



**DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS**

Equipo Registro EGIS/PSAT  
Interno: 030 - 111 - 2011-04-25

**CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL SEGUIDO RESPECTO DE EGIS/PSAT INMOBILIARIA PABLO LAURÍN S.A.**

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

**RESOLUCION EXENTA N° 1227 /**

**SANTIAGO, 27 MAY 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) El Convenio Marco suscrito entre la EGIS "Inmobiliaria Pablo Laurín S.A.", con esta Secretaría Ministerial, de fecha 01 de septiembre de 2008, aprobado por Resolución Exenta N° 1403 de fecha 04 de septiembre de 2008;
- c) La Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, que fija el Procedimiento para la Prestación de los Servicios de Asistencia Técnica.
- d) Las disposiciones del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005 que Reglamenta Programa Fondo Solidario de Vivienda.
- e) La Res. Ex. N° 1397 de fecha 23 de julio de 2010, inicia procedimiento administrativo sancionatorio respecto de EGIS/PSAT Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. por presuntas infracciones al Convenio Marco y normativa sectorial;
- f) 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.
- g) El D.S. N° 46 (V. y U.) de fecha 23 de abril de 2010.
- h) La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica;

**CONSIDERANDO:**

- a) Que con fecha 23 de julio de 2010, a través de Res. Ex. N° 1397 de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **INMOBILIARIA PABLO LAURÍN S.A., RUT N° 76.503.990 – 8, ROL 96**, en virtud a reclamos interpuestos por la Sra. **IRENE DEL TRÁNSITO HEVIA SOTO, C.I. N° 9.452.837 – 2**, y por el Sr. **ERIC AMADOR BRAVO BARRÍA C.I. N° 12.119.151 – 2 Y OTROS**, los cuales se fundan en eventuales irregularidades presentadas durante la preparación, ejecución y desarrollo del proyecto **PABLO LAURIN I**, de la comuna de San Ramón, proyecto del Programa Fondo Solidario de Vivienda, tramo I, modalidad de construcción, tipología construcción en nuevos terrenos, edificación en altura, asociado al Comité de Allegados **"POETA PABLO NERUDA"**, del cual los reclamantes formaban y forman parte.
- b) Que para un mejor desglose de la información se tratarán éstos por separado;
- c) Que la Sra. **IRENE DEL TRÁNSITO HEVIA SOTO**, señala que formó parte del Comité en cuestión y que en dicha calidad le correspondió representar al Grupo "Parroquia". Señala, además, que en dicha

calidad asumió la representación del grupo como accionista de la sociedad inmobiliaria creada al amparo del Comité. Señala que tras diferencias surgidas en la forma de realizar las gestiones del proyecto, principalmente con las Sra. Tatiana Londoño Briones y Cecilia Cruz González (representantes del Comité y de la Inmobiliaria, respectivamente), optó por renunciar a los cargos que mantenía en el comité, siendo expulsada de éste, según señala, de manera ilegal, no siendo notificada de este hecho ni de los motivos que lo justifican. Señala que en su calidad de afiliada al Comité solicitó un crédito en el Banco del Desarrollo, dinero que fue entregado a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. para ser destinado, supuestamente, a la adquisición del terreno donde se emplazaría el proyecto, dinero que, pese a su expulsión del comité, no le ha sido devuelto. Reclama que se ordene su reincorporación al proyecto en cuestión y que se investigue exhaustivamente la gestión de la EGIS Inmobiliaria Pablo Laurín S.A.;

