



SECCIÓN JURÍDICA  
Ingreso N° 2054/2020  
Int. N° 198

**CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCIÓN A CONVENIO REGIONAL DE ASISTENCIA TÉCNICA, SEGUIDO CONTRA LA EP/PSAT GESTIONES Y SOLUCIONES HABITACIONALES E INMOBILIARIA LIMITADA O INMOBILIARIA SOLHABIT LTDA.**

**CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 1097 09.09.2021**

**SANTIAGO,**

**VISTOS:**

Las disposiciones de **a)** la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; **b)** las Resoluciones N° 533, de 1997 y N° 1875, de 2015, ambas (V. y U.), que fijan el Procedimiento para la Prestación de los Servicios de Asistencia Técnica; **c)** el Convenio Regional de Asistencia Técnica suscrito por la **EP/PSAT Gestiones y Soluciones Habitacionales e Inmobiliaria Limitada o Inmobiliaria Solhabit, RUT N° 76.012.162-2**, aprobado por 933 de fecha 8 de marzo de 2018; **d)** la Res. Ex. N° 1406 de fecha 09 de noviembre de 2020, que cierra investigación previa e inicia procedimiento administrativo respecto de la **EP/PSAT Gestiones y Soluciones Habitacionales e Inmobiliaria Limitada o Inmobiliaria Solhabit, RUT N° 76.012.162-2**; **e)** las facultades que me confiere el referido convenio y el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1977 que fija el reglamento orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; **f)** el Oficio N° 3610 de 17 de marzo de 2020 de la Contraloría General de la República; **g)** el D.S. N° 104 de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que Declara Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por calamidad pública, en el territorio de Chile y sus prórrogas; **h)** la Res. Ex. N° 581 de fecha 26 de marzo de 2020 SEREMI MINVU, que Establece Tramitación Electrónica para este Servicio; **i)** el D.S. N° 41 (V. y U.), de 2019, que nombra al infrascrito como Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo; y **j)** la Resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de la República;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 09 de noviembre de 2020, a través de Res. Ex. N° 1406, de esta Secretaría Ministerial, se cerró investigación previa iniciada por Res. Ex. N° 1714 de fecha 11 de junio de 2018, y se dio inicio a procedimiento administrativo por eventuales infracciones al Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) y la Normativa Sectorial respecto de la **EP/PSAT Gestiones y Soluciones Habitacionales e Inmobiliaria Limitada o Inmobiliaria Solhabit, RUT N° 76.012.162-2**, a consecuencia de reclamo presentado con fecha 02 de mayo de 2018, a través del Sistema Integrado de Atención Ciudadana de este Servicio, (SIAC MINVU).

Dicho reclamo fue presentado por don Ángel Custodio Galleguillos Mesías, C.I. N° 10.862.578-3, en representación de **42 vecinos** del conjunto habitacional "Villa El Alto B", ubicado en la comuna de Melipilla. Este conjunto fue seleccionado bajo la normativa del D.S. N° 174 (V. y U.) de 2005, ingresado al Banco de Proyectos en el año 2011 y a la fecha (junio de 2018), Código de Proyecto N° 76283.

Se expresa que las viviendas fueron entregadas a las familias hace más de dos años, época en la cual se suscribieron las escrituras ante Notario Público y Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, sin embargo, a la fecha del reclamo, no se han realizado las inscripciones respectivas. La EP/PSAT ha justificado dicha situación en la existencia de 11 viviendas sometidas a revisión, y por ello un "fiscalizador del Ministerio de Vivienda" habría dado la orden de suspender el proceso de inscripción. Los reclamantes solicitaron, por Ley de Acceso a la Información, antecedentes de dicho funcionario, sin embargo, el MINVU informó que la orden referida no habría existido.

Asimismo, en el reclamo se manifiesta que la EP/PSAT, denunciada, habría realizado cobros, por montos que fluctúan entre los **\$90.000.-** (noventa mil pesos) y **\$1.500.000.-** (un millón quinientos mil pesos) sin que exista certeza del origen de esta solicitud, ni el destino de los fondos.

A la luz de los antecedentes aportados, tanto por los vecinos, como por la Entidad denunciada, se arribó al convencimiento de la necesidad de elevar la investigación a procedimiento propiamente tal, debido a la gravedad de los hechos denunciados.

**2.** Que, habiendo sido notificada, válidamente, la Entidad presenta sus descargos dentro de plazo, indicando en ellos que, nunca cobraron dinero alguno por el servicio prestado, que han respetado cabalmente las obligaciones del convenio, todo valor que se indica como adicional, se debe a acuerdos de comité por razones debidamente justificadas, por ejemplo, el cobro de \$1.500.000.- es el valor aproximado de 40 UF, que es la diferencia entre el ahorro y los subsidios que pagaron los postulantes a la constructora por el mayor valor de las viviendas, previo acuerdo del Comité y que se refleja en las escrituras respectivas.

Los gastos notariales ascienden a \$90.000.- valor que fue consultado y aprobado por el Comité, según su reglamento interno, los cuales además fueron declarados ante la Sección de Gestión de Asistencia Técnica, SGAT, de SERVIU Metropolitano con fecha 09 de diciembre de 2019.

