

DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT
Interno: 030 - 2674 - 2010 - 11-05

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT, SEGUIDO RESPECTO DE LA EGIS GESTIÓN INMOBILIARIA CASABLANCA S.A.

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 2249 /

SANTIAGO, 15 NOV 2010

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 EGIS/PSAT Gestión Inmobiliaria Casablanca S.A., aprobado por Res. Ex. N° 744, de fecha 13 de junio de 2008;
- d) Resolución Ex. N° 1635, de fecha 18 de agosto de 2009 SEREMI Metropolitana V. y U. inicia procedimiento administrativo sancionatorio contra EGIS/PSAT Gestión Inmobiliaria Casablanca S.A., por eventuales infracciones al Convenio Marco Único Regional;
- 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 con fecha 18 de agosto de 2009, a través de Res. Ex. N° 1635 de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **GESTIÓN INMOBILIARIA CASABLANCA S.A.**, en virtud a reclamo interpuesto por la Sra. **MARGARITA FARIÁS SILVA**, C.I. N° 8.126.720 - 0, el cual se funda en la deficiente gestión de la EGIS referida en los trámites legales referentes a la operación de adquisición de vivienda construida, situación que habría provocado excesivas demoras en la inscripción del inmueble en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces, trámite que la reclamante manifiesta haber realizado personalmente. Estas demoras dirían relación con la rectificación de la escritura de compraventa, en reiteradas oportunidades;
- b) Que, legalmente notificada la EGIS evacuó sus descargos con fecha 07 de septiembre de 2009, alegando que el motivo de la demora en la inscripción del inmueble obedece a la complejidad jurídica de la operación lo que llevó al Conservador a rechazar en un primer momento la misma, extendiendo los plazos normales de cierre de operaciones de este tipo, pero que ésta se habría cerrado exitosamente, encontrándose inscrita la propiedad a nombre de la reclamante y pagado el subsidio;

- c) Que con fecha 14 de septiembre de 2009 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. Dentro de las diligencias de instrucción se tomó declaración a la reclamante, a la vendedora del inmueble y al Sr. Sergio Bustos Kaempfer, representante legal de la EGIS. Con fecha 01 de septiembre de 2010 se recibe el procedimiento a prueba por el término de 10 días hábiles. En este período, la EGIS ofrece la declaración de 3 testigos, de los cuales solo se presenta la declaración de doña Brenda Moreno Almuna, quien no aporta mayores antecedentes a los hechos investigados;
- d) Que del análisis de los hechos reclamados, y ante la extensión de la investigación es evidente que muchas aristas de la misma no dicen relación con el reclamo planteado, materias sobre las que esta SEREMI no se pronunciará.
- e) Que, el reclamo versa sobre supuestos errores en la redacción del contrato de compraventa que habrían motivado a que su inscripción fuera rechazada por el Conservador, lo que habría motivado que dicho contrato se tuviera que firmar en 3 oportunidades;
- f) Que, en efecto, la reclamante ha acreditado que se firmaron 3 escrituras, la primera conteniendo el contrato de compraventa y dos que lo rectifican. Asimismo, acompaña copia de la carátula de ingreso al Conservador de Bienes Raíces en que se da cuenta de los motivos del rechazo, uno de los cuales dice relación con errores en la redacción del contrato de compraventa;
- g) Que, asimismo, del análisis de los documentos se aprecia que existe una demora entre el ingreso al Conservador y las escrituras rectificatorias, siendo aquel de fecha 02 de abril de 2009 y éstas de fechas 09 de junio y 24 de julio del mismo año, siendo nuevamente ingresado para su inscripción el 27 de julio de 2009;
- h) Que, tal y como sostiene la EGIS en sus descargos, el contexto jurídico de la operación le entrega un carácter de complejidad no menor, pero eso no justifica errores en la redacción de los contratos, puesto que, precisamente, la EGIS debe brindar un servicio de asistencia técnica y legal a la postulación, siendo responsable de cualquier error que se produzca en el desarrollo de la operación;
- i) Que, así, la cláusula quinta del Convenio Marco, establece que la EGIS será responsable del proceso de adquisición de la vivienda hasta la entrega material de la misma y del entero pago del precio;
- j) Que pareciera ser evidente para esta SEREMI, que lo expuesto por el reclamante y los demás deponentes en esta investigación permite acreditar el cumplimiento parcial de esta obligación de asesoría propia de la EGIS, producto de la cual la operación sufrió demoras injustificadas referidas a errores formales en los documentos en que se funda, situación que es de exclusiva responsabilidad de la EGIS;
- k) 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 la de suspensión para el ingreso de nuevos proyectos u operaciones hasta por un plazo de 6 meses;
- l) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo sancionatorio iniciado por Resolución Exenta N° 1635 de fecha 18 de agosto de 2009 de esta SEREMI;
2. **SANCIONASE** a la EGIS "**GESTIÓN INMOBILIARIA CASABLANCA S.A.**", de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Undécima literal a) del Convenio Marco Único Regional suscrito entre la EGIS y esta Secretaría, con la medida de **SUSPENSIÓN PARA PRESENTAR NUEVOS PROYECTOS POR UN PLAZO DE 2 MESES A CONTAR DE LA NOTIFICACION DE LA PRESENTE RESOLUCION**, por establecerse su responsabilidad en los hechos materia del presente procedimiento, conforme lo expuesto precedentemente;
3. **NOTIFÍQUESE** por carta certificada en el domicilio registrado al infractor, quien 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 sanción, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales que tenga sobre el particular.

4. **COMUNIQUESE** al **SERVIU** Metropolitano de esta sanción para proceder al cumplimiento de la misma.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JVT/JUR/FVG/jpm

Distribución:

- EGIS Gestión Inmobiliaria Casablanca S.A., Merced 22, Of. 603, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Margarita Farías S., Pasaje Futaleufú 3568, Conchalí (por carta certificada)
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- SEREMIS todas las regiones
- Jefe División Técnica y Estudios – Minvu
- Jefe SIAC – Minvu
- Director SERVIU Región Metropolitana
- Oficina de Partes
- Archivo
- Equipo EGIS/PSAT – Depto. Planes y Programas Seremi RM
- Art. 7° / G Ley de Transparencia