplia de desarrollo territorial.

En este sentido, la elaboración de un Plan Maestro desde las etapas iniciales constituye una condición habilitante para ordenar el desarrollo del proyecto, anticipar requerimientos urbanos y reducir riesgos asociados a decisiones fragmentadas durante su ejecución. En consecuencia, la evaluación del instrumento debe incorporar el costo total del ciclo de desarrollo del proyecto y no limitarse al costo inicial de producción del suelo o de la vivienda.

4.4 El costo de urbanizar respecto a densificar

La expansión urbana mediante la habilitación de nuevo suelo es, en términos generales, una alternativa más costosa para el Estado que la densificación de áreas urbanas consolidadas, debido a la necesidad de extender redes sanitarias, vialidad, infraestructura y servicios urbanos. En este contexto, la Operación Sitio 2.0 no debería sustituir estrategias de densificación en aquellos terrenos con alto potencial de desarrollo, ya que ello podría reducir el número de soluciones habitacionales que un mismo suelo es capaz de generar, y aumentar el costo fiscal por vivienda producida.

Por ello, la implementación debiera incorporar una evaluación obligatoria del costo de oportunidad de cada terreno antes de definir su destino, evitando depender únicamente de su disponibilidad inmediata.Ello implica resguardar que los terrenos seleccionados correspondan a aquellos donde la habilitación de lotes constituya la alternativa más eficiente desde el punto de vista urbano, habitacional y fiscal, evitando destinar a este instrumento suelos cuyo mayor valor público radique en su capacidad para desarrollos de mayor densidad.

4.5 Autoconstrucción o industrialización

La discusión sobre lo que se construye posteriormente en el terreno suele plantearse como una dicotomía entre 1) la autoconstrucción por parte de las familias o 2) la instalación de una vivienda modular industrializada.

No obstante, ambos modelos presentan ventajas y limitaciones que dependen de las características del territorio, la escala de los proyectos, la capacidad de las familias para desarrollar procesos de construcción colaborativa y la urgencia por contar con una solución habitacional.

En este contexto, el debate no debiera centrarse en escoger un sistema constructivo, sino en diseñar una trayectoria progresiva de consolidación habitacional, capaz de asegurar condiciones mínimas de habitabilidad y reducir los tiempos de ejecución, con procesos posteriores de construcción colaborativa, acompañados por asistencia técnica que oriente las ampliaciones bajo estándares adecuados de calidad y seguridad. Este enfoque reconoce la progresividad como parte del ciclo normal de desarrollo de la vivienda, procurando que dicho proceso ocurra de manera planificada y conforme a la normativa vigente. Así, una unidad habitacional inicial de carácter progresivo puede constituir un estándar que asegure condiciones mínimas de habitabilidad desde la entrega del lote y oriente las futuras ampliaciones bajo criterios técnicos, evitando que las necesidades habitacionales se resuelvan mediante procesos informales[15].

[15] A modo exploratorio, existen referencias recientes de soluciones incrementales e industrializadas desarrolladas en Chile, como la propuesta de vivienda progresiva de Elemental. Esta tipología ha sido implementada en proyectos habitacionales que incorporan una unidad habitacional susceptible de ampliación, tales como Altos de Playa Blanca Norte.

4.6 Implementación con un MINVU en estrechez fiscal y normativa exigente

A diferencia de otros programas, esta iniciativa exige una inversión inicial significativa en adquisición y habilitación de suelo, urbanización e infraestructura, lo que eleva el costo fiscal por solución habitacional. La experiencia reciente muestra que iniciativas similares, como la Resolución Exenta Minvu N°249 de 2025, alcanzan costos cercanos a las 1.900 UF por unidad, cifra que obliga a evaluar cuidadosamente la sostenibilidad financiera de una eventual implementación a mayor escala.

La eficiencia del instrumento dependerá de la capacidad para focalizar su aplicación en territorios donde el costo del suelo y de la urbanización permitan obtener un mayor rendimiento de la inversión pública. Asimismo, resulta necesario evitar que la implementación de la Operación Sitio 2.0 genere efectos no deseados sobre la cartera de proyectos habitacionales vigente. En particular, podría existir el riesgo de destinar a este instrumento terrenos que ya fueron adquiridos para proyectos en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, sustituyendo desarrollos de mayor densidad por soluciones de menor intensidad y reduciendo la capacidad de producción habitacional del mismo activo público.

Lo anterior sugiere que la implementación nacional debiera estar precedida por programas pilotos evaluables que permitan ajustar los aspectos técnicos, financieros y regulatorios antes de su escalamiento.

4.7 Beneficiarios en un programa habitacional adaptativo

Si bien el instrumento constituye una alternativa para hogares vulnerables, sus características también permiten responder a las necesidades de sectores medios que cuentan con capacidad de ahorro o de complementar la inversión pública mediante crédito hipotecario. El acceso al suelo urbanizado puede transformarse en una plataforma para distintas trayectorias de acceso a la vivienda, ampliando el alcance de la política más allá de los esquemas tradicionales de subsidio.

