Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

OFICIO N°: 755

ANT.: Informe Final de Investigación Especial N°246, de 7 de octubre de 2026, de la Contraloría General de la República, sobre eventuales irregularidades en la compra de terrenos por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano en las comunas de Pudahuel y Quilicura.

MAT.: Imparte instrucciones respecto de las situaciones observadas en el Informe Final de Investigación Especial N°246, de 2026, de la Contraloría General de la República.

ADJ.: Informe Final de Investigación Especial N°246, de 2026, de la Contraloría General de la República.

SANTIAGO, 26 OCT 2026

DE: NATALIA AGUILAR BRAVO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

Mediante el Informe Final de Investigación Especial N°246, de 7 de octubre de 2026, la Contraloría General de la República dio cuenta de los resultados de la investigación efectuada respecto de los procesos de adquisición de terrenos realizados por el SERVIU Metropolitano durante el año 2024, destinados a los proyectos habitacionales "Parque Tres Piedras III", de la comuna de Quilicura, y "Claudio Arrau", de la comuna de Pudahuel, en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y del Plan de Emergencia Habitacional.

El referido informe da cuenta de diversas situaciones irregulares en los procesos de tasación y adquisición de los inmuebles examinados, relacionadas principalmente con deficiencias en los mecanismos de supervisión y control, falta de verificación y respaldo de los antecedentes técnicos utilizados, insuficiente fundamentación de los valores de tasación, así como con la omisión del trámite de toma de razón y la falta de formalización de los actos administrativos que justificaran la modalidad de contratación empleada.

En atención a lo anterior, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 6° del decreto ley N°1.305, (V. y U.), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se instruye a todos los SERVIU y las SEREMI de Vivienda y Urbanismo del país, así como al Parque Metropolitano de Santiago, tomar conocimiento del informe adjunto y adoptar las medidas necesarias para prevenir la reiteración de las situaciones observadas.

Por otra parte, se instruye revisar los procesos de adquisición de inmuebles efectuados en sus respectivas regiones, a fin de identificar la eventual existencia de situaciones similares a las observadas por la Contraloría General de la República en el referido informe.

El resultado de dicha revisión deberá ser informado a esta Subsecretaría dentro del plazo máximo de **10 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio**, individualizando las operaciones en que se hayan detectado situaciones similares, las irregularidades identificadas y las medidas adoptadas o que se proyecte implementar para su regularización. En caso de no detectarse situaciones de esta naturaleza, deberá informarse expresamente dicha circunstancia.

Finalmente, se hace presente que las instrucciones impartidas mediante este oficio son sin perjuicio de las medidas y obligaciones específicas establecidas por la Contraloría General de la República

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GIUSEPPE FIGUEROA SOCCORSO
DIVISIÓN JURÍDICA

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO
PARA **USTED**

en el Informe Final de Investigación Especial N°246, de 2026, cuyo cumplimiento corresponde a los organismos y unidades que en él se indican.

Sin otro particular, saluda cordialmente

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARÍA

NATALIA AGUILAR BRAVO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

MCFM/GFS
DISTRIBUCIÓN:
- SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO TODO EL PAÍS
- SERVIU TODO EL PAÍS
- PARQUE METROPOLITANO DE SANTIAGO
- GABINETE MINISTRO
- GABINETE SUBSECRETARÍA
- CONTRALORÍA INTERNA MINISTERIAL
- AUDITORÍA INTERNA MINISTERIAL
- DIVISIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL
- DIVISIÓN JURÍDICA
- SECCIÓN DE PARTES Y ARCHIVO
- LEY 20.285 ARTÍCULO 7/G

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GIUSEPPE FIGUEROA BOCCORSO
DEFE
DIVISIÓN JURÍDICA



INFORME INVESTIGACIÓN ESPECIAL

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN METROPOLITANA

INFORME Nº 246, 7 de octubre de 2026

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE VIVIENDA Y URBANISMO



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS

ÍNDICE

GLOSARIO 3
RESUMEN EJECUTIVO 6
JUSTIFICACIÓN 9
ANTECEDENTES GENERALES 10
OBJETIVO 15
METODOLOGÍA 15
UNIVERSO Y MUESTRA 16
RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN 16
I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO 16
1. Debilidades generales de control interno 17
1.1 Falta de supervisión y control por parte del SERVIU RM en el proceso de adquisición de los terrenos 17
2. Situaciones de riesgo no controladas por la entidad. 19
2.1. Recepción de antecedentes técnicos de los terrenos sin garantía de veracidad 19
2.2. Falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos. 20
II. EXAMEN DE LA MATERIA INVESTIGADA 22
3. Omisión del trámite de toma de razón en la adquisición de ambos terrenos. 22
4. Deficiencias en el proceso de tasación aplicables a la adquisición de los terrenos de las comunas de Pudahuel y Quilicura. 25
4.a Uso del enfoque comparativo o de mercado de tasaciones sin cumplir requisitos mínimos establecidos. 25
4.b Utilización de propiedades comparables no homogéneas, desactualizadas, territorialmente distantes y no representativas. 27
4.c Deficiencias de verificabilidad, trazabilidad y respaldo documental de las referencias y antecedentes técnicos utilizados. 29
4.d Incumplimiento en la incorporación y utilización de bases de datos institucionales. 32
4.e. Falta de acreditación de inspección física y utilización de antecedentes técnicos no verificados. 34
4.f. Sobre la fundamentación técnica y falta de trazabilidad en la determinación del valor final de tasación. 35
5. Observaciones aplicables al proceso de adquisición del terreno para el Proyecto Tres Piedras III (Quilicura). 37
5.a. Inconsistencias en la secuencia cronológica del proceso de adquisición. 37

5.b. Deficiencias metodológicas y falta de representatividad en la retasación N° 415. 39

5.c. Inconsistencias en la verificación y georreferenciación de propiedades comparables. 43

5.d. Utilización de supuestos no verificados respecto de factibilidad de servicios básicos. 45

5.e. Incremento del valor de tasación sobre un 80% en un plazo de 12 días corridos. 45

6. Observaciones aplicables al Terreno Claudio Arrau (Pudahuel). 49

6.a. Carencia de antecedentes formales de construcción y utilización de un método no validado para el levantamiento de superficies. 49

6.b. Inclusión de propiedad comparable sin similitud en localización, tipología y superficie. 50

6.c. Inclusión de una propiedad comparable en la tasación con uso de suelo incompatible con el destino habitacional del inmueble tasado. 52

7. Sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de los terrenos. 54

CONCLUSIONES 57

Anexo N° 1: Fotografías. 61

Anexo N° 2: Estado de Observaciones Informe Final de Investigación Especial N° 246, de 2026. 65

GLOSARIO

Término	Concepto
Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS N° 49)	Programa habitacional que tiene por objeto promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado. El programa está destinado a atender preferentemente a las familias que pertenezcan al 40% más vulnerable de la población nacional, en conformidad con la información que se obtenga del Registro Social de Hogares.[1]
Banco de Suelo Público	Instrumento entendido como un stock anticipado de terrenos que constituye el resultado operativo de la política de gestión de suelo y un soporte central para la integración social.[2].
Plan de Emergencia Habitacional	Estrategia desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional en Chile[3].
Viviendas de Interés Público	Viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva[4].
Certificado de Informaciones Previas	Documento que tiene por objetivo dar a conocer antecedentes conforme al plano regulador y ordenanzas vigentes necesarios para construir[5].
Integración Social en la Planificación Urbana	Política cuyo objeto es evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, promoviendo el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamiento de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.[6]

[1] Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2012). Decreto N° 49, de 2011, Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. https://bcn.cl/2f8j8.
[2] Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2026). Perspectivas sobre suelo: oportunidades para ciudades compactas e inclusivas. Revisado en https://catalogo.minvu.cl/.
[3] Revisado en https://www.minvu.gob.cl/plan-de-emergencia-habitacional/.
[4] Ley N° 21.450, Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional 2022. Revisado en https://bcn.cl/31ugs.
[5] Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1976). Decreto 458. Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. https://bcn.cl/259k1.
[6] Ley N° 21.450, supra nota 4, artículo 3°.

Término	Concepto
Afectación a Utilidad Pública	Acto mediante el cual el Estado incorpora al dominio nacional y al uso de todos los habitantes de la Nación un inmueble de dominio fiscal.[7]
Tasación comercial	Informe técnico realizado por un profesional experto para determinar el valor real de mercado de una propiedad en un momento específico. A diferencia del avalúo fiscal, que tiene fines impositivos, la tasación comercial busca establecer el "precio justo" que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a aceptar en condiciones normales.
Base de Datos Inmobiliaria	Es una colección tabulada de información administrada a través de programas computacionales de amplia difusión. Su objetivo es disponer de información oportuna, confiable y estadísticamente representativa de dicho mercado.[8]
Enfoque Comparativo o de Valor de Mercado	Metodología de tasación para inmuebles atípicos habituales del mercado inmobiliario no afectos a la aplicación del Subsidio Habitacional (casas y departamentos, locales comerciales, oficinas, boxes de estacionamiento, bodegas, terrenos, etc.).
Propiedad Comparable	Inmueble real y verificable, distinto del bien tasado, que presenta características físicas, funcionales, de localización y de mercado similares, en la cual el precio de oferta o de transacción sirve como referencia para estimar el valor de mercado del inmueble en estudio.
Homogeneización	Proceso técnico de ajustar los precios de inmuebles comparables para igualarlos a las características del bien valorado, permitiendo establecer un valor de mercado preciso. Utiliza coeficientes correctores (antigüedad, ubicación, superficie, estado) para equiparar diferencias, asegurando que muestras superiores se ajusten a la baja y viceversa.
Glosa presupuestaria	Disposición normativa dentro de la Ley de Presupuestos que regula, detalla o condiciona el uso de los recursos públicos asignados a instituciones, programas o subtítulos específicos.
Entidad patrocinante	Persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias, empresas constructoras e instituciones afines, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional, si procede. [9]

[7] Ministerio de Bienes Nacionales. Afectaciones. En https://www.bienesnacionales.cl/gestion-del-territorio/instrumentos-de-gestion/afectaciones/

[8] Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2004). Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional. En https://catalogo.minvu.cl/bib/12881

[9] Decreto N° 1, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Aprueba Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y Deroga el DS. Nº 40, de 2004, y el Capítulo Segundo del DS. Nº 174, de 2005.

Término	Concepto
Contrato de leasing inmobiliario	Arrendamiento financiero donde una entidad compra un inmueble y lo arrienda al cliente, quien paga cuotas periódicas que cubren el uso y parte del precio. Al final, el arrendatario puede comprar el inmueble por un valor residual.
Riesgo operativo	Es la posibilidad de sufrir pérdidas financieras, reputacionales o legales causadas por fallas en los procesos internos, el personal, los sistemas tecnológicos o por eventos externos.

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME FINAL N° 246, DE 2026.
Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano (SERVIU RM).

Objetivo: Determinar la legalidad, exactitud y razonabilidad de las adquisiciones de los terrenos destinados a los proyectos habitacionales "Parque Tres Piedras III" (Quilicura) y "Claudio Arrau" (Pudahuel), efectuadas por el SERVIU RM durante el año 2024, en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el decreto supremo N° 49, de 2011, y del Plan de Emergencia Habitacional. Lo anterior, con la finalidad de determinar la existencia de eventuales irregularidades en los procesos de tasación, adquisición y enajenación de los inmuebles, verificar el cumplimiento de la normativa aplicable y establecer la eventual ocurrencia de sobreprecios que pudieran implicar un perjuicio al patrimonio fiscal.

Objetivos Específicos:

• Verificar la legalidad y regularidad de los procesos de adquisición de los terrenos destinados a los proyectos habitacionales fiscalizados.
• Comprobar que las tasaciones efectuadas por el SERVIU RM se ajustaron a las metodologías y exigencias establecidas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
• Determinar si los valores pagados por los inmuebles adquiridos se encuentran adecuadamente fundamentados y respaldados por antecedentes técnicos suficientes.
• Verificar el cumplimiento de los controles administrativos, jurídicos y financieros aplicables a este tipo de operaciones, incluyendo el trámite de toma de razón y los mecanismos de contratación.

Principales resultados:

- Se constató que las adquisiciones de los terrenos destinados a los proyectos habitacionales "Parque Tres Piedras III", de la comuna de Quilicura, y "Claudio Arrau", de la comuna de Pudahuel, fueron efectuadas sin que constara un acto administrativo formal que fundamentara la modalidad de contratación empleada, pese a tratarse de adquisiciones de inmuebles efectuadas por un órgano de la Administración del Estado. Tal situación no se ajusta a los principios de fundamentación, juridicidad, transparencia y control que deben regir la actuación administrativa.
En razón de lo indicado, el SERVIU deberá dar cumplimiento a la jurisprudencia de esta Entidad de Control en orden a que la justificación de la modalidad de contratación empleada conste en una resolución formal, ya sea mediante un acto dictado con anterioridad a la celebración de la convención o en el mismo acto administrativo que apruebe la respectiva adquisición.

- Asimismo, se constató que el SERVIU Metropolitano no sometió a trámite de toma de razón las adquisiciones inmobiliarias examinadas, pese a tratarse de compraventas de bienes raíces en las cuales compareció como comprador e inscribió los inmuebles a su nombre, circunstancia que implicó sustraerlas del control preventivo de legalidad previsto en el ordenamiento jurídico.

Por lo que corresponde que el servicio adopte las medidas necesarias para asegurar que, en futuras adquisiciones como las analizadas en esta instancia, se dé estricto cumplimiento a lo previsto en la resolución N° 36, de 2024, de esta Entidad de Control –o en aquellas que se emitan en su reemplazo–, sometiendo al trámite de toma de razón los actos administrativos definidos en ese instrumento.

- Se verificaron diversas deficiencias en los procesos de tasación utilizados para justificar la adquisición de los terrenos examinados, como el uso de referencias de mercado insuficientemente verificadas, comparables no homogéneos, antecedentes incompletos y carentes de trazabilidad, así como la inexistencia de respaldos suficientes que permitan reconstruir íntegramente la metodología empleada para determinar los valores finales asignados a los inmuebles.

- Respecto del proyecto "Parque Tres Piedras III", de la comuna de Quilicura, se constató la existencia de una retasación efectuada doce días después de la tasación original, que implicó un incremento aproximado de 82,9% del valor asignado al terreno. Si bien el SERVIU acompañó antecedentes destinados a justificar dicha reconsideración, éstos no permitieron acreditar que la retasación representara de mejor manera las condiciones de mercado del inmueble ni la representatividad de los nuevos comparables incorporados al análisis.

- Se verificó que parte de los antecedentes técnicos utilizados para justificar la retasación del inmueble ubicado en la comuna de Quilicura se sustentó en una interpretación urbanística que no permitió despejar las dudas respecto de los criterios utilizados para modificar el valor originalmente asignado al terreno.

- En el caso del proyecto "Claudio Arrau", se comprobó que fueron valorizadas edificaciones respecto de las cuales no existían antecedentes suficientes que acreditaran su situación constructiva y urbanística, empleándose además referencias comparables cuya representatividad, verificabilidad y respaldo técnico no pudieron ser suficientemente acreditados.

Por lo indicado, ese servicio deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que, en lo sucesivo, las decisiones y actuaciones asociadas a la adquisición de inmuebles se sustenten en antecedentes técnicos, jurídicos y económicos debidamente verificados, documentados y trazables; que la determinación del valor de adquisición se funde en tasaciones elaboradas conforme a la normativa vigente y sobre la base de referencias representativas y verificables; que las condiciones esenciales de las operaciones se establezcan una vez desarrolladas y validadas las evaluaciones que les sirven de fundamento; y que la totalidad de los antecedentes utilizados en el proceso permitan acreditar la razonabilidad, transparencia y debida fundamentación de las decisiones adoptadas, de conformidad con las directrices, instrucciones y manuales que sobre la materia imparta el MINVU

Adicionalmente, esta Contraloría General dará inicio a un procedimiento disciplinario destinado a determinar las eventuales responsabilidades administrativas derivadas de los hechos observados.

Asimismo, en atención a los hallazgos relacionados con la retasación del terreno correspondiente al proyecto "Parque Tres Piedras III", una copia del presente informe de investigación especial se remitirá al Ministerio Público para su conocimiento y fines que correspondan.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE VIVIENDA Y URBANISMO

PMET N° : 129.010/2026
REFS. N°s. : E117.592/2025
160.962/2025

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL N° 246, DE 2026, SOBRE EVENTUALES IRREGULARIDADES EN LA COMPRA DE TERRENOS POR PARTE DEL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO EN LAS COMUNAS DE PUDAHUEL Y QUILICURA.

SANTIAGO, 7 de octubre de 2026.

En virtud de las facultades establecidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, se ha estimado pertinente efectuar una investigación especial en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante MINVU, y en el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, en adelante SERVIU RM o SERVIU Metropolitano, con el objeto de revisar un eventual sobreprecio, en la adquisición de dos terrenos –ubicados en las comunas de Pudahuel y Quilicura– destinados a la construcción de viviendas de carácter social en el marco del decreto supremo N° 49, de 2011, del MINVU, y el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), en el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2024.

JUSTIFICACIÓN

La presente fiscalización tuvo su origen en dos denuncias efectuadas ante esta Contraloría General. La primera de ellas, formulada por la Alcaldesa de la Municipalidad de Quilicura, y la segunda, presentada por un particular, mediante las cuales se da cuenta, en lo principal, de un eventual sobreprecio pagado por el SERVIU RM en la adquisición de dos terrenos ubicados en las comunas de Quilicura y Pudahuel, respectivamente.

Asimismo, a través de esta investigación, este Organismo de Control busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), aprobados por la Asamblea General de la Naciones Unidas en su agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

En tal sentido, esta revisión se enmarca en el ODS N° 16 "Paz, Justicia e Instituciones Sólidas", en específico la meta 16.6, crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas.

AL SEÑOR
HUGO SEGOVIA SABA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
PRESENTE

ANTECEDENTES GENERALES

Los numerales 15 y 16 del artículo 2° de la ley N° 16.391, Orgánica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, establecen que a este le corresponderá implementar políticas y programas habitacionales destinados a enfrentar el déficit de vivienda y el desarrollo urbano de las familias más vulnerables, promoviendo la integración social y urbana y el emplazamiento de viviendas con adecuados estándares de calidad constructiva.

Asimismo, se le encomienda implementar políticas de suelo orientadas a reducir y contener el déficit habitacional y urbano, propiciando la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público mediante la adquisición, destinación o habilitación normativa de terrenos para soluciones habitacionales definitivas o transitorias, entre otras medidas.

Por su parte, el decreto ley N° 1.305, de 1975, del MINVU, que reestructura y regionaliza esa Cartera de Estado, dispone en su artículo 23 que las "Secretarías Ministeriales Regionales y Metropolitana tendrán como misión concretar la política nacional de vivienda y urbanismo en sus respectivas jurisdicciones, para lo cual realizarán actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de dicha política". De igual modo, deberán velar por el estricto cumplimiento por parte de los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización en sus respectivas jurisdicciones, de todos los planes, normas e instrucciones impartidas por el Ministerio, especialmente en materia de ejecución presupuestaria.

En este contexto, conforme a lo establecido en el artículo 3° del decreto supremo N° 355, de 1976, del MINVU, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, SERVIU, corresponde a dichas entidades adquirir terrenos, efectuar subdivisiones prediales, formar loteos, proyectar y ejecutar urbanizaciones, construir viviendas y, en general, cumplir toda otra función de preparación o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio.

En particular, el artículo 4° del citado decreto indica que para el cumplimiento de sus funciones, el SERVIU podrá expropiar, comprar, permutar, vender, dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles, fijando precios o rentas, licitar, dar y recibir en pago, y, en general, adquirir a cualquier título o enajenar a título oneroso bienes muebles o inmuebles, celebrar todos los actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con las leyes, reglamentos e instrucciones vigentes a la fecha de realización de dichos actos.

