

1131 14-03-2025
ORD.: _____/

ANT.: Solicitud de Transparencia N° AP007T0003687.

MAT.: Comunica denegación de entrega de la información por motivos que indica.

A: SR. SERGIO TORRES HENRÍQUEZ

DE: PABLO DAPONTE VÁSQUEZ

ENCARGADO LEY DE TRANSPARENCIA SERVIU METROPOLITANO

Junto con saludar, le comunico que hemos recibido en este Servicio, la solicitud de acceso a la información pública del antecedente, formulada al amparo de la Ley de Transparencia N° 20.285, del siguiente tenor: ***“Estimado. Junto con saludar cordialmente, solicito amparado bajo la ley de transparencia numero 20.285, todos los antecedentes mencionados de terrenos que se encuentren imprescindibles dentro de toda la region metropolitana, y aquellos terrenos que se encuentren deshabilitados (eriazos, fiscales tales como EFE, INP, Gendarmeria, Fuerza Area, Ejercito, Armada e Investigaciones y Bienes nacionales), terrenos de hospitales como por ejemplo; Ex Exequiel Gonzalez cortes, Pedro Aguirre cerda en otros, Ex Estadio Ferroviario San Eugenio, Maestranza San bernardo, terrenos municipales, terrenos en comodato, casas en comodato y venta de terrenos y compra de terrenos tanto particulares como fiscales. Requerimos informacion de todos los comites beneficiarios de terrenos fiscales, tal como INP, EFE, Fuerza Aerea, Ejercito, Armada, investigaciones y bienes Nacionales, Universidad de Chile (La Platina), terrenos municipales dentro de toda la Region Metropolitana, durante estos ultimos 1o años Sin otro particular, les saluda cordial y atentamente.”***

Tal solicitud nos fue derivada desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para dar respuesta a usted.

Ahora bien, en virtud de lo solicitado y lo dispuesto en los artículos 10 y siguientes de dicho cuerpo legal, en especial, su artículo 21, cumpla con informarle que como Institución tenemos especial consideración a los principios de publicidad y transparencia contenidas en la Ley 20.285 “Sobre acceso a la información pública”, de la función que desempeñamos, y es en ese sentido, entendemos que ellos dan cuenta del derecho de acceso a la información como una posición preferente respecto de otros derechos fundamentales, por lo tanto, siempre estamos prestos a

otorgar la información que se nos solicita, cuando la misma se ajuste al marco normativo que la regula y cuando ella exista materialmente.

No obstante lo dicho, en este caso, no podemos proceder a la entrega de la información solicitada, por varias razones de hecho y Derecho, que se detallarán a continuación.

I.- Causal de afectación del debido cumplimiento de las funciones de SERVIU Metropolitano.

En primer lugar, es aplicable la causal establecida en el **artículo 21, N° 1, b) de los dispuesto en la Ley 20.285**: *“(...) Cuando su publicidad, comunicación o conocimiento afecte el debido cumplimiento de las funciones del órgano requerido, particularmente: (...) Tratándose de antecedentes o deliberaciones previas a la adopción de una resolución, medida o política, sin perjuicio que los fundamentos de aquéllas sean públicos una vez que sean adoptadas (...)”*

Lo anterior, se explica por el riesgo de tensionar los procesos de postulación de proyectos colectivos, y la proliferación de tomas irregulares de terrenos, loteos, viviendas y otros inmuebles, que son objeto de los distintos programas de política habitacional, por lo que dar a conocer la información relativa a terrenos e inmuebles de propiedad de este Servicio, especialmente aquellos cuyos sitios todavía se encuentran sin ocupación inmediata, pone en riesgo la ejecución de una política pública, como lo es la construcción de un futuro proyecto habitacional, y potencialmente puede generar complejidades de índole social.

Estas complejidades, dicen relación con agrupaciones sociales y/o de vivienda, que buscan ejercer presión social y política, realizando ocupaciones ilegales de terrenos que son propios de los distintos Servicio públicos; por esta razón, no es posible hacer pública la información solicitada, entendiendo que, de materializarse este escenario, se perjudicaría a cientos o miles de familias que están esperando el desarrollo de su proyecto de vivienda, en el terreno objeto de la medida de fuerza.