Esta alternativa supone reconocer que no todas las familias requieren el mismo tipo de solución habitacional ni el mismo nivel de apoyo estatal. Mientras algunos hogares pueden requerir una solución inicial habilitante, como una vivienda básica, otros podrían acceder directamente a una vivienda industrializada de mayor estándar mediante ahorro, crédito u otros mecanismos de financiamiento. Bajo esta lógica, la Operación Sitio 2.0 debiera estructurarse como un instrumento flexible, capaz de combinar distintos niveles de apoyo según las capacidades de los hogares, e incorporar nuevas formas de financiamiento que permitan ampliar su cobertura sin aumentar proporcionalmente el gasto público.

5. Aportes para la política habitacional

A continuación, se proponen lineamientos y recomendaciones para orientar el diseño e implementación de una futura política de Operación Sitio 2.0.

5.1 Lineamientos

El análisis evidencia que el principal desafío de Operación Sitio 2.0 no radica en identificar suelo disponible, sino en asegurar que este se transforme en barrios consolidados y viviendas efectivamente construidas.

1. Fortalecer el uso coordinado de los instrumentos de gestión de suelo existentes. La implementación de Operación Sitio 2.0 debiera sustentarse en una estrategia integrada de gestión del suelo, articulando los instrumentos normativos, financieros y administrativos actualmente disponibles bajo una lógica común de habilitación urbana anticipada. Esto supone articular herramientas como la Resolución Exenta N°249/424, la Glosa 3K, las cartas de resguardo Serviu, las Zonas de Interés Público (ZIP) y otros instrumentos de gestión territorial.

2. Adecuar el marco normativo para facilitar procesos progresivos de producción de suelo. Avanzar en modificaciones legales y glosas presupuestarias específicas que establezcan gestiones abreviadas y simultáneas de tramitación, además de fortalecer la vivienda industrializada para reducir tiempos efectivos de ejecución. Estos ajustes debieran incorporar, entre otros aspectos, plazos límites de pronunciamiento para los servicios competentes, tramitación paralela de evaluaciones ambientales, sanitarias y urbanísticas, esquemas de pago y validaciones anticipadas por parte del Estado. Asimismo, se propone que dicha normativa reconozca explícitamente la utilidad pública y el interés estratégico de los terrenos destinados a la producción de suelo urbano.

3. Consolidar una estrategia de habilitación temprana de suelos. La política debiera fortalecer instrumentos que permitan anticipar la habilitación de suelo para proyectos habitacionales, incorporando criterios de integración urbana desde las primeras etapas del proceso. En este marco, la Resolución Exenta N°249/424 constituye una herramienta relevante para avanzar en una lógica de producción planificada de suelo, más allá de su utilización como mecanismo de ejecución de proyectos específicos.

4. Ajustar los mecanismos de financiamiento para favorecer la incorporación de suelo bien localizado. La política debe revisar los criterios de financiamiento para considerar las diferencias territoriales en el valor y disponibilidad de suelo, promoviendo una asignación más eficiente de los recursos públicos y evitando incrementos generalizados del subsidio. Ello supone analizar en profundidad los umbrales óptimos de financiamiento que permitan maximizar la incorporación de suelo bien localizado sin generar incrementos generalizados del subsidio, lo que requiere incorporar un análisis de elasticidad del suelo habilitable frente a aumentos marginales del subsidio.

5. Incorporar la progresividad como principio estructurante de la política habitacional. La política debe reconocer que las familias presentan distintas capacidades para consolidar su solución habitacional, promoviendo trayectorias graduales de acceso a la vivienda. Esto implica articular mecanismos que permitan transitar entre distintos niveles de apoyo estatal, combinando ahorro, subsidio y financiamiento privado de acuerdo con las características de cada hogar.

6. Evaluación estratégica de aptitud urbana para la asignación de suelo público. La destinación de terrenos públicos a una política de Operación Sitio 2.0 debiera sustentarse en un proceso previo de evaluación técnica que permita determinar si dicha modalidad constituye el uso más eficiente del suelo desde una perspectiva urbana, habitacional y fiscal. Para ello, se deben establecer criterios objetivos y homogéneos de evaluación que orienten la toma de decisiones, considerando el costo de oportunidad del terreno respecto de otras alternativas de desarrollo habitacional, la densidad normativa admisible, la accesibilidad a bienes públicos urbanos y transporte, la factibilidad sanitaria, el potencial de integración social, los costos de urbanización y la capacidad de consolidación barrial. La aplicación de estos criterios permitiría resguardar que Operación Sitio 2.0 se implemente únicamente en aquellos territorios donde represente la alternativa de mayor valor público, evitando sustituir proyectos de mayor intensidad o destinar recursos fiscales a soluciones menos eficientes.

Este mecanismo podría transformarse en un estándar permanente para la asignación de suelo público con fines habitacionales, independiente del programa o administración que lo impulse, lo que fortalecería la transparencia, la eficiencia de la inversión pública y la calidad de las decisiones territoriales.

5.2 Recomendaciones

Planificación e inversión territorial.

