



CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

**INFORME
INVESTIGACIÓN ESPECIAL**

**Servicio de Vivienda y
Urbanización Región del Bío-Bío**

**Número de Informe: IE-41/2012
6 agosto del 2012**





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REF. N° 191.974/12.-
RNG/hop.-

REMITE INFORME FINAL N° IE-41/12.-

CONCEPCIÓN,

15721 11.10.2012

La Contraloría Regional del Bío-Bío, cumple con remitir a Ud., copia de Informe Final N° IE-41/12, que contiene los resultados de una auditoría efectuada en el Servicio de Vivienda y Urbanización, Región del Bío-Bío.

Saluda atentamente a Ud.



GLORIA BRIONES NEIRA
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO BÍO

AL SEÑOR
DIRECTOR DEL
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DEL BÍO-BÍO
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REF. N° 191.974/12.-
RNG/hop.-

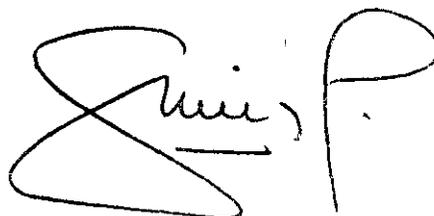
REMITE INFORME FINAL N° IE-41/12.-

CONCEPCIÓN,

15722 11.10.2012

La Contraloría Regional del Bío-Bío, cumple con remitir a Ud., copia de Informe Final N° IE- 41/12, que contiene los resultados de una auditoría efectuada en el Servicio de Vivienda y Urbanización, Región del Bío-Bío.

Saluda atentamente a Ud.



GLORIA BRIONES MEIRA
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

AL SEÑOR
JEFE DE AUDITORÍA INTERNA
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DEL BÍO-BÍO
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REF. N° 191.974/12

INFORME IE-41/12, EN INVESTIGACIÓN ESPECIAL SOBRE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN LA COMUNA DE TUCAPEL POR EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL BÍO-BÍO.

CONCEPCIÓN, 06 AGO. 2012

Se ha dirigido a esta Contraloría Regional, el Diputado señor Joel Rosales Guzmán, denunciando eventuales hechos irregulares en que habría incurrido el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Bío-Bío, SERVIU, en la compra de dos inmuebles ubicados en la localidad de Huépil de la comuna de Tucapel, los que dieron origen a una investigación especial, cuyos resultados constan en el presente documento.

Antecedentes.

El trabajo efectuado tuvo por finalidad investigar los hechos expuestos por el recurrente, relacionados con la compra por parte del SERVIU, de 5,2 hectáreas de terreno en la localidad de Huépil, comuna de Tucapel, para el comité habitacional Villa Los Castaños y Villa Los Castaños 2, a razón de 2,51 hectáreas para cada comité, a la Sociedad de Inversiones Las Tranqueras Ltda., representada por don Christian Veloso Jara, quien adquirió la propiedad en el año 2005 de su hermano, el entonces alcalde de Tucapel don Jaime Veloso Jara, a nombre de la EIR Christian Veloso Jara, según consta de los antecedentes que acompaña a su denuncia.

Según expone, lo impresentable de esta situación es que el precio convenido en las escrituras de compraventa de 17 de febrero de 2012 es de \$1.400 millones de pesos, por tan solo 5,2 hectáreas de terreno, circunstancia avalada y consensuada con el SERVIU, causando una grave lesión al patrimonio fiscal y especialmente a la cartera de vivienda.

A LA SEÑORA
GLORIA BRIONES NEIRA
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
PRESENTE.
VAP/AF/NPP/RCV



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Agrega que el precio convenido por el lote 1-C, de 2,51 hectáreas, fue de 55.536,56 U.F., con cargo al subsidio diferenciado del Comité Habitacional Los Castaños 2 de Huépil, en circunstancias que el precio convenido por el lote 1-D, de la misma superficie, es de 6.413,76 UF, con cargo al mismo subsidio, pero esta vez destinado al Comité Habitacional Los Castaños. Conforme a lo anterior, se pagó por parte del SERVIU, en promedio, a razón de \$265 millones de pesos por hectárea, lo que supera en casi 10 veces su valor real de tasación comercial en la misma zona y lugar, que oscila entre 25 a 30 millones de pesos por hectárea.