- d) Que el Sr. **ERIC AMADOR BRAVO BARRIA**, junto a otras personas señalan que la Directiva del Comité exigió, a los integrantes del mismo, la obtención de un crédito por \$1.100.000.- que se entregaría a la empresa constructora para anticipar el inicio de las obras, en circunstancias que éstas demoraron mas de 9 meses en su inicio, no respetándose los plazos de entrega de las mismas, encontrándose hoy en día paralizadas. Asimismo, señalan que la Sra. Tatiana Londoño Briones, Presidenta del Comité, habría inhabilitado la EGIS Inmobiliaria Pablo Laurín con el objeto de terminar a través de otra EGIS, de su propiedad, los trabajos de construcción, así como eventuales subsidios de mejoramiento. Señalan que pese a que se les ha solicitado asumir deudas con entidades bancarias, desconocen el real destino de los dineros aportados, que las decisiones se han tomado de manera arbitraria, no consultándose al Comité para la elección del Comité de Administración de la comunidad, así como para la asignación de los departamentos, no quedando claro – para las familias reclamantes – cual es el criterio con que éstos han sido asignados y que es lo que pasará con las obras frente a su paralización, pese a haber sido beneficiadas con el subsidio en cuestión;
- e) Que frente a estos reclamos esta SEREMI procedió a recopilar la mayor cantidad de antecedentes, requiriendo informes de la EGIS actuante así como de SERVIU Metropolitano. Merced a la información recabada, y existiendo indicios de eventuales infracciones a la normativa sectorial, así como irregularidades en la preparación, desarrollo y ejecución del proyecto, se procedió a formalizar los cargos en contra de la EGIS Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., contenidos en la resolución exenta 1397 referida precedentemente y que se podrían resumir en los siguientes:
- No haber respetado la asignación del subsidio con que las familias postulantes habrían sido beneficiadas, aplicando la cantidad total de éste a la Construcción, atendidas las especificaciones técnicas del proyecto, en contravención a lo dispuesto en el D.S. N° 174 (V. Y U.) de 2005, sobre el particular;
  - Eventuales irregularidades en la preparación, desarrollo y ejecución del Proyecto Pablo Laurín I, puesto que al ser el terreno de propiedad de la EGIS asociada al proyecto, y ser ésta, a su vez constituida por los propios beneficiarios del mismo, se producen ciertas inconsistencias en cuanto al cambio de destino de los montos correspondientes al subsidio diferenciado a la localización con que fue beneficiado este proyecto, el que habría sido destinado al financiamiento del proyecto, contraviniendo la normativa vigente a la fecha de ingreso del mismo y, asimismo, la particular forma de adquisición del terreno, el que habría sido financiado por un Banco comercial, merced a un crédito asumido por cada uno de los integrantes del Comité, quienes compartirían, a su vez, la calidad de accionistas de la sociedad anónima que opera como EGIS, la cual habría adquirido el terreno a nombre propio y, posteriormente, lo habría vendido al mismo Comité, en una operación financiada por SERVIU.
  - Existencia de postulantes que reclaman haber sido eliminados injustificadamente del Comité y no ser beneficiarios del proyecto;
  - Existir postulantes que desconocen la destinación que se les dio a dineros por los que asumieron una deuda en el sistema financiero formal, careciendo de trascendencia en las decisiones que se han tomado en el proyecto.
- f) Que, legalmente notificada, la EGIS reclamada evacua sus descargos con fecha 16 de agosto de 2010, rolando a fojas 477 y siguientes, aclarando, en primer término, que la Sra. Tatiana Londoño Briones, sindicada por los reclamantes como la representante de la EGIS detenta el cargo de Presidenta del Comité de Allegados "Poeta Pablo Neruda" y Presidenta del Directorio de la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., pero que la representante legal de dicha EGIS es quien suscribe los descargos, Sra. Cecilia Cruz González. En cuanto a los cargos formulados, la EGIS señala que el Comité nace de la inquietud de una serie de vecinos de la comuna de San Ramón, los que se organizan bajo el alero de la Sra. Londoño Briones con la idea de comprar un terreno en la comuna de San Ramón que permitiera satisfacer las necesidades de vivienda de los propios vecinos. Así, señalan, comenzó el proceso de recopilación de antecedentes y de información sobre los programas de postulación y la organización de la demanda habitacional – creándose el Comité de Allegados Poeta 'Pablo Neruda' – y la necesidad de postular a SERVIU por un subsidio habitacional. Concretada la organización del Comité, señalan que el vendedor del predio en que emplazarían su proyecto puso objeciones a venderlo a un Comité de Allegados, ante lo cual surge la idea de crear una sociedad inmobiliaria con 13 socios accionistas, que serían depositarios de las acciones que posteriormente traspasarían a los