- **Evitar su desarrollo en sectores segregados y con baja accesibilidad a bienes públicos.** A partir de la experiencia histórica de esta política, se debiera privilegiar suelos integrados a centros urbanos que cuenten con acceso a transporte, servicios y equipamientos.
- **Definir áreas de interés para su desarrollo.** En caso de que no sea viable contar con suelo bien integrado, se propone definir áreas de interés para producción de nuevo suelo que aseguren la calidad de su macrourbanización, lo cual podría materializarse a través de Planes Maestros y Zonas de Interés Público (ZIP).
- **Fomentar la asociatividad público y privada.** Aprovechar la facultad de Serviu para celebrar convenios público-privados para el desarrollo de proyectos habitacionales, equipamiento, mejoramiento urbano y gestión de suelo. Este marco permite estructurar esquemas de colaboración donde el Serviu aporte suelo público, habilitación normativa, gestión de la demanda habitacional y respaldo institucional, mientras que los privados pueden contribuir con financiamiento para ejecución de

obras, capacidades técnicas y gestión de proyectos, contando con contraprestación de suelos urbanizados con condiciones de desarrollo.

Operatividad de la política.

- **Enajenación temprana de los lotes.** Se propone incorporar la enajenación anticipada de los terrenos a las familias, mediante una carta de resguardo otorgada por Serviu, conforme a lo establecido en el artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Su objetivo es reducir la incertidumbre de las familias frente a posibles retrasos posteriores, con certeza jurídica de la tenencia de los los terrenos.
- **Procedimientos abreviados y simultáneos de tramitación.** Siguiendo referentes como la Ley N° 20.234 que permiten flexibilizar la secuencia tradicional de desarrollo urbano, se podrían generar indicaciones para solicitar a las empresas de servicios la ejecución de conexiones formales a las redes domiciliarias a partir de la recepción provisoria del loteo. Esto permitiría adelantar el acceso a servicios básicos y habilitar condiciones habitabilidad mientras se completan las obras de urbanización.
- **Habilitar pagos por hitos off-site**. Autorización de pagos a la empresa industrializadora contra certificados de fabricación, despacho y montaje, validados por Serviu, División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (Ditec) o un revisor acreditado. Esta medida permitiría alinear el flujo financiero con la lógica de producción en planta y, al mismo tiempo, generar mayor trazabilidad y certeza para que la industrializadora pueda acceder a financiamiento externo durante la fabricación.
- **Participación de revisores independientes o entidades acreditadas**. La validación técnica de componentes o soluciones previamente certificadas por Ditec, así como proyectos de viviendas industrializadas, pueda ser asumida por terceros especializados, redistribuyendo la responsabilidad administrativa de la revisión técnica sin sustituir la evaluación integral del Serviu. Esto permitiría que el Serviu concentre su evaluación en las materias propias del proyecto habitacional, tales como emplazamiento, urbanización, integración territorial y coordinación general.
- **Habilitar esquemas contractuales y de garantías diferenciados**. Permitir que parte de las boletas de garantía sea asumida por la industrializadora, en proporción a su participación en el proyecto, junto con definir responsabilidades específicas de postventa entre fabricación, montaje, integración y obra tradicional.
- **Viviendas sin aprobaciones DOM.** Se propone mantener la exigencia de que las soluciones habitacionales correspondan a viviendas tipo, industrializadas y de construcción colaborativa, previamente calificadas por Serviu en función de estándares técnicos definidos, de modo que no requieran aprobación individual de la DOM, permitiendo agilizar significativamente los plazos de ejecución del proyecto. En el caso de las viviendas industrializadas con subsidio, actualmente no se exige aprobación de la DOM, criterio que se propone extender también a las viviendas tipo, considerando que se encuentran previamente aprobadas por Ditec y Serviu.

Ampliación de su cobertura:

- **Incorporación de sectores medios.** Las resoluciones exentas N°249 y N° 424 se encuentran orientadas a grupos vulnerables, pero se podría extender su aplicación a sectores medios. Para su incorporación, el subsidio a estas familias se podría destinar prioritariamente a la adquisición del terreno, permitiendo consolidar la propiedad del suelo y posteriormente acceder a un crédito hipotecario para la construcción de la vivienda, complementado con un subsidio al dividendo que reduce la carga mensual. En una primera instancia, mientras los grupos vulnerables acceden a soluciones habitacionales directas, los sectores medios utilizan el suelo como activo habilitante para acceder a crédito hipotecario. Luego, este esquema se puede escalar, reforzando la progresividad del sistema y permitiendo una transición gradual entre soluciones sin deuda y con crédito hipotecario.
- **Articulación con distintos programas habitacionales.** La incorporación de sectores medios permite una articulación flexible con programas como el DS N°01, facilitando el acceso a crédito hipotecario para la construcción de la vivienda en un esquema complementario al subsidio de suelo. Además, se propone incorporar explícitamente al DSN°10 como línea programática para el fomento de la industrialización. Esta incorporación no debería limitarse a Viviendas Industrializadas Tipo (VIT) certificadas mediante la Resolución Exenta N°59, sino considerar también Viviendas Industrializadas Regulares (VIR) y sistemas industrializados parciales o híbridos que acrediten el cumplimiento de los estándares técnicos exigidos.

