

NUEVA POLÍTICA PARA LA ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE INMUEBLES FISCALES EN CHILE: CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA ORDEN MINISTERIAL N° 2/2026



DIEGO GUTIÉRREZ



MANUEL GREZ

El 30 de junio de 2026 se publicó en el Diario Oficial el Decreto Exento N° 100, del Ministerio de Bienes Nacionales (en adelante, el “Ministerio”), que aprueba la Orden Ministerial N° 2/2026 (en adelante, la “Orden Ministerial”). Esta norma reformula los criterios que orientan la administración y disposición de los bienes raíces fiscales en Chile, derogando catorce órdenes ministeriales anteriores y consolidando en un solo cuerpo normativo los lineamientos aplicables a la venta, transferencia, concesión, arrendamiento, servidumbres, regularización y fiscalización de inmuebles fiscales.

Marco general



La Orden Ministerial fija 17 lineamientos de política para reducir la discrecionalidad de las Secretarías Regionales Ministeriales (en adelante, las “Seremis”) y demás instancias del Ministerio, entre ellos se destaca:

- (i) **Resguardo del dominio fiscal estratégico**, consideraciones de soberanía, seguridad nacional y características físicas y ambientales singulares del inmueble;
- (ii) **Preferencia por la enajenación sobre la concesión o el arrendamiento**;
- (iii) **Licitación pública como procedimiento prioritario** para venta y concesión onerosa, asegurando publicidad, competencia, trazabilidad y maximización del interés fiscal.
- (iv) **Creación de una política activa contra ocupaciones ilegales** para que ésta no genere derecho preferente alguno; y
- (v) **Tecnología e interoperabilidad**, incorporando tecnología y trazabilidad en los procesos de inmuebles fiscales, incluyendo el catastro georreferenciado y el expediente electrónico.

Definiciones claves



La Orden Ministerial introduce definiciones que condicionan todo el sistema, tales como:

- (i) “Inmueble Fiscal Disponible / No Disponible”: los disponibles son la regla general, habilitando al Estado a administrarlos o disponer de ellos. Son no disponibles aquellos cuya administración está entregada a un servicio público para el cumplimiento de sus fines propios, aquellos que ya cuentan con acto administrativo vigente (concesión, destinación, arriendo), estén en el Plan de Licitaciones, en áreas de reserva o sean declarados como “no disponibles” por la autoridad correspondiente.

Definiciones claves



- (ii) “Bienes Prescindibles / No Prescindibles”: estos últimos son aquellos imprescindibles para el cumplimiento de los fines del Estado, incluyendo, entre otros, aquellos actualmente ocupados por los servicios públicos para el desarrollo de sus funciones propias, o los que gozan de alguna categoría de protección oficial o de alto valor patrimonial. Por el contrario, los prescindibles son todos aquellos que no caen dentro de la categoría anterior y, en consecuencia, puede disponerse de ellos por la vía de la venta, transferencia gratuita u otros mecanismos.

- (iii) “Interés Fiscal Superior / Necesidad Pública”: causal que habilita actos de administración excepcionales sobre Bienes No Disponibles o No Prescindibles para satisfacer fines superiores del Estado (obras públicas, infraestructura crítica, emergencias, seguridad nacional, entre otros), debiendo constar siempre en un acto administrativo fundado.

Disposición de Bienes Fiscales: Venta de inmuebles



/A/ **Venta de inmuebles:** Solo pueden venderse los **Bienes Prescindibles** y la licitación pública será el mecanismo prioritario, mientras que la **venta directa** será de carácter excepcional y procederá solo previo decreto fundado en alguna de las causales establecidas en la Orden Ministerial, entre las que destacan:

- (i) Personas naturales con ocupación de larga data, sin oposición de la autoridad u originadas en políticas de poblamiento dirigidas por el Estado, siempre que el inmueble tenga un valor comercial inferior a 5.000 UF;
- (ii) Licitaciones declaradas desiertas;
- (iii) Requerimiento del propietario de un predio colindante para la ampliación de proyectos productivos, sociales y/o culturales consolidados;
- (iv) Desafectación de bien nacional de uso público promovida por el solicitante, cumpliendo requisitos; y
- (v) Solicitante con acto administrativo vigente y en cumplimiento de sus obligaciones.

Disposición de Bienes Fiscales: Transferencias gratuitas



/B/ **Transferencias gratuitas:** Se efectuarán vía Decreto Supremo y únicamente respecto de **Bienes Disponibles y Prescindibles** en favor de las personas jurídicas indicadas en el artículo 61 del Decreto Ley N° 1.939 de 1977 (en adelante, el “**DL 1939**”), de personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro y de comunidades indígenas que cumplan los criterios establecidos en la Orden Ministerial para cada categoría. Del mismo modo, se podrán enajenar a título gratuito en favor de personas naturales previo Decreto Supremo discrecional del Presidente de la República (en consecuencia, aun cuando se cumplan los requisitos, su otorgamiento no será obligatorio) y sujeto a que el beneficiario cumpla ciertos criterios señalados en la Orden Ministerial, destacándose la existencia previa de un Acta de Radicación vigente.