Sobre la Boleta de Garantía, ésta fue entregada a SERVIU en la oportunidad correspondiente, sin embargo, no se les informó que debían reemplazarla previo a su vencimiento, y en razón de ello, SERVIU Metropolitano, remitió a cobró dicha boleta, situación que les generó diversos problemas con sus proveedores, pues a consecuencia de ello, se les retrasó el pago de sus honorarios, los cuales se pagaron recién en el año 2020, aun cuando las viviendas se entregaron en diciembre del año 2016.

La EP/PSAT señala, en relación a la demora en la inscripción de 11 escrituras, indican que cuando se entregaron las viviendas, existieron irregularidades con los adquirientes, dado que algunos no ocuparon sus casas, mientras que otros las arrendaron. Ante esta situación, informaron al Departamento de Fiscalización de SERVIU Metropolitano, consultando, además, si escrituraban estas viviendas, o bien, dejaban que dicho Servicio actuara. Manifiesta la Entidad que se les indicó por parte del SERVIU que se debería aclarar la situación en cada caso antes de suscribir las escrituras. Se fiscalizó en tres oportunidades las viviendas, siendo solucionados los problemas en 8 de ellas, en las restantes se procedió a hacer el reemplazo de beneficiarios: en un caso fue un familiar directo y los otros fueron asignados por la Gobernación de Melipilla en conjunto con SERVIU Metropolitano.

La Entidad agrega que, todas las medidas que adoptaron en su minuto, fueron consultadas previamente con los funcionarios de SERVIU Metropolitano, tanto del Departamento Jurídico, como con el ejecutivo territorial, en el tema de los aportes adicionales realizados por los postulantes, por ejemplo, la asesoría fue directa, el trabajo conjunto fue a tal grado que varias calles y pasajes del conjunto habitacional, llevan el nombre de varios funcionarios que ayudaron a que este proyecto único fuera desarrollado en un barrio de clase media.

Finalizan indicando que a raíz de los eventos ocurridos el 18 de octubre de 2019, las oficinas de la Entidad fueron saqueadas, perdiendo información, equipos, muebles, archivos, etc., indican que se están recuperando poco a poco, y con ganas de continuar con su trabajo.

**3.** Que, mediante las Res. Int. N° 1 y N° 2, ambas de fecha 19 de enero de 2021, se acepta cargo, se abre etapa de instrucción, y se establece un término probatorio por 10 días hábiles.

**4.** Que, habiendo sido válidamente notificada, la Entidad no presenta nuevos antecedentes.

**5.** Que, revisados los sistemas internos del MINVU, se puede confirmar que, el proyecto se encuentra terminado en lo relativo a las obras.

**6.** Que, en el contexto del desarrollo de la investigación previa, se requirió informe a SERVIU Metropolitano, sin embargo, por problemas internos de dicho Servicio, no se remitió correctamente, en su oportunidad. Al solicitarlo nuevamente, SERVIU Metropolitano, remite oficio Ord. N° 1897 de fecha 19 de enero de 2020, indicando que, a esa fecha, el proceso de escrituración se encontraba próximo a cierre, restando una escritura que fue objeto de reparo, conforme lo señalado por la jefa del Subdepartamento de Autorización de Pago de Subsidios de Construcción, de dicho Servicio.

Con respecto a los cobros realizados por la Entidad, en el referido informe, adjuntan el documento "Derechos y aranceles susceptibles de financiar mediante fondo a rendir", donde se indica el cobro en el ítem Escrituras/Protocolizaciones Notariales requerida a las familias y firmado por el Presidente del Comité don Humberto Miranda Fuentes y Representante legal de la Entidad.

Finalmente, en relación a los aportes adicionales, junto al oficio anexo formulario de presupuesto financiero donde se indica el aporte de 40 UF por familia.

7. Que, en dicho oficio se acompañan los siguientes documentos:

- Formato de derechos y aranceles susceptibles de financiar mediante fondo a rendir de fecha 09 de diciembre de 2019, firmado por la representante legal de la Entidad y representante del Comité don Humberto Miranda Fuentes;
- Copia de C.I. de don Humberto Miranda Fuentes;
- Copia de Boleta de Servicios de Terceros Electrónica, por un monto de \$4.470.000.- por concepto de escrituración proyecto Villa El Alto B;
- Copia de Boleta de Honorarios de doña Rosemarie Mery Ricci, Notario y Conservador de Bienes Raíces por un monto de \$240.000.-, por cuatro escrituras protocolizadas, de fecha 21 de marzo de 2019;
- Copia de Boleta de Honorarios de doña Rosemarie Mery Ricci, Notario y Conservador de Bienes Raíces por un monto de \$7.920.000.-, por escrituras e inscripción El Alto B, de fecha 24 de abril de 2018;
- Copia de Boleta de Honorarios de doña Rosemarie Mery Ricci, Notario y Conservador de Bienes Raíces por un monto de \$180.000.-, por 3 escrituras e inscripción El Alto B, de fecha 17 de octubre de 2018;
- Copia de Boleta de Honorarios de doña Rosemarie Mery Ricci, Notario y Conservador de Bienes Raíces por un monto de \$240.000.-, de fecha 28 de octubre de 2018;
- Copia de hilo de correos electrónicos entre funcionarios de SERVIU Metropolitano, entre los días 13 de diciembre de 2019 a 18 de diciembre de 2019, a través de los cuales se informa que quedan pendientes 4 escrituras para dar cierre al proyecto.