Lo anterior, según indica el requirente, lesiona gravemente el patrimonio fiscal, por sumas alejadas de toda realidad y que suponen incluso la comisión de algún ilícito penal, que involucra o relaciona a un ex alcalde, su hermano y al servicio indicado, hechos que solicita investigar y en su caso, aplicar las sanciones administrativas que correspondan y hacer la denuncia al Ministerio Público, si fuese necesario.

Metodología.

El trabajo se ejecutó en conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 131° y 132° de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo Contralor, e incluyó entrevistas con diversos funcionarios, así como también la solicitud de datos, informes, documentos y otros antecedentes que se estimó necesarios.

Análisis.

De acuerdo con las indagaciones efectuadas, los antecedentes recopilados, lo informado sobre la materia, a requerimiento de esta Entidad de Control, por el Director del SERVIU, y considerando la normativa pertinente, se estableció lo siguiente.

A.- Lote 1-C

Este lote, cuyo rol de avalúo es el 273-258, forma parte del proyecto habitacional denominado "Villa Los Castaños 2", de la comuna de Tucapel, integrado por 100 familias, a ser postulado al SERVIU por la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social "EGIS" Asesorías Octavasur Ltda., con el objeto de que los miembros de dicho comité resulten beneficiados con el subsidio habitacional establecido en el decreto supremo N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, que regula el Programa Fondo Solidario de Vivienda.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Esta postulación se efectuó en el marco de la resolución exenta N° 3.445 de 2012, del mismo origen, que llamó a concurso en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del programa fondo solidario de vivienda para el desarrollo de proyectos de construcción en nuevos terrenos, en la Región del Bío-Bío.

Dentro de los antecedentes de postulación del proyecto, se encuentra la carta oferta suscrita por el representante legal de la Sociedad de Inversiones Las Tranqueras Ltda., don ██████████ Veloso Jara, en que ofrece vender este inmueble de su propiedad, para ejecutar este proyecto habitacional, por el valor de 6.311,56 UF.

Según aparece de los mismos antecedentes, este predio se emplaza dentro del límite urbano de Huépil, el cual topográficamente es plano, cubierto de pastizales, circundado por un canal de carácter menor en el sector sur e inmuebles de baja altura en el sector norte y al poniente con el loteo Los Castaños. Además, cumple con los requisitos contenidos en el ítem "acceso a servicios y transporte público", del numeral 1, de la pauta de evaluación de localización contenida en el artículo 35 del decreto N° 174, de 2005, del MINVU, para acceder al subsidio de adquisición de terreno regulado en el artículo 66 del citado cuerpo legal.

También se tuvo a la vista el contrato de construcción celebrado el 14 de mayo de 2012, entre el comité habitacional Villa Los Castaños 2, la EGIS "Asesorías Octavasur Limitada", y la Constructora Orión Ltda., instrumento que, en su cláusula novena, estableció los recursos destinados a la ejecución del proyecto, los cuales se pasan a detallar.

SUBSIDIO VIVIENDA + EQUIPAMIENTO FONDO INICIATIVAS	+ SUBSIDIO LOCALIZACIÓN ADQUISICIÓN	DIF.	SUB. LOCALIZACIÓN HABILITACIÓN	DIF.	AHORRO DE LAS FAMILIAS DAMNIFICADAS	INCREMENTO AL AHORRO	TOTAL
38.700 UF	6.311,56 UF		10.000 UF		500 UF	25 UF	55.536, 56 UF

Una vez seleccionado el proyecto, mediante la resolución exenta N° 4.560 de 7 de junio de 2012, del MINVU, se asignó subsidios habitacionales al proyecto antes señalado, entre los cuales se encuentra el subsidio diferenciado a la localización por 6.312 UF, el cual está regulado en el título XVI, del decreto N° 174 de 2005, del MINVU, y su definición contenida en el artículo 64, según el cual este subsidio es una subvención adicional a la que podrán acceder los grupos postulantes, destinada al financiamiento de la adquisición y/o habilitación del terreno en el cual se emplazará el proyecto de construcción, siempre que cumplan con los requisitos y condiciones exigidas en el presente título.

Por su parte, el inciso tercero del artículo 15 del mismo cuerpo legal, establece que en el caso que se solicitaren anticipos a cuenta del pago del subsidio para financiar la adquisición de terrenos de propiedad fiscal o de propiedad de terceros, como es el caso, el dominio de éste debe quedar inscrito a nombre del SERVIU respectivo, según se establece en los artículos 52 y 69 del mismo reglamento, según corresponda.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En este contexto se celebró el 17 de febrero de 2012 ante el Notario Público de Concepción, don Juan Espinoza Bancalari, escritura privada de contrato de compraventa, suscrita entre la propietaria del lote 1-C, antes referido, "Sociedad de Inversiones Las Tranqueras Limitada", representada por don [REDACTED] Veloso Jara, el "Comité Habitacional Villa Los Castaños 2" y el SERVIU, contrato que fue suscrito a fojas 710 número 401 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Yungay correspondiente al año 2012.

