



Gobierno Regional adquirió un inmueble por \$797 millones sin licitación, desechando opciones más económicas

La controvertida compra del Gore al juez tributario de una casa para una residencia de adolescentes

- El Servicio de Protección Especializada justificó la compra directa del inmueble al haber utilizado una metodología propia del Ministerio de Desarrollo Social, mientras que corredores de propiedades, vecinos y académicos cuestionan la falta de transparencia y el uso de recursos públicos. En tanto, la Contraloría General de la República revisa el proceso.

Lucas Ulloa Intveen
 lucas.ulloa@laprensaaustral.cl

El 18 de diciembre de 2024 fue aprobado el contrato de compraventa de la propiedad entre el gobierno regional de Magallanes y el juez tributario Sergio Vera Aparicio destinado al proyecto Adquisición inmueble para Residencia Familiar Adolescente para Punta Arenas. La compra se efectuó durante el año pasado, por \$797.000.000 entregados por el Gore vía trato directo, a fin de ser entregada al Servicio de Protección Especializado, el que además comprometió sobre \$400 millones para la habilitación del espacio. No obstante, la falta de antecedentes para justificar el trato directo ha sido cuestionado por diversas entidades y actualmente está en revisión por parte de la Contraloría General de la República (CGR).

El proyecto fue propuesto por el Servicio de Protección Especializado (SPE) bajo el diagnóstico inicial de que en Punta Arenas no se puede "garantizar la protección adecuada de niños, niñas y adolescentes de 14 a 17 años con necesidades de internación residencial como resultado de vulneración grave de sus derechos, debido a la falta de infraestructura residencial adecuada".

En la minuta traída a mano al gobierno regional para la solicitud de financiamiento, se identificó la necesidad de comprar un inmueble en específico, ubicado en calle Presidente Alessandri N°893, al sur de Punta Arenas. Establecen que el inmueble será propiedad del Gore de Magallanes y transferido al SPE. La institución busca con esta compra



La casa ya fue adquirida por el gobierno regional y aún no ha sido entregada al Servicio de Protección Especializada para su habilitación.

Tras una reunión con el contralor regional, se le indicó a la junta de vecinos del sector que los antecedentes de la investigación serán elevados al nivel central, particularmente por los involucrados en la compra: Gobierno Regional Magallanes, Servicio de Protección y juez tributario aduanero

mejorar el cuidado alternativo de los adolescentes, contando con residencias de administración directa y que cuenten con espacios acogedores para sus usuarios.

Sin embargo, ya aquí existen dudas respecto del procedimiento. La minuta habla de

haber realizado una evaluación de inmuebles disponibles en el mercado, escogiendo finalmente el anteriormente mencionado, de propiedad del juez tributario. Todas las demás ofertas del mercado, solicitadas posterior a la primera visita a la casa del juez,

fueron desechadas.

Para el siguiente reportaje se consideró informaciones obtenidas mediante Ley de Transparencia, para contar con todos los antecedentes relacionados con el proceso de compra tanto del gobierno regional de Magallanes como del Servicio de Protección Especializada. Además, se contactó a académicos expertos en administración y compras públicas; a corredoras de propiedades de la zona; parlamentarios, ex consejeros regionales y a los principales actores relacionados al proceso.

Cabe hacer mención de que el juez Sergio Vera fue contactado por El Magallanes, indi-

cando que se encuentra con feriado legal, aunque agregó únicamente que el proceso de venta de la propiedad se hizo a través de la corredora Claudia Fernández Giner. En contacto con la corredora, se señaló que la primera visita a la propiedad fue en 2022 y a partir de ahí comenzaron a trabajar en conjunto y enviar numerosos antecedentes a la institución hasta finalmente concretar la venta el año pasado.