Pues bien, sobre la base de este marco institucional y atendida la necesidad de abordar con mayor urgencia el déficit habitacional, la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, aprobada por el artículo cuarto de la ley N° 21.450, de 2022, prescribe que el MINVU, con el objeto de promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, podrá destinar una parte de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de

Vivienda, para financiar estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos por parte de los SERVIU, conforme con las reglas que establece.

La referida norma estipula que un decreto supremo debe definir los criterios y el procedimiento aplicable a dichas adquisiciones. Sin embargo, el mencionado decreto no ha sido dictado a la fecha[10], utilizándose en su lugar como instrumento orientador, el "Protocolo para la identificación, evaluación, adquisición y transferencia de terrenos para el Plan de Emergencia Habitacional" –en adelante, el Protocolo–, aprobado mediante oficio ordinario N° 413, de 23 de agosto de 2022, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, el cual establece las funciones y atribuciones de las divisiones del MINVU, de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en materia de gestión de suelo. En particular, el numeral 3 del acápite II, regula las etapas del proceso de adquisición y/o transferencia de terrenos, estableciendo que las ofertas recibidas deben ser derivadas a los SERVIU para su correspondiente evaluación.

De igual forma, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del citado cuerpo normativo, en junio de 2022, el MINVU elaboró el "Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025"[11], el cual, entre sus ejes estratégicos, contempla en su numeral 2.5.3 el fortalecimiento del Banco de Suelo Público, consignando que el Estado debe asumir un rol activo en la adquisición de suelo urbano, priorizando la transferencia perentoria y gratuita de suelos fiscales, adquiriéndolos donde sea necesario y habilitando normativamente dicho proceso cuando sea pertinente y factible. Exigiendo para ello un análisis preciso de los suelos disponibles que tengan la aptitud necesaria para facilitar la accesibilidad y favorezcan la integración social y urbana.

Cabe señalar que, mediante la resolución exenta N° 144, de 11 de marzo de 2022, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobó los criterios y aspectos operativos para la ejecución de estudios preliminares y adquisición de terrenos[12]. Asimismo, estableció las condiciones que deben cumplir los inmuebles adquiridos con cargo a esos recursos; dispuso la intervención de una Comisión Regional encargada de evaluar y sancionar las presentaciones de terrenos remitidas al MINVU para efectos de autorizar estudios y/o su adquisición; precisó la documentación exigida a los directores SERVIU; y determinó que la adquisición de terrenos debe ser autorizada por resolución del ministro de Vivienda y Urbanismo.

Ahora bien, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la glosa 8, subtítulo 33, de la ley N° 21.640, correspondiente al año 2024, en virtud de la resolución exenta N° 662, de igual anualidad, el MINVU aprobó nuevos criterios y aspectos operativos para la ejecución de estudios preliminares y adquisición de terrenos, fijando, entre otras condiciones, que el precio de adquisición no podrá exceder en más de un 10% el monto de la tasación comercial efectuada por el

---

[10] Según lo señalado en Informe Final N° 421, de 13 abril de 2026, del Departamento de Control Externo de la División de Infraestructura y Regulación, de la Contraloría General de la República.
[11] Disponible en https://www.minvu.gob.cl/plan-de-emergencia-habitacional/
[12] En cumplimiento de lo dispuesto en la glosa 11, asociada al subtítulo 33, de la ley N° 21.395, de Presupuestos del Sector Público para el año 2022.

SERVIU, la que debe realizarse conforme a las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional", aprobado por la resolución N° 347 de ese ministerio, de fecha 6 de mayo de 2004.

Adicionalmente, la resolución exenta N° 1.246, de 2023, del MINVU, que modifica la resolución N° 14.464, de 2017 –que establece los criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU– incorporó el numeral 9° con el objeto de dar cumplimiento a la ley N° 21.450 y al Plan de Emergencia Habitacional[13].

Asimismo, dicha resolución prescribe que las tasaciones comerciales tendrán una vigencia de seis meses y que el precio de compra no podrá exceder en más de un 10% el valor de tasación, conforme al referido Manual de Tasaciones y en caso de superarse dicho margen, deberán acompañarse dos tasaciones adicionales elaboradas por peritos inscritos en los registros del MINVU.

Sobre los terrenos adquiridos por SERVIU RM.

En conformidad con lo expuesto precedentemente, y con el objetivo de avanzar en dar una solución al déficit habitacional, por intermedio de la resolución N° 1.014, de 2023, del MINVU, se realizó un llamado a grupos organizados a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49, de 2011, y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva, para la adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos de construcción en nuevos terrenos y pequeños condominios.

Luego, por resolución exenta N° 752, de 27 de mayo de 2024, se complementó la selección de proyectos habitacionales del llamado efectuado por la citada resolución N° 1.014, de 2023, asignándose recursos para la adquisición de terrenos y subsidios de construcción.

Entre los proyectos beneficiados se incluyó el "Conjunto Residencial Claudio Arrau", ubicado en la comuna de Pudahuel, código 177933, destinado a 388 familias beneficiarias, con un subsidio de 623.017,03 UF y el proyecto "Parque Tres Piedras III, Etapas 1 y 2", comuna de Quilicura, código 178839, destinado a 242 familias beneficiarias, con un subsidio de 345.532,85 UF.

Proyecto Habitacional "Parque Tres Piedras III, Etapas 1 y 2", comuna de Quilicura.

El terreno asociado a la ejecución de este proyecto corresponde al denominado lote III, del plano de subdivisión archivado bajo el número 54455, comuna de Quilicura, e inscrito a nombre del SERVIU RM, según consta en fojas 113086, número 158646, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2024[14].

---

[13] Numeral 9° agregado mediante la resolución exenta N° 1.246, de 2023, del MINVU.
[14] Verificada la inscripción en https://conservador.cl/portal/visor_propiedad, en fecha 01-06-2026.

Sobre el particular, en la presentación efectuada por la Alcaldesa de la Municipalidad de Quilicura, se indicó que el inmueble, originalmente de propiedad de la Compañía de Seguros Confuturo S.A., fue vendido el 19 de noviembre de 2024 a Inmobiliaria Pacífico SpA por un monto de 28.730,28 UF, siendo posteriormente transferido, con fecha 13 de diciembre del mismo año, al SERVIU Metropolitano por la suma de 117.092 UF, operaciones inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago durante el año 2024. En atención a la significativa diferencia de valores entre ambas compraventas se requirió la revisión de los antecedentes técnicos y administrativos que fundamentaron dichas adquisiciones.

En relación con el proyecto "Parque Tres Piedras III, Etapas 1 y 2", el SERVIU Metropolitano informó que la factibilidad legal del terreno fue analizada según los ordinarios N°s. 2.169, de 6 de noviembre y 2.348, de 27 de noviembre, ambos de 2023 y de esa entidad. Agrega que, conforme a los antecedentes tenidos a la vista, el lote fue objeto de una tasación por un valor de 102.518 UF, fijándose posteriormente un precio de compraventa de 111.488 UF, cifra que no excedería el margen reglamentario del 10%.

Asimismo, señaló que la revisión de la factibilidad técnico-económica del terreno se efectuó mediante el ordinario N° 470, de 28 de noviembre de 2023, del SERVIU, documento en el cual se dejó constancia del cumplimiento de los requisitos establecidos para la postulación al llamado respectivo.

Del mismo modo, el SERVIU Metropolitano indicó que, con fecha 25 de octubre de 2024, se celebró un contrato de compraventa entre Inmobiliaria Pacífico SpA y la Compañía de Seguros Confuturo S.A., el cual fue ingresado al Conservador de Bienes Raíces de Santiago para su proceso de inscripción. En dicha operación, se pactó un precio de 28.730,28 UF, monto que, según lo señalado por el SERVIU RM, se explicaría por la existencia de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa ("leasing") celebrado entre las partes respecto de un terreno de 33 hectáreas.

Posteriormente, el 30 de octubre de 2024, se celebró la compraventa entre Inmobiliaria Pacífico SpA y el SERVIU RM, instrumento en el cual se señaló que el inmueble se encontraba en proceso de inscripción a nombre del vendedor. Dicha escritura fue complementada el 28 de noviembre de 2024, incorporándose antecedentes relativos al inmueble, particularmente las fojas, número y año de la inscripción en trámite a nombre de Inmobiliaria Pacífico SpA. Finalmente, con fecha 27 de enero de 2025, las partes suscribieron una modificación de la compraventa, fijándose como precio definitivo de la operación la suma de 111.487,51 UF.

Proyecto Habitacional "Claudio Arrau" comuna de Pudahuel.

En cuanto al terreno ubicado en Avenida Américo Vespucio N° 580, comuna de Pudahuel, correspondiente al rol de avalúo SII N° 100-15, este fue identificado y evaluado en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el decreto supremo N° 49, de 2011, para el

desarrollo del proyecto habitacional "Claudio Arrau", contemplando un total de 480 viviendas.

Sobre el particular, se recibió una presentación en la cual un recurrente, en representación de Inmobiliaria EXA S.A., denunció ante esta Entidad Fiscalizadora, un eventual sobreprecio en la compraventa del referido terreno. Refirió que, según la escritura pública de compraventa de 25 de septiembre de 2024, repertorio N° 1.972-2024, el fisco habría pagado 267.234,42 UF por el inmueble, monto que –a su juicio– duplicaría el valor de mercado.

Respecto del dominio del inmueble, consta en los antecedentes registrales acompañados por el SERVIU RM, que el terreno pertenecía, desde el año 1995, a la sociedad Automotores Gildemeister S.A., hoy Automotores Gildemeister SpA, en virtud de una compraventa celebrada con Williamson Balfour Motors S.A. según escritura pública de 12 de junio de esa anualidad, otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, e inscrita a fojas 49.144, número 36.257, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1995.

El inmueble corresponde al lote resultante de la fusión de los antiguos lotes Uno-B, Dos-B, Doce y Trece, ubicados en el Loteo Industrial San Pedro, fusión aprobada por la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel mediante resolución N° 15/2013, de 22 de abril de 2013. Los planos respectivos quedaron archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo los números 48.398 y 48.398-A, con fechas 13 de agosto de 2013 y 15 de enero de 2014, respectivamente, generándose un predio con una superficie aproximada de 26.925,75 m².

Con fecha 17 de marzo de 2023, se celebró una promesa de compraventa entre Automotores Gildemeister SpA, en calidad de promitente vendedor, y DEMO Entidad Patrocinante SpA, actuando en representación del SERVIU, respecto del referido inmueble, con el objeto de destinarlo al desarrollo del proyecto habitacional "Claudio Arrau". En dicha promesa se fijó un precio de compraventa de 9,9 UF por metro cuadrado, equivalente a un precio total de 267.234 UF, sujeto al resultado de la tasación que debía efectuar el SERVIU conforme al artículo 19 del decreto supremo N° 49, de 2011.

Para efectos de dicha evaluación económica, el terreno fue objeto de la tasación N° 296, elaborada por el SERVIU RM durante el año 2023, la cual se sustentó en referenciales de mercado correspondientes a terrenos emplazados en la comuna de Pudahuel y su entorno, según consta en el anexo N° 2, denominado "Respaldo de los Referenciales para la elaboración de la Tasación N° 296", incorporando ofertas publicadas en el sitio Portalinmobiliario.com durante el mes de agosto de 2023.

Paralelamente, el proyecto fue sometido a revisión de factibilidad técnica preliminar, la cual fue informada favorablemente por el Departamento de Estudios del SERVIU mediante su oficio ordinario N° 3.368, de 17 de julio de 2023, en el contexto de una futura postulación al llamado glosa 10,

dejándose constancia que dicho pronunciamiento no constituía la evaluación integral del proyecto ni validaba el monto definitivo de adquisición del terreno.

En cuanto a las condiciones urbanísticas, según consta en el Certificado de Informaciones Previas N° 730, de 5 de julio de 2023, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel, el predio se emplaza en zona urbana, Zona E del Plan Regulador Comunal, con afectación a utilidad pública asociada a la proyección de la calle La Martina P13C, afectando una superficie aproximada de 4.830 m² y quedando una superficie neta de 22.095,75 m² destinada al proyecto.

Finalmente, el terreno cuenta con certificados vigentes de factibilidad sanitaria, emitidos por Aguas Andinas S.A. con fecha 19 de junio de 2023, y de factibilidad eléctrica, emitidos por Enel Distribución Chile S.A. de fecha 14 de junio de 2023, antecedentes que respaldaron la aptitud del inmueble para el desarrollo del proyecto habitacional propuesto.

Cabe señalar que, por medio del oficio N° OF129394, de 2026, de este origen, fue puesto en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, el preinforme de investigación especial N° 246, de 2026, con la finalidad de que dicha entidad formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó mediante el oficio ordinario N° 3105, de 2026, cuyo análisis y antecedentes fueron considerados para la elaboración del presente informe final.

OBJETIVO

Efectuar una investigación especial para determinar la legalidad, exactitud y razonabilidad de las operaciones de adquisición de terrenos efectuadas por el SERVIU Metropolitano, vinculadas a los proyectos habitacionales "Parque Tres Piedras III", en la comuna de Quilicura (Inmobiliaria Pacífico SpA), y "Claudio Arrau", en la comuna de Pudahuel, ambos regulados por el decreto supremo N° 49, de 2011.

Lo anterior, con la finalidad de verificar, la existencia de eventuales irregularidades en los procesos de enajenación y compraventa, la omisión de garantías exigidas, y el pago de sobreprecios que pudieran constituir un perjuicio fiscal, en las referidas adquisiciones.

METODOLOGÍA

La investigación se ejecutó de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336; la resolución N° 10, de 2021, que Fija Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República, y los procedimientos de control aprobados en virtud de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que aprueba Normas sobre Control Interno de esta Entidad Fiscalizadora, de este origen, e incluyó, entre otros procedimientos, solicitudes de información, análisis documental, examen de los pagos cursados, evaluación de aspectos de control interno relacionados con la materia fiscalizada, entrevistas, y validaciones en terreno.

Cabe indicar que las observaciones que este Organismo Contralor formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente complejas (AC)/Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente complejas (MC)/Levemente complejas (LC), aquellas que causan un menor impacto en los criterios antes mencionados.

UNIVERSO Y MUESTRA

El universo y la muestra de la investigación están constituidos por los puntos señalados en las denuncias presentadas ante esta Contraloría General, los cuales se refieren a la adquisición de dos terrenos detallados en la tabla N° 1 adjunta. Para estos efectos, se consideró un periodo de revisión comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2024.

El detalle se presenta en la siguiente tabla y en el anexo N° 1.

Tabla N° 1: Terrenos considerados en la investigación.

Terreno	Entidad que enajenó a SERVIU	Valor terreno según tasación realizada por SERVIU RM (UF)	Monto de adquisición del terreno (UF)	Superficie del terreno (m^2)	Valor UF/m^2 según tasación	Valor UF/m^2 compra
San Luis N° 1151 (ex 1051), Lote III, Quilicura.	Inmobiliaria Pacífico SpA	*56.171 **102.518	111.487,51	21.357,91	*2,63 **4,80	5,38
Américo Vespucio N° 580 Lote: A-B1, Pudahuel.	Automotores Gildemeister SpA	261.065	267.234,42	26.925,75	8,95	9,92

Fuente: Tabla elaborada sobre la base de la información proporcionada por el SERVIU RM.
* Valor correspondiente a la primera tasación
** Valor correspondiente a la retasación N° 415, de 14 de noviembre de 2023.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

A continuación, se presentan los resultados de la fiscalización practicada:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los cambios que enfrenta la organización. Este es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrentar los riesgos y para dar una

seguridad razonable al logro de la misión y objetivos del organismo; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos frente a pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el análisis de aspectos de control interno de la entidad y de sus factores de riesgo, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones relacionadas con la materia auditada, del cual se desprenden las siguientes observaciones.

1. Debilidades generales de control interno.

1.1 Falta de supervisión y control por parte del SERVIU RM en el proceso de adquisición de los terrenos.

Conforme a las observaciones contenidas en el acápite II, Examen de la Materia Investigada, del presente documento, se constataron diversas irregularidades que dan cuenta de una falta de supervisión y control por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana en los procesos de adquisición de los terrenos evaluados. Estas deficiencias se reflejan principalmente en la falta de rigurosidad en las tasaciones realizadas y la omisión en el envío para toma de razón de las adquisiciones, entre otras objeciones.

En consecuencia, la ausencia de una supervisión y control adecuados en el proceso de adquisición de terrenos por parte del SERVIU RM, genera riesgos significativos para la correcta gestión, transparencia y cumplimiento normativo, afectando la consecución de los objetivos institucionales y la adecuada administración de los recursos públicos.

Lo anterior, contraviene el numeral 3.3, Principio: Establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de los objetivos, del artículo 3° "Entorno de control" de la resolución exenta N° 1.962, que aprueba las Normas Sobre Control Interno de la Contraloría General de la República. Dicha norma exige que la alta dirección defina formalmente la estructura organizacional, las líneas de comunicación y los mecanismos de supervisión necesarios para planificar, ejecutar, controlar y evaluar las actividades de la entidad.

Asimismo, esta falta de supervisión no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 11 de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que establece la obligación de las autoridades y jefaturas de ejercer un control jerárquico permanente sobre el funcionamiento de los organismos y las actuaciones del personal bajo su dependencia, extendiéndose dicho control tanto a la eficiencia y eficacia en el cumplimiento de los fines y objetivos institucionales, como la legalidad y oportunidad de las actuaciones.

En su respuesta, el SERVIU señaló que la adquisición de estos terrenos se hizo sobre la base de un llamado en condiciones

especiales correspondiente al DS 49 (V. y U.), de 2011, contenido en la resolución exenta N° 1.041 (V. y U), de 2023, cuyo acto establece que los inmuebles que se presenten a este llamado para su adquisición deberán ser tasados por el SERVIU RM, en base al Manual de Tasaciones, por lo tanto, la principal labor del servicio pasa por analizar la pertinencia técnica y jurídica de los terrenos presentados por los grupos organizados.

En ese contexto, sostuvo que ambos terrenos contaron con informes favorables técnicos y legales. Asimismo, indicó que se encuentra preparando un Manual de Procedimientos para la aplicación de los procedimientos de tasación de inmuebles cuando estos no correspondan a adquisiciones para el patrimonio del servicio, destinado a fortalecer los controles y criterios aplicables a este tipo de tasaciones.

Respecto de la omisión del trámite de toma de razón, argumentó que estas operaciones no corresponden a adquisiciones inmobiliarias tradicionales destinadas al patrimonio institucional, sino a actuaciones asociadas a la aplicación de subsidios habitacionales y al otorgamiento de préstamos a entidades patrocinantes. Agregó que, entendiendo que la adquisición se hace de manera provisoria, en representación de un tercero y esencialmente con fines cautelares, se omitió dicho trámite.

Finalmente, indicó que ha instruido la elaboración de un procedimiento administrativo específico para este tipo de operaciones, que establezca la dictación de actos administrativos destinados a autorizar la adquisición, la asignación de los subsidios y el otorgamiento del mutuo, individualizando el proceso de postulación, el inmueble a adquirir y las condiciones de dicha compraventa, la que, según su cuantía será sometida al control preventivo de legalidad.

Sobre ello, es dable advertir que las deficiencias advertidas en los procesos de tasación y en la omisión del control preventivo de legalidad evidencian que los mecanismos de supervisión y control implementados resultaron insuficientes para garantizar el adecuado resguardo de los principios de control, eficiencia, eficacia y juridicidad que deben regir la actuación administrativa.

En efecto, si bien se sostiene que estas operaciones responden a una modalidad especial asociada a la aplicación de subsidios habitacionales y al otorgamiento de préstamos, ello no exime de la necesidad de contar con procedimientos formales que permitan asegurar la revisión, trazabilidad y control de las actuaciones desarrolladas. En tal sentido, la elaboración de nuevos manuales y procedimientos constituye una medida correctiva futura.

En consecuencia, en atención a que no aporta antecedentes que permitan desvirtuar las deficiencias de supervisión y control advertidas durante el proceso de adquisición de los terrenos analizados, se mantiene la observación.

Por tal razón, ese servicio deberá acreditar la implementación de los procedimientos y mecanismos de control comprometidos, incluyendo las medidas destinadas a fortalecer la supervisión de los procesos de tasación, adquisición de inmuebles y control de legalidad de estas operaciones, informando documentadamente de ello en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.