Asimismo, es menester señalar que los Comités de Vivienda de la Región Metropolitana, que agrupan la mayor parte de los beneficiarios de los subsidios, frecuentemente se asocian a un determinado proyecto habitacional, acorde con sus expectativas y el lugar donde viven; sin embargo, en muchas ocasiones la oferta no alcanza a cubrir los requerimientos en determinada comuna, por ejemplo, y estos beneficiarios deben ser reasignados por el SERVIU a otro proyecto. Por lo anterior, el hacer pública la información de terrenos con beneficiarios asignados, sea de cualquier naturaleza, pero muy especialmente de programas de trabajadores del Sector Público como usted lo solicita, puede distorsionar este tipo de asignaciones y/o adhesiones, dado que los Comités de Vivienda solicitarán ser asignados a tal o cual proyecto, generando una situación caótica de presión social que podría volverse insostenible.

Adicionalmente a lo anterior, como es sabido, nuestro Servicio y los proyectos de vivienda, en la mayoría de las modalidades que se hacen por propuesta pública, requiere presentación de Anteproyectos y ofertas económicas por parte de los contratistas, y la información de carácter económica que usted solicita (como son contratos de comodato y de compraventa) puede ser, eventualmente, mal utilizada para efecto de acuerdos entre oferentes en cuanto a las ofertas presentadas (colusión), alza indebida de las ofertas, alza indebida de metro cuadrado, etc., todo lo cual afectaría directamente a las funciones de este Servicio, perjudicando las arcas fiscales, y por esto, demorando o paralizando los proyectos de vivienda social cuyos terrenos están en vías de adquisición, pero que son parte del Plan de Emergencia Habitacional (PEH).

Como es posible apreciar, los documentos por Ud. solicitados, son los antecedentes previos e iniciales que dan origen a proyectos viviendas sociales, parte de la política habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ejecutada por este SERVIU, y por tanto, configuran la causal legal antes invocada.

II.- Causal relativa a la distracción indebida de los funcionarios del SERVIU Metropolitano.

En este caso, lamentablemente la información requerida no se encuentra sistematizada como usted lo requiere y su levantamiento requeriría distraer a las y los funcionarios de sus labores habituales, por lo que debe denegarse en virtud de la causal establecida en el **artículo 21, N°1 c) de la Ley N° 20.285**: *“Tratándose de requerimientos de carácter genérico, referidos a un elevado número de actos administrativos o sus antecedentes o cuya atención requiera distraer indebidamente a los funcionarios del cumplimiento regular de sus labores habituales.”*

La forma en que afectaría las labores habituales de los funcionarios, se traduce en lo siguiente:

1. **Tareas a realizar:** la información, en la forma que se solicita, no existe de manera sistematizada en un archivo central en el Servicio, especialmente considerando el nivel de detalle solicitado, y el periodo de tiempo (10 años) por lo que se requeriría destinar: 2 funcionarios del Departamento de Obras de Edificación (DOE) de la Subdirección de Vivienda y Equipamiento; 3 funcionarios del Departamento de Gestión Inmobiliaria (DGI); 2 funcionarios de la Subdirección de Operaciones Habitacionales; y 2 funcionarios de la Subdirección Jurídica (contratos), sólo para objeto de recabar la información que se solicita y centralizarla en un repositorio único, todos quienes serían distraídos de sus labores habituales. Además, muchos de los terrenos cuya información se solicita, especialmente aquellos que tienen asociados proyectos habitacionales futuros y en desarrollo, aún no contienen toda la información del terreno recabada, labor que debe realizarse de manera presencial en cada uno de los lugares, por parte de funcionarios de la DGI.

2. **Funcionarios/as:** se estima que, para hacer la labor descrita, se necesitan a lo menos 9 funcionarios, según lo indicado, de las siguientes especialidades: tasadores (as), abogados (as), arquitectos (as), técnicos (as) y administrativos (as), entre otros, capaces de concentrar la información requerida. Cada uno de ellos deberá recabar información digital, recabar información física en archivos físicos, y es posible que se deba solicitar información o complementaciones a Municipalidades donde se emplazan los bienes raíces. Luego, se deberá registrar esta información en plataformas o medios informáticos, para finalmente, el funcionario Encargado de Transparencia, así como las jefaturas involucradas, deberán proceder a revisar todos y cada uno de las decenas (o cientos) de inmuebles cuya información se solicita, a objeto de que se cumpla con lo requerido y con la normativa legal, y proceder a tarjar los datos sensibles acorde con la normativa de tratamiento de datos.
3. **Tiempo:** el tiempo involucrado en las labores antes descritas equivaldría aproximadamente a 4 semanas de trabajo exclusivo y dedicado de 9 funcionarios, durante su jornada de 8 horas diarias, de lunes a viernes, lo que se traduce en 1.440 horas/hombre; lo anterior, sólo para elaboración del repositorio de la información solicitada.