En el referido contrato, la parte vendedora vende, cede y transfiere el inmueble al comité antes señalado en el precio de 55.536,56 UF, quien compra, en conformidad al artículo 1449 del Código Civil, para el SERVIU, con el objeto de desarrollar y ejecutar en dicho inmueble el proyecto habitacional destinado a las familias integrantes del comité de vivienda, de acuerdo al proyecto ingresado al banco de proyectos del fondo solidario de vivienda, regulado por el decreto N° 174, ya indicado.

Este instrumento estipula expresamente que el precio de compraventa será pagado con cargo al subsidio diferenciado a la localización para la adquisición de terreno con el fin de construir las viviendas del aludido comité, además de incorporar una cláusula que establece una causal por la cual quedará resuelto ipso facto el contrato de compraventa, a saber, si no se paga el precio indicado en la cláusula tercera del contrato.

Posteriormente, el 6 de junio de 2012 se procedió a suscribir escritura privada de rectificación de contrato de compraventa firmada ante notario público, a la que compareció la Sociedad de Inversiones Las Tranqueras Limitada, el comité habitacional en informe y el SERVIU, en cuya cláusula segunda se da cuenta del error involuntario cometido en el instrumento de 17 de febrero del mismo año, al momento de transcribir el precio de la compraventa al señalar que ascendía a 55.536,56 UF, suma correspondiente al valor total de los subsidios asociados al proyecto, en circunstancias que el precio fue ofertado por la vendedora y convenido por las partes en la suma de 6.311,56 UF, valor que corresponde al monto del subsidio de localización para la adquisición del terreno.

Esta rectificación se tomó al margen de la escritura de compraventa inicial, así como al margen de la inscripción de fojas 710, número 401 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Yungay del año 2012.

En consecuencia, el precio final de venta del predio se estableció en 6.311,56 UF, lo que significa 0,2509 UF/m² de terreno, cifra que resulta consistente con la determinada por la Delegación Provincial Bío-Bío del SERVIU, en la tasación de 11 de septiembre de 2011, suscrita por don Octavio Aguilera Canales, funcionario del servicio, la cual es exigida en el artículo 15 del decreto N° 174 de 2005, del MINVU, en los casos en que el precio del terreno forme parte del presupuesto del proyecto, como es el caso, quien valoró el terreno en 6.288 UF, al establecer un valor unitario base de mercado, VUBM, de 0,25 UF/m², sobre la base del promedio de los valores unitarios de seis transacciones efectuadas en la misma comuna entre los años 2003 y 2011, que varían entre 0,11 y 0,46 UF/m².



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por otra parte, debe señalarse que en la especie se dio cumplimiento a la exigencia contenida en el inciso final del artículo 15 del citado cuerpo reglamentario, toda vez que el precio de adquisición del terreno no excedió más allá del 10 % de la tasación efectuada por el SERVIU.

Finamente, el monto convenido en la escritura privada de rectificación de contrato de 6 de junio de 2012, equivalente a \$142.813.940, fue pagado a la Sociedad de Inversiones Las Tranqueras Limitada, mediante el documento de tesorería N° 105373 del 21 de junio de 2012, y el cheque N° 6441732, siendo contabilizado en el asiento N° 230497 del 21 de junio de 2012 y cargado a la cuenta [REDACTED] 6020604 "FSV I – Atención damnificados".

B.- Lote 1-D

Este lote, cuyo rol de avalúo es el 273-259, forma parte del proyecto habitacional Villa Los Castaños, de la localidad de Huépil, comuna de Tucapel, integrado por 140 familias, el cual fue postulado por la EGIS "Asesorías Octavasur Ltda.", al mismo programa habitacional del proyecto anterior, para el otorgamiento de subsidios habitacionales del fondo solidario de vivienda en la modalidad de proyectos de construcción en nuevos terrenos.

El contrato de construcción de 14 de mayo de 2012, suscrito entre el aludido comité habitacional, la EGIS y la Constructora Orión Ltda., en su cláusula novena estableció los recursos destinados a la ejecución del proyecto, los cuales se detallan a continuación.