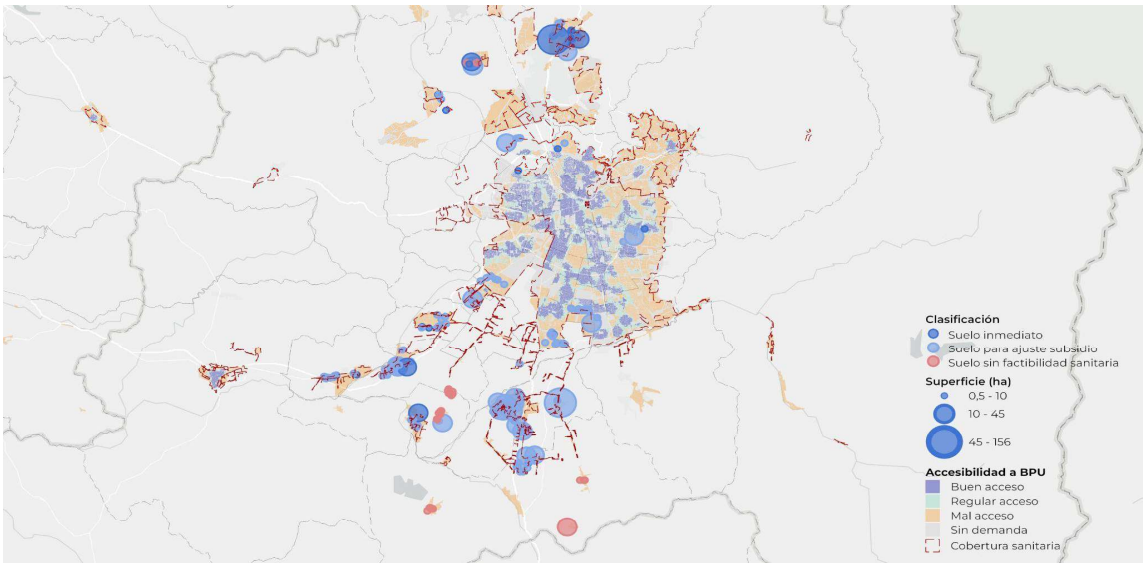
Finalmente, se recomienda avanzar mediante proyectos piloto evaluables antes de su implementación masiva. Estos pilotos permitirían ajustar los instrumentos, validar secuencias operativas e identificar brechas normativas, financieras y de gestión.

La discusión sobre Operación Sitio 2.0 no debería centrarse en cuántas hectáreas es posible transferir, sino en qué terrenos permiten producir ciudad de manera más eficiente. Una política de producción de suelo sólo se transforma en una política de Estado cuando incorpora criterios permanentes de selección, planificación, financiamiento y evaluación, independientemente del gobierno que la impulse.

6. Anexos

Anexo 1: Ciudades con la mayor concentración de predios potenciales

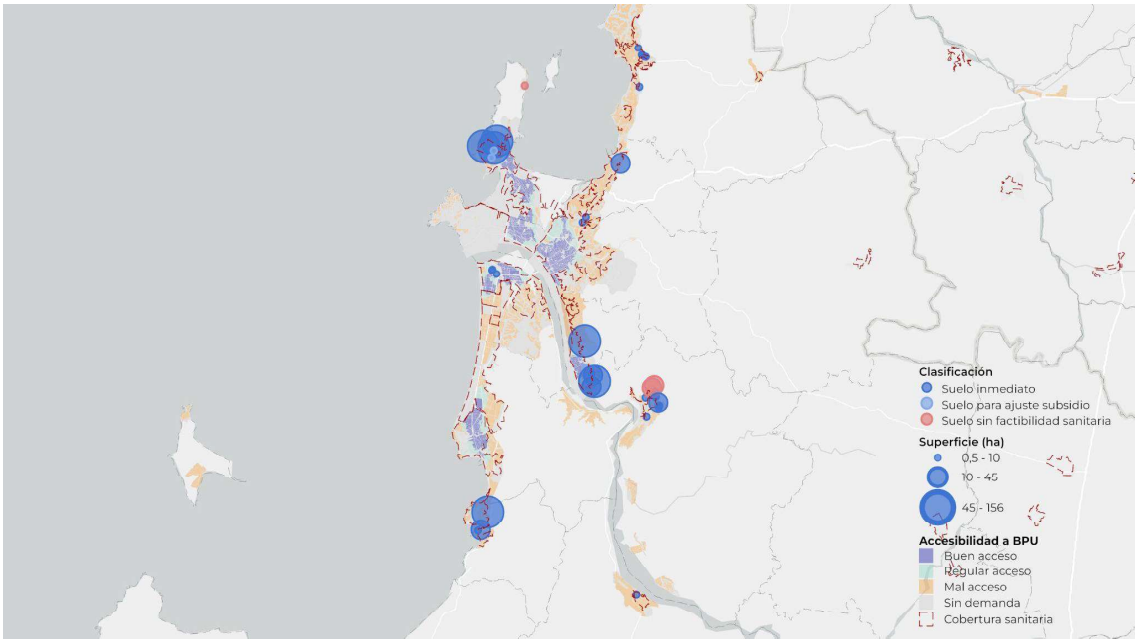
Figura 1. AM Santiago y su distribución por carteras de gestión



Suelo inmediato (Ha)	Suelo ajuste subsidio (Ha)	Suelo sin factibilidad (Ha)	Total Suelo (Ha)	% del suelo identificado
174,67	634,98	49,97	859,62	20,98%

Fuente: elaboración propia.

