

EN EL MARCO DEL PLAN HABITACIONAL DE EMERGENCIA

Compra de terreno en Monte Patria superó los mil millones de tasación inicial

LIONEL VARELA Á. Monte Patria

La reciente divulgación del Informe Final N° 421 de 2025 de la Contraloría General de la República ha vuelto a situar en el centro de la polémica la adquisición del Lote 7B en el sector de El Palqui, comuna de Monte Patria.

Aunque el caso estalló mediáticamente en 2024, las nuevas conclusiones del órgano fiscalizador y el análisis detallado de los expedientes internos del SERVIU Región de Coquimbo revelan una preocupante cronología de decisiones administrativas que permitieron el pago de un sobrepago, desestimando las valoraciones de sus propios expertos internos para favorecer tasaciones externas significativamente más altas.

Cabe recordar que la compraventa del terreno estaba destinada al comité Nuevo Amanecer de El Palqui, proyecto habitacional para 124 familias de la localidad.

LA TASACIÓN "OLVIDADA"

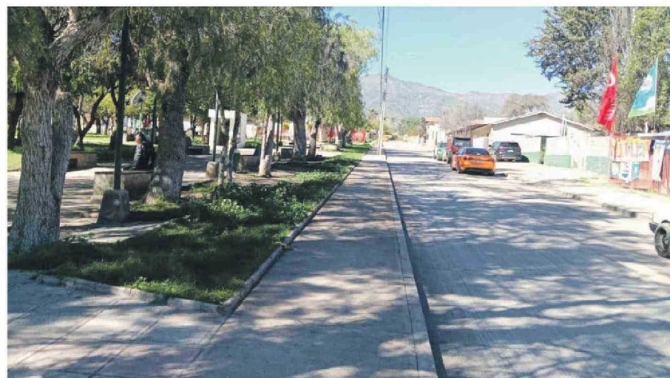
El origen de la controversia técnica se remonta al 13 de abril de 2023, cuando la Unidad de Gestión de Suelos del SERVIU solicitó formalmente al Departamento Técnico una tasación del predio de 8,8 hectáreas en El Palqui. Este paso era un requisito indispensable para evaluar la compra bajo la Glosa 9 del Plan de Emergencia Habitacional.

Profesionales del Departamento Técnico, descritos en los documentos internos como expertos de "amplia trayectoria y experiencia", realizaron una visita al terreno y un análisis técnico-legal exhaustivo. El resultado quedó plasmado en el Memorándum N° 869, fechado el 29 de mayo de 2023, el cual fijó el valor total del inmueble en \$1.480.000.000.

Esta cifra, aunque ya muy superior al avalúo fiscal de la época — que apenas rozaba los 30 millones de pesos —, representaba una valoración técnica basada en las condiciones reales de un suelo que, en gran parte, mantenía un uso agrícola de secano y riego.

Sin embargo, lo que debió ser la base de la negociación fue, según los antecedentes, desestimado de forma arbitraria. Fuentes técnicas señalan que no existieron razones fundadas para ignorar el informe del Departamento Técnico, sugiriendo que la decisión respondió a que el valor de \$1.480 millones no se ajustaba a las expectativas de precio del vendedor:

Diario El Día indagó en antecedentes sobre una cuestionada adquisición realizada en 2023, cuando el SERVIU compró un predio por \$2.787 millones, es decir, \$1.114 millones por sobre su tasación interna, la que llegaba a los \$1.673 millones. No obstante al momento de la compra, el terreno no estaba apto para edificar, ya que carecía de factibilidad sanitaria y se emplazaba en una zona de riesgo.



La compraventa del terreno estaba destinado al comité Nuevo Amanecer de El Palqui, proyecto habitacional para 124 familias de la localidad.

la Sociedad Agrícola Jaime Heredia Limitada.