8. Que, consultada la Entidad, vía correo electrónico de fecha 8 junio de 2021, contesta al día siguiente, por la misma vía, indicando que todas las escrituras ya fueron entregadas, incluso les fueron pagados sus honorarios y están a la espera de la entrega de la boleta de garantía asociada, de parte de SERVIU Metropolitano.

9. Que, con fecha 15 de junio de 2021, se solicita información asociada al oficio Ord. N° 1897 de fecha 19 de enero de 2020, información relativa al estado de la escrituración del proyecto Villa El Alto B de la comuna de Melipilla, la cual es remitida vía correo electrónico de fecha 17 de junio de 2021 y que fue descrita en el considerando N° 7.

10. Que, en este acto se certifica que no existen diligencias pendientes relativas al caso investigado.

11. Que, el proyecto en cuestión fue seleccionado bajo la vigencia del Convenio Marco Único Regional, suscrito entre la Entidad y esta SEREMI, sin perjuicio de ello, con fecha 8 de marzo de 2018, las partes –EP/PSAT y esta Secretaría Ministerial- suscribieron el Convenio Regional de Asistencia Técnica, el cual fue aprobado por Res. Ex. N° 933, este instrumento en su cláusula vigésimo tercera inciso final establece que: “Con la suscripción del presente Convenio, la ENTIDAD reconoce este instrumento como el único documento vigente que regula las relaciones en su calidad de tal respecto del SERVIU y SEREMI”, siendo este en consecuencia esta la norma aplicable para este caso.

12. Que, en este orden de ideas los hechos descritos dan cuenta de una infracción al convenio suscrito, con esta Secretaría Ministerial, el cual en su cláusula **décima quinta** regula el pago de los honorarios a las EP/PSAT, indicando, en su párrafo segundo que: “En consideración a lo anterior la ENTIDAD se obliga a no formular ni efectuar, sea de manera directa o indirecta, cobro alguno, por cualquier concepto, ningún cobro distinto al expresado precedentemente a las personas que organice, asista o asesore, ni cobro o aporte a ninguna otra persona natural o jurídica, por los proyectos u operaciones que realice al amparo de este Convenio. La contravención a esta obligación será considerada una falta grave y acarreará las responsabilidades pertinentes.” Norma que, de acuerdo a los dichos de los denunciantes, se habría vulnerado por la EP/PSAT, pues existirían cobros por sumas que van entre los \$90.000.- y el \$1.500.000.- pesos.

Sin embargo, estos cobros quedaron debidamente fundamentados, en razón de un aporte adicional acordado por los propios vecinos, de 40 UF (\$1.500.000.-), cuyo fin era obtener mejoras en las viviendas, que no alcanzaban a ser ejecutadas con los montos del subsidio, y los \$90.000.- fueron los costos de escrituración, ambos cobros fueron debidamente acreditados por la Entidad y validados por SERVIU Metropolitano.

13. Que, en consecuencia, analizados todos los antecedentes del caso, es posible señalar que la Entidad no realizó ningún cobro fuera de los autorizados por el Programa habitacional respectivo, como de los voluntariamente acordados por los vecinos.

14. Que, de conformidad al mérito del procedimiento:

**RESUELVO:**

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 1406, de fecha 09 de noviembre de 2020 de esta SEREMI;

2. **SOBRÉSEASE** a la **EP/PSAT Gestiones y Soluciones Habitacionales e Inmobiliaria Limitada o Inmobiliaria Solhabit, RUT N° 76.012.162-2**, de conformidad a lo dispuesto en los considerandos de este instrumento;

3. **NOTIFÍQUESE**, atendida la contingencia y lo dispuesto en la Res. Ex. N° 581 de fecha 26 de marzo de 2020 SEREMI MINVU, por correo electrónico a la casilla informada por la EP/PSAT: **solhabit@hotmail.com**.

4. **INFÓRMASE** que la EP/PSAT tendrá el plazo de **5 días**, contados desde su notificación para interponer los recursos administrativos de reposición y/o jerárquico, establecidos por el legislador para solicitar la impugnación administrativa de la presente resolución, al correo electrónico **ofparteseremirm@minvu.cl**.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE  
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO  
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**NBI/ MNC**

**Distribución:**

- **EP/PSAT Solhabit Ltda., solhabit@hotmail.com. (por correo electrónico).**
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- Jefe División Técnica y Estudios – MINVU
- Jefe SIAC – MINVU
- SERVIU Metropolitano
  - Dirección
  - Subdirección de Vivienda y Equipamiento
  - Subdirección de Operaciones Habitacionales
- SEREMI RM
  - Depto. Planes y Programas
  - Unidad Jurídica
- Art. 7° / G Ley de Transparencia
- Oficina de Partes
- Archivo (04.08.2021)