SUBSIDIO VIVIENDA + EQUIPAMIENTO FONDO INICIATIVAS	SUBSIDIO DIF. LOCALIZACIÓN ADQUISICIÓN	SUB. DIF. LOCALIZACIÓN HABILITACIÓN	FONDO INICIATIVAS	AHORRO FAMILIAS NO DAMNIFICADAS	INCREMENTO AL AHORRO	TOTAL
53.620 UF	6.413,66 UF	14.000 UF	980 UF	280 UF	14 UF	75.307,66 UF

Por medio de la resolución exenta N° 4.560 de 7 de junio de 2012, del MINVU, se asignó subsidios habitacionales al proyecto antes señalado, entre los cuales se encuentra el subsidio diferenciado a la localización de adquisición de terreno por 6.413,66 UF, monto en que se pactó la transferencia del lote en comento, por medio de la escritura privada de contrato de compraventa, suscrita entre la propietaria del lote antes referido, "Sociedad de Inversiones Las Tranqueras Limitada", representada por don [REDACTED] Veloso Jara, el "Comité Habitacional Villa Los Castaños" y el SERVIU.

El precio de venta, de 6.413,66 UF, implica pagar 0,2549 UF/m² de terreno, cifra que resulta consistente con la determinada por la Delegación Provincial Bío-Bío del SERVIU, en la tasación de 11 de septiembre de 2011, suscrita por don Octavio [REDACTED], quien también valoró este terreno en 6.288 UF, estableciendo VUBM, de 0,25 UF/m², obtenido sobre la base de la misma información con que se efectuó la tasación del lote 1-C.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Este precio de transacción cumple con la exigencia impuesta en el inciso final del artículo 15 del decreto supremo N° 174 de 2005, del MINVU, al no exceder el 10 % de la tasación efectuada por el SERVIU.

Finalmente, el monto convenido en la escritura privada de transacción, equivalente a \$145.126.456, fue pagado mediante el documento de tesorería N° 105372 del 21 de junio de 2012, y el cheque N° 6441731, siendo contabilizado en el asiento N° 230493 del 21 de junio de 2012 y cargado a la cuenta [REDACTED]10607 "FSV I – Atención damnificados".

B.- Sobre probidad administrativa

En relación a los hechos que se imputan a funcionarios del SERVIU por la compra de ambos predios a la Sociedad de Inversiones Las Tranqueras Ltda., representada por don [REDACTED] Veloso Jara, quien es hermano del entonces alcalde de Tucapel don Jaime Veloso Jara, del análisis de los antecedentes tenidos a la vista no se observan elementos que permitan suponer la falta del principio de probidad administrativa y vulneración del deber de abstención consagrados en el artículo 62, N° 6 de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y en el artículo 12, N° 2 de la ley N° 19.880, de Bases de Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

Lo anterior, máxime cuando en este caso los servicios de asistencia técnica y social, entre los cuales se incluye la gestión para la adquisición de dicho terreno, recayeron en una entidad de derecho privado, como el caso de la EGIS "Asesorías Octavasur Ltda.", y no en la Municipalidad de Tucapel, y además, quienes aparecen comprando para el SERVIU en las escrituras privadas de compraventa son los respectivos comités habitacionales.

Conclusiones.

De los hechos y situaciones expuestos y de la documentación citada en el cuerpo del presente informe se concluye lo siguiente:

1° Habida consideración que el precio de los terrenos que se analizan formó parte de los proyectos habitacionales en informe, éstos fueron tasados por el SERVIU, dando cumplimiento con ello a lo dispuesto en el inciso final del artículo 15 del decreto supremo N° 174 de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Vivienda, no advirtiéndose irregularidades al respecto.

2° También se dio cumplimiento a la exigencia contenida en el inciso final del mismo precepto normativo, toda vez que el precio de adquisición de ambos predios no excedió más allá del 10 % de la tasación efectuada por el SERVIU.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

3° En la especie, no hay elementos que permitan suponer la falta del principio de probidad administrativa ni vulneración del deber de abstención consagrados en el artículo 62 N° 6 de la ley N° 18.575, y en el artículo 12, N° 2, de la ley N° 19.880, respectivamente, hechos que se le imputan a funcionarios del SERVIU.

Transcribese al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Bío-Bío.

Saluda atentamente a Ud.

ROXANA NÚÑEZ GONZÁLEZ
JEFE UNIDAD CONTROL EXTERNO
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO



www.contraloria.cl