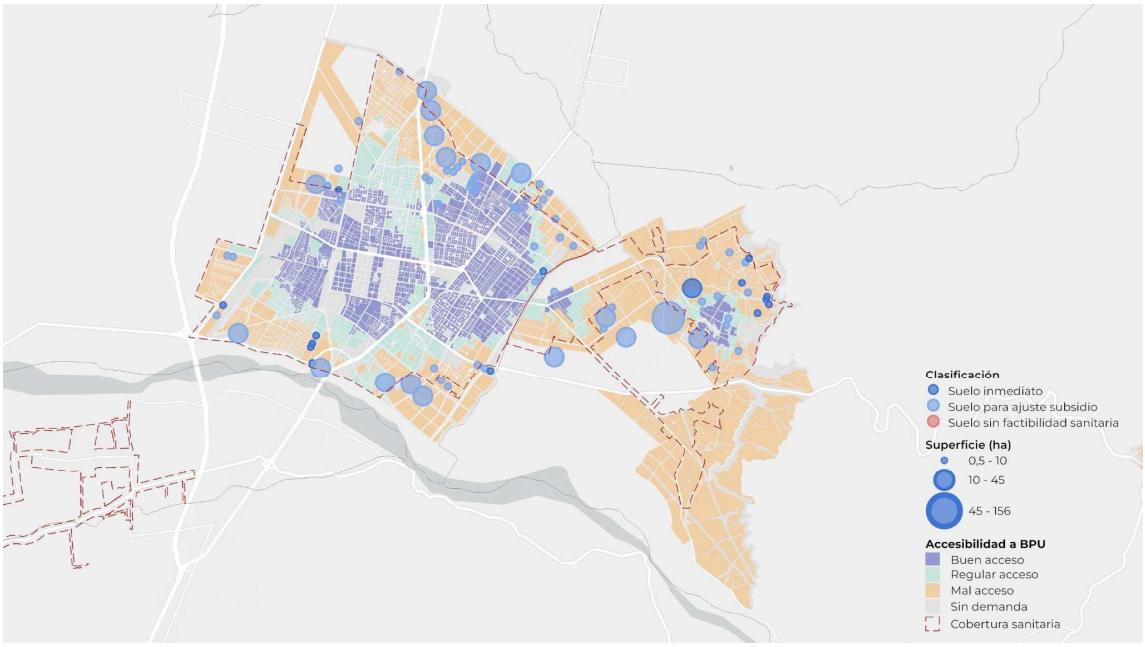
Figura 2. AM Concepción y su distribución por carteras de gestión



Suelo inmediato (Ha)	Suelo ajuste subsidio (Ha)	Suelo sin factibilidad (Ha)	Total Suelo (Ha)	% del suelo identificado
497,73	8,67	50,72	557,12	13,60%

Fuente: elaboración propia.

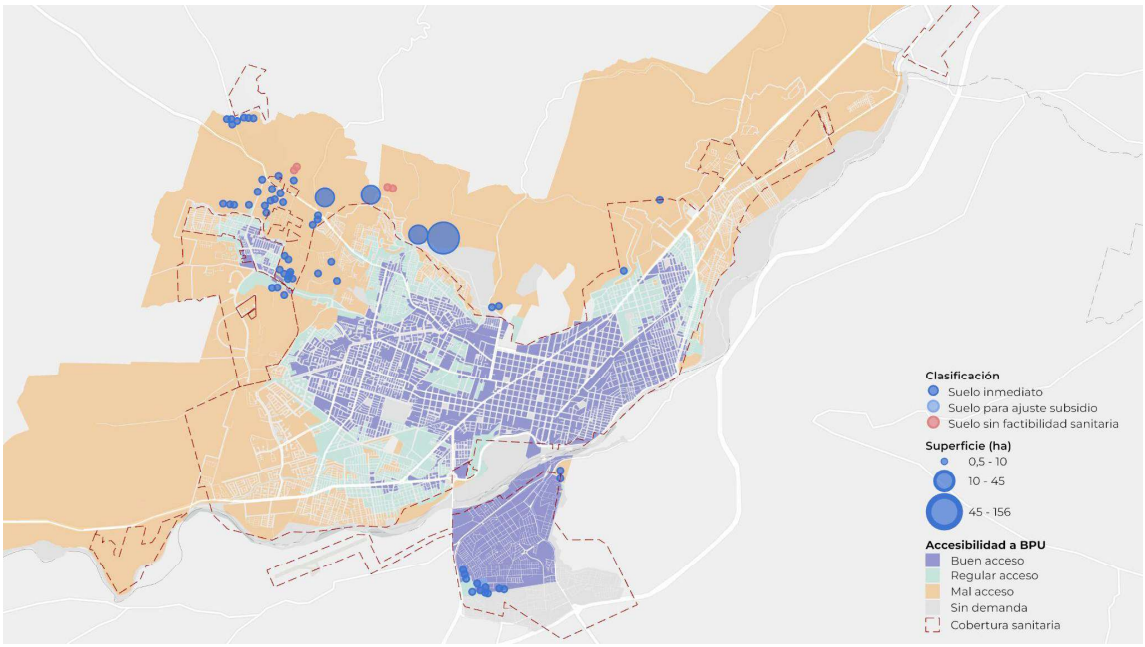
Figura 3. Rancagua - Machalí y su distribución por carteras de gestión



Suelo inmediato (Ha)	Suelo ajuste subsidio (Ha)	Suelo sin factibilidad (Ha)	Total Suelo (Ha)	% del suelo identificado
38,92	426,46	0	465,38	11,36%

Fuente: elaboración propia.

