

El SNIT como activador del patrimonio del Estado

Del dato geoespacial a la gestión estratégica de activos públicos

Alvaro Federico Barra
Especialista Senior en Administración de Tierras



El valor del dato: de la información a la decisión

El dato solo genera valor cuando se usa para tomar mejores decisiones



El SNIT ya informa, pero como parte del MBN, puede habilitar.

De proveedor de datos → a plataforma para gestionar el patrimonio del Estado y una agenda de todo el aparato público.

Chile administra uno de los portafolios públicos más grandes de América Latina

Un portafolio amplio y diverso, que ya genera ingresos, pero cuya madurez como sistema de gestión aún debe evaluarse

MAGNITUD

~55%

del territorio continental e insular bajo dominio fiscal

COMPOSICIÓN

Tres categorías de activos:

 Operativas — servicios públicos (oficinas, hospitales, cuarteles, infraestructura).

 De inversión — generan ingresos vía arriendos, concesiones, ventas (energía, turismo, minería).

 En fideicomiso — áreas protegidas, valor ambiental, cultural y patrimonial (SNASPE).

RENDIMIENTO ACTUAL

\$106.000 M/año

al Fisco (promedio 2022–2025)

158%

ejecución de ingresos proyectados (2024) — con el menor presupuesto del gobierno central

La pregunta no es solo cuánto patrimonio existe, sino cuánto valor público puede capturarse con información, criterios y gobernanza adecuados.

Una revolución en la gestión de activos públicos

En los últimos 30 años, algunos países han realizado cambios radicales en la gestión de bienes inmobiliarios públicos.



Reino Unido

- Reducción del –30% del parque inmobiliario
- £4.620 M en disposiciones
- KPIs nacionales en State of the Estate



Canada

- Canada Lands Company — empresa estatal autosuficiente
- US\$795 M en ingresos / US\$274 M retornados al Fisco (5 años)
- Opera sin asignaciones presupuestarias

Lecciones aprendidas

-  1. Sin política de portafolio no hay pipeline.
-  2. Sin regulación no hay liberación de activos
-  3. Sin información integrada no hay decisiones
-  4. Se requieren capacidades especializadas

En todos los casos, el incentivo fue la presión fiscal — y de ahí salieron lecciones que hoy sirven a Chile.

Un cambio de enfoque para orientar el diagnóstico, no una receta cerrada de implementación

 Lógica actual — Administración patrimonial	 Lógica de portafolio — Gestión estratégica
El activo se registra, protege y administra según su situación jurídica o acto administrativo .	El activo se evalúa según su contribución a objetivos públicos, fiscales, sociales, ambientales o territoriales.
Retener un activo no siempre tiene un costo visible para la entidad usuaria.	El costo de oportunidad de retener, reasignar o disponer activos se hace explícito.
Los datos sirven principalmente para catastro, administración y control .	Los datos integran dimensiones legales, físicas, financieras y de uso para apoyar decisiones.
Disponer, reasignar o concesionar puede percibirse como pérdida institucional .	La decisión sobre cada activo se evalúa según su mejor contribución al valor público .

No es un cambio de leyes — es un cambio de pregunta. De "¿cómo administramos lo que tenemos?" a "¿cómo capturamos el valor?"

Chile tiene las bases — el desafío no es el dato, es la gestión

Chile es referente regional en datos geoespaciales; el próximo paso es la gestión estratégica de sus activos.

Dimensión	✓ Lo que Chile YA tiene	⚠ Lo que falta articular
 Marco legal	Marco comprehensivo vigente desde 1977 con instrumentos activos (destinaciones, concesiones, arriendos). \$106.000 M/año al Fisco.	Política de portafolio: criterios de clasificación (core / non-core / surplus), estándares de uso, reglas de revisión periódica.
 Incentivos	Facultades legales del MBN para recuperar bienes no utilizados. Separación propietario–usuario ya existe formalmente.	Costo visible de retener, arriendo interno, estándares de ocupación, beneficios para quien libera activos.
 Datos	IDE Chile (+3.500 datasets), PNIG (2025), SIET-Chile, catastro fiscal georreferenciado. Referente regional.	Interoperabilidad MBN–SII–CBR, dimensión financiera del activo, actualización continua.
 Contabilidad	NICSP-CGR* vigente desde 2016; actualización 2027 alineada a estándares internacionales.	Valuación de gestión, costeo del ciclo de vida, indicadores de desempeño del portafolio

El reto no es inventar — es articular lo que ya existe.

*NICSP: Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público — adopción chilena (CGR) del estándar internacional IPSAS, que permite reconocer activos fijos del Estado (terrenos, edificios) en los estados financieros públicos.

Fuentes: Eriazo Cero, Operación Sitio 2.0, modernización MBN, devoluciones FFAA, Dictamen Contraloría D263/2026⁴. El reto no es inventar — es articular.

Que debería hacer Chile para ordenar la transición

Cinco dimensiones técnicas y un eje de gobernanza para diagnosticar brechas, priorizar acciones y definir una secuencia viable



Beneficios potenciales: tres dimensiones cuantificadas

Estimaciones preliminares para dimensionar órdenes de magnitud; no constituyen proyecciones oficiales

BENEFICIO FISCAL

CLP \$16.000–\$27.000 millones / año adicionales

(~US\$17–29 millones / año)

Rango de mejora de eficiencia de 15%–25% sobre los ingresos anuales actuales del MBN, cercanos a CLP \$106.000 millones.

Además, existe una morosidad acumulada de **CLP \$52.039 millones**. Recuperación parcial = ingresos extraordinarios,

BENEFICIO SOCIAL

1.000 hectáreas para vivienda

Programa Operación Sitio 2.0 — traspaso de >10 M m² del MBN al Banco de Suelo Público.

A densidades urbanas estándar, equivale a **decenas de miles de soluciones habitacionales** en un país con un déficit de 491.904 unidades (Censo 2024).

BENEFICIO ECONÓMICO

~US\$1.000 millones en eriazos del Gran Santiago

Basado en 10,3 millones de m² identificados y un valor conservador de 2,5 UF/m². No representa ingreso fiscal automático.

US\$3.000–6.000 millones en portafolio accionable nacional

Supone que 0,05% de las 10 millones de hectáreas bajo tuición del MBN con valores promedio aproximados de US\$60–120/m².

El orden de magnitud justifica abrir la conversación. La cifra precisa requiere validación con diagnóstico operativo del portafolio.

Mensajes para los ministros

1

Esta puede ser una agenda de Estado, no solo sectorial del MBN. El patrimonio fiscal conecta modernización institucional, eficiencia del gasto, sostenibilidad fiscal, vivienda, desarrollo territorial y conservación ambiental. Pero para avanzar requiere coordinación interinstitucional y validación política.

2

Chile cuenta con bases relevantes, pero necesita validar brechas. El marco legal, la información geoespacial, la contabilidad pública y las capacidades existentes son un punto de partida valioso. El siguiente paso es determinar qué tan preparadas están para sostener una gestión estratégica de portafolio.

3

El primer paso puede ser acotado, técnico y prudente. Antes de proponer reformas, pilotos de alto perfil o instrumentos financieros, conviene realizar un due diligence legal, institucional, técnico, financiero, territorial y político que permita definir una secuencia realista.

La oportunidad no es solo capturar valor — es posicionar al MBN como protagonista de la modernización del Estado.

Muchas Gracias

Thank you