150 socios del Comité. Luego de constituir la sociedad inmobiliaria se opta por solicitar la suscripción del Convenio para que esta misma Inmobiliaria asumiera el rol de EGIS con el compromiso de que sería para la generación de este único proyecto y el compromiso, asimismo, de disolver la sociedad una vez entregada la obra. En cuanto a las supuestas irregularidades en la asignación del subsidio, señalan que esta forma de operar se encuentra regulada por el Art. 64 del citado D.S. 174, el que permite que el monto asociado al subsidio diferenciado a la localización pueda ser destinado al financiamiento del proyecto, señalando que, si bien es cierto, esta disposición a la fecha de ingreso del proyecto no contemplaba esta particular forma de aplicar el subsidio, dicha disposición se encontraba en proceso de modificación, la cual se concretó, modificándose en este sentido por el D.S. 184 del año 2009. En cuanto a la forma de adquisición del inmueble, se señala que el Inmueble fue adquirido por la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. como una condición planteada por el vendedor, que encontraba una mayor certeza en que la operación fuese realizada por una Inmobiliaria y no por un Comité. Posteriormente el terreno fue vendido por la Inmobiliaria al Comité, aplicando el subsidio de localización con que fueron beneficiadas las familias en cuestión, existiendo una variación en el precio propia del mecanismo de reajustabilidad propia de la variación de la UF y conforme a una tasación previa del mismo practicada por SERVIU. Con todo, señalan, el mayor valor del terreno fue donado por la EGIS al Comité con el objeto de ser reinvertido en la construcción, lo que permitió un aumento total de 1.680 metros cuadrados en la obra en total. En cuanto a la existencia de postulantes que señalan haber sido eliminados injustificada e ilegalmente del Comité y por ende del proyecto (Sra. Irene Hevia Soto), señalan que ésta fue expulsada del comité por acuerdo de la asamblea, agregando al efecto copia de acta de la misma en que se acuerda su eliminación. En cuanto a la destinación de los dineros requeridos a las familias postulantes, señalan que se ha dado cuenta de la utilización de todos los dineros en las asambleas quedando copia de éstas en actas a disposición de todos los afiliados. Señalan que dichos recursos han sido utilizados y destinados conforme lo ha determinado el Comité en Asamblea.

- g) Que con fecha 02 de agosto de 2010 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. En ella se oficia en 2 oportunidades a SERVIU RM requiriendo informe sobre el proyecto, a través de Ords. 2639 (02/07/2010) y de Ord. 4579 (08/10/2010), informe que fue evacuado a través de Ord. 8091 (27/10/2010) por el Subdirector de Vivienda y Equipamiento de SERVIU RM; se requirió informe al Departamento Gestión de Pagos de Subsidios de SERVIU RM respecto del pago de los subsidios de localización, en lo concerniente al monto y a quien fueron pagados materialmente (Res. Int. Sumario 4 12/08/2010), informe evacuado por la Jefa de dicho Departamento (Ord. 1904 20/08/2010); los interesados aportaron nutrida documentación, la que se desglosa a través de la presente resolución; asimismo, se citó a declarar a todos los reclamantes (Irene Hevia Toledo, Eric Bravo Barría, Bernardo Aguilar Soto, Alicia López Torres), a la representante legal de la EGIS (Cecilia Cruz González), y a la Presidenta del Directorio de la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. y Presidenta del Comité Pablo Neruda (Tatiana Londoño Briones). Con fecha 05 de enero de 2011, se recibe el procedimiento a prueba por el término de 30 días hábiles, notificado por carta certificada despachada con la misma fecha, Con fecha 18 de febrero de 2011, la EGIS reclamada adjunta mas documentos como medios de prueba y solicita la citación como testigos a una lista de 20 personas, tomándose declaración a Doralisa Agurto Cifuentes, Patricia Paredes Ortega, Fernando Pino Flores, Miguel Agoní Ojeda y Claudia Romero González, sobre la base de minuta de preguntas aportada por el interesado que los presenta y que rola a fojas 611;