Administración de Bienes Fiscales: Destinación



/A/ Destinación: Es una de las formas de administración -y no de disposición- de los bienes fiscales que está regulada en el DL 1939. La destinación solo procede en favor de la Administración Centralizada del Estado, el Poder Judicial, los Servicios Dependientes del Congreso Nacional y la Contraloría General de la República. Los bienes destinados deben emplearse exclusivamente para el cumplimiento del fin propio de la institución solicitante. La Orden Ministerial establece que ningún órgano puede mantener en su poder inmuebles destinados sin utilizarlos, parcialmente utilizados, o con un uso distinto al que fundamentó su otorgamiento.

Administración de Bienes Fiscales: Concesiones



/B/ **Concesiones de uso:** Es otra forma de disponer de bienes fiscales, las cuales pueden ser gratuitas u onerosas:

- (i) **Onerosas:** Son susceptibles de este tipo de concesiones todos los **Bienes Disponibles y los Bienes Disponibles No Prescindibles en razón del Interés Fiscal**, siendo éste el instrumento prioritario para todo proyecto destinado al turismo, minería, energías renovables, hidrógeno verde, litio, data centers y telecomunicaciones, así como también para todo proyecto productivo que requiera el inmueble por más de 5 años (zona urbana) o 10 años (zona rural). Se otorgarán por regla general, por medio de procesos de licitación pública o, excepcionalmente, por vía directa en la medida que se cumpla con alguna de las circunstancias señaladas en la Orden Ministerial.
- (ii) **Gratuitas: Excepcionales** y por razones fundadas. Solo para entidades del artículo 61 del DL 1.939, respecto de inmuebles fiscales fuera del Plan de Licitaciones y del Plan de Gestión Territorial y que obedezcan a un fin de utilidad pública con plazo de hasta 8 años aumentable hasta 15 si se acredita mayor vida útil del proyecto.

Administración de Bienes Fiscales: Servidumbres, Arrendamientos y Permisos de Uso



/C/ Arrendamiento y servidumbres: El arrendamiento es esencialmente transitorio y no prioritario, por lo que no podrá usarse para radicar población, ni instalar infraestructura permanente o promover inversiones de envergadura, por lo que solo procederá en hipótesis acotadas (inmuebles en venta, fines transitorios, actividades agropecuarias temporales, extracción de áridos).

Respecto de las servidumbres, se moderniza su régimen respecto de bienes fiscales, con tramitación electrónica, revisión técnica integral y reconocimiento expreso de la coexistencia de múltiples servidumbres sobre un mismo inmueble, incluida su superposición con servidumbres mineras y concesiones eléctricas.

/D/ Permisos de ocupación: Son de carácter excepcional y transitorio (6 meses, renovables por igual período, sin derecho a un acto administrativo definitivo posterior). Solo facultan el ingreso para estudios preliminares o instalación de infraestructura liviana de fácil remoción. Estos pueden ser onerosos o gratuitos, siendo los primeros la regla general.

Regularización



/A/ Regularización de la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz: Se mantiene el procedimiento general establecido en el Decreto Ley N° 2.695 con exclusiones expresas (tierras indígenas, comunidades agrícolas, propiedades fiscales, entre otras). Se refuerza el concepto de que la autoridad deberá dar estricto cumplimiento a los requisitos de forma y fondo para su utilización.

/B/ Ley del Sur: Se permite un procedimiento abreviado para descendientes u ocupantes que deriven su posesión de un título fiscal preexistente, exigiendo, entre otros, ocupación real y efectiva de al menos 5 años de conformidad a lo establecido en la Ley N° 19.776.

Fiscalización y otras materias



- (i) Se refuerza la fiscalización mediante un Plan Anual de Fiscalización y la distinción entre propiedad administrada, sin administración, enajenada y bienes nacionales de uso público.
- (ii) Se formaliza la figura de los Bienes Nacionales Protegidos (BNP) y de las Rutas Patrimoniales, orientadas a la conservación del patrimonio natural y cultural en terrenos fiscales, mediante destinación y concesión de uso de largo plazo.
- (iii) Todos los actos administrativos onerosos (arriendos, concesiones onerosas, permisos onerosos, servidumbres, indemnizaciones) deben registrarse obligatoriamente en el Sistema de Cobranza de Arriendos (SICAR).

Vigencia y derogaciones



La Orden Ministerial deroga catorce órdenes ministeriales anteriores (entre ellas las de 1979, 1991, 1993, 1999, 2013, 2014, 2016 de forma parcial, 2017, 2022, 2024 y 2025), consolidando en un único instrumento los criterios aplicables a la gestión de inmuebles fiscales en Chile. Sus disposiciones aplican a todas las funciones y actos administrativos del Ministerio, incluidas las facultades delegadas.

Dudas o consultas



Dudas o consultas sobre este tema, contactar a:

Diego Gutiérrez dgutierrez@riedfabres.cl

Manuel Grez mgrez@riedfabres.cl