La propiedad finalmente seleccionada fue tasada en \$826.434.235 como valor comercial, cuenta con 633 metros cuadrados construidos, distribuidos en tres niveles, con una sala de estudio, cocina con comedor, cuatro dormitorios, sala de cine, un área de spa con baño, jacuzzi, sauna seco y húmedo. Además cuenta con un gimnasio en el altílo, entre varias otros espacios.

La explicación del SPE para justificar la compra es que se utilizó la "Metodología general de preparación y evaluación social de proyectos", que considera una evaluación técnica, social y económica. Dicha metodología implica el análisis de demás alternativas y la institución asegura haber analizado "al menos 15 inmuebles, referidos por más de 12 corredoras de propiedades". No obstante, como se detallará, ninguno de los demás inmuebles citados fueron visitados o aún menos tasados, salvo el que se compró.

"Jamás me llamaron"

Desde la corredora de propiedades Mario Drpic aseguran haber sido contactados inicialmente para participar del proceso. Fue enviada una pauta con las características que requería el inmueble. "Nosotros le enviamos cuatro ofertas de viviendas de acuerdo a lo que ellos querían, en muy buenas condiciones. Hubo algunas con 11 dormitorios y baños privados, jardín, quinchos y todo eso, a valores asequibles. Ellos jamás nos llamaron, ni dijeron si las podían ir a visitar, nada", sostienen desde la corredora.

Esta corredora envió una segunda oferta que consideraba una rebaja sustancial en cada una de las casas, pero tampoco hubo respuesta de la

Rodrigo Marana

SENADOR KARIM BIANCHI

"Más que opinión, tenemos que ser claros en que la transparencia debe estar siempre como principio rector en los actos del estado, caso contrario nos vemos enfrentados a casos como el Sierra Bella o la compra de la Casa de Salvador Allende. Oficiaremos y consultaremos al gobierno regional para que desde ya se esclarezca la situación, se entreguen los argumentos que fundan la compra y se investigue si existió o no algún conflicto de interés en este proceso".

institución. "Uno quedó con la impresión de que solamente lo hicieron para cumplir con un mero trámite", sostienen. Los inmuebles estaban por debajo del valor que se terminó pagando, dentro del radio urbano, con buena movilización y cumpliendo todas los requisitos técnicos que pedía la institución.

Lo cierto es que dentro de los antecedentes del proceso, la única casa que fue tasada por arquitectas contratadas por el Servicio de Protección fue la del juez tributario. En uno de los informes de tasación, realizado por la arquitecta Tania Lozic Pavez, adjunta un anexo con otras 5 viviendas analizadas, tres por debajo del precio pagado por la compra del inmueble. Dos de ellas corresponden a la corredora Property Partners, que tampoco fue contactada por la institución.

La representante de esta última corredora, Vanusa Barrientos, explica que mantienen 120 propiedades publicadas en Punta Arenas. Respecto del punto, asegura que "se adjuntaron casas de nosotros, pero nunca se pidieron ni visitas, ni tasaciones, ni nada".

Otras dos corredoras de propiedades contactadas por el medio, prefirieron mantener reserva de identidad. Similar a los casos anteriores, fueron consultados por oferta disponible, enviaron al menos los antecedentes de 5 inmuebles que reúnan las características pero jamás recibieron retroalimentación de la institución.

La revisión de la Contraloría

El 1 de julio de 2024, el Pleno del Consejo Regional, aprobó el financiamiento del proyecto por un monto de \$797 millones. Se estableció que el inmueble quedará radicado en el patrimonio del Gore Magallanes, el que entregará en calidad de comodato al Servicio de Protección Especializada. Pese a ser el transporte público un requisito para la selección del inmueble, la mala locomoción pública para el sector escogido implicará que una vez entre-

Mejor Niñez desmiente recibir recursos para compra de inmueble

"Este Servicio no ha recibido traspaso de recursos para dicho fin"

El Servicio de Protección Especializada (SPE) fue consultado por el proceso de compra del inmueble ubicado en Alessandri N°893, a fin de esclarecer los detalles del proceso. Según aseguran, no recibieron recursos para la compra, no hubo trato directo y la adquisición se realizó bajo metodología específica del Ministerio de Desarrollo Social, lo que facilitó que la compra fuera una casa en particular.