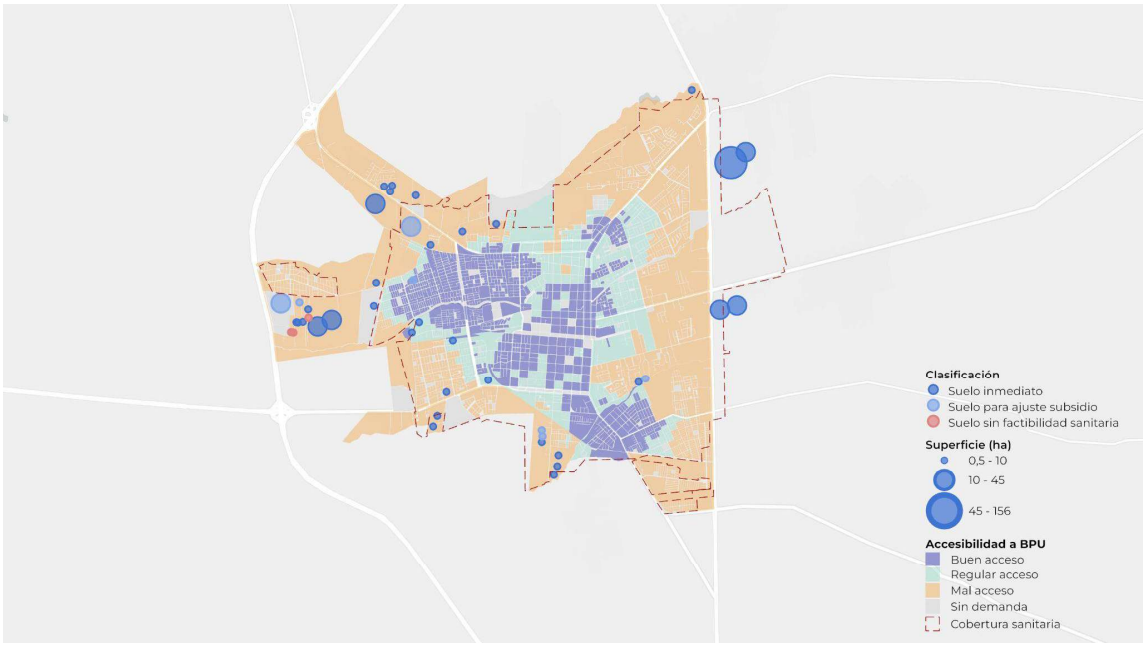
Figura 4. Temuco - Padre Las Casas y su distribución por carteras de gestión



Suelo inmediato (Ha)	Suelo ajuste subsidio (Ha)	Suelo sin factibilidad (Ha)	Total Suelo (Ha)	% del suelo nacional
292,02	1,25	21,01	314,28	7,67%

Fuente: elaboración propia.

Figura 5. Los Ángeles y su distribución por carteras de gestión



Suelo inmediato (Ha)	Suelo ajuste subsidio (Ha)	Suelo sin factibilidad (Ha)	Total Suelo (Ha)	% del suelo identificado
200,47	39,61	13,54	253,61	6,19%

Fuente: elaboración propia.

Anexo 2: Casos internacionales

Los casos internacionales revisados se concentran exclusivamente en experiencias de expansión urbana planificada, entendida como aquella en que el Estado actúa de manera anticipada en la habilitación del suelo, definiendo trazados, infraestructuras, reglas urbanísticas y condiciones de ocupación antes del asentamiento de la población. Su objetivo central es evitar procesos de expansión informal, reducir costos futuros de regularización y asegurar condiciones mínimas de habitabilidad desde las etapas iniciales del desarrollo urbano.

Urban Expansion, Marron Institute NYU

En los procesos de crecimiento de las ciudades, los mayores costos urbanos no provienen de la expansión en sí, sino de su ocurrencia sin planificación ni estructura previa. Esto se traduce en la fragmentación del tejido urbano, trazados irregulares, uso ineficiente del suelo y mayores costos de provisión de infraestructura. La provisión ex post de redes y servicios en áreas ya ocupadas resulta significativamente más costosa y menos eficiente que su planificación anticipada.

La evidencia recopilada por el instituto muestra que cuando la expansión urbana ocurre sin estructura previa, los costos de urbanización aumentan de manera sustancial. Ello responde a la necesidad de adaptar infraestructura a trazados irregulares ya consolidados, ejecutar procesos de radicación o macrourbanización sobre asentamientos existentes, desplazar ocupaciones localizadas en áreas de riesgo o con pendientes pronunciadas, y resolver déficits acumulados de conectividad, espacios públicos y servicios urbanos básicos. Estas condiciones generan ineficiencias difíciles de revertir y elevan los costos fiscales y sociales en el largo plazo.