#### **En cuanto a la competencia de esta SEREMI para conocer de estos reclamos**

- h) El D.S. N° 174 (V. y U.) de 2005 al referirse a las EGIS señala que se trata de aquellas personas jurídicas de derecho público o privado que suscriban el Convenio con la SEREMI respectiva. Lo anterior, conforme a lo dispuesto por el artículo 56, en relación con el artículo 43 del mencionado decreto. La redacción actual de esta disposición es aquella establecida por el D.S. N° 51 (V. y U.) de 2008, el cual, entre otras modificaciones estableció que el alcance territorial del Convenio sería regional y otorgó a las Secretarías Regionales Ministeriales las facultades de suscripción y supervisión de cumplimiento del Convenio Marco. Previo a esta modificación, dicho Convenio era suscrito por las EGIS con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, teniendo un alcance territorial de nivel nacional, y radicando las facultades de supervisión en la Subsecretaría de la Cartera;
- i) Que advirtiéndose del análisis de los antecedentes que la operación presuntamente se enmarcaría dentro de la normativa aplicable al Convenio suscrito con el MINVU y no con esta Secretaría. En efecto, de lo expuesto por la Subdirección de Operaciones Habitacionales de SERVIU RM en el Ord. 1714 de fecha 30 de agosto de 2010 y por la Subdirección de Vivienda y Equipamiento de SERVIU RM en el Ord. 8091 de fecha 27 de octubre de 2010, documentos en los que se señala que la fecha de ingreso del proyecto Pablo Laurín al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Vivienda data del 26 de diciembre de 2007, en circunstancias que el Convenio que mantiene la EGIS con esta SEREMI data del mes de septiembre del año 2008, es decir, el proyecto habría sido ingresado a SERVIU RM con anterioridad a la entrada en vigencia del Convenio Marco Regional entre esta SEREMI y la EGIS Inmobiliaria Pablo Laurín S.A.;

- j) Que los criterios en orden a establecer el procedimiento y marco jurídico aplicable a operaciones iniciadas al amparo del Convenio Marco Nacional pero terminadas al amparo del Convenio Marco Regional es que, en primer lugar, debe tenerse presente que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1° transitorio del D.S. N° 51 (V. y U.) de 2008, las EGIS que habían suscrito Convenio Marco con el Ministerio de Vivienda, pudieron presentar o ingresar en el SERVIU Metropolitano, al amparo del referido Convenio, Proyectos de Construcción u Operaciones de Adquisición de Viviendas Construidas, solo hasta el 10 de junio de 2008. Por consiguiente, recibido un reclamo en contra de una EGIS que se encuentre en la situación señalada, la SEREMI deberá verificar previamente que los hechos materia de la denuncia se refieran a operaciones vinculadas a dicho Convenio Marco, esto es, relativos a proyectos u operaciones ingresados en el SERVIU Metropolitano hasta el 10 de junio de 2008.
- k) Que en la especie el ingreso del proyecto al Banco de Proyectos es anterior a dicha fecha, razón por la cual hemos en una primera lectura debiéramos entender que se trata de una operación vinculada al Convenio Marco Nacional.
- l) Que, sin embargo, al revisar esta SEREMI su propia competencia ha determinado que aun cuando la fecha de ingreso al Banco de Proyectos referida por SERVIU RM sea anterior a la entrada en vigencia del D.S. 51 referido, es igualmente competente para conocer de estos hechos, por cuanto el ingreso al que hace mención SERVIU RM fue rechazado conforme se desprende del Acta de Comisión Técnica Evaluadora de fecha 29 de mayo de 2008, sin haber sido nuevamente reingresado formalmente. Por el contrario, este proyecto que fue ingresado en llamado regular y que siguió la tramitación normalmente establecida fue declarado de extrema relevancia y beneficiado sin postulación previa a través del sistema de asignación directa establecido en el Reglamento del Programa FSV (Art. 3°, Inciso 7°), por lo cual se debe entender que hablamos de dos proyectos con idéntica génesis pero distintos a la larga entendiendo que la fecha de ingreso del Proyecto Pablo Laurín, para todos los efectos legales debe ser la