2. Situaciones de riesgo no controladas por la entidad.

2.1. Recepción de antecedentes técnicos de los terrenos sin garantía de veracidad.

Se identificó una situación de riesgo no controlada en relación con la recepción de antecedentes técnicos de los terrenos sin garantía de veracidad. Según lo informado por el Jefe del Departamento de Gestión Inmobiliaria del SERVIU, don Eduardo Zenteno Latorre, mediante correo electrónico de 30 de enero de 2026, la documentación técnica para la tasación de terrenos es proporcionada directamente por el solicitante, sin que exista un instrumento formal, como declaración jurada, certificación oficial o documento equivalente, que otorgue garantía de veracidad de los antecedentes ingresados. Además, no se observa una verificación independiente ni contraste con registros oficiales de la Dirección de Obras Municipales (DOM), el Servicio de Impuestos Internos (SII) o Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS).

Por consiguiente, la ausencia de mecanismos formales para garantizar la veracidad de los antecedentes técnicos y la falta de verificaciones independientes representan un riesgo significativo para la confiabilidad de la información utilizada en las tasaciones, lo que no ha sido adecuadamente gestionado por la entidad.

Esta práctica contraviene lo dispuesto en la referida resolución exenta N° 1.962, de 2022, particularmente lo consagrado en el artículo 4° sobre "Evaluación de riesgos", que define este proceso como la identificación y análisis de los riesgos relevantes que pueden afectar el logro de los objetivos de la entidad, con el fin de determinar una respuesta apropiada para su manejo. La norma exige que la alta dirección identifique los riesgos asociados, como la entrega de información falsa, incompleta o no verificada, y adopte medidas para mitigarlos.

En su respuesta, el servicio investigado señaló que los antecedentes técnicos son aportados por las entidades patrocinantes, las cuales se encuentran sujetas a obligaciones establecidas en los Convenios de Asistencia Técnica suscritos con las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales. Agregó que dichas entidades están afectas a mecanismos de control derivados de tales convenios y respaldadas por garantías asociadas a los mismos.

Asimismo, indicó que se incorporará en el futuro una declaración jurada que permita acreditar la autenticidad y legitimidad de los antecedentes proporcionados, junto con mecanismos de verificación electrónica de información cuando ello sea posible.

Sobre la materia, si bien el SERVIU argumentó que los antecedentes son presentados por entidades patrocinantes sujetas a obligaciones derivadas de sus respectivos convenios de asistencia técnica y que se proyecta incorporar mecanismos adicionales de control, la documentación aportada no acredita la existencia de procedimientos formales de validación de los antecedentes utilizados en las tasaciones examinadas.

En consecuencia, los antecedentes proporcionados no desvirtúan el riesgo observado, toda vez que la responsabilidad de verificar la suficiencia y confiabilidad de la información utilizada para la adopción de decisiones corresponde al propio servicio. Por lo tanto, se mantiene la observación.

Por lo indicado, el SERVIU deberá acreditar la implementación de las medidas comprometidas en su respuesta, destinadas a fortalecer los mecanismos de control sobre los antecedentes técnicos considerados en los procesos de tasación de terrenos, de lo que informará de manera documentada, en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción de este informe.

2.2. Falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos.

Se identificó una debilidad en la segregación de funciones en el proceso de tasación y adquisición de terrenos por parte del SERVIU, conforme a lo señalado en el numeral 2.1 del acápite "Control Interno" del Informe Final N° 421, de 2025[15], correspondiente a la auditoría sobre las acciones implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la adquisición de terrenos para cumplir las metas del plan de emergencia habitacional.

En este contexto, la misma entidad responsable de adquirir los terrenos, es decir, el SERVIU de la región respectiva, es la misma que valoriza el bien, mediante su informe de tasación, labor que si bien se desarrolla de conformidad con lo indicado en Manual de Tasaciones, denota una falta de segregación de funciones y responsabilidades, lo que representa un riesgo para la objetividad y el adecuado control en la valorización y adquisición de los bienes.

Esta situación implica riesgos significativos, tales como la posibilidad de que errores o irregularidades en los procesos de tasación no sean advertidos, lo que podría derivar en adquisiciones y/o transferencias de terrenos con valores que no se ajusten a los precios de mercado.

En la revisión actual, si bien las propiedades evaluadas no superan en más de un 10% el valor consignado en la tasación, del examen de los antecedentes tenidos a la vista, en particular de los oficios N°s. 2.169 y 470, ambos de 2023, se advirtieron inconsistencias en la identificación del inmueble correspondiente al Lote III, de la comuna de Quilicura, que afectan la concordancia, trazabilidad y certeza de la información utilizada en el proceso de tasación, tales como:

[15] En el marco de lo dispuesto en la ley N° 21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2024, según lo fiscalizado por esta Entidad de Control.

Inconsistencias en los roles de avalúo: El oficio N° 2.169 registra dos roles de avalúo distintos para el Lote III: el rol N° 1750-3, identificado como "rol vigente del lote", y el rol N° 117-31, señalado como "rol para efectos del impuesto territorial", sin que se acompañen antecedentes que justifiquen esta dualidad, como subdivisiones, fusiones u otras modificaciones prediales.

ii. Inconsistencias en la individualización de la inscripción conservatoria: El mismo oficio presenta discrepancias en la identificación de la inscripción conservatoria del año 2021, correspondiente a la sociedad Compañía de Seguros Confuturo S.A., consignando dos referencias distintas: fojas 80868 N° 117639 y fojas 80863 N° 117639, sin explicación sobre la diferencia.

iii. Inconsistencias en la individualización de la dirección del inmueble: se constataron diferencias en la individualización de la dirección del inmueble objeto de la tasación, específicamente entre los oficios N°s. 2.169 y 470. En efecto, el oficio N° 2.169 identifica el predio como Avenida San Luis N° 1151 (ex 1051), Lote III, asociado a los roles de avalúo mencionados. En tanto, el oficio N° 470 lo registra como "1001 (ex 1051)", sin que se establezca una correspondencia clara entre ambas direcciones ni se precise si ambas hacen referencia al mismo inmueble objeto de tasación. Lo descrito, no se encuentra en conformidad con lo establecido en los numerales 1.4 y 1.5 del artículo 1° de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, la cual dispone que el sistema de control interno efectivo debe proporcionar seguridad razonable respecto al logro de los objetivos de la organización, y que esta seguridad razonable equivale a un nivel satisfactorio de confianza, debiendo la alta dirección identificar los riesgos inherentes a las operaciones de la entidad y determinar los niveles de riesgo aceptables bajo las circunstancias pertinentes.

Asimismo, el hecho observado no se aviene con lo dispuesto en el numeral 3.3, del artículo 3° de esa resolución, en relación con el establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de los objetivos institucionales, que indica que se deben segregar funciones con el fin de mitigar el riesgo de conductas irregulares que puedan afectar el logro de dichos objetivos.

Finalmente, se debe considerar el numeral 5.1 del artículo 5°, de la norma citada, que establece el principio de "Definir y desarrollar actividades de control que contribuyan a la mitigación de los riesgos hasta niveles aceptables". En particular, en lo referido a las actividades de control preventivo, se contempla la segregación de funciones, entendida como la asignación y división de responsabilidades para registrar, autorizar y aprobar transacciones, así como de administrar los bienes y activos de la entidad, situación que en la especie no se cumple.

Respecto de esta observación, el Servicio manifestó que aun cuando pueda concordar en los riesgos referidos, la definición de mecanismos adicionales de control y doble revisión corresponde a la autoridad nacional, en atención a que el Plan de Emergencia Habitacional es un objetivo trazado

por el legislador y cuya aplicación recae en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, correspondiendo al SERVIU un rol principalmente operativo.

Al respecto, si bien el diseño e implementación de la política pública asociada a la gestión de suelo y al Plan de Emergencia Habitacional es de responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aquello no es óbice para que en su rol de ejecutor, el SERVIU implemente controles que mitiguen la ocurrencia de errores en sus procedimientos, entre los que, a lo menos se considere la segregación de funciones y el control por oposición. En razón de lo indicado, corresponde mantener la observación.

Por lo señalado, ese servicio deberá implementar las medidas de control que resulten procedentes para fortalecer la segregación de funciones o establecer mecanismos de revisión que mitiguen los riesgos asociados a los procesos de tasación y adquisición de terrenos, lo que acreditará en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.

II. EXAMEN DE LA MATERIA INVESTIGADA

3. Omisión del trámite de toma de razón en la adquisición de ambos terrenos.

En el marco de la presente investigación, se consultó al SERVIU RM si los procesos de adquisición de los terrenos denominados "Parque Tres Piedras III" y "Claudio Arrau", correspondientes a las tasaciones N°s. 296 y 415, ambas del año 2023, fueron sometidos al trámite de toma de razón ante la Contraloría General de la República. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 30 de enero de 2026, el encargado de la Sección de Adquisición de Inmuebles del SERVIU respondió que dichos procesos no fueron ingresados a toma de razón, fundamentando tal omisión en una serie de argumentos jurídicos elaborados por la Subdirección Jurídica del servicio.

Al respecto, manifestó que las adquisiciones de inmuebles efectuadas en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda –regulado por el DS N° 49, de 2011 de MINVU y su antecesor DS N° 174, de 2004– no requerirían ser enviadas a toma de razón, por cuanto:

i) Los decretos que regulan dichos programas fueron oportunamente sometidos al control de legalidad de la CGR;

ii) Los propios programas habitacionales no contemplan expresamente dicho trámite para las adquisiciones de terrenos;

iii) El procedimiento especial del DS N° 49 no se encuadraría en ninguna de las modalidades de contratación reguladas por la resolución N° 36 –trato directo, licitación privada o licitación pública–, sino que constituiría un "llamado a concurso público" de naturaleza especial;

iv) La adquisición de inmuebles forma parte de las funciones propias de los SERVIU conforme al decreto supremo N° 355, del MINVU, de 1976, y está sujeta a reglas particulares establecidas en la resolución N° 14.464, de 2017, de esa cartera de Estado;

v) La aplicación del principio de especialidad haría prevalecer la normativa sectorial por sobre las reglas generales de contratación pública; y

vi) El sometimiento de cada adquisición individual a toma de razón ralentizaría los plazos de pago y la ejecución de los proyectos habitacionales asociados.

Pues bien, analizados dichos argumentos, se objeta que la omisión verificada constituye una transgresión al control preventivo de legalidad establecido en el ordenamiento jurídico vigente, toda vez que, conforme a lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Constitución Política de la República, corresponde a la Contraloría General de la República ejercer el control de legalidad de los actos de la Administración del Estado, función que se materializa a través del trámite de toma de razón y que tiene rango constitucional. Dicha potestad no puede ser limitada ni excluida por disposiciones reglamentarias de inferior jerarquía, ni por prácticas administrativas internas de los servicios, cualquiera sea su origen o finalidad. Lo anterior se encuentra complementado por la ley N° 10.336, que regula el alcance y procedimiento de dicho trámite.

En efecto, si bien es cierto que existe una regulación sectorial especial aplicable a los programas habitacionales –y que el DS N° 49, de 2011, fue oportunamente sometido a toma de razón como decreto reglamentario, y que las adquisiciones de terrenos forman parte del giro propio de los SERVIU conforme al DS N° 355, de 1976–, ello no es suficiente para excluir del control de legalidad los actos administrativos individuales que aprueban cada contrato de compraventa.

En consecuencia, la omisión del trámite de toma de razón respecto de las adquisiciones observadas implicó sustraer dichos actos administrativos del control preventivo de legalidad que corresponde ejercer a esta Contraloría General de la República, afectando las garantías de juridicidad y control institucional aplicables a operaciones financiadas con recursos públicos.

En esta oportunidad, el SERVIU RM, complementando su respuesta anterior, indicó que la adquisición de los inmuebles observados no corresponde a compras efectuadas para el cumplimiento de sus fines institucionales ni para su incorporación al Banco de Suelos. Agregó que tales operaciones constituyen una forma de aplicación de subsidios habitacionales previamente asignados a proyectos seleccionados, respecto de los cuales el Servicio no participa en la elección de los terrenos, limitándose a verificar su procedencia técnica y jurídica. Asimismo, señaló que los inmuebles son inscritos transitoriamente a su nombre como garantía de restitución de los préstamos otorgados a las entidades patrocinantes para la adquisición de los terrenos y el desarrollo de los respectivos

proyectos habitacionales, razón por la cual estimó improcedente su sometimiento al trámite de toma de razón.

Añadió que no existía un acto administrativo que pudiera ser remitido al control de legalidad. Sin perjuicio de ello, informó que instruyó la elaboración de un procedimiento que incorpore un acto previo de autorización de adquisición y otro posterior de aprobación de la compraventa, disponiendo que el primero sea sometido a toma de razón cuando corresponda.

Al respecto, los argumentos expuestos por el SERVIU no desvirtúan la observación formulada. En efecto, si bien el Servicio refiere que las adquisiciones de los terrenos se efectuaron en el contexto de la aplicación de subsidios habitacionales y del otorgamiento de mutuos a entidades patrocinantes, y que la inscripción de los inmuebles a su nombre tenía un carácter transitorio destinado a garantizar la restitución de dichos préstamos, tales circunstancias no resultan suficientes para excluir la procedencia del control preventivo de legalidad.

Lo anterior, por cuanto la normativa vigente a la data de los hechos, contenida en el numeral 12.4 del artículo 12 de la resolución N° 7, de 2019, de esta Contraloría General, en relación con el artículo 2°, numerales 10 y 11, de la resolución N° 14, de 2022, establece que deberán ser sometidos a toma de razón los actos que aprueben contratos de adquisición de inmuebles cuando concurran los requisitos previstos en dichas disposiciones. En consecuencia, la determinación de si una operación debía ser sometida a dicho control dependía de su naturaleza jurídica y de su cuantía, y no del destino posterior del inmueble ni de la finalidad económica o social perseguida por la adquisición.

En este sentido, el SERVIU compareció como comprador en ambas operaciones, adquirió el dominio de los inmuebles y obtuvo la inscripción a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, produciéndose los efectos jurídicos propios de la compraventa de un bien raíz. Por tanto, el hecho de que dichos inmuebles estuvieran destinados posteriormente a proyectos habitacionales o que su inscripción cumpliera además una función de garantía respecto de mutuos otorgados a terceros no altera la naturaleza jurídica de las operaciones celebradas ni las obligaciones de control que de ellas derivan.

Asimismo, la circunstancia de que el Servicio sostenga que no existía un acto administrativo específico susceptible de ser remitido a toma de razón no resulta argumento suficiente para justificar la omisión observada. A mayor abundamiento, el propio SERVIU reconoció la necesidad de fortalecer sus procedimientos al instruir la elaboración de un mecanismo que incorpore un acto previo de autorización de adquisición y otro posterior de aprobación de la compraventa, disponiendo que el primero sea sometido al trámite de toma de razón cuando corresponda.

Por consiguiente, considerando que el SERVIU adquirió e inscribió los respectivos bienes raíces a su nombre y que la normativa aplicable contemplaba expresamente que se debía someter a toma de razón los actos que aprobaran este tipo de operaciones en los casos previstos por ella, procede mantener íntegramente la observación formulada.

Sin perjuicio de lo anterior, procede que ese servicio adopte las medidas necesarias para asegurar que, en futuras adquisiciones como las analizadas en esta instancia, se dé estricto cumplimiento a lo previsto en la resolución N° 36, de 2024, de esta Entidad de Control –o en aquellas que se emitan en su reemplazo–, sometiendo al trámite de toma de razón los actos administrativos definidos en ese instrumento.

No obstante, esta Contraloría General dará inicio a un procedimiento disciplinario a objeto de determinar las responsabilidades administrativas que deriven de los hechos descritos.

4. Deficiencias en el proceso de tasación aplicables a la adquisición de los terrenos de las comunas de Pudahuel y Quilicura.

4.a Uso del enfoque comparativo o de mercado de tasaciones sin cumplir requisitos mínimos establecidos.

Se constató que las tasaciones de los terrenos analizados fueron realizadas mediante el enfoque comparativo o de mercado, sin cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU.

En particular, el numeral 1.2 dispone que este valor tiende a ser determinado por el costo de adquirir una propiedad razonablemente similar. Por lo tanto, a través de este método se mide dicho valor por comparación, en forma ordenada y sistemática, con propiedades sustitutas, similares o equivalentes funcionalmente, cuyos precios y características en el mercado son conocidos por el tasador.

Asimismo, el numeral 1.2.5.1, "Selección de inmuebles comparables" establece en su parte final que "En ningún caso se efectuará la tasación por esta metodología si se cuenta con menos de cinco referencias recientes y comprobadas de propiedades comparables conocidas en detalle por el tasador".

Del mismo modo, el cuerpo N° 2, punto 3.1 "Procedimiento de tasación de inmuebles atípicos habituales del mercado inmobiliario", actividad N° 5 "Selección de muestras representativas", letra a), establece que en forma obligatoria el tasador deberá considerar referencias concretas de precio de "a lo menos cinco transacciones reales u ofertas confirmadas" de inmuebles similares al que se tasa y cuyas características son conocidas por el tasador.

No obstante, las referencias utilizadas corresponden principalmente a ofertas publicadas en portales inmobiliarios tales como Portal Inmobiliario y TocToc, sin respaldo de transacciones efectivamente materializadas ni antecedentes verificables suficientes que permitan acreditar ventas reales, condiciones efectivas de negociación o comparabilidad cierta.

Al respecto, en correo electrónico de 30 de enero de 2026, el Jefe del Departamento de Gestión Inmobiliaria del SERVIU indicó que las referencias eran contrastadas mediante Google Earth y cartografía digital del SII, lo que evidencia que no se trataba de antecedentes conocidos en detalle ni comprobados conforme a las exigencias técnicas del anotado manual.

En consecuencia, las referencias utilizadas reflejan únicamente expectativas de oferta y no valores efectivos de mercado, incumpliéndose las exigencias mínimas para la utilización válida del enfoque comparativo o de mercado.

En su contestación, el SERVIU señaló que para la tasación de ambos terrenos se seleccionaron cinco referencias mediante el método comparativo de mercado, obtenidas principalmente de portales inmobiliarios, las cuales fueron homologadas considerando ubicación, superficie y demás características relevantes de los inmuebles.

Asimismo, indicó que, si bien se observó que las referencias correspondían a ofertas publicadas en portales inmobiliarios y no a transacciones efectivamente materializadas, estas muestras fueron contrastadas mediante Google Earth y la cartografía digital del SII para verificar la ubicación y las características básicas de las propiedades. Agregó que las referencias utilizadas fueron sometidas a un proceso de homologación y ajuste, aplicándose correcciones generales de entre un 2,5% y un 10%, además de una corrección adicional del 5% por condición de oferta cuando correspondía, con el objeto de aproximarlas a valores de mercado.

El SERVIU sostuvo además que existe un procedimiento de corrección, comparación y homologación que permite depurar las muestras y ajustar las ofertas de referencia a valores representativos de mercado. Finalmente, informó que se encuentra en elaboración un manual para este tipo de procesos, el cual establecerá los antecedentes y documentos mínimos que deberán acompañar los interesados para que el Servicio pueda efectuar las tasaciones respectivas.

En relación con la respuesta entregada por el SERVIU, cabe señalar que los antecedentes aportados no desvirtúan la observación formulada, toda vez que no acreditan que las muestras empleadas correspondieran a transacciones reales u ofertas efectivamente confirmadas, ni que las propiedades utilizadas como comparables hubiesen sido conocidas en detalle por el tasador, en los términos exigidos por el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU.

En efecto, si bien el Servicio informó que las referencias fueron obtenidas principalmente desde portales inmobiliarios y contrastadas mediante Google Earth y cartografía digital del Servicio de Impuestos Internos, tales verificaciones sólo permiten corroborar aspectos generales de localización y características físicas de los inmuebles, pero no constituyen evidencia suficiente de la materialización de las operaciones utilizadas como comparables.