En este contexto, **el Reporte *Making Room for a Planet of Cities*[16]** propone un enfoque operativo de planificación urbana orientado a anticipar, estructurar y gobernar la expansión de las ciudades, en lugar de reaccionar tardíamente a ella. El modelo busca evitar que un crecimiento urbano inevitable se produzca de manera informal, fragmentada y costosa, entregando un marco conceptual sustentado en evidencia empírica, metodologías prácticas de planificación adaptables a distintas realidades institucionales y cooperación técnica.

El fundamento central postula que resulta más efectivo prepararse para el crecimiento en extensión que intentar contenerlo artificialmente. Para ello, el paradigma se estructura en torno a cuatro componentes clave:

1. **Proyecciones realistas:** Estimación de necesidades futuras de suelo urbano basadas en tendencias demográficas y económicas de largo plazo.
2. **Límites metropolitanos amplios:** Establecimiento de límites urbanos suficientemente generosos que eviten la escasez artificial del suelo y prevengan la expansión informal y fragmentada.

[16] Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. M. (2011). *Making room for a planet of cities* (Policy Focus Report No. PF027). Lincoln Institute of Land Policy.

3. **Protección selectiva de espacios:** Resguardo estratégico de áreas agrícolas y de valor ecológico, garantizando el equilibrio territorial y sustentabilidad urbana.
4. **Malla estructural vial:** Red de vialidad con calles separadas aproximadamente cada 1.000 metros, capaces de soportar la urbanización progresiva y sistemas de transporte público.

Este enfoque permite ordenar el crecimiento antes de que ocurra, reduciendo los costos de provisión de infraestructura, mejorando la eficiencia urbana y fortaleciendo la capacidad de los Estados para gobernar la expansión de las ciudades de manera planificada e inclusiva.

El caso de Mekele, Etiopía

La ciudad de Mekele es un ejemplo mencionado en el reporte donde se ejemplifica un proceso de expansión urbana planificada en contextos de alta informalidad, comparable en términos estructurales a dinámicas presentes en ciudades chilenas. En este caso, la municipalidad reconoce la expansión informal como un fenómeno en gran medida inevitable, y opta por anticiparse y ordenarla, en lugar de abordarla de manera reactiva.

A partir de 2013, el gobierno local implementó un sistema de trazados urbanos estructurales, incorporando arborización y otros elementos físicos que permitieron orientar el crecimiento urbano antes de la ocupación del suelo. Esta intervención no implicó la construcción inmediata de viviendas, sino la generación de una estructura urbana básica capaz de guiar la autoconstrucción posterior.

Como resultado, el crecimiento informal se produjo dentro de una malla urbana previamente definida, en forma de macroblocks, permitiendo una ocupación progresiva del suelo con mejores condiciones de conectividad, accesibilidad y provisión futura de infraestructura. Actualmente, las viviendas se encuentran consolidadas, evidenciando la efectividad de una estrategia de habilitación temprana del suelo como herramienta de control y ordenamiento del crecimiento urbano.

Macroproyectos de Interés Nacional, Colombia

Estos macroproyectos fueron concebidos como un instrumento de planificación y gestión de suelo, orientado a habilitar grandes áreas de expansión urbana para vivienda social mediante la definición anticipada de infraestructura, espacio público y etapas de desarrollo, evitando los costos y riesgos asociados a la urbanización informal y la regularización ex post.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) surgieron mediante la Ley 1.151 en 2007[17] como un instrumento excepcional de política urbana y habitacional, facultando al Gobierno Nacional para definir, formular, adoptar y ejecutar operaciones urbanas de gran escala orientadas a la generación de suelo para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. La norma otorga a estos macroproyectos el carácter de determinantes de

[17] Ley 1151 de 2007, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006–2010. *Diario Oficial* No. 46.700, Bogotá D.C., 25 de julio de 2007.

ordenamiento territorial de jerarquía superior, estableciendo su incorporación automática en los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales. Asimismo *"Se declaran de utilidad pública e interés social la totalidad de los inmuebles ubicados en suelo urbano, de expansión urbana o rural, en donde el Gobierno Nacional adelante o participe en macroproyectos de interés social nacional para el desarrollo de los programas, obras y proyectos de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997"*. Es decir, habilita que los terrenos sean expropiados por el Estado.

En este contexto, los MISN se estructuraron como instrumentos de ejecución directa de la política nacional de vivienda, con capacidad para definir normas urbanísticas, usos de suelo y condiciones de desarrollo, mediante procedimientos especiales y abreviados, distintos del régimen ordinario de planificación urbana. No obstante, dado que este diseño normativo implicó una superposición de competencias, la figura original fue objeto de revisión constitucional y posteriormente reformulada a través de la Ley 1.469 de 2011.