Por su parte, la revisión por parte del Encargado de Transparencia y Jefaturas involucradas (5), tomaría 2 semanas adicionales, con dedicación exclusiva. Se debe considerar que la información en bruto de cada terreno y/o contrato, contiene datos sensibles sobre propietarios, expropiados, valores, tasaciones, etc. Todo lo anterior se traduce en 400 horas/hombre adicionales, **haciendo un total de 1.840 horas/hombre para el Servicio.**

4. **Costo de oportunidad:** el tiempo que se debería utilizar para responder con la solicitud, como se ha descrito, claramente significaría que 5 unidades del Servicio quedarán con 2 y 3 funcionarios menos, sin reemplazo, y por tanto, sin posibilidad de realizar las labores habituales de manera eficaz y eficiente, las que dicen relación con tareas que son cruciales para el normal funcionamiento de este Servicio, como son, entre otras:
 - Realizar estudios técnicos para los terrenos que serán objeto de proyectos habitacionales.
 - Desarrollo y ejecución de proyectos habitacionales, tanto en curso como futuros.
 - Fijar valores de tasación de terrenos destinados a proyectos.
 - Realizar levantamientos topográficos y planos de terrenos destinados a proyectos.
 - Estudio y asignación de subsidios habitacionales.
 - Fiscalización técnica de obras en ejecución.
 - Elaboración y revisión de Contratos.
 - Revisión y análisis de materias jurídicas relacionadas con inmuebles que son o serán objeto de proyectos habitacionales.

- Otras labores propias de cada Subdirección y Unidad.

Como es posible apreciar, la distracción de funcionarios puede afectar severamente varias de las funciones principales del Servicio, que consisten, primariamente, en desarrollar proyectos habitacionales de interés social.

Adicionalmente, para las Jefaturas involucradas (Subdirectora de Vivienda y Equipamiento, Jefe de SAI, Subdirector Jurídico, Contralora Interna y el Encargado de Transparencia), significaría la revisión de un volumen de información que los distraería completamente de sus otras labores habituales, propias de las jefaturas, así como atención de otros casos de Transparencia.

III.- Causal de afectación a los derechos de las personas, particularmente su vida privada y derechos de carácter comercial o económico.

Además de la causal explicada con anterioridad, se debe considerar que parte de la información que usted solicita, específicamente aquella que dice relación a los contratos que recaen sobre inmuebles (comodatos y compraventas), tiene que ver con terceros, personas naturales o jurídicas, quienes son parte en la relación contractual. En consecuencia, es evidente que la entrega de información contractual afectaría los derechos de aquellos terceros, tal como lo estipula el **artículo 21, numeral 2 de la Ley N° 20.285** sobre Transparencia, que reza: *“Cuando su publicidad, comunicación o conocimiento afecte los derechos de las personas, particularmente tratándose de su seguridad, su salud, la esfera de su vida privada o derechos de carácter comercial o económico.”*

La manera en que afecta los derechos de esos terceros, es a través de la eventual entrega de los datos personales, los datos de pagos efectuados (precios) y la información sobre el inmueble. Claramente, toda la información antes mencionada tiene conexión directa con los derechos que caben dentro de la esfera privada de las personas, naturales o jurídicas, y especialmente, aquellos de carácter comercial y económico, puesto que los inmuebles, y especialmente aquellos objeto de compraventa, no son otra cosa que parte del patrimonio de los nuevos dueños, o en su defecto, el precio pagado también constituye información comercial que ha ingresado al patrimonio del vendedor. Hacer pública esta información, no sólo puede afectar la relación contractual con el Servicio, sino que también, distorsionar el mercado de compraventa de inmuebles en las distintas comunas, interfiriendo directamente en la oferta, demanda y precios, muy probablemente de manera negativa, es decir, para alzar los precios cuando esté el SERVIU o el Fisco de Chile de por medio.

IV.- Alto volumen de información que puede afectar derechos de terceros, e incapacidad material de procesar la solicitud.

Llegados a este punto, y para un mayor abundamiento a los argumentos y causales legales ya invocadas con anterioridad, es preciso hacer valer que, aún si no fueran suficiente argumento las

causales legales de denegación, también existe lo dispuesto en el **artículo 20 de la Ley de Transparencia**, que reza:

“Artículo 20.- Cuando la solicitud de acceso se refiera a documentos o antecedentes que contengan información que pueda afectar los derechos de terceros, la autoridad o jefatura o jefe superior del órgano o servicio de la Administración del Estado, requerido, dentro del plazo de dos días hábiles, contado desde la recepción de la solicitud que cumpla con los requisitos, deberá comunicar mediante carta certificada, a la o las personas a que se refiere o afecta la información correspondiente, la facultad que les asiste para oponerse a la entrega de los documentos solicitados, adjuntando copia del requerimiento respectivo.

