



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno: 030 - 253 - 2011-01-04

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT SEGUIDO RESPECTO DE LA EGIS INMOBILIARIA MEGACASA LIMITADA

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 190 /

SANTIAGO, 26 ENE 2011

VISTOS

- a) Las disposiciones de 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) La Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, que fija el Procedimiento para la Prestación de los Servicios de Asistencia Técnica.
- c) Convenio Marco Único Regional EGIS/PSAT suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la sociedad Inmobiliaria Megacasa Limitada de fecha 27 de junio de 2008, aprobado por Res. Ex. N° 852, de fecha 30 de junio de 2008;
- d) Resolución Ex. N° 1118, de fecha 15 de junio de 2010 SEREMI Metropolitana V. y U. inicia procedimiento administrativo sancionatorio contra EGIS/PSAT Inmobiliaria Megacasa Limitada por eventuales infracciones al Convenio Marco Único Regional, publicada en el Diario Oficial de fecha 24 de junio de 2010;
- e) Las facultades que me confiere el D.S. N° 397(V. y U.) de 1977 que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- f) La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica.
- g) El D.S. N° 46 (V. y U.) de fecha 23 de abril de 2010, y

CONSIDERANDO:

- a) Que, merced a múltiples denuncias realizadas ante esta Secretaría Ministerial y ante el Ministerio al cual representa, se procedió a iniciar un procedimiento administrativo de carácter sancionatorio respecto de la EGIS/PSAT **INMOBILIARIA MEGACASA LIMITADA**, a través de Res. Ex. N° 1118 de fecha 15 de junio de 2010, notificada por medio de publicación de su texto íntegro en el Diario Oficial de fecha 24 del mismo mes, formulándose los cargos antes referidos a la EGIS en cuestión. La EGIS referida no formuló descargos dentro del plazo establecido por la Ley;
- b) Que con fecha 08 de julio de 2010 el instructor designado acepta el cargo, se designa actuario y se da inicio a la etapa de instrucción. En ésta, se procedió a citar al representante legal de la EGIS, Sr. Paulo César Ortega Córdova, y al personal referido por los propios reclamantes como parte de la EGIS, Sra. Cecilia Inés Flores Peralta, Srta. María del Carmen Mora Ortega y Sr. Sergio Lobos Rodríguez. Todos ellos comparecieron y prestan declaración ratificando lo expuesto por los distintos reclamantes en el sentido que no se encontrarían operando en las oficinas informadas a esta SEREMI, que cobraban los subsidios de terceros y que rendían estos con posterioridad a recibir el pago por asistencia técnica pues era la única forma que tenían de subsistir como empresa, situación que detonó su estado de insolvencia lo que motivó el cierre de las oficinas. Además reconocen haber aceptado a postulantes después del día 08 de julio de 2009 y hasta el mes de mayo de 2010, a quienes cobraban provisiones de fondos a rendir las que habrían utilizado para la manutención de la oficina y del personal de la empresa;
- c) Que con fecha 09 de diciembre de 2010, se recibe el procedimiento a prueba por el término de 10 días hábiles. En éste, ninguno de los interesados adjuntó prueba de ningún tipo;

Respecto de los cargos formulados

1. Infracción a la Cláusula Segunda

(No informar a la SEREMI el cierre de oficinas o el cambio de éstas en un plazo de 30 días desde la ocurrencia de estos hechos)

d) Que conforme al Acta de Supervisión que obra en la carpeta investigativa, de fecha 25 de mayo de 2010, se ha acreditado que con fecha 03 de mayo de 2010 la EGIS Inmobiliaria Megacasa Limitada cerró las oficinas que mantenía en calle Arturo Prat N° 14, comuna de Santiago, trasladándolas a aquellas ubicadas en calle Catedral 1233, Edificio Catedral, Oficina 314, Santiago, situación que, hasta la fecha, no ha sido oficialmente informada a esta SEREMI. Dicha conducta es una abierta infracción a lo establecido en la cláusula **segunda** del Convenio suscrito con esta Secretaría Ministerial;

2. Infracción a la Cláusula Quinta Letra w)

(No realizar todos los actos tendientes a completar el proceso de adquisición de la vivienda hasta la entrega material de la misma al beneficiario del subsidio, libre de moradores y del entero y oportuno pago del precio, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones que le competen con posterioridad a dicho proceso)