Instrumentos de financiamiento

Para viabilizar la ejecución de los MISN, la normativa facultó la integración de diversos instrumentos de planificación, financiamiento y gestión predial:

- **Financiamiento público nacional.** Cumplió un rol habilitante en el desarrollo de los macroproyectos, orientado principalmente a viabilizar la habilitación inicial del suelo y las condiciones urbanas básicas para la vivienda social yestudios técnicos y ejecución. El objetivo no fue asumir la totalidad de los costos de urbanización, sino reducir las barreras de entrada y los riesgos iniciales del desarrollo, lo que permitió que los proyectos alcanzarán una escala suficiente para atraer inversión privada y hacer operativos los programas de subsidio a la vivienda.
- **Financiamiento municipal.** El financiamiento municipal cumplió un rol complementario y, en muchos casos, posterior, asociado principalmente a la provisión y mantención de infraestructura estructural y servicios urbanos no cubiertos por el esquema financiero inicial del macroproyecto.
- **Financiamiento multilateral.** Esto se tradujo en préstamos y asistencia técnica de organismos internacionales, en particular del Banco Mundial. En el marco del programa apoyado por esta institución, los recursos se destinaron a la habilitación urbana anticipada, incluyendo la ejecución de urbanización primaria y secundaria, obras de drenaje y mitigación de riesgos, vialidad urbana local y secundaria, así como al fortalecimiento de capacidades de gestión, estudios técnicos y supervisión de proyectos.
- **Financiamiento privado.** Desarrolladores privados asumieron una parte de los costos de urbanización, recuperados principalmente a través de la venta de suelo urbanizado y de viviendas, apoyada por el sistema nacional de subsidios habitacionales y, en algunos casos, por el acceso a crédito hipotecario de los hogares.
- **Subsidios a la vivienda (financiamiento a la demanda).** Los subsidios nacionales a la Vivienda de Interés Social y a la Vivienda de Interés Prioritario fueron el principal instrumento de financiamiento a la demanda. Estos subsidios no tuvieron por objeto financiar la urbanización del suelo ni la provisión de infraestructura urbana, sino cubrir

el costo de la unidad habitacional, permitiendo el acceso efectivo de los hogares a las viviendas producidas. En función del perfil socioeconómico de los hogares, estos subsidios se complementaron en algunos casos con crédito hipotecario, especialmente en segmentos medios, mientras que en el caso de grupos vulnerables el subsidio tendió a cubrir una mayor proporción del valor de la vivienda.

- **Gestión del suelo y captura de valor.** La Ley incluyó la declaratoria de utilidad pública, la adquisición de suelo mediante enajenación voluntaria, la expropiación por vía administrativa o judicial, y otros mecanismos de gestión predial habilitados por el marco legal. En este contexto, se asumía que el Estado podría desempeñar un rol activo en la conformación del suelo necesario para los macroproyectos y en la regulación de su transformación urbana.
  Asimismo, el marco normativo buscaba que el Estado capturara parte del mayor valor del suelo generado como resultado del cambio normativo, la habilitación anticipada de terrenos y la inversión pública en infraestructura urbana, sin embargo, se evidenció que los mecanismos de captura de valor del suelo fueron poco efectivos que una proporción significativa de las rentas fue apropiada por propietarios y desarrolladores privados.
- **Estructuras fiduciarias.** Operaron como el principal instrumento de articulación financiera y operativa. Correspondían a mecanismos jurídico-financieros mediante los cuales se constituía un patrimonio autónomo, separado del patrimonio del Estado, de los municipios, de los desarrolladores privados y de la propia entidad administradora, destinado exclusivamente a la ejecución de un proyecto específico.

Mecanismos de gestión

Los MISN incorporaron un conjunto de instrumentos de gestión y procedimientos excepcionales, que buscaban reducir significativamente los tiempos, riesgos e incertidumbres:

- **Procedimiento de concertación abreviado y simultáneo.** Se involucró de manera simultánea a los municipios -a nivel nacional- y las autoridades sectoriales competentes. Asimismo, se incorporaron mecanismos que permitieron dar continuidad al trámite en caso de ausencia de pronunciamiento oportuno por parte de alguna de las entidades, reduciendo el riesgo de bloqueos administrativos.
- **Aprobación de permisos de loteo y edificación.** Se permitió que los permisos se otorgaran directamente con base en las disposiciones del macroproyecto, sin interpretaciones normativas locales ni exigencias adicionales no previstas en este.

Así, estos macroproyectos se convirtieron en un instrumento eficaz para la habilitación de suelo urbano a gran escala y la recentralización de la política de vivienda social, permitiendo superar restricciones estructurales de la gestión municipal. No obstante, su desempeño en términos de ejecución efectiva de vivienda fue desigual, con brechas significativas entre suelo habilitado y viviendas construidas, así como una limitada captura pública del valor del suelo generado, lo que condiciona su sostenibilidad fiscal y territorial.

Evaluaciones posteriores indican que la principal brecha del modelo habría sido financiera e institucional, asociada a la fragmentación de responsabilidades entre niveles de gobierno, a la

ausencia de financiamiento mayor, y de una institucionalidad robusta para coordinar la urbanización y ejecución de la infraestructura.

Sin embargo, constituye una experiencia relevante de política urbana y habitacional que, pese a sus limitaciones, logró abordar de manera integrada las dimensiones legales, operativas, financieras y de gobernanza asociadas a la producción de suelo urbano a gran escala. A diferencia de instrumentos parciales o sectoriales, los MISN se concibieron como un marco integral de intervención capaz de articular la política habitacional con la gestión anticipada del suelo, la definición de normas urbanísticas excepcionales, la provisión de infraestructura y la movilización de actores públicos y privados.

déficit cero

2026

www.deficitcero.cl