En tanto, la primera pregunta realizada al Servicio apunta a la respuesta dada por el gobernador Jorge Flies, que se reprodujo en el reportaje realizado sobre el tema. "Nosotros traspasamos los recursos a Mejor Niñez a través de un traspaso consolidado de recursos. El trato directo lo deciden ellos, no nosotros".

- ¿Recibió el SPE un traspaso de recursos desde el Gore Magallanes?

- "La compra del inmueble individualizado será efectuada por el Gore Magallanes y no por el Servicio de Protección Especializada. Consecuentemente, este Servicio no ha recibido traspaso de recursos para dichos fines".

- ¿Cuáles fueron los documentos que validaron la decisión de compra vía trato directo?

- "No se ha realizado trato directo alguno. Se postuló la adquisición de un inmueble de conformidad a los requi-

sitos y documentación definidos en la 'Metodología General de Preparación y Evaluación Social de Proyectos' de la División de Evaluación Social de Inversiones del Ministerio de Desarrollo Social".

- ¿Se consideraron otros inmuebles de la ciudad?

- "Durante el proceso de evaluación se consideraron al menos 15 inmuebles, referidos por más de 12 corredoras de propiedades de la ciudad y plataformas electrónicas del rubro. El inmueble presentado al gobierno regional posee las mejores condiciones de infraestructura para el desarrollo del programa residencial familiar, acorde a la realidad del territorio. Además de favorecer la integración de los adolescentes con su ciudad, el proyecto se ubica dentro de la trama urbana, cerca de espacios de esparcimiento, equipamiento vecinal y centros de atención".

- ¿Fueron realizadas tasaciones en otros inmuebles de la ciudad?

- "Del total de propiedades ofertadas -cuyo precio de venta varió de los \$1.2 millones y \$4.3 millones por metro cuadrado construido- aquella presentada al gobierno regional fue una de las alternativas más económicas. De conformidad a la normativa que rige la presentación del proyecto, se realizaron dos tasaciones de la propiedad seleccionada".

gado el inmueble en comodato, el SPE asegurará la adecuada "movilización de los niños, niñas y adolescentes residentes, desde y hacia la residencia de vida familiar".

Este último punto fue parte de los argumentos que entregaron vecinos del sector, donde está ubicado el inmueble adquirido, a la Contraloría General de la República a través de una misiva. Plantean que la casa de escogida no cumple con la mayoría de los requisitos establecidos, como que se encuentra en el borde del perímetro urbano de Punta Arenas; no cuenta con red de servicios públicos en cercanías; el sector carece de transporte público; y el espacio carece de estacionamientos para los funcionarios que trabajarían en el inmueble.

Argumentan que la tramitación y aprobación de financiamiento tampoco fue sometida a concurso público; que la posterior inversión para habilitar la propiedad levanta dudas sobre el uso de los recursos públicos, toda vez que además de los \$797 millones que aporta el Gore, el Servicio de Protección invertirá otros \$432 millones para habilitar el espacio. Es decir, se requieren más de \$1.229 millones para la compra y habitación del inmueble, además del costo operacional de \$923 millones anuales.

Finalmente hacen ver que el trato directo privó a otros particulares de ofrecer sus propiedades al Servicio de Protección, así como desecharon ofertas de interesados que presentaron propuestas similares. Lo anterior queda consignado por las propias corredoras que fueron contactadas por este diario y manifestaron que luego de la consulta inicial, nunca más la institución se comunicó con ellos.

Tras una reunión con el controlador regional, se le indicó a la junta de vecinos que los antecedentes de la investigación serán elevados al nivel central, particularmente por los involucrados en la compra: Gobierno Regional Magallanes, Servicio de Protección y juez tributario aduanero.

Opinión de expertos

El director de la Escuela de Administración Pública de la Universidad Diego Portales (UDP), Rodrigo Espinoza, fue contactado para conocer su opinión como experto en el tema expuesto. Lo que observa es que en primer lugar es que este tipo de trámite se rige por la Ley de Compras Públicas, la que indica que las compras sobre 1.000 UTM se tienen que licitar. "La figura del trato directo opera cuando hay un único oferente y eso se tiene que justificar y la resolución

fundada tiene que ser tomada de razón por Contraloría General de la República", sostiene Espinoza.

Más allá de los montos, explica que la figura de trato directo se tiene que sustentar. "Tiene que ser una muy buena justificación para que se reuelva comprar una propiedad específica y que efectivamente se justifique que no hay alternativas disponibles", plantea el académico de la UDP.

En una línea similar, el abogado y profesor de derecho Constitucional y Administrativo de la Universidad de Santiago de Chile (Usach), Felipe Lizama, complementa que la norma que habilitó la compra "debe dar razones muy fundadas de por qué se eligió ese inmueble y no otro, lo que también supone que se realizó una tasación o que hubo al menos cotizaciones de bienes inmuebles de análoga naturaleza".

A mayor ahondamiento, Lizama explica que el procedimiento que se ha realizado, sin procedimiento concursal o licitación pública, debiese de estar justificado en un acto administrativo. "Más allá de la legalidad o la habilitación legal que haya tenido el gobierno por vía presupuestaria, la licitud de la compra se ve ensombrecida habida consideración que no existen actos administrativos fundados que

- ¿Por qué se desechó la idea de abrir una licitación pública para la compra de un inmueble destinado a Residencia Familiar Adolescente y se escogió directamente esa en particular?

- "El Servicio de Protección Especializada presentó una iniciativa de inversión a través de un proyecto en el Banco Integrado de Proyectos (Bip), siguiendo la 'Metodología General de Preparación y Evaluación Social de Proyectos', que considera su evaluación técnica, social y económica. Conforme a este proceso, la Dirección de Presupuesto de Inversión Regional (DPIR) del Gore Magallanes actúa como contraparte y analiza la propuesta para luego, si recibe Recomendación Social (RS), se somete a votación en el Consejo Regional de Magallanes. El proyecto para una nueva Residencia Familiar para Adolescentes fue evaluado bajo esta metodología, aprobado por la DPIR con RS y posteriormente aprobado por el Core Magallanes, con sólo una abstención y ninguna oposición".

- ¿Fue elaborada alguna resolución fundada que justifique el trato directo?

- "No existe resolución por trato directo del Servicio de Protección Especializada, ya que la postulación a recursos se realiza mediante la metodología mencionada y la compra la ejecuta el Gore Magallanes".

expliquen por qué se eligió ese bien inmueble de esa naturaleza y la forma en que se llegó a esa adquisición".

El gobernador de Magallanes, Jorge Flies, fue consultado por la fundamentación para escoger el trato directo, indicando que no fue una decisión del Gore. "Nosotros traspasamos los recursos a Mejor Niñez, a través de un traspaso consolidado de recursos. El trato directo lo deciden ellos, no nosotros. Y la evaluación entiendo que es por elementos técnicos". Nuevamente se le consultó por algún acto administrativo que respalde la decisión, indicando que nosotros traspasamos recursos a la unidad técnica, que es en este caso Mejor Niñez. Ellos que son finalmente los que compran, tienen que hacer la resolución fundada".

Otro punto que hacer ver el abogado Lizama es que el juez tributario, al haber negociado un contrato de compraventa con el gobierno regional, "está completamente inhabilitado de conocer de cualquier causa judicial en la que tenga interés el Gore y, por qué no decirlo, el fisco. Luego entonces, este juez si sigue desempeñando sus funciones, prácticamente no va a tener contra quien litigar, no va a saber qué causas conocer, porque ya se comprometió con una dimensión del Poder estatal".