Asimismo, la aplicación de factores de corrección, comparación y homologación no subsana la falta de confiabilidad o suficiencia de los antecedentes de base, por cuanto dichos ajustes dependen necesariamente de la validez y representatividad de las muestras utilizadas.

En consecuencia, se mantiene la observación formulada, por cuanto no consta que las referencias empleadas cumplieran los requisitos establecidos en el Manual de Tasaciones respecto de contar con antecedentes comprobados, conocidos en detalle por el tasador y sustentados en transacciones reales u ofertas efectivamente confirmadas. Por ello, el SERVIU deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que futuros procesos de tasación se ajusten a las exigencias establecidas en dicho cuerpo normativo, especialmente en lo relativo a la selección, validación, verificabilidad y respaldo documental de las muestras utilizadas.

4.b Utilización de propiedades comparables no homogéneas, desactualizadas, territorialmente distantes y no representativas.

Se verificó que las tasaciones examinadas incorporan referencias comparables que presentan diferencias relevantes respecto de los inmuebles tasados en aspectos como localización, normativa urbanística, uso de suelo, superficie, tipología y condiciones de entorno, afectando la representatividad técnica de la muestra utilizada.

En el caso del inmueble ubicado en San Luis N° 1151, Quilicura, cuyo terreno presenta afectaciones urbanísticas asociadas a zona ZUC, áreas de inundación y restricciones aeroportuarias, se incorporaron referencias correspondientes a la comuna de Renca y otros sectores con dinámicas inmobiliarias distintas, reconociéndose incluso en el propio informe que dichas referencias fueron incorporadas únicamente para "cumplir con el requisito exigido".

Asimismo, en la retasación N° 415 se amplió territorialmente el mercado de referencia, incorporando propiedades con valores considerablemente superiores a los utilizados originalmente en la primera tasación, sin que conste un análisis técnico suficiente que neutralice las diferencias de localización, accesibilidad, consolidación urbana y normativa aplicable.

Por otra parte, en la tasación del inmueble ubicado en Américo Vespucio N° 580, Pudahuel, se utilizaron comparables correspondientes principalmente a propiedades de uso habitacional para valorar un terreno de uso industrial, afecto además a cesiones de utilidad pública. Del mismo modo, se emplearon referencias con superficies muy inferiores al predio tasado, sin justificar técnicamente el impacto de dichas diferencias de escala sobre el valor unitario aplicado.

Adicionalmente, se constató la utilización de referencias desactualizadas, incluyendo antecedentes correspondientes al año 2021 utilizados en tasaciones efectuadas durante el año 2023, así como referencias sin fecha determinada y sin evidencia de ajustes objetivos por variación del mercado inmobiliario, inflación u otros factores temporales relevantes.

Así también, se verificó la incorporación de comparables emplazados en zonas urbanísticas incompatibles con el destino habitacional de los proyectos evaluados, incluyendo propiedades afectas a zonificaciones que no permiten uso residencial.

Todo lo anterior contraviene lo dispuesto en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU, en particular lo señalado en el numeral 1.2.1 letra b) y el numeral 1.2.5.1 del cuerpo N° 1, que exigen utilizar inmuebles comparables por localización, uso, tipología y condiciones urbanísticas, preferentemente emplazados dentro de un mismo sector homogéneo.

El SERVIU en su contestación alude a que las diferencias observadas entre los inmuebles tasados y las propiedades utilizadas como comparables obedecieron principalmente a la escasez de terrenos similares disponibles en las zonas analizadas. Por ello, indicó que fue necesario ampliar la búsqueda de referencias hacia otros sectores cercanos que presentaran características semejantes, aplicando posteriormente procesos de comparación y homogeneización para ajustar diferencias.

Respecto del terreno ubicado en San Luis N° 1151, comuna de Quilicura, el Servicio sostuvo que la observación relacionada con la zona ZUC no considera adecuadamente la composición urbanística real del predio. Explicó que, conforme al Certificado de Informaciones Previas y a la Resolución DOM N° 267, de 2022, aproximadamente un 92,04% del terreno corresponde a la zona 37o y solo un 7,96% a zona ZUC, por lo que esta última tendría una incidencia menor en la valoración del inmueble. Asimismo, precisó que la condición ZUC no constituye una afectación del terreno, sino una zona urbanizable condicionada que permite desarrollo inmobiliario bajo determinadas condiciones.

En cuanto a la incorporación de comparables de la comuna de Renca en la retasación N° 415, el SERVIU indicó que ello respondió a la falta de referencias suficientes en Quilicura para cumplir con el mínimo de cinco comparables exigido por el Manual de Tasaciones. Añadió que dichos inmuebles fueron seleccionados por presentar características similares al terreno evaluado y que posteriormente fueron sometidos a ajustes y homologaciones técnicas.

Asimismo, explicó que la retasación N° 415 se realizó a solicitud de la entidad patrocinante INSOC, la que acompañó nuevos antecedentes urbanísticos y tasaciones externas que permitieron revisar la valoración inicialmente efectuada. Según el Servicio, la primera tasación habría utilizado comparables emplazados mayoritariamente en zonas ZUC o afectadas por inundación frecuente, lo cual influía negativamente en el valor del suelo. La retasación buscó corregir esa situación mediante la utilización de referencias consideradas más representativas de las condiciones predominantes del terreno.

Respecto del inmueble ubicado en Américo Vespucio N° 580, comuna de Pudahuel, el SERVIU sostuvo que la mayoría de los comparables seleccionados correspondían a terrenos emplazados en zonas destinadas a equipamiento y actividades productivas, compatibles con las características del predio tasado. Reconoció que uno de los referenciales

correspondía a una zona con uso residencial y equipamiento, pero afirmó que las diferencias fueron corregidas mediante el proceso de homogeneización.

Sobre las observaciones relativas a las diferencias de superficie y uso de suelo de algunos comparables, el Servicio argumentó que estas obedecieron a la limitada disponibilidad de ofertas similares en el mercado y que tales diferencias fueron compensadas a través de los factores de ajuste contemplados en la metodología de comparación y homogenización utilizada por la Unidad de Tasaciones.

Ahora bien, los antecedentes aportados no desvirtúan la observación formulada, toda vez que persisten diferencias entre varios de los inmuebles utilizados como comparables y las propiedades tasadas, particularmente en aspectos relativos a localización, uso de suelo, características urbanísticas, superficie y condiciones del entorno. Asimismo, no se acreditó que los procesos de homologación aplicados permitieran neutralizar el efecto de tales diferencias en la determinación del valor final obtenido.

Del mismo modo, no fueron desvirtuadas las observaciones relacionadas con la incorporación de referencias territorialmente distantes, la utilización de comparables emplazados en zonas con condiciones urbanísticas distintas y la insuficiente fundamentación técnica respecto del impacto que dichas diferencias podrían generar en la determinación del valor de mercado de los inmuebles objeto de tasación.

Asimismo, en relación con las referencias observadas por su antigüedad, incompatibilidad urbanística o diferencias significativas de escala, la respuesta del Servicio entrega explicaciones asociadas principalmente a la escasez de oferta de terrenos comparables. Sin embargo, tales circunstancias no permiten acreditar que las muestras empleadas cumplieran íntegramente las exigencias de comparabilidad establecidas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU.

En tales condiciones, la observación se mantiene, correspondiendo que ese servicio adopte las medidas necesarias para que en el proceso de tasación de inmuebles, sus actuaciones se ajusten de manera estricta a las exigencias previstas en el anotado manual.

4.c Deficiencias de verificabilidad, trazabilidad y respaldo documental de las referencias y antecedentes técnicos utilizados.

A partir del análisis de las tasaciones tenidas a la vista, correspondientes al inmueble ubicado en calle San Luis N° 1151 (ex N° 1051), Lote III, comuna de Quilicura –objeto de dos informes de tasación– y al inmueble emplazado en Américo Vespucio N° 580, comuna de Pudahuel, se constató que los antecedentes utilizados en dichos informes son incompletos, insuficientemente verificados y carentes de respaldo documental, afectando su trazabilidad, verificabilidad y confiabilidad técnica.

En relación con ambos inmuebles, se verificó que las propiedades comparables utilizadas en los respectivos informes carecen de antecedentes esenciales, tales como rol de avalúo, inscripción conservatoria, identificación del propietario, direcciones completas y verificables, así como documentación de respaldo de ofertas o transacciones y antecedentes técnicos suficientes que permitan acreditar su efectiva comparabilidad.

Asimismo, en las fichas de comparables contenidas en las referidas tasaciones, se detectó la omisión de información relevante, observándose campos sin completar relativos a dirección, número de base de datos, fuente de información, fecha y condiciones de transacción, lo que impide verificar la autenticidad, vigencia y trazabilidad de los antecedentes utilizados.

En particular, en las tasaciones del inmueble ubicado en Quilicura, se identificaron referencias con descripciones genéricas de ubicación –tales como "Lo Marcoleta" y "Camino Lo Echevers"–, mientras que en la tasación del inmueble de Pudahuel se consignan ubicaciones imprecisas como "Vespucio Norte y Río Elqui", "La Travesía 7455", o "detrás del terreno en estudio", sin individualización predial precisa ni posibilidad cierta de verificación territorial.

Adicionalmente, respecto de ambas tasaciones revisadas, no fue posible corroborar la ubicación geográfica de la totalidad de los comparables incorporados en la muestra ni su correspondencia efectiva con el mercado del entorno de los inmuebles tasados, observándose además que parte de los referenciales proviene de plataformas inmobiliarias sin respaldo documental suficiente.

En relación con los antecedentes técnicos de los inmuebles objeto de la tasación, se constató que tanto el inmueble ubicado en Quilicura como aquel emplazado en Pudahuel carecen de información completa y verificable, detectándose la ausencia de coordenadas georreferenciales, antecedentes registrales completos, documentación urbanística verificable. En particular, en la tasación del inmueble ubicado en Américo Vespucio N° 580, comuna de Pudahuel, se señala que las superficies edificadas fueron estimadas mediante Google Earth ante la inexistencia de antecedentes de recepción final, incorporándose dichas construcciones al valor comercial total del inmueble sin respaldo técnico suficiente.

Asimismo, en ambas tasaciones se detectaron inconsistencias en las distancias informadas respecto de las propiedades comparables, las que difieren significativamente de las verificaciones efectuadas mediante herramientas de georreferenciación.

Por otra parte, no consta en ninguno de los informes tenidos a la vista la justificación técnica ni documental que acredite la inexistencia o insuficiencia de antecedentes en bases de datos institucionales que respalden el uso de referencias externas.

Lo anterior contraviene lo dispuesto en el numeral 1.1.2 "Análisis de la propiedad" del Manual de Tasaciones del MINVU, y en

el Anexo N° 2 de dicho cuerpo normativo, que exige respaldar adecuadamente la información utilizada, completar íntegramente los formularios y asegurar la verificabilidad y trazabilidad de los antecedentes empleados.

En consecuencia, las deficiencias identificadas comprometen la transparencia, confiabilidad y validez técnica del proceso de tasación.

El SERVIU señaló que los antecedentes utilizados para las tasaciones provenían de la documentación proporcionada por las entidades patrocinantes, conforme a un check list interno elaborado por la Subdirección de Operaciones Habitacionales, indicando que, para ambos casos, se habrían cumplido los requisitos documentales exigidos al momento de efectuar las tasaciones. Asimismo, sostuvo que, en términos generales, se asume la buena fe de los solicitantes respecto de la autenticidad y veracidad de la información aportada.

Respecto de las observaciones relacionadas con la falta de trazabilidad y respaldo documental de los comparables, el Servicio indicó que las referencias utilizadas correspondían principalmente a ofertas obtenidas desde portales inmobiliarios, las cuales constituían el principal medio disponible y aceptado por la Unidad de Tasaciones para este tipo de análisis.

En cuanto a las ubicaciones de los inmuebles comparables, señaló que las direcciones incorporadas en los informes correspondían a la información publicada en los respectivos portales inmobiliarios. Agregó que, cuando no existían direcciones específicas, dichos portales entregaban ubicaciones referenciales o calles cercanas, antecedentes que fueron utilizados en las tasaciones sin omitir deliberadamente información.

Asimismo, manifestó que los antecedentes fueron complementados mediante herramientas como Google Earth y cartografía digital, con el objeto de identificar la ubicación aproximada de los inmuebles y verificar determinadas características territoriales, precisando que este procedimiento forma parte de la práctica habitual de la Unidad de Tasaciones y cuenta con la validación de sus jefaturas.

Respecto de las construcciones existentes en el inmueble ubicado en Américo Vespucio N° 580, comuna de Pudahuel, el SERVIU reconoció que no fue posible obtener los antecedentes de recepción final de las edificaciones. No obstante, señaló que las superficies fueron verificadas utilizando el avalúo fiscal detallado del Servicio de Impuestos Internos, observaciones efectuadas en terreno y mediciones apoyadas mediante Google Earth, estimando que los valores obtenidos eran técnicamente adecuados y representativos del mercado.

En relación con las observaciones sobre distancias y georreferenciación, el Servicio sostuvo que la utilización de Google Earth constituye una herramienta suficientemente precisa para el trabajo desarrollado, aunque reconoció la necesidad de avanzar en procedimientos que otorguen mayor certeza y regulación al uso de este tipo de herramientas cuando no existan antecedentes formales disponibles.

Finalmente, informó que incorporará al futuro Manual de Procedimientos un check list formal de antecedentes y mecanismos adicionales de control, incluyendo la exigencia de declaraciones juradas por parte de las entidades patrocinantes, así como procedimientos de verificación documental que permitan fortalecer la autenticidad y trazabilidad de la información utilizada en estos procesos.

Ahora bien, los antecedentes aportados por el SERVIU no desvirtúan la objeción formulada, toda vez que no acreditan la existencia de respaldo documental respecto de diversos comparables utilizados en las tasaciones, ni permiten verificar íntegramente su identificación, trazabilidad y autenticidad.

En efecto, la respuesta no acompaña antecedentes que permitan subsanar las omisiones detectadas en materias tales como roles de avalúo, inscripciones conservatorias, individualización de propietarios, direcciones completas y verificables, respaldo de ofertas o transacciones, así como demás antecedentes técnicos necesarios para acreditar la efectiva comparabilidad de las muestras empleadas.

Asimismo, si bien el Servicio señala que determinadas ubicaciones correspondían a la información disponible en los portales consultados y que, en algunos casos, se utilizaron referencias geográficas aproximadas, ello no resulta suficiente para asegurar la verificabilidad territorial de los comparables ni permite reconstruir de manera cierta y completa el proceso de selección de las muestras utilizadas.

Del mismo modo, la utilización de herramientas de georreferenciación constituye un mecanismo complementario de análisis, pero no reemplaza la necesidad de contar con antecedentes completos, verificables y debidamente respaldados en los informes de tasación, para así asegurar la confiabilidad y validez técnica del proceso de tasación.

Por consiguiente, se mantiene la observación formulada, debiendo ese servicio adoptar las medidas necesarias para asegurar que la información utilizada en futuros procesos de tasación se encuentre debidamente respaldada, identificada y documentada, garantizando su trazabilidad y verificabilidad conforme a las exigencias establecidas en el Manual de Tasaciones del MINVU.

4.d Incumplimiento en la incorporación y utilización de bases de datos institucionales.

Se constató que las referencias de mercado utilizadas en las tasaciones no fueron incorporadas a la base de datos institucional del SERVIU RM, ni existe evidencia documental que acredite el cumplimiento de los procedimientos establecidos para su registro, validación, sistematización y utilización posterior.

En efecto, el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU establece que la Base de Datos Inmobiliaria

constituye el insumo principal para el análisis estadístico del mercado y para la selección de muestras representativas de inmuebles comparables.

En particular, el numeral 1.2.4 "Tasación del inmueble tipo" del cuerpo N° 1, dispone que el análisis inicial de antecedentes de mercado debe efectuarse sobre la base de las referencias contenidas en la Base de Datos Inmobiliaria que el SERVIU debe formar y mantener actualizada. Del mismo modo, el numeral 1.2.5.1 señala que la selección de inmuebles comparables debe extraerse de dicha base de datos.

No obstante, en las tasaciones examinadas no consta evidencia de consulta, validación ni sistematización institucional de las referencias utilizadas, afectándose la uniformidad, trazabilidad y control del proceso de valoración.

El servicio investigado en su respuesta reconoce que la base de datos inmobiliaria contemplada en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU no fue implementada. Señaló que ello obedeció a dificultades tecnológicas existentes al momento de su creación y que posteriormente no se perseveró en su desarrollo, razón por la cual dicha herramienta institucional no estaba disponible para ser utilizada en las tasaciones examinadas.

Asimismo, indicó que los procedimientos de tasación fueron ejecutados utilizando los antecedentes disponibles y mecanismos alternativos de validación de mercado desarrollados por la Unidad de Tasaciones, en atención a la inexistencia de la base de datos institucional exigida por el Manual de Tasaciones.

Agregó que, si bien dichos mecanismos permitieron dar continuidad a los procesos de valoración, reconoce que no reemplazan el sistema formal previsto en la normativa vigente para el registro, validación y utilización de referencias de mercado.

Finalmente, informó que esta situación será abordada en el Manual de Procedimientos actualmente en elaboración, con el propósito de fortalecer el registro y control de la información utilizada en las tasaciones, así como otorgar mayor certeza y trazabilidad a los antecedentes que se mantengan para estos efectos.

Al respecto, la respuesta del SERVIU no desvirtúa la observación formulada. En efecto, el propio Servicio reconoció expresamente que la Base de Datos Inmobiliaria contemplada en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU no fue implementada y que, por consiguiente, no fue utilizada en los procesos de tasación examinados. Asimismo, informó que la Unidad de Tasaciones recurrió a mecanismos alternativos de recopilación y validación de información de mercado debido a la inexistencia de dicha herramienta institucional.

Sin perjuicio de lo anterior, la utilización de procedimientos alternativos no permite subsanar el incumplimiento observado, por

cuanto el Manual de Tasaciones establece expresamente que el análisis de mercado y la selección de inmuebles comparables deben sustentarse en la Base de Datos Inmobiliaria que el SERVIU debe formar, mantener y actualizar para dichos efectos.

Asimismo, la circunstancia de que el Servicio se encuentre elaborando un Manual de Procedimientos constituye una medida orientada a corregir la situación observada en el futuro, pero no subsana la ausencia de la base de datos institucional exigida durante el período revisado.

En consecuencia, se mantiene la observación formulada, debiendo el SERVIU adoptar las medidas necesarias para implementar, mantener y actualizar periódicamente la Base de Datos Inmobiliaria prevista en el Manual de Tasaciones, o el mecanismo institucional que la remplace, conforme a la normativa vigente, de cuyo grado de avance informará en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

4.e. Falta de acreditación de inspección física y utilización de antecedentes técnicos no verificados.

Requerido al SERVIU, no fueron entregados los antecedentes que acrediten la realización efectiva de inspecciones físicas a los inmuebles tasados, pese a que el servicio afirmó haber efectuado dichas visitas.

Al respecto, el Manual de Tasaciones del MINVU, en sus numerales 1.1.2 y 1.2.2 "Análisis de la propiedad", establece que la evaluación del inmueble debe fundamentarse principalmente en la inspección física del predio y su entorno.

No obstante, en los informes revisados se constató la utilización de mediciones indirectas obtenidas mediante herramientas digitales, ausencia de mediciones en terreno, empleo de antecedentes no verificados y valorización de edificaciones sin respaldo técnico suficiente ni recepción final acreditada.

En particular, en la tasación del inmueble ubicado en Américo Vespucio N° 580, Pudahuel, las superficies edificadas fueron determinadas a partir de imágenes satelitales de Google Earth ante la inexistencia de antecedentes formales de construcción, incorporándose igualmente dichas edificaciones a la valorización comercial del inmueble.

Por consiguiente, el uso de información no verificada y metodologías indirectas no justificadas vulnera los estándares técnicos exigidos por el Manual de Tasaciones del MINVU, comprometiendo la confiabilidad y validez del proceso de valoración.

En su informe de respuesta, el SERVIU mantiene lo señalado, en cuanto a que sí realizó visitas a terreno respecto de ambos inmuebles objeto de tasación, indicando que dichas inspecciones permitieron verificar directamente las características físicas de los predios, su materialidad, dimensiones y condiciones generales, dando cumplimiento a las exigencias del Manual de

Tasaciones. Asimismo, señaló que las inspecciones fueron complementadas mediante herramientas digitales de apoyo.

Al respecto, los antecedentes aportados por el SERVIU no desvirtúan la observación formulada. En efecto, si bien el Servicio reiteró que efectuó visitas a terreno respecto de ambos inmuebles y que dichas inspecciones permitieron verificar sus características físicas, materialidad, dimensiones y condiciones generales, no acompañó antecedentes que acrediten fehacientemente la realización de tales actuaciones, ni documentación que permita verificar la fecha, alcance, resultados o participantes de las visitas invocadas.

Asimismo, la utilización de herramientas digitales de apoyo o de antecedentes obtenidos mediante observación remota no permite subsanar la falta de respaldo documental de las inspecciones físicas informadas, especialmente considerando que el Manual de Tasaciones del MINVU establece que la evaluación del inmueble debe sustentarse principalmente en la inspección directa del predio y de su entorno.

En consecuencia, no resulta posible verificar que las tasaciones examinadas se hayan fundamentado prioritariamente en inspecciones físicas debidamente acreditadas ni que los antecedentes técnicos utilizados para la valorización de los inmuebles hubiesen sido objeto de una verificación suficiente y documentada.

Por tal razón, ese servicio deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar, en lo sucesivo, la adecuada documentación y respaldo de las inspecciones físicas efectuadas en los procesos de tasación, así como la verificación suficiente de los antecedentes técnicos que sirven de base para la valoración de los inmuebles.

4.f. Sobre la fundamentación técnica y falta de trazabilidad en la determinación del valor final de tasación.

Se observa que los valores finales de tasación carecen de una fundamentación adecuada que permita reconstruir el proceso de cálculo utilizado o verificar la coherencia técnica de los resultados obtenidos.

En efecto, el Manual de Tasaciones del MINVU establece que la determinación del valor debe sustentarse en antecedentes de mercado suficientes, actualizados y confiables, considerando análisis estadísticos, homogeneización de comparables, ponderación de diferencias y definición de márgenes de error.

Asimismo, el numeral 1.2.5.2 "Evaluación de las diferencias y homogeneización" dispone que los ajustes aplicados a las propiedades comparables deben basarse en antecedentes objetivos de mercado y estar debidamente justificados.

No obstante, en las tasaciones revisadas no se explicita el procedimiento de cálculo empleado, incluyendo criterios de depuración

de muestra, metodología de ponderación, análisis estadístico utilizado ni fundamento técnico específico de los coeficientes de ajuste aplicados.

Del mismo modo, se aplican ajustes estandarizados sin acreditar su relación efectiva con las diferencias observadas en el mercado, y sin justificar técnicamente el impacto de variables relevantes como localización, escala, normativa urbanística y condiciones de entorno.

En consecuencia, la ausencia de fundamentación explícita de los procedimientos de análisis, ajuste y ponderación de comparables afecta la transparencia, trazabilidad y confiabilidad del valor determinado, comprometiendo la validez técnica de los informes de tasación.

En su respuesta, el SERVIU señaló que las tasaciones cuestionadas se realizaron conforme al procedimiento habitualmente utilizado por la Sección de Tasaciones del Departamento de Gestión Inmobiliaria y de acuerdo con la metodología contemplada en el Manual de Tasaciones.

Indicó que para ello se seleccionaron inmuebles comparables y se aplicaron procesos de comparación y homogeneización respecto de diversas variables, tales como ubicación, entorno inmediato, calidad ambiental, accesibilidad, comercialización, tamaño, forma, proporciones, topografía, constructibilidad y otros factores que pudieran influir en el valor del inmueble.

Asimismo, señaló que a cada una de estas características se le asignó una ponderación porcentual preestablecida, destinada a disminuir, mantener o aumentar el valor de comparación según las diferencias detectadas respecto del terreno tasado. Producto de dichos ajustes se obtenía un valor ponderado para cada comparable.

Agregó que los resultados obtenidos eran posteriormente incorporados al análisis de mercado contenido en los respectivos informes de tasación, instancia en la que se determinaba el valor final del inmueble. En ese contexto, sostuvo que el valor es un análisis justo, apegado al valor del mercado inmobiliario y ponderado adecuadamente, sin vulnerar los fundamentos básicos de la metodología del Manual de Tasaciones.

Al respecto, los antecedentes aportados por el SERVIU no desvirtúan la observación formulada. En efecto, si bien el Servicio señaló que las tasaciones fueron elaboradas mediante procedimientos de comparación y homogeneización, aplicando ponderaciones porcentuales sobre variables tales como ubicación, entorno, accesibilidad, tamaño, topografía y constructibilidad, no acompañó antecedentes que permitan verificar el origen, fundamento técnico, metodología de cálculo o criterios utilizados para determinar los coeficientes de ajuste aplicados en cada caso.

Por tal razón, se mantiene la observación formulada.

En razón de lo señalado, ese SERVIU deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar, en lo sucesivo, la adecuada documentación y respaldo de las metodologías de cálculo, ponderación y ajuste empleadas en los procesos de tasación, acreditando la fundamentación técnica y trazabilidad de los valores determinados, de acuerdo con los manuales que al efecto emita o las directrices que apruebe sobre la materia el MINVU.

Finalmente, en atención a que las observaciones contenidas en los literales 4.a a la 4.f evidencian incumplimientos a las disposiciones del Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU y deficiencias en distintas etapas del proceso de tasación examinado, especialmente en lo relativo a la trazabilidad, verificabilidad y respaldo documental de los antecedentes utilizados, aspectos que inciden en la selección de comparables, la fundamentación de los valores determinados y la posibilidad de reconstruir y verificar el proceso de valoración efectuado, dichas materias serán consideradas en el procedimiento disciplinario que esta Contraloría General de la República iniciará.

5. Observaciones aplicables al proceso de adquisición del terreno para el Proyecto Tres Piedras III (Quilicura).

5.a. Inconsistencias en la secuencia cronológica del proceso de adquisición.

Del examen de la cronología del proceso de adquisición del inmueble por parte del SERVIU, se constató la siguiente secuencia de hitos:

Tabla N° 2: Cronología del proceso de adquisición del terreno para el Proyecto Tres Piedras III (Quilicura).

Hito	Fecha
Suscripción de promesa de compraventa entre SERVIU Metropolitano e Inmobiliaria Pacífico SpA (Repertorio N° 16.997 /2023).	10 de octubre de 2023
Informe de Tasación Urbana N° 407, de 2023	2 de noviembre de 2023
Oficio ORD. N° 2169, de 2023. Revisión factibilidad legal. Departamento Jurídico Rechaza la adquisición del terreno al precio de tasación 56.171 UF	6 de noviembre de 2023
Informe de Retasación Urbana N° 415, de 2023	14 de noviembre de 2023
Oficio ORD. N° 2328, de 2023. Revisión factibilidad legal. Departamento Jurídico Aprueba la adquisición del terreno al precio de tasación 102.518 UF	27 de noviembre de 2023
Revisión técnico-económica, (oficio ordinario N° 470).	28 de noviembre de 2023
Compraventas entre privados, Inmobiliaria Pacífico SpA y Compañía de Seguros Confuturo S.A.	octubre – noviembre de 2024
Compraventa por parte del SERVIU a Inmobiliaria Pacífico SpA	30 de octubre de 2024
Modificación del precio, según escritura de modificación de Compraventa.	27 de enero de 2025

Fuente: Tabla elaborada en base a la información proporcionada por el SERVIU RM.

Pues bien, la tabla anterior muestra que la promesa de compraventa fue suscrita con anterioridad a la realización de la tasación y de la evaluación técnico-económica, alterando el orden lógico y secuencial que debe regir este tipo de procesos. Esta situación implica que el compromiso inicial se estableció sin contar con un valor técnico actualizado ni con certeza jurídica sobre la titularidad del bien, afectando la transparencia y seguridad jurídica de la operación.

Asimismo, se verificó que el precio definitivo de la operación fue fijado con posterioridad a la adquisición del dominio por parte del SERVIU RM, mediante modificación de la escritura de compraventa, lo que contraviene las buenas prácticas en adquisiciones públicas, donde la determinación del valor debe preceder a la transferencia de dominio para asegurar la adecuada justificación y respaldo técnico-económico del gasto público.

Lo anterior no se ajusta a lo establecido en los artículos 3°, inciso segundo y 5° de la anotada ley N° 18.575, los cuales consignan, en lo que interesa, que la administración debe observar en su actuar, entre otros principios, los de responsabilidad, eficiencia, eficacia y control, como, asimismo, que las autoridades y funcionarios deben velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

Igualmente, se vulnera lo señalado en el artículo 11 de la ley N° 19.880, que dispone que los actos administrativos deberán ser fundados, expresando los hechos y las normas jurídicas en que se sustentan, lo cual exige que la fijación del precio y las condiciones de adquisición estén debidamente justificadas antes de la transferencia de dominio.

De igual modo, se contravienen las directrices del Manual de Tasaciones del MINVU, (capítulos 1.1.1 y 1.1.2), donde se deduce que la tasación y el análisis de la documentación legal deben realizarse previamente a cualquier compromiso contractual, constituyendo estos el insumo técnico y jurídico para la fijación del precio y la evaluación de la operación.

En su respuesta, el SERVIU indicó que la promesa de compraventa suscrita el 10 de octubre de 2023 fue celebrada por la entidad patrocinante, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el llamado especial regulado por el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Agregando que dicha promesa tenía por objeto acreditar la disponibilidad del terreno para la postulación del proyecto y que no generaba obligaciones para el SERVIU.

Asimismo, señaló que los informes técnicos y jurídicos emitidos posteriormente tenían únicamente la finalidad de verificar la aptitud legal y técnica del inmueble para ser eventualmente adquirido, sin implicar una decisión previa de compra por parte del Servicio.

Por otra parte, explicó que la operación corresponde a una modalidad especial asociada a la aplicación de subsidios habitacionales, donde el terreno es presentado por los propios grupos postulantes a través de la entidad patrocinante. En ese contexto, el SERVIU afirmó que no selecciona el inmueble ni determina inicialmente su precio, sino que revisa técnica y

jurídicamente los antecedentes una vez que el proyecto ingresa al proceso de evaluación. Adicionalmente, acompañó antecedentes urbanísticos, resoluciones de subdivisión predial y tasaciones externas que, a su juicio, justificaban la revisión de la tasación inicial y la posterior retasación del inmueble.

Finalmente, insistió en que la operación no corresponde a una adquisición directa destinada a fines propios del Servicio, sino a una actuación vinculada a la aplicación de subsidios y al otorgamiento de préstamos a entidades patrocinantes, donde la inscripción del inmueble a nombre del SERVIU opera como una garantía asociada al financiamiento otorgado.

Analizada la respuesta entregada por SERVIU, si bien es efectivo que la promesa de compraventa de fecha 10 de octubre de 2023 fue suscrita entre Inmobiliaria Pacífico SpA e Inmobiliaria Social INSOC Limitada, lo cierto es que dicha promesa fue celebrada expresamente para la futura adquisición del inmueble por parte del SERVIU Metropolitano, estableciéndose en su texto que el inmueble sería transferido a dicho Servicio y que el precio de la operación sería pagado por este último, en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Asimismo, el precio de la compraventa prometida fue fijado en 111.488,29 unidades de fomento con fecha 10 de octubre de 2023, esto es, con anterioridad a la emisión de los informes de tasación y de factibilidad jurídica que posteriormente sirvieron de fundamento para la evaluación de la operación. En efecto, la tasación N° 407 fue emitida con fecha 2 de noviembre de 2023, la retasación N° 415 el 14 de noviembre de 2023 y la aprobación jurídica definitiva el 27 de noviembre del mismo año.

En consecuencia, si bien corresponde precisar que el SERVIU Metropolitano no suscribió directamente la promesa de compraventa observada, los antecedentes aportados no permiten desvirtuar las observaciones relativas a la secuencia temporal de los antecedentes técnicos utilizados para sustentar la adquisición ni aquellas asociadas a la fijación del precio comprometido en la promesa con anterioridad a la emisión de las tasaciones y análisis de factibilidad que posteriormente fueron considerados durante la evaluación de la operación.

En atención a ello, ese SERVIU deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar, en lo sucesivo, que los antecedentes técnicos, jurídicos y económicos que sustentan la adquisición de inmuebles sean desarrollados y validados oportunamente, antes de la definición de las condiciones esenciales de las operaciones respectivas, ajustando sus actuaciones a lo definido en los manuales que al efecto apruebe o a las directrices o instrucciones que sobre la materia imparta el MINVU.

5.b. Deficiencias metodológicas y falta de representatividad en la retasación N° 415.

Del análisis de los antecedentes de la retasación N° 415, de fecha 14 de noviembre de 2023, se constató un aumento del

valor unitario del terreno respecto de la tasación original N° 407, pasando las referencias utilizadas de rangos aproximados de entre 2,00 y 3,70 UF/m² a valores de entre 6,00 y 9,20 UF/m², sin que dicha modificación y la consecuente modificación del valor de tasación total del inmueble tengan elementos fundantes que den cuenta de tal variación.

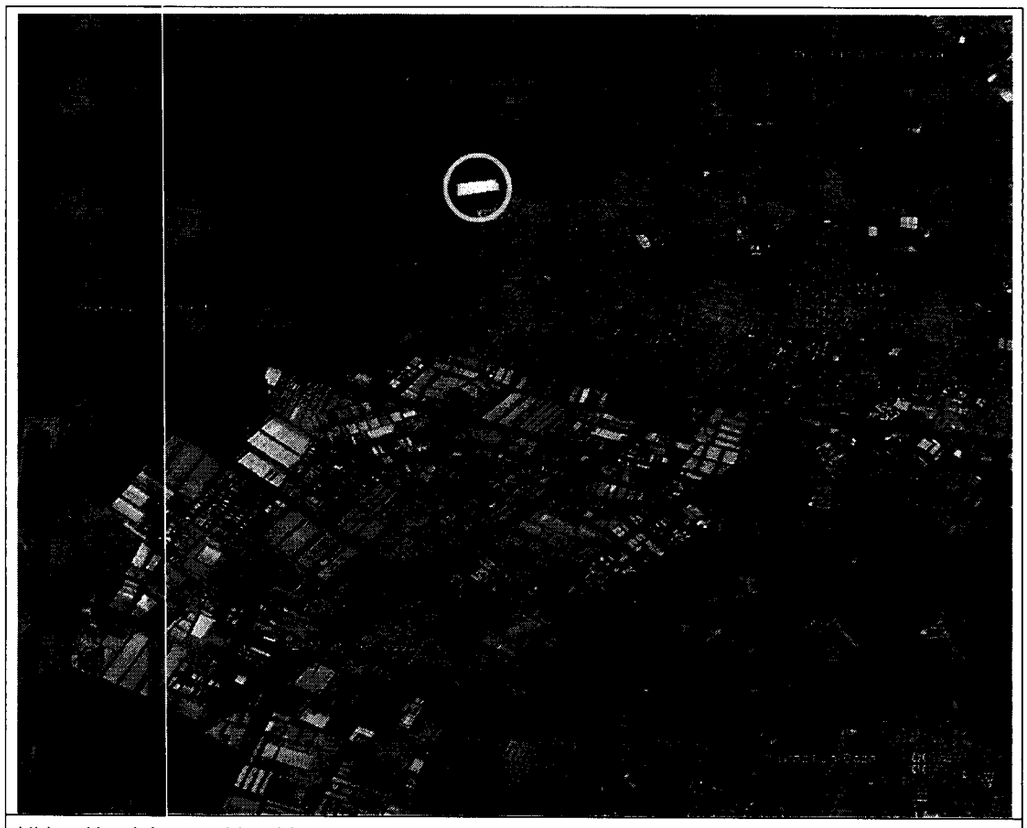
Lo indicado constituye una manifestación específica de las observaciones generales formuladas en los numerales 4.b, 4.c y 4.f precedentes, relativas a la utilización de comparables territorialmente improcedentes, insuficiente fundamentación técnica y deficiencias de trazabilidad metodológica.

En particular, se verificó que la retasación amplió territorialmente la muestra, incorporando propiedades ubicadas fuera del entorno inmediato del inmueble, incluyendo sectores de Renca y Quilicura con dinámicas urbanas distintas, sin que conste un análisis técnico que justifique la equivalencia de mercado entre dichas referencias y el inmueble objeto de tasación.

Asimismo, los ajustes aplicados no compensan adecuadamente las diferencias observadas en localización, accesibilidad, nivel de consolidación urbana y normativa aplicable, afectando la representatividad y confiabilidad del valor obtenido. Estas deficiencias adquieren especial relevancia considerando las inconsistencias cronológicas advertidas en el numeral 5.a precedente, donde se verificó la adopción de compromisos contractuales relevantes con anterioridad a la consolidación de antecedentes técnicos suficientes.

En efecto, como ya se indicó, la promesa de compraventa se suscribió el 10 de octubre de 2023 –por un total de 111.488,29 UF– y el primer informe de tasación se emitió el 2 de noviembre de ese mismo año, contemplando una tasación de 56.171 UF. Esto significa que, al momento de suscribir la referida promesa, el SERVIU no contaba con antecedentes propios que dieran cuenta del justo precio del inmueble.

Imagen N° 1: Distribución espacial de las muestras comparativas utilizadas en las tasaciones N°s. 407 y 415, de 2023.



Ubicación del inmueble objeto de tasación y distribución territorial de las muestras comparativas utilizadas en las tasaciones N°s. 407 y 415. El polígono amarillo en círculo muestra el terreno ubicado en San Luis N° 1151, Lote III, Quilicura. Los marcadores verdes representan comparables considerados en la tasación original N° 407, emplazados en el entorno inmediato del inmueble. Los marcadores rojos corresponden a comparables incorporados en la retasación N° 415, ubicados en sectores más distantes y con características urbanas distintas, incluyendo áreas de Renca y Quilicura con diferente nivel de consolidación y valorización del suelo.

En su respuesta, el SERVIU informó que la retasación N° 415 se realizó a solicitud de la entidad patrocinante, la que presentó antecedentes adicionales destinados a reconsiderar la tasación original N° 407. Entre dichos antecedentes se incluyeron la Resolución DOM N° 267 de 2022, la Resolución de Subdivisión Predial N° 133, el plano de subdivisión, una tasación externa elaborada por EPROINTA y otros antecedentes urbanísticos relativos al predio.

Agregó que la tasación original habría utilizado comparables emplazados principalmente en zonas ZUC, áreas afectadas por inundación frecuente y sectores con condiciones urbanísticas distintas a las predominantes en el terreno objeto de análisis, lo que habría incidido negativamente en el valor obtenido. Por tal motivo, estimó técnicamente procedente efectuar una retasación utilizando nuevas referencias de mercado.

Asimismo, sostuvo que la ampliación territorial de la búsqueda de comparables hacia otros sectores de Quilicura y la comuna de Renca se debió a la escasez de terrenos disponibles con características similares en el entorno inmediato del predio, situación que obligó a ampliar el radio de búsqueda para cumplir con el mínimo de muestras exigidas por el Manual de Tasaciones.

En relación con las diferencias de localización, accesibilidad, nivel de consolidación urbana y normativa urbanística observadas por esta Entidad de Control, el SERVIU indicó que estas fueron corregidas mediante el método de análisis comparativo, homogeneización y ponderación contemplado en la metodología aplicada por la Unidad de Tasaciones. Según señaló, los ajustes efectuados permitieron equiparar las características de los inmuebles comparables con las del terreno tasado y obtener un valor representativo de mercado.

Respecto del incremento de valor observado entre la tasación N° 407 y la retasación N° 415, el Servicio sostuvo que se originó porque la primera tasación habría considerado referencias asociadas principalmente a terrenos afectados por condiciones urbanísticas menos favorables, mientras que la retasación utilizó comparables considerados más representativos de la realidad predominante del inmueble, particularmente por corresponder mayoritariamente a la zona 37o y no a la zona ZUC.

Finalmente, el SERVIU cuestionó la representación territorial contenida en la imagen N° 1 del preinforme, indicando que la ubicación y dimensiones del terreno no corresponderían exactamente a las allí graficadas. Asimismo, sostuvo que varios de los comparables observados como inubicables sí podían ser identificados territorialmente, puesto que sus ubicaciones se encontraban representadas en dicha imagen.

En cuanto a la representación gráfica incorporada en la imagen N° 1 del preinforme, es del caso señalar que esta tuvo un carácter meramente ilustrativo y fue utilizada como apoyo para el análisis efectuado, por lo que eventuales diferencias en la delimitación o ubicación gráfica del predio no alteran las conclusiones del preinforme. Asimismo, aun cuando algunos comparables pudiesen ser identificados territorialmente, ello no resulta suficiente para acreditar su comparabilidad efectiva con el inmueble tasado ni para subsanar las diferencias de localización, entorno y condiciones urbanísticas observadas, aspectos que constituyen el fundamento principal de la presente observación.

En relación con lo argumentado por la entidad auditada, si bien expuso antecedentes destinados a justificar la reconsideración de la tasación original, éstos no resultan suficientes para acreditar que la retasación N° 415 proporcione una valoración más representativa del inmueble que aquella contenida en la tasación N° 407.

En tal circunstancia, los antecedentes aportados no permiten acreditar que las referencias incorporadas en la retasación N° 415 representen de mejor manera las condiciones de mercado del inmueble objeto de análisis ni que los ajustes aplicados neutralicen adecuadamente las diferencias

observadas respecto de localización, entorno y condiciones urbanísticas, por lo que la observación se mantiene.

En atención a ello, ese SERVIU deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar, en lo sucesivo, que sus actuaciones se ajusten plenamente a lo definido en los manuales que al efecto apruebe o a las directrices o instrucciones que sobre la materia imparta el MINVU.

5.c. Inconsistencias en la verificación y georreferenciación de propiedades comparables.

Las deficiencias de verificabilidad advertidas de forma general en el numeral 4.c precedente se manifiestan particularmente en la retasación N° 415, donde se detectaron inconsistencias relevantes en las distancias y ubicaciones informadas respecto de propiedades comparables incorporadas a la muestra.

En efecto, las propiedades comparables N^{os} 2 y 3 no registran información de distancia respecto del inmueble tasado. No obstante, mediante verificación independiente efectuada con Google Earth, se constató que dichas referencias se encuentran aproximadamente a 4,3 km y 5,4 km, respectivamente.

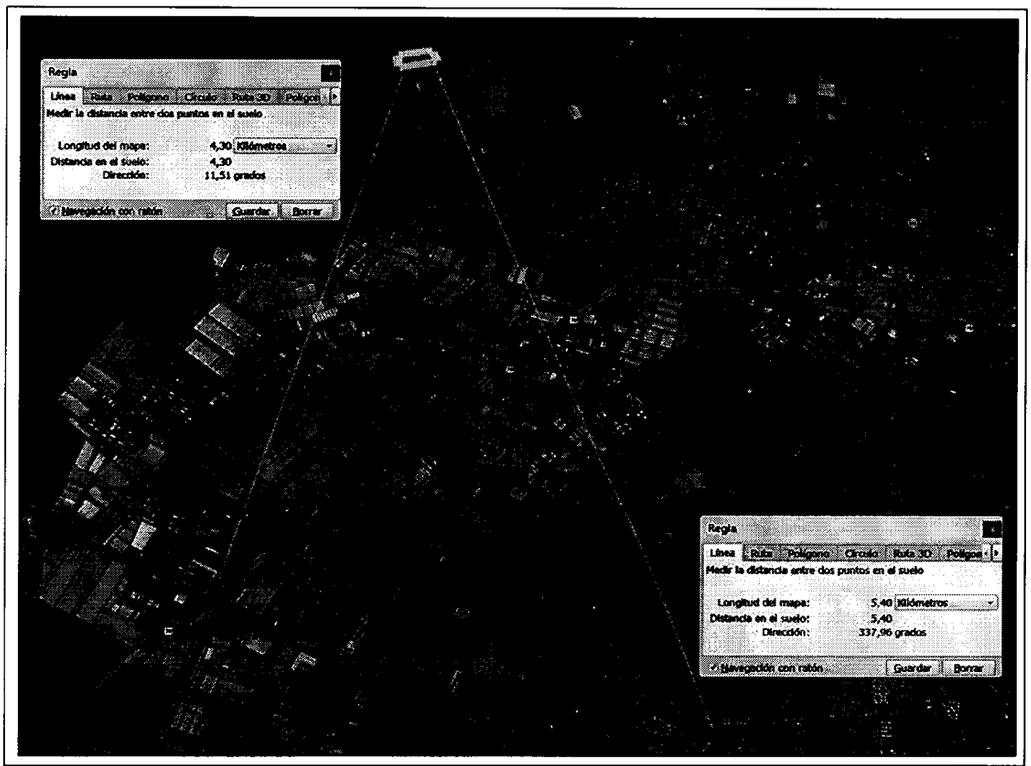
Asimismo, respecto de la propiedad comparable N° 4, el informe señala una distancia de 2.200 metros, mientras que la verificación realizada a partir de imágenes satelitales de Google Earth arroja una distancia aproximada de 2.900 metros.

Finalmente, en relación con la propiedad comparable N° 5, no fue posible determinar su ubicación geográfica debido a la inexistencia de correspondencia territorial verificable entre las vías individualizadas en el informe.

Lo anterior no se encuentra en armonía con lo señalado en el numeral 1.1.2 "Análisis de la propiedad" del Manual de Tasaciones del MINVU, así como el Anexo N° 2 "Instrucciones para el uso de los formularios de tasación", los cuales exigen respaldar adecuadamente la información utilizada, completar íntegramente los formularios y asegurar la verificabilidad y trazabilidad de los antecedentes empleados.

En consecuencia, las inconsistencias detectadas afectan la confiabilidad y verificabilidad de la muestra utilizada para la determinación del valor de tasación.

Imagen N° 2: Distancia de Propiedades comparables N^{os} 2 y 3.



Las distancias entre las propiedades comparables N°s. 2 y 3 y el terreno en estudio, acordes a Google Earth, son 4,3 y 5,4 km, respectivamente, mientras que los antecedentes de la tasación no indican datos al respecto.

En su contestación, el SERVIU reconoció que algunas fichas presentaban omisiones respecto de las distancias de determinados comparables, indicando que ello obedeció al limitado tiempo disponible para completar la retasación dentro de los plazos del proceso de postulación. No obstante, sostuvo que las muestras fueron igualmente sometidas a procedimientos de homogeneización y análisis de comparación.

En tal circunstancia, toda vez que no se adjuntaron antecedentes que permitieran aclarar las distancias reales de las propiedades referenciales, ni las distancias aplicadas en las homologaciones, la observación se mantiene. En lo sucesivo, el SERVIU deberá velar por la adecuada aplicación de las disposiciones y controles establecidos en el Manual de Tasaciones respecto de la selección, ubicación y homologación de las referencias utilizadas en los procesos de tasación, con el objeto de garantizar la trazabilidad y suficiencia de los antecedentes técnicos que sustentan las valoraciones efectuadas.

5.d. Utilización de supuestos no verificados respecto de factibilidad de servicios básicos.

Se constata que el informe de retasación indica expresamente que el certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado no se encuentra vigente, señalando que "se asume su cumplimiento para efectos de la tasación". Esta práctica contraviene lo establecido en el Manual de Tasaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), específicamente en el cuerpo 2, que regula los Procedimientos de Tasación, donde se dispone que toda tasación debe sustentarse en antecedentes técnicos vigentes y verificables, sin admitir supuestos que puedan afectar el valor del inmueble.

La factibilidad de servicios básicos (agua potable y alcantarillado) es un elemento fundamental para determinar la habitabilidad del inmueble y su aptitud para acogerse al Subsidio Habitacional. Asimismo, constituye un factor determinante en la valoración de mercado, dado que un terreno sin factibilidad vigente o sin acceso garantizado a estos servicios presenta un valor significativamente inferior. Por lo tanto, asumir el cumplimiento de este requisito sin contar con la documentación que lo acredite representa una vulneración al principio de certeza y respaldo documental que debe regir toda tasación.

Al respecto, el Manual de Tasaciones no contempla la posibilidad de "suponer" condiciones técnicas que inciden directamente en el valor del inmueble, ya que ello introduce un grado de especulación incompatible con la naturaleza técnica que debe caracterizar este procedimiento. En consecuencia, la tasación debió haberse realizado únicamente una vez obtenido y verificado el certificado de factibilidad vigente.

En su contestación, el Servicio manifestó concordar con la observación formulada, indicando que este tipo de situaciones son las que han motivado a esa Dirección a formalizar los criterios de revisión estableciendo un Manual de Procedimientos Internos sobre el particular, pues efectivamente no corresponde dar curso a una tasación con antecedentes sin vigencia.

En atención a que el Servicio reconoce la situación anómala y que las medidas informadas no se han materializado, se resuelve mantener la observación, por lo que esa entidad deberá adoptar las medidas de control necesarias para evitar, en adelante, su reiteración, ajustando sus actuaciones a lo definido en los manuales que al efecto apruebe o a las directrices o instrucciones que sobre la materia imparta el MINVU.

5.e. Incremento del valor de tasación sobre un 80% en un plazo de 12 días corridos.

En primer término, corresponde señalar que la jurisprudencia administrativa contenida, entre otros, en los dictámenes N^{os} 64.193, de 2011, 9.489, de 2012 y 23.131, de 2014, ha manifestado que para determinar el precio de los inmuebles privados que la Administración pretende adquirir, es necesario

que la autoridad disponga de la suficiente información que le permita establecer y pagar su justo valor comercial.

Ahora bien, del análisis comparativo del Informe de Tasación Urbana N° 407, de 2 de noviembre de 2023, y del Informe de Retasación Urbana N° 415, de 14 de noviembre de 2023 –este último utilizado para justificar el valor de la adquisición del terreno– se constató que, transcurridos doce días entre la elaboración de ambos documentos, el valor asignado al mismo inmueble experimentó un aumento de $1.695.580.000, pasando de $2.044.890.000 (56.171 UF) a $3.740.470.000 (102.518 UF), lo que representa un incremento de aproximadamente un 82,9% respecto del valor originalmente determinado. Asimismo, el valor del metro cuadrado del terreno aumentó desde 2,63 UF a 4,80 UF.

Lo anterior, no obstante que ambos informes fueron elaborados por el profesional tasador don Juan Crisóstomo Oyarce, recaen sobre el mismo inmueble, utilizan antecedentes normativos equivalentes y no consta documentalmente la ocurrencia de modificaciones físicas, urbanísticas, regulatorias o de mercado que permitan justificar una variación en el precio de tal magnitud en un lapso inferior a dos semanas. Por el contrario, ambas tasaciones reconocen la existencia de factores que afectan negativamente el valor del terreno, tales como su emplazamiento en una zona urbanizable condicionada (ZUC), la afectación por utilidad pública asociada a la futura ampliación de calle San Luis y la inexistencia de certificado vigente de factibilidad de agua potable y alcantarillado.

En ese contexto, el incremento de valor se encuentra relacionado con las deficiencias objetadas en los numerales 5.b y 5.c precedentes, consistentes en la ampliación territorial de la muestra hacia sectores con dinámicas inmobiliarias distintas, la incorporación de comparables ubicados fuera del entorno inmediato del inmueble y la utilización de antecedentes cuya ubicación o distancia no resulta verificable. En efecto, mientras la tasación N° 407 se respaldó en referencias con valores de entre 2,00 y 4,20 UF/m², la retasación N° 415 incorporó muestras de entre 6,00 y 9,20 UF/m², modificando la comparación utilizada para la determinación del valor final del inmueble.

Así también, la variación en el precio final determinado por m² de terreno observada, adquiere especial importancia al considerar la inconsistencia cronológica objetada en el numeral 5.a, toda vez que, como ya se indicó, la promesa de compraventa había sido suscrita con anterioridad a la emisión de ambos informes de tasación, sin contar a la fecha de la anotada suscripción, con información respecto del precio del inmueble.

A mayor abundamiento, la primera tasación equivale a un 50,38 % del precio finalmente pagado por el SERVIU, monto que, si bien varió con la emisión de una nueva tasación del mismo inmueble, por el mismo tasador y doce días después, de todo lo antes expuesto, dicha variación no se encuentra suficientemente fundada en alteraciones regulatorias o razones técnicas que la justifiquen.

En consecuencia, se observan las inconsistencias normativas, metodológicas y de trazabilidad descritas.

Lo expuesto no se ajusta a lo previsto en los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la ley N° 18.575, que prevén que las autoridades y funcionarios, en el ejercicio de sus funciones y en el resguardo del interés público, debe cumplir con los principios de eficiencia y eficacia, como asimismo, con los principios de probidad y transparencia establecidos en los artículos 8° de la Constitución Política y 13, 52 y 53, de la ley orgánica constitucional antes aludida, actuando con objetividad e imparcialidad y velando por la eficiente administración de los recursos públicos a su disposición.

Adicionalmente, ello implica una contravención a lo previsto en el artículo 53 de la citada ley N° 18.575, que precisa que el interés general "exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz. Se expresa en el recto y correcto ejercicio del poder público por parte de las autoridades administrativas; en lo razonable e imparcial de sus decisiones; en la rectitud de ejecución de las normas, planes, programas y acciones; en la integridad ética y profesional de la administración de los recursos públicos que se gestionan; en la expedición en el cumplimiento de sus funciones legales, y en el acceso ciudadano a la información administrativa, en conformidad a la ley".

En su respuesta, el SERVIU sostuvo que el incremento de valor observado entre la tasación N° 407 y la retasación N° 415 obedeció a razones técnicas y no a una modificación arbitraria de la valoración del inmueble. Señaló que la retasación se efectuó a partir de una solicitud de reconsideración presentada por la entidad patrocinante, la cual acompañó nuevos antecedentes urbanísticos y dos tasaciones externas que justificaban revisar la valorización inicialmente obtenida.

En ese sentido, la tasación original N° 407 utilizó comparables emplazados principalmente en zonas ZUC, áreas de inundación frecuente y terrenos con condiciones urbanísticas menos favorables que las efectivamente predominantes en el inmueble objeto de análisis. Por ello, estimó que tales referencias no representaban adecuadamente las características reales del predio.

Asimismo, indicó que, conforme a la Resolución DOM N° 267 de 2022, un 92,04% del terreno se encontraba emplazado en zona 37o y solo un 7,96% en zona ZUC, circunstancia que, a su juicio, no habría sido correctamente considerada en la tasación original. En este contexto, sostuvo que la utilización de comparables asociados predominantemente a terrenos ZUC provocó una subvaloración inicial del inmueble.

Señaló además que la reconsideración se sustentó en diversos antecedentes, entre ellos la Resolución de Aprobación de División Predial N° 133 de 2022, la Resolución DOM N° 267 de 2022, la tasación externa elaborada por EPROINTA en marzo de 2023, el Informe de Tasación Urbana N° 407 y un informe técnico emitido por el arquitecto Oscar Cruz Álamos, en el que se cuestionaban los comparables utilizados en la primera tasación.

Agregó que, producto de dichos antecedentes, se seleccionaron nuevos comparables considerados más representativos de las condiciones urbanísticas predominantes del terreno, aplicándose los procedimientos de comparación y homogeneización utilizados por la Unidad de Tasaciones. Según indicó, ello permitió obtener una valorización más ajustada a las características efectivas del inmueble.

Analizados los antecedentes aportados por el SERVIU, estos no permiten acreditar que la retasación represente de mejor manera el valor de mercado del inmueble ni justificar la magnitud de la diferencia observada entre ambos informes. En efecto, si bien se exponen las razones que motivaron la reconsideración de la tasación original, no incorpora antecedentes técnicos u otros elementos objetivos que permitan verificar que las nuevas referencias utilizadas constituyen una muestra más representativa que aquella empleada inicialmente, particularmente considerando que varias de ellas fueron obtenidas fuera del entorno inmediato del predio y presentan características territoriales distintas.

Asimismo, no se aportan antecedentes que permitan explicar por qué el mismo tasador que elaboró la tasación N° 407 y la retasación N° 415 no habría considerado inicialmente los antecedentes urbanísticos que posteriormente fundamentaron una modificación tan significativa del valor obtenido. En tal sentido, la respuesta no permite establecer con claridad las razones técnicas que justificarían un incremento de aproximadamente un 82,9% en la valoración del inmueble dentro de un período inferior a dos semanas. Por lo tanto, se mantiene la observación.

En lo sucesivo, el SERVIU deberá velar por la adecuada aplicación de las disposiciones y controles establecidos en el Manual de Tasaciones, en específico, la justificación de los comparables utilizados, la metodología aplicada para su selección, los criterios de ponderación utilizados y el fundamento de los coeficientes de ajuste empleados para determinar el valor final del inmueble.

Finalmente, atendida la naturaleza de las observaciones desarrolladas en los literales 5.a; 5.b; 5.c; 5.d y 5.e, referidas a inconsistencias en la secuencia de adquisición del inmueble, deficiencias metodológicas en la retasación N° 415, falencias en la verificabilidad y georreferenciación de propiedades comparables, utilización de supuestos técnicos no verificados y aumentos significativos en el valor de tasación sin antecedentes que permitan justificar adecuadamente la magnitud de dicha variación, dichas materias serán incorporadas al procedimiento disciplinario que esta Contraloría General incoará.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Entidad de Control remitirá una copia de este informe al Ministerio Público para su conocimiento y fines pertinentes.

6. Observaciones aplicables al Terreno Claudio Arrau (Pudahuel).

6.a. Carencia de antecedentes formales de construcción y utilización de un método no validado para el levantamiento de superficies.

Al revisar los antecedentes de la tasación, se constata que el propio tasador reconoce expresamente en su informe que "no se contó con antecedentes respecto de recepciones finales de las edificaciones existentes" y que "las superficies fueron obtenidas mediante Google Earth". Pese a dichas limitaciones, incorporó y valorizó económicamente las construcciones existentes sin contar con respaldo documental mínimo que permitiera acreditar su situación legal, técnica y física.

La ausencia de certificados de recepción final o de regularización impide determinar con certeza aspectos esenciales para una valorización técnicamente fundada, tales como la legalidad urbanística, la antigüedad efectiva, la superficie autorizada y las condiciones de habitabilidad de las edificaciones. Sin embargo, el informe no desarrolla un análisis crítico respecto de esta carencia y, aun así, asigna valor económico a construcciones cuya existencia, características y superficies no fueron verificadas conforme a estándares técnicos adecuados.

Asimismo, la utilización de imágenes satelitales de Google Earth como mecanismo para determinar superficies edificadas resulta improcedente y carece de respaldo normativo para fines de tasación técnica, por cuanto el Manual de Tasaciones exige que las superficies sean obtenidas por medio de inspecciones físicas, mediciones en terreno, planimetría oficial o antecedentes técnicos fehacientes, circunstancias que no se verifican en el presente caso.

En consecuencia, la valorización efectuada sobre la base de antecedentes no verificados, supuestos no acreditados y metodologías no autorizadas vulnera los principios de certeza técnica, verificabilidad y confiabilidad de la información utilizada. Lo anterior compromete la solidez del valor determinado y afecta la integridad metodológica del proceso de tasación, debilitando sustancialmente la validez técnica del informe y resultando incompatible con los estándares mínimos de rigor, objetividad y trazabilidad exigibles en procedimientos de adquisición de inmuebles financiados con recursos públicos.

Este proceder se aparta de lo dispuesto en el Manual de Tasaciones del MINVU, específicamente de la letra b) del numeral 2.2.5 del anexo N° 2 del cuerpo 3, que establece que todas las edificaciones existentes deben ser debidamente identificadas y detalladas, incluso aquellas que el tasador estime sin valor comercial. Ello supone necesariamente la existencia de antecedentes verificables que permitan acreditar su condición normativa, técnica y material.

El servicio señaló en su respuesta que solicitó antecedentes relativos a las recepciones finales de las construcciones existentes, sin obtener resultados satisfactorios. Agregó que, ante dicha situación, las edificaciones fueron evaluadas utilizando información proveniente del avalúo fiscal del Servicio de

Impuestos Internos, verificación en terreno y mediciones complementarias obtenidas mediante Google Earth. Añadió que las construcciones no podían excluirse del valor global porque formaban parte material del inmueble y que sus superficies fueron estimadas utilizando avalúo fiscal, inspección en terreno y Google Earth.

No obstante, reconoce que los valores son aproximados y que un procedimiento formal habría permitido un mejor control. Agrega que ha determinado iniciar un procedimiento que establezca etapas definidas, plazos y medidas de control y resguardo.

En consecuencia, la observación se mantiene.

En lo sucesivo, ese servicio deberá asegurar que las edificaciones consideradas en los procesos de tasación cuenten con antecedentes técnicos suficientes, verificables y debidamente documentados, obtenidos conforme a las disposiciones del Manual de Tasaciones, evitando la utilización de metodologías no validadas o de información cuya exactitud no pueda ser acreditada adecuadamente.

6.b. Inclusión de propiedad comparable sin similitud en localización, tipología y superficie.

Esta observación ejemplifica las deficiencias generales advertidas en el numeral 4.b precedente, relativas a la utilización de referencias comparables carentes de homogeneidad suficiente.

En efecto, la propiedad comparable N° 5 utilizada en la tasación del terreno corresponde a una propiedad tipificada como "casa" de uso habitacional, mientras que el inmueble tasado y el resto de los comparables corresponden a terrenos o sitios urbanos, presentando diferencias relevantes en tipología, uso, escala y condiciones urbanísticas.

Asimismo, la distancia informada en la ficha comparativa indica 600 metros, lo cual difiere de la medición efectuada mediante Google Earth, verificándose una separación aproximada de 3 kilómetros respecto del inmueble tasado.

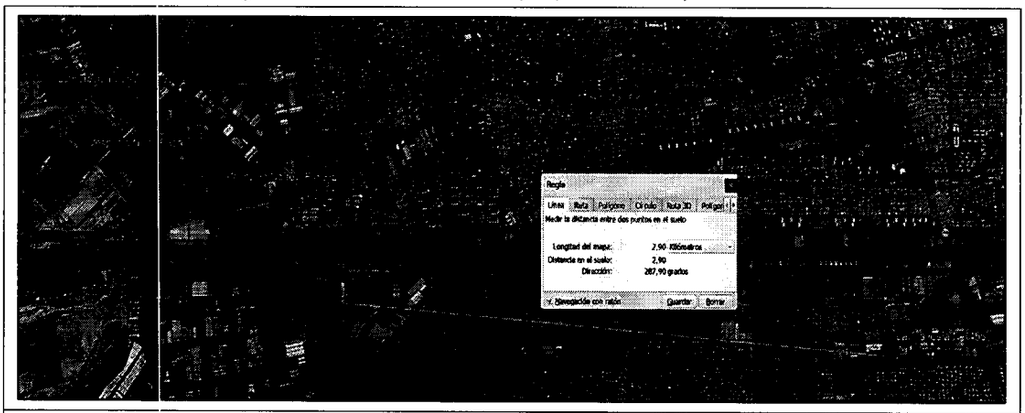
Del mismo modo, la superficie de dicha propiedad representa aproximadamente un 10% de la superficie del predio objeto de tasación, sin que conste un análisis técnico suficiente respecto del impacto de dicha diferencia de escala sobre el valor unitario aplicado.

En consecuencia, la incorporación de esta referencia afecta la consistencia metodológica y representatividad de la muestra utilizada para determinar el valor final de tasación.

Lo anterior no se encuentra en armonía con lo indicado en el Manual de Tasaciones del MINVU, que en su numeral 1.2.5.1 letra b) del cuerpo 1, establece la conveniencia de efectuar comparaciones dentro de un

mismo sector o área homogénea. Igualmente, el numeral 1.2.1 letra b) exige analizar inmuebles comparables en términos de localización, uso, características y tipología; por lo tanto, la inclusión de esta propiedad no satisface los criterios mínimos de similitud y homogeneidad muestral exigidos por la normativa técnica aplicable.

Imagen N° 3: Distancia de la propiedad comparable N° 5.



La propiedad comparable N° 5, se sitúa aproximadamente a 3 kilómetros del terreno tasado, acorde a Google Earth.

El Servicio indicó que la utilización de la propiedad comparable N° 5 obedeció a la escasez de referentes adecuados disponibles en el mercado local durante el periodo analizado. Señaló que, aunque existían diferencias de superficie y ubicación, tales discrepancias fueron corregidas mediante los procedimientos de comparación y homogeneización utilizados habitualmente por la unidad de tasaciones. De igual modo, reconoció el error respecto de la distancia consignada en la ficha correspondiente.

Al respecto, los antecedentes aportados por el SERVIU no desvirtúan la observación formulada. En efecto, si bien el Servicio atribuyó la utilización de la propiedad comparable N° 5 a la escasez de referentes disponibles y sostuvo que las diferencias existentes fueron corregidas mediante procedimientos de comparación y homogeneización, reconoció expresamente el error contenido en la distancia consignada en la ficha respectiva, subsistiendo además las diferencias observadas en materia de localización, tipología y escala del inmueble utilizado como referencia.

Asimismo, la respuesta no aporta antecedentes técnicos que permitan verificar que los procedimientos de homogeneización aplicados neutralizaran adecuadamente las diferencias detectadas entre el inmueble tasado y la propiedad utilizada como comparable, particularmente en lo relativo a localización, superficie y características del predio.

En consecuencia, la observación se mantiene.

Por lo señalado, el SERVIU deberá, en lo sucesivo, velar por que las propiedades utilizadas como comparables en los procesos de tasación, cumplan efectivamente con los criterios de similitud, representatividad, homogeneidad y trazabilidad establecidos en el Manual de Tasaciones del MINVU.

6.c. Inclusión de una propiedad comparable en la tasación con uso de suelo incompatible con el destino habitacional del inmueble tasado.

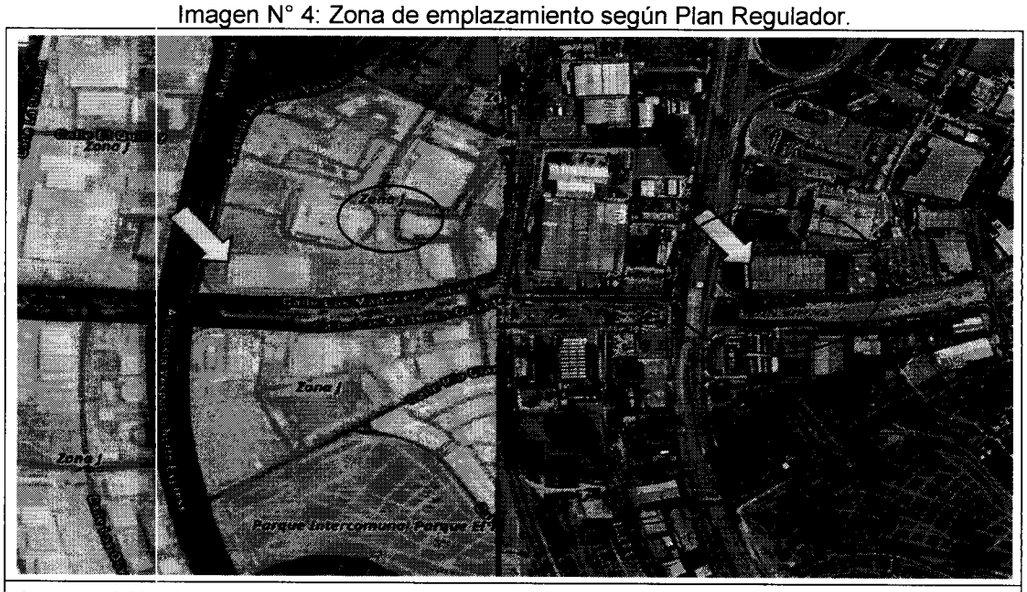
Se observa que la propiedad comparable N° 3 se encuentra emplazada en la Zona J del Plan Regulador Comunal de Pudahuel, normativa urbana que no contempla ni permite el uso de suelo residencial. No obstante, dicha propiedad fue utilizada como antecedente comparativo para valorar un terreno cuyo destino declarado es habitacional y cuya adquisición se vincula a un proyecto acogido al Subsidio Habitacional DS N° 49.

Esta situación resulta técnicamente improcedente, toda vez que el uso de suelo constituye una variable esencial en la determinación del valor de mercado de un inmueble. La normativa urbanística aplicable condiciona directamente las posibilidades de edificación, densidad, destino y aprovechamiento económico del terreno, factores que inciden de manera determinante en su valorización comercial.

En este sentido, el numeral 1.2.1 letra b) del cuerpo 1 del Manual de Tasaciones del MINVU establece que el análisis comparativo debe efectuarse respecto de inmuebles similares o comparables por localización, uso y tipología. La utilización de una propiedad ubicada en una zonificación que excluye el uso residencial vulnera el principio de comparabilidad por uso, al tratarse de mercados distintos y no equivalentes desde el punto de vista urbanístico y económico.

La diferencia normativa existente entre ambos inmuebles impide considerar dicha propiedad como un referente válido para determinar el valor de un terreno destinado a vivienda, especialmente en el contexto de programas habitacionales financiados con recursos públicos, donde la aptitud residencial del suelo constituye un elemento central de evaluación.

Imagen N° 4: Zona de emplazamiento según Plan Regulador.



Superposición de la propiedad comparable con el Plan Regulador, donde se muestra en flecha izquierda la propiedad junto a la zona del Plan Regulador donde se encuentra emplazada –Zona J– y a la derecha la ubicación del terreno en Google Earth.

Imagen N° 5: Uso de suelo permitido en zona J.

J	**Zona J**	
USOS DEL SUELO		
USOS PERMITIDOS		DESTINOS PROHIBIDOS
TIPO DE USO	Destino/Clase/Actividad	
EQUIPAMIENTO	Científico	--
	Comercio	--
	Culto y Cultura	--
	Deporte	--
	Esparcimiento	--
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.
	Servicios	--
	Social	--
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Actividades Inofensivas	Actividades peligrosas, insalubres, contaminantes
	Actividades Molestas	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		--
ESPACIO PÚBLICO		--
ÁREA VERDE		--
USOS PROHIBIDOS		
TIPO DE USO		Destino/Clase/Actividad
RESIDENCIAL		Todos los destinos de este uso
EQUIPAMIENTO		Educación y Salud
INFRAESTRUCTURA		Sanitaria y Energética

Cuadro del uso de suelo de la zona J, del plan Regulador Comunal de Pudahuel, en donde se advierte que no se contempla el uso de suelo residencial.

El Servicio señaló que la selección del comparable cuestionado obedeció a la escasez de terrenos disponibles para comparación dentro de la comuna y sostuvo que, pese a las diferencias normativas, se trataba de terrenos eriazos con características físicas semejantes, cuya comparación habría sido corregida mediante la aplicación de ponderaciones y ajustes

contemplados en los procedimientos utilizados por la unidad de tasaciones. También formuló observaciones sobre la correcta individualización territorial del inmueble utilizado por Contraloría en su análisis.

Asimismo, agrega que la representación del predio comparable N° 3 graficado en la imagen N° 4 del preinforme no coincide con la ubicación real, situándose al lado norte del individualizado.

Con respecto a lo indicado por el Servicio sobre la imagen referencial N° 4, se debe hacer presente que en los antecedentes de la tasación N° 296, la propiedad comparable N° 3, solo indica como dirección las vías Los Maitenes y A. Vespucio, por lo que la representación se basó en el cruce de calles. Cabe reiterar que la adecuada identificación de un inmueble utilizado como comparable requiere contar con antecedentes suficientes para individualizarlo de manera cierta, incluyendo su dirección específica, circunstancia que no se verificó respecto de la propiedad comparable N° 3.

En tal circunstancia, los antecedentes aportados por el SERVIU no desvirtúan la observación formulada, por cuanto la justificación entregada se sustenta principalmente en características físicas del inmueble y en la escasez de referentes disponibles, sin acreditar que la diferencia en el uso de suelo y en las condiciones urbanísticas aplicables resulte compatible con los criterios de comparabilidad exigidos por el Manual de Tasaciones del MINVU.

En consecuencia, la observación se mantiene.

En razón de lo señalado, el SERVIU deberá velar por que las propiedades utilizadas como comparables en los procesos de tasación presenten condiciones urbanísticas y usos de suelo compatibles con los inmuebles objeto de valoración, en concordancia con los criterios de comparabilidad establecidos en el Manual de Tasaciones del MINVU.

Finalmente, atendida la naturaleza de las observaciones desarrolladas en los literales 6.a; 6.b y 6.c, referidas a deficiencias en la obtención y verificación de antecedentes técnicos para la valoración de las edificaciones existentes, a la utilización de propiedades comparables que no cumplen íntegramente los criterios de similitud y representatividad exigidos por la normativa aplicable y a la incorporación de referencias con condiciones urbanísticas incompatibles con el inmueble objeto de tasación, dichas materias serán consideradas en el procedimiento disciplinario que ha sido anunciado por esta Contraloría General.

7. Sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de los terrenos.

El artículo 9°, inciso primero, de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, establece que los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, añadiendo su inciso tercero que la licitación privada procederá, en su caso, previa resolución fundada que

así lo disponga, salvo que por la naturaleza de la negociación corresponda acudir al trato directo.

Ahora bien, de la revisión efectuada respecto de los predios correspondientes a los proyectos "Conjunto Residencial Claudio Arrau", de la comuna de Pudahuel, y "Tres Piedras III", de la comuna de Quilicura, los cuales han sido adquiridos por el SERVIU Metropolitano en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, se evidenció que no se cuenta con una resolución que apruebe el respectivo trato directo.

Consultado el MINVU sobre la falta del referido acto administrativo, informó, mediante correo electrónico de 19 de junio de 2026, que ambos inmuebles fueron adquiridos en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el decreto N° 49, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011 y sus modificaciones, conforme a lo dispuesto en la Glosa 10 del Presupuesto del MINVU, precisando que las adquisiciones se enmarcan en el llamado efectuado mediante la resolución exenta N° 1.014, de 2023, y su selección aprobada por la resolución exenta N° 752, de 2024, ambas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Añadió que, en la determinación de los terrenos a adquirir por el SERVIU, su valor de transferencia, la oportunidad para contratar, así como las condiciones de financiamiento y pago, se encuentran reguladas por una normativa especial, mediante un procedimiento reglado de carácter público y transparente. En ese sentido, indicó que dicho procedimiento no se encuadra en el sistema de compras públicas tradicional, tratándose de un mecanismo propio del programa habitacional, regulado por normativa sectorial y glosas presupuestarias.

Agregó que, atendido lo anterior, no corresponde dictar una resolución que autorice un trato directo, por cuanto no existiría un procedimiento de selección concursal omitido que deba ser sustituido por dicha modalidad excepcional, sino que una vía de adquisición especialmente regulada por el marco normativo aplicable al programa.

Al respecto, debe hacerse presente que, tal como lo ha precisado la jurisprudencia de esta Contraloría General, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 57.215, de 2006, y 30.099, de 2013, la expresión "contratos administrativos" que se emplea en el artículo 9°, inciso primero, de la ley N° 18.575, debe ser entendida en sentido amplio, de manera de considerar todos los contratos de la Administración del Estado, entre los que se encuentran las compras de bienes raíces que realice el Fisco, las que se celebrarán previa propuesta pública, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir al trato directo cuando la naturaleza de la negociación así lo requiera.

En ese sentido, el trato directo constituye una excepción al sistema de propuesta y sólo resulta aplicable en aquellos casos en que el tipo de operación lo haga necesario, y en la medida que se configuren circunstancias o características del contrato a celebrar que hagan del todo indispensable la contratación directa (aplica criterio dictamen N° 6.204, de 2002, de este origen).

En este punto conviene hacer presente que, aun cuando las adquisiciones se enmarquen en programas sectoriales regulados por normativa especial, ello no exime a la autoridad de dar cumplimiento a los principios de la contratación administrativa, debiendo la justificación de la modalidad empleada constar en una resolución formal, siendo indiferente que se haga en un documento dictado en forma previa a la celebración de la convención o que se consigne en el mismo acto administrativo que aprueba el contrato (aplica criterio dictámenes Nºs 46.532, de 2000; y 26.151, de 2008, de este origen).

En dicho contexto, la ausencia de una resolución que fundamente la modalidad de contratación empleada en los casos indicados no se ajusta a los principios de la contratación pública establecidos en el citado artículo 9° de la ley N° 18.575, ni a la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control previamente citada.

Ese SERVIU en sus descargos sostuvo que las adquisiciones observadas no corresponden a compras de inmuebles efectuadas para fines propios del Servicio ni para la conformación de un Banco de Suelos, sino a operaciones asociadas a la aplicación de subsidios habitacionales previamente asignados a proyectos postulados por grupos organizados a través de entidades patrocinantes. Según indicó, los terrenos son seleccionados por los propios postulantes y no por el SERVIU, limitándose este último a evaluar su viabilidad técnica y jurídica.

Asimismo, señaló que el financiamiento de estas operaciones se estructura mediante subsidios habitacionales y préstamos otorgados con cargo al subtítulo 32 de la Ley de Presupuestos, los cuales son entregados a las entidades patrocinantes o empresas constructoras para la adquisición de los terrenos y el desarrollo de los proyectos. En este contexto, explicó que el dominio inscrito a nombre del SERVIU tiene una finalidad esencialmente cautelar, pues constituye la garantía de restitución de dichos préstamos mientras éstos no sean compensados mediante la aplicación de los subsidios de las familias beneficiarias.

El Servicio argumentó que, debido a esta naturaleza especial de la operación, no se está ante una contratación administrativa convencional ni ante una adquisición destinada a satisfacer necesidades propias del organismo, sino frente a un mecanismo especial de ejecución de subsidios regulado por normas presupuestarias y sectoriales específicas. Por ello, estimó que no resultaba exigible una resolución que justificara un trato directo en los términos previstos para otras adquisiciones de bienes por parte de la Administración.

Además, indicó que las circunstancias esenciales de la operación, tales como la elección del terreno, el precio comprometido, la oportunidad de contratación y las condiciones de financiamiento, se encuentran reguladas por el procedimiento especial de postulación y selección de proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, razón por la cual no existiría una decisión discrecional del SERVIU respecto de qué inmueble adquirir.

No obstante, el SERVIU reconoció la necesidad de fortalecer la formalización de estos procedimientos e informó que se encuentra elaborando un Manual de Procedimientos Internos. Señaló que dicho instrumento contemplará una doble validación administrativa de estas operaciones, mediante un primer acto que autorice y fundamente la adquisición y un segundo acto que apruebe el proceso y disponga el pago correspondiente, generando así una mayor trazabilidad y control jurídico de estas actuaciones

Sobre la materia, los argumentos formulados por el Servicio no permiten desvirtuar la observación, toda vez que, aun cuando las adquisiciones se encuentren vinculadas a proyectos habitacionales previamente seleccionados y se rijan por una normativa sectorial especial, el SERVIU intervino directamente como adquirente de los respectivos inmuebles.

En este contexto, la circunstancia de que los terrenos hayan sido propuestos por los beneficiarios o entidades patrocinantes y que su adquisición se encuentre regulada por el programa habitacional, no exime al Servicio de formalizar y fundamentar la decisión de adquirir el inmueble respectivo, dejando constancia de la normativa que la habilitaba y de los antecedentes que sustentaban dicha actuación.

Así, aun cuando las particularidades de cada proyecto pudieren justificar la adquisición directa, ello debió constar en un acto administrativo formal, previo o conjuntamente con la aprobación de la respectiva adquisición, de conformidad con los principios de fundamentación y control de la actuación de la administración.

Por consiguiente, al no haberse acreditado la existencia de dicho acto respecto de los inmuebles examinados, se mantiene la observación. En lo sucesivo, ese servicio deberá dar cumplimiento a la jurisprudencia de esta Entidad de Control en orden a que la justificación de la modalidad de contratación empleada conste en una resolución formal, ya sea mediante un acto dictado con anterioridad a la celebración de la convención o en el mismo acto administrativo que apruebe la respectiva adquisición.

Sin perjuicio de lo indicado, la materia se incorporará al procedimiento disciplinario que instruirá esta Entidad de Control.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas en el presente informe final, el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano no aportó antecedentes que permitan desvirtuar las observaciones formuladas en el Preinforme de Investigación Especial N° 246, de 2026, de esta Entidad de Control.

Luego, y en virtud de los resultados obtenidos en la presente investigación especial, algunas observaciones dieron lugar a las siguientes acciones:

1. Respecto de las observaciones contenidas en los numerales 7, sobre la ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de los terrenos (AC); 3, omisión del trámite de toma de razón en la adquisición de ambos terrenos (AC); 4, deficiencias en el proceso de tasación aplicables a la adquisición de los terrenos de las comunas de Pudahuel y Quilicura (C); 5, observaciones aplicables al proceso de adquisición del terreno para el Proyecto Tres Piedras III (Quilicura) (C); y 6, observaciones aplicables al Terreno Claudio Arrau (Pudahuel) (C), esta Contraloría General de la República instruirá un procedimiento disciplinario destinado a determinar las eventuales responsabilidades administrativas derivadas de los hechos observados.

Asimismo, en relación con lo objetado en el numeral 5.e, incremento del valor de tasación sobre un 80% en un plazo de 12 días corridos (C), una copia de este informe final será remitido al Ministerio Público para su conocimiento y fines que correspondan.

Por su parte, el servicio deberá adoptar las medidas pertinentes con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que rigen la adquisición, tasación y contratación de inmuebles, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

2. Sobre omisión del trámite de toma de razón en la adquisición de ambos terrenos, observado en N° 3 (AC), corresponde que el servicio adopte las medidas necesarias para asegurar que, en futuras adquisiciones como las analizadas en esta instancia, se dé estricto cumplimiento a lo previsto en la resolución N° 36, de 2024, de esta Entidad de Control –o en aquellas que se emitan en su reemplazo–, sometiendo al trámite de toma de razón los actos administrativos definidos en ese instrumento.

3. En cuanto a la observación contenida en el numeral 7, ausencia de una resolución que apruebe los tratos directos efectuados para la adquisición de los terrenos (AC), el SERVIU deberá dar cumplimiento a la jurisprudencia de esta Entidad de Control en orden a que la justificación de la modalidad de contratación empleada conste en una resolución formal, ya sea mediante un acto dictado con anterioridad a la celebración de la convención o en el mismo acto administrativo que apruebe la respectiva adquisición.

4. En relación con la observación contenida en el numeral 1.1, falta de supervisión y control por parte del SERVIU RM en el proceso de adquisición de los terrenos (C), ese servicio deberá acreditar la implementación de los procedimientos y mecanismos de control comprometidos en su respuesta, incluyendo las medidas destinadas a fortalecer la supervisión de los procesos de tasación, adquisición de inmuebles y control de legalidad de estas operaciones, informando documentadamente de ello en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.

5. Respecto a las observaciones contenidas en los numerales 4.a, 4.b, 4.c, 4.d y 4.e (C), relativas al proceso de tasación de los inmuebles, ese SERVIU deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que, en lo sucesivo, los procesos de tasación se efectúen con estricto apego

a las disposiciones del Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional del MINVU, garantizando que la selección de inmuebles comparables se sustente en antecedentes suficientes, verificables y debidamente respaldados; que las referencias utilizadas sean homogéneas, representativas y trazables; que la información empleada cuente con respaldo documental completo y permita reconstruir íntegramente el proceso de valoración; que se implementen y mantengan los mecanismos institucionales de registro y control de antecedentes exigidos por la normativa; y que las inspecciones físicas y demás actuaciones técnicas que sirvan de fundamento a la tasación sean debidamente acreditadas y documentadas.

6. En lo referido a las observaciones contenidas en los numerales 5.a; 5.b; 5.c; 5.d y 5.e (C), relativas al proceso de adquisición del terreno para el Proyecto Tres Piedras III de la comuna de Quilicura, ese servicio deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que, en lo sucesivo, las decisiones y actuaciones asociadas a la adquisición de inmuebles se sustenten en antecedentes técnicos, jurídicos y económicos debidamente verificados, documentados y trazables; que la determinación del valor de adquisición se funde en tasaciones elaboradas conforme a la normativa vigente y sobre la base de referencias representativas y verificables; que las condiciones esenciales de las operaciones se establezcan una vez desarrolladas y validadas las evaluaciones que les sirven de fundamento; y que la totalidad de los antecedentes utilizados en el proceso permitan acreditar la razonabilidad, transparencia y debida fundamentación de las decisiones adoptadas, de conformidad con las directrices, instrucciones y manuales que sobre la materia imparta el MINVU.

7. En relación con las objeciones contenidas en los numerales 6.a, 6.b y 6.c (C), relativas al proceso de tasación del terreno Claudio Arrau, comuna de Pudahuel, ese servicio deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que, en lo sucesivo, las tasaciones se sustenten en antecedentes técnicos suficientes, verificables y debidamente documentados; que la valoración de edificaciones y demás componentes del inmueble se efectúe sobre la base de información acreditada y obtenida mediante metodologías conformes a la normativa vigente; y que las propiedades utilizadas como comparables cumplan efectivamente con los criterios de similitud, representatividad, homogeneidad, trazabilidad y compatibilidad urbanística exigidos por el Manual de Tasaciones del MINVU, de manera que los valores determinados cuenten con la debida fundamentación técnica y permitan verificar íntegramente el proceso de valoración efectuado.

3. De lo indicado en el numeral 2.1 recepción de antecedentes técnicos de los terrenos sin garantía de veracidad (MC), el SERVIU deberá acreditar la implementación de las medidas comprometidas en su respuesta, destinadas a fortalecer los mecanismos de control sobre los antecedentes técnicos considerados en los procesos de tasación de terrenos, de lo que informará de manera documentada, en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción de este informe.

4. Respecto de la señalado en el 2.2, falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos (MC), ese

servicio deberá implementar las medidas de control que resulten procedentes para fortalecer la segregación de funciones o establecer mecanismos de revisión que mitiguen los riesgos asociados a los procesos de tasación y adquisición de terrenos, lo que acreditará en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como C, identificadas en el "Informe de Estado de Observaciones", de acuerdo al formato adjunto en el anexo N° 5, las medidas que al efecto implemente el servicio, deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo dispuesto en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, o aquel menor que se haya indicado, contado desde la recepción del presente informe.

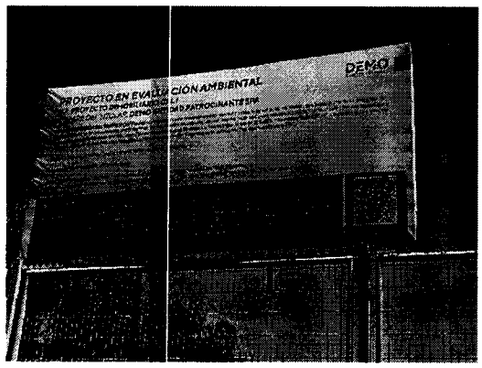
Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC en el citado "Informe de Estado de Observaciones", el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas deberá ser informado por las unidades responsables al Encargado de Control/Auditor Interno, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, quien a su vez deberá acreditar y validar en los siguientes 30 días hábiles la información cargada en la ya mencionada plataforma, de conformidad a lo establecido en el aludido oficio N° 14.100, de 2018.

Remítase el presente informe final de investigación especial al Director y a la Contralora Interna, ambos del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, a la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo y al Auditor Ministerial de esa cartera de Estado, y al Fiscal Nacional del Ministerio Público.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	ERNESTINA PATRICIA HERNANDEZ HERNANDEZ
Cargo:	Jefa (S) Unidad de Vivienda y Urbanismo
Fecha:	07/10/2026

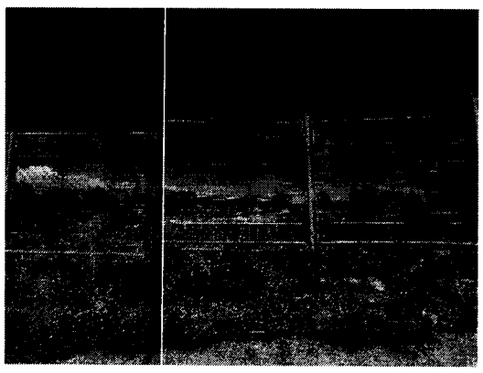
Anexo N° 1: Fotografías.



Fotografía N° 1	
Fecha	19/12/2025
Sector	Pudahuel
Contenido	Letrero evaluación ambiental



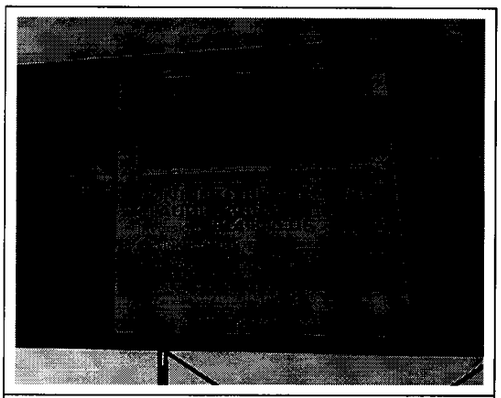
Fotografía N° 2	
Fecha	19/12/2025
Sector	Pudahuel
Contenido	Edificaciones existentes



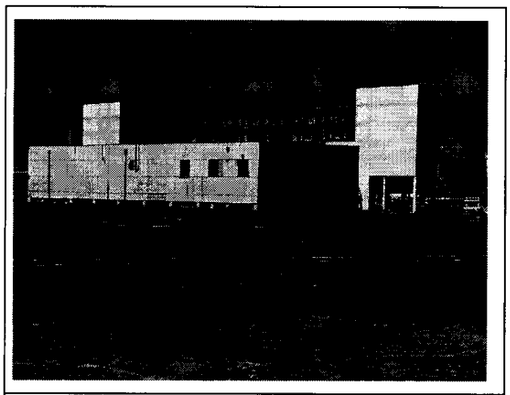
Fotografía N° 3	
Fecha	19/12/2025
Sector	Pudahuel
Contenido	Cierre perimetral



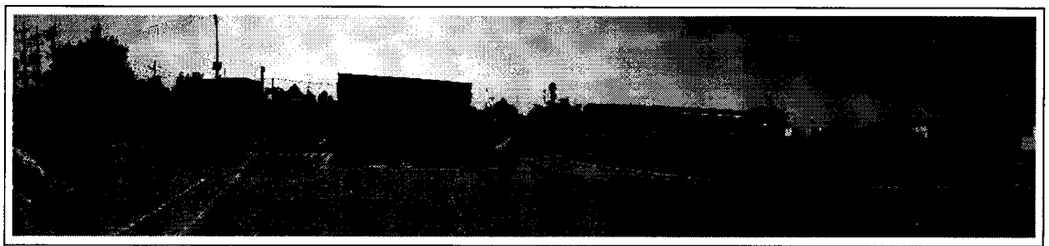
Fotografía N° 4	
Fecha	19/12/2025
Sector	Pudahuel
Contenido	Edificaciones existentes



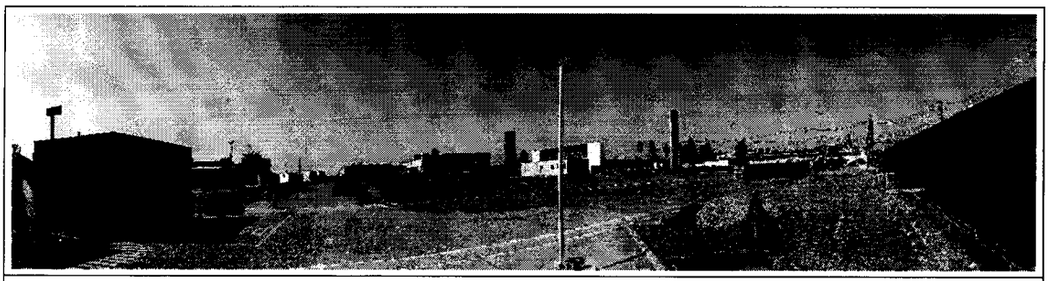
Fotografía N° 5	
Fecha	01/04/2026
Sector	Pudahuel
Contenido	Letrero de proyecto



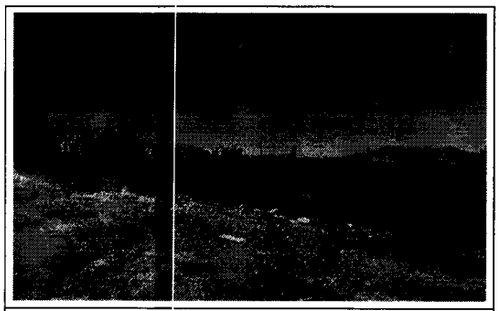
Fotografía N° 6	
Fecha	01/04/2026
Sector	Pudahuel
Contenido	Edificaciones existentes



Fotografía N° 7	
Fecha	01/04/2026
Sector	Pudahuel
Contenido	Vista panorámica del estado del terreno



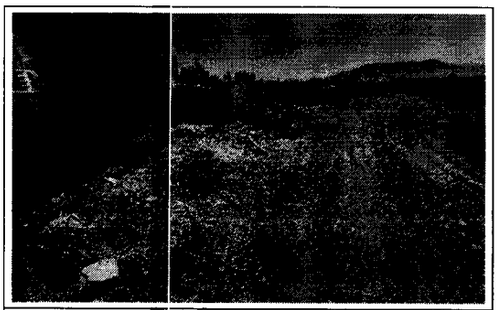
Fotografía N° 8	
Fecha	01/04/2026
Sector	Pudahuel
Contenido	Vista panorámica del estado del terreno



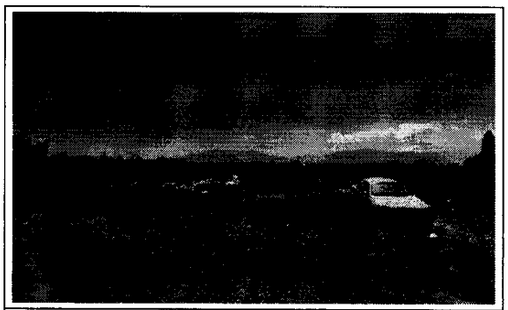
Fotografía N° 9	
Fecha	19/12/2025
Sector	Quilicura
Contenido	Cierre perimetral



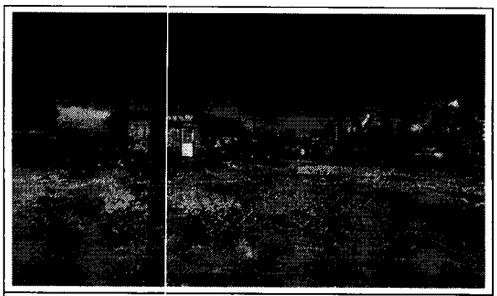
Fotografía N° 10	
Fecha	19/12/2025
Sector	Quilicura
Contenido	Estado del terreno



Fotografía N° 11	
Fecha	19/12/2025
Sector	Quilicura
Contenido	Estado del terreno



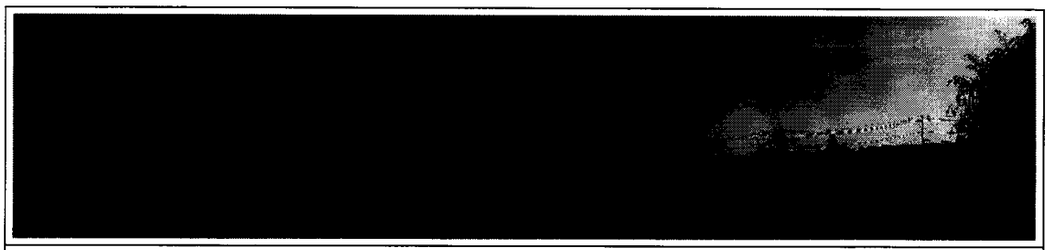
Fotografía N° 12	
Fecha	19/12/2025
Sector	Quilicura
Contenido	Estado del terreno



Fotografía N° 13	
Fecha	19/12/2025
Sector	Quilicura
Contenido	Obras en terreno adyacente



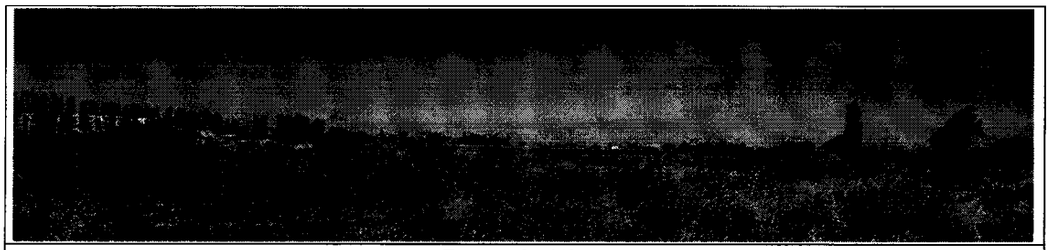
Fotografía N° 14	
Fecha	19/12/2025
Sector	Quilicura
Contenido	Estado del terreno



Fotografía N° 15	
Fecha	01/04/2026
Sector	Quilicura
Contenido	Vista panorámica del estado del terreno



Fotografía N° 16	
Fecha	01/04/2026
Sector	Quilicura
Contenido	Vista panorámica del estado del terreno



Fotografía N° 17	
Fecha	01/04/2026
Sector	Quilicura
Contenido	Vista panorámica del estado del terreno

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE VIVIENDA Y URBANISMO

Anexo N° 2: Estado de Observaciones Informe Final de Investigación Especial N° 246, de 2026.

a) Observaciones que serán atendidas por parte de la Contraloría General de la República

N° de Observación	Materia de la Observación	Nivel de Complejidad	Requerimiento para subsanar la observación solicitada por Contraloría General en Informe Final	Medida implementada y su documentación de respaldo	Folio o numeración documento de respaldo	Observación y/o comentario de la entidad
Capítulo I, Aspectos de control interno, numeral 1.1.	Falta de supervisión y control por parte del SERVIU RM en el proceso de adquisición de los terrenos	C: Observación compleja.	El servicio deberá acreditar la implementación de los procedimientos y mecanismos de control comprometidos en su respuesta, incluyendo las medidas destinadas a fortalecer la supervisión de los procesos de tasación, adquisición de inmuebles y control de legalidad de estas operaciones, informando documentadamente de ello en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe			
Capítulo II, Examen de la materia investigada, numeral 4.d.	Incumplimiento en la incorporación y utilización de bases de datos institucionales	C: Observación compleja.	El SERVIU deberá adoptar las medidas necesarias para implementar, mantener y actualizar periódicamente la Base de Datos Inmobiliaria prevista en el Manual de Tasaciones, o el mecanismo institucional que la remplace, conforme a la normativa vigente, de cuyo grado de avance informará en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.			

b) Observaciones que serán validadas por el encargado de control interno de la entidad.

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
Capítulo I, Aspectos de control interno, numeral 2.1.	Recepción de antecedentes técnicos de los terrenos sin garantía de veracidad.	MC: Observación Medianamente Compleja.	El SERVIU deberá acreditar la implementación de las medidas comprometidas en su respuesta, destinadas a fortalecer los mecanismos de control sobre los antecedentes técnicos considerados en los procesos de tasación de terrenos, de lo que informará de manera documentada, en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción de este informe
Capítulo I, Aspectos de control interno, numeral 2.2.	Falta de segregación de funciones en la tasación y adquisición de terrenos.	MC: Observación Medianamente Compleja.	Deberá implementar las medidas de control que resulten procedentes para fortalecer la segregación de funciones o establecer mecanismos de revisión que mitiguen los riesgos asociados a los procesos de tasación y adquisición de terrenos, lo que acreditará en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



Probidad • Excelencia • Compromiso • Respeto • Transparencia • Innovación