MÁS DE \$1.000 MILLONES DE DIFERENCIA

Pero, en lugar de defender la tasación de sus propios profesionales, la administración del SERVIU, bajo la instrucción del entonces encargado del Plan de Emergencia Habitacional, procedió a gestionar nuevas tasaciones, las cuales, arrojaron resultados drásticamente distintos. Una nueva valoración interna, bajo los nuevos criterios, elevó el precio a \$2.588.000.000, una cifra que casi duplicaba la anterior y que "coincidentemente" se acercaba al valor solicitado por los propietarios.

Para blindar esta operación, se recurrió a tasaciones externas, las cuales entregaron valores que oscilaban entre los 0,81 y 0,9 UF el metro cuadrado. Estos informes externos fueron los que finalmente validaron el pago de \$2.847.045.978 (77.440 UF), monto que quedó refrendado en la Resolución Exenta N° 2669 de diciembre de 2023.

En resumen, la diferencia entre la

primera tasación de los expertos históricos del SERVIU (\$1.480 millones) y lo pagado finalmente (\$2.847 millones) supera los 1.300 millones de pesos de fondos públicos.

FALTA DE RESPALDO TÉCNICO

El informe de la Contraloría de 2026 hace especial hincapié además, en que muchas de estas compras en la Región de Coquimbo carecen de "suficiente respaldo técnico".

En el caso específico de Monte Patria, el alto precio pagado por metro cuadrado ignora condiciones críticas de habitabilidad que los expertos internos habrían considerado en su valoración original, como que el predio se encuentra en la "zona ART", definida por la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria como área inundable o potencialmente inundable por su proximidad a cauces y quebradas.

También al momento de la compra, el terreno no contaba con factibilidad de agua potable, pues Aguas del Valle informó que el lote estaba fuera de su área de concesión, lo que implicaba que cualquier solución futura

dependería de convenios costosos y no garantizados, cuyos gastos debían ser asumidos por el Estado.

Además, y a pesar de que la normativa de Contraloría prohíbe la adquisición de propiedades con impedimentos legales, el terreno se compró manteniendo hipotecas y prohibiciones vigentes a favor de una entidad bancaria, las cuales solo se alzaron meses después de la transacción.

Es así como en esta denuncia se subraya que la omisión de la primera tasación y la posterior "adecuación" del precio mediante informes externos impidió que se tuviera a la vista todos los antecedentes reales al momento de la toma de razón inicial.

Esta supuesta falta de transparencia habría inducido a una aprobación de la compra basada en datos incompletos, ocultando que el propio Estado ya había determinado que el terreno valía casi la mitad de lo que terminó pagando.

INFORME ESTÁ SIENDO REVISADO

Consultado el MINVU sobre el presente de la investigación y los avances de las obras en dicho terreno, no se entregó una respuesta específica sobre eeste caso en particular. En efecto, el seremi de Vivienda y Urbanismo, Pablo Cuadra, se limitó a señalar que desde que ingresó a la institución han estado realizando todos los procesos administrativos y revisiones correspondientes para poder "ordenar la casa".

"Es primordial que la gente vuelva a confiar en las instituciones públicas, y en el caso de Vivienda y Urbanismo, no es la excepción. El informe de Contraloría es claro, y en el caso de la Región de Coquimbo, contamos con la información técnica de gestión de suelos de cada terreno adquirido por el SERVIU desde 2022 a 2026. Ella ya está siendo revisada exhaustivamente por un equipo de profesionales 100% dedicados a esto para clarificar en detalle los criterios de las decisiones que se adoptaron en cada terreno adquirido", sostuvo Cuadra.

La autoridad agregó que "vamos a cuidar cada peso de los recursos públicos de las chilenas y chilenos. Vamos a velar administrativamente por un trabajo bien hecho. No se puede jugar con los sueños de las familias que tanto han luchado por tener la vivienda propia. Hay mucho esfuerzo detrás de ellas, por lo que en nosotros siempre encontrarán orden, rigurosidad y compromiso", aseguró el seremi del MINVU.