Los terceros afectados podrán ejercer su derecho de oposición dentro del plazo de tres días hábiles contado desde la fecha de notificación. La oposición deberá presentarse por escrito y requerirá expresión de causa.

Deducida la oposición en tiempo y forma, el órgano requerido quedará impedido de proporcionar la documentación o antecedentes solicitados, salvo resolución en contrario del Consejo, dictada conforme al procedimiento que establece esta ley.

En caso de no deducirse la oposición, se entenderá que el tercero afectado accede a la publicidad de dicha información.”

Ahora bien, como es posible dilucidar, el universo de “terceros afectados” es decir, los comodatarios, compradores y vendedores de inmuebles, respecto de los cuales se solicita información, es un vasto número de personas (considerando que se pide información desde hace 10 años a la fecha), por lo que es físicamente imposible consultar a cada una de las cientos de personas, si se oponen a la entrega de la información, como correspondería según lo mandado por la Ley.

Esta grave afectación a los derechos de las personas (información de datos personales y comerciales) no puede ser obviada, por lo tanto, nos encontramos ante un choque de derechos, en los que, según la jurisprudencia de la Corte Suprema, siempre debe primar el derecho de privacidad y de propiedad de las personas.

No obstante que, tanto el alto volumen de la información y su carácter de personal, no son *per sé* causales para la denegación de entrega de la información contenida en el artículo 21 (citado en acápite anteriores), no cabe ninguna duda de que no se puede entregar la información que usted solicita sin afectar derechos de terceros, que por disposiciones legal tienen la facultad de oponerse; sin embargo, procesar cientos oposiciones es físicamente imposible, considerando que deben hacerse de manera individual.

V.- Incompetencia del SERVIU Metropolitano respecto de la mayoría de la información.

Finalmente, pero no menos importante, es menester señalar que la gran mayoría de la información que usted solicita no tiene relación con este Servicio, sino con una multiplicidad de Servicios Públicos u Órganos de la Administración del Estado. Como señalamos al principio de esta

presentación, este caso nos fue derivado desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pero es importante comprender que cada Organismo es competente y responsable de sus propios terrenos/inmuebles; ningún Ministerio o Servicio tiene un “catastro oficial” de todos los inmuebles fiscales, y mucho menos, de los actos jurídicos sobre estos (contratos, por ejemplo). En nuestro caso, el SERVIU Metropolitano es competente sólo respecto de sus propios inmuebles en la Región Metropolitana; lo anterior es de máxima importancia, pues en su solicitud, se requiere información de terrenos EFE, INP, Gendarmería, FF.AA., Policías, Bienes Nacionales, Municipales, etc.; lamentablemente, si requiere información específica de esas instituciones, debe dirigirse a cada una de ellas, ya que ninguna (incluyendo nuestro Servicio) tiene conocimiento del patrimonio de las otras. Asimismo, ante los requerimientos genéricos y de alto volumen de información, tampoco es viable hacer derivaciones a tantas instituciones, dado que, por ejemplo, sólo en cuanto a Municipalidades, serían más de 50 en la Región Metropolitana.

VI.- Conclusión.

Por todo lo esgrimido anteriormente, lamentamos informar que es imposible acceder a la solicitud por usted efectuada, en primer lugar, por no contar con ella en la forma en que la solicita; luego, porque su entrega podría entorpecer gravemente las funciones de este Servicio; y finalmente y más importante, porque su entrega afectaría gravemente los derechos legales y constitucionales de terceras personas, como ya ha sido explicado.

Sin perjuicio de lo anterior, se indica que usted puede recurrir de la presente respuesta ante el Consejo para la Transparencia en el plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación de la misma, solicitando su amparo al derecho de acceso a la información de conformidad al artículo 24 de la Ley 20.285.



PABLO DAPONTE VÁSQUEZ
ENCARGADO LEY DE TRANSPARENCIA SERVIU METROPOLITANO
POR ORDEN DEL DIRECTOR, SEGÚN RES. EX N° 60 DE 13/01/2025

Distribución

- Destinatario – Dirección - Contraloría Interna - Oficina de Partes