e) Que es de dominio público, que en diversos medios de comunicación se ha dado cuenta de los hechos que han originado los reclamos en contra de la EGIS referida, lo cual ha sido reconocido por quien dice representarla, tanto ante esta SEREMI como en las referidas entrevistas, pasando estos hechos a ser públicos y notorios, por lo que se puede tener por establecido que la EGIS Inmobiliaria Megacasa Limitada, en las operaciones de adquisición de vivienda construida (AVC) en la línea programática denominada Fondo Solidario de Vivienda, asesoraba al propietario del inmueble objeto de la operación y, abusando del derecho que le confería su calidad de EGIS para participar de la misma, imponía como condición que éste le otorgase un mandato mercantil irrevocable para hacer efectivo, cobrar y percibir el monto correspondiente al certificado de subsidio que, debidamente endosado por el beneficiario, completa el precio de venta del inmueble, encargo que cumplió, cobrando dichos certificados pero no rindiendo cuenta de su gestión a su mandante, lo que impide dar por terminada la operación, la cual es de responsabilidad de la EGIS, conforme lo dispone la cláusula **quinta** literal **w)** del Convenio Marco suscrito con esta Secretaría Ministerial, obligación que se infringe con las conductas antes descritas;

3. Infracción a la Cláusula Séptima

(Formular cobros de cualquier tipo a los postulantes y/o beneficiarios por las actividades, trámites y gestiones que les corresponde realizar como servicios de asistencia técnica en su calidad de EGIS/PSAT)

f) Que, asimismo, se ha acreditado que tras el cierre del Banco de Proyectos de SERVIU RM el día 08 de julio de 2009, una cantidad no cuantificada de personas, las que día a día han denunciado a la referida EGIS ante esta Secretaría Ministerial, fue recibida por la EGIS Inmobiliaria Megacasa Limitada con el objeto de asesorarla en sus trámites de postulación al Fondo Solidario de Vivienda en ambos tramos, personas con las que se suscribieron contratos denominados de 'asesoría habitacional Fondo Solidario' en los que se requería una provisión de fondos a rendir que fluctuaba entre las 5 a 10 UF por cada postulante;

g) Que la normativa que rige al Programa FSV es clara en cuanto a establecer que no existiendo disponibilidad presupuestaria, SERVIU dispondrá el cierre del Banco de Proyectos, lo que implica detener el ingreso de nuevas operaciones con el objeto de no generar una demanda artificial, que no cuenta con respaldo financiero. Que esta situación aconteció en la Región Metropolitana a contar del 08 de julio de 2009, situación que era de público conocimiento por cuanto la Dirección de SERVIU RM lo informó a todas las EGIS con Convenio suscrito y a la opinión pública;

h) Que, además, atendido el hecho de existir una modificación a la operativa del referido programa habitacional, en el sentido de cambiar el sistema de postulación a contar del 01 de abril de 2010 (fecha de publicación en el Diario Oficial del D.S. N° 3 de V. y U. que modifica el Reglamento del Programa de Fondo Solidario de Vivienda), por un sistema de postulación directa entre el postulante y SERVIU, el cual, además, en una primera etapa no está asociado a una propiedad en específico, se deberá tener por acreditado que dicha provisión de fondos no es procedente, por cuanto las operaciones que van asociadas a ellas no serían postuladas en la forma establecida entre la EGIS y los postulantes. Es decir, dicha provisión de fondos no podría ser aplicable, en el nuevo sistema, a ninguno de los costos que son permitidos en el anexo del Convenio suscrito con esta Secretaría Ministerial, por lo cual aun cuando la infracción reglamentaria en orden a no tener una oficina apta para la atención personalizada de público en la Región, no le inhabilitara como EGIS, dicha provisión habría de ser reintegrada a los postulantes, lo que hasta la fecha no se ha hecho, lo que permite a este órgano presumir que dichas no habiendo sido rendidas dichas provisiones de fondos y reintegradas a los postulantes, éstas suponen cobros realizados a los mismos, situación que se encuentra expresamente prohibida de conformidad a las disposiciones pertinentes del D.S. N° 174 y la Resolución N° 533, ambos de V. y U., recogidas en la cláusula **séptima** del Convenio suscrito con esta Secretaría Ministerial;

- i) Que la cláusula séptima del Convenio Marco Único Regional suscrito por la EGIS con esta Secretaría Ministerial establece claramente que: El SERVIU pagará a la EGIS por concepto de servicios de asistencia técnica por las actividades, trámites y gestiones que le corresponde realizar, los honorarios señalados en la Resolución N°533, (V. y U.), de 1997, para el correspondiente Programa y proyecto, **obligándose la EGIS en este acto a no formular cobro alguno** a los postulantes o beneficiarios por dichas actividades, trámites y gestiones. No obstante lo anterior, la EGIS **podrá solicitar a los postulantes o beneficiarios provisiones de fondos a rendir** sólo para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto y **siempre que correspondan a alguno de los señalados en el Anexo** que se acompaña, el que se entenderá formar parte integrante del presente convenio, debiendo rendir cuenta documentada a los beneficiarios de la utilización de estos fondos y acompañar copia de esta rendición, con constancia de su aprobación por los beneficiarios o por el o los representantes legales del Comité, en su caso, al formular el último cobro de sus honorarios al SERVIU, situación que, en los casos descritos, evidentemente no ocurrirá;
- j) Que el anexo del Convenio Marco, en caso alguno establece como derechos o aranceles por los cuales se pueda solicitar una provisión de fondos a rendir comisiones de venta o gastos operacionales, sean estos legales o técnicos, como lo son los gastos por concepto de tasación y estudio de títulos, los que aparecen en la Resolución N° 533 como parte de los Servicios de Asistencia Técnica que la EGIS debe prestar y que serán pagados por SERVIU Metropolitano, de conformidad lo dispone la misma cláusula séptima;
- k) Que siendo los hechos sobre los que versa esta investigación acreditados en su gran mayoría durante la etapa de instrucción o siendo, en su defecto, públicos y notorios, y no existiendo prueba en contrario aportada por los interesados se pueden dar por acreditados los cargos formulados en contra de la EGIS/PSAT;
- l) Que la cláusula undécima del Convenio Marco establece que frente al incumplimiento de la EGIS/PSAT de las obligaciones asumidas al amparo del mismo, la SEREMI adoptará medidas de sanción entre las cuales se establece, para el caso que la infracción fuere de gravedad, tipificando por tal, entre otras, la infracción a la cláusula séptima del Convenio Marco, la terminación administrativa del Convenio Marco Único;
- m) Y de conformidad al mérito del procedimiento

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 1118 de fecha 15 de junio de 2010 y todos los que a éste se encontraren acumulados;
2. **SANCIONASE a la EGIS “INMOBILIARIA MEGACASA LIMITADA”**, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Undécima literal D) del Convenio Marco Único Regional suscrito entre la EGIS y esta Secretaría, con la medida de **TÉRMINO** del Convenio Marco Único Regional suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la EGIS/PSAT referida, por haber incurrido en infracciones graves al mismo, en lo establecido en sus cláusulas segunda, quinta y séptima, infringiendo con ello, además, la normativa sectorial;
3. **INSTRUYASE A SERVIU METROPOLITANO** para que en cumplimiento de la correcta ejecución presupuestaria del Sector, disponga las siguientes medidas:
 - Retención de todo pago respecto del que la EGIS Inmobiliaria Megacasa Limitada no sea titular directo;
 - Atendido el hecho de encontrarse impedida la EGIS Inmobiliaria Megacasa Limitada de proseguir sus funciones como tal, SERVIU RM deberá asumir como EGIS las operaciones que se encuentren ingresadas en el Banco de Proyectos en la actualidad, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 57 letra a) del D.S. N° 174 de V. y U.
 - Por la misma razón esgrimida precedentemente, SERVIU Metropolitano deberá hacer efectiva todas y cada una de las Boletas de Garantía que la EGIS Inmobiliaria Megacasa Limitada mantenga vigentes en SERVIU RM, atendido el hecho que la sanción impuesta y el impedimento habilitante de no contar con oficinas aptas para la atención personalizada de público, le mantienen impedida de realizar las labores de EGIS en las operaciones que mantiene pendientes, respecto de las cuales deberá asumir SERVIU dicho rol.
4. **NOTIFÍQUESE A LA EGIS/PSAT INMOBILIARIA MEGACASA LIMITADA Y A TODOS LOS INTERESADOS**, por medio de publicación del texto íntegro de la presente resolución en el Diario Oficial, atendido el hecho de afectar el presente acto a personas cuyo paradero es ignorado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley N° 19.880, quienes tendrán 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 sanción, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales que tengan sobre el particular.
5. **COMUNIQUESE** al **SERVIU** Metropolitano de esta sanción para proceder al cumplimiento de la misma.
 6. **PÓNGASE EN CONOCIMIENTO DE LA FISCALÍA** del Ministerio Público la presente resolución atendido el hecho de encontrarse acreditados los hechos referidos los que eventualmente podrían revestir el carácter de delitos penales, **tomando la presente resolución como una denuncia para todos los efectos legales;**
 7. **PÓNGASE EN CONOCIMIENTO DEL CONSEJO DE DEFENSA DEL ESTADO** los antecedentes del presente proceso a objeto de evaluar la defensa de los intereses del Estado frente a la EGIS referida por existir un grave incumplimiento al Convenio suscrito con esta Secretaría Ministerial.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


JRV/JUR/FVG/jpm
DISTRIBUCIÓN:

1. EGIS Inmobiliaria Megacasa Ltda. (por publicación en el Diario Oficial)
2. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
3. SEREMIS todas las regiones
4. Jefe División Técnica y Estudios – Minvu
5. Jefe SIAC – Minvu
6. Director SERVIU Región Metropolitana
7. Oficina de Partes
8. Archivo
9. Equipo EGIS/PSAT – Depto. Planes y Programas Seremi RM
10. Art. 7° / G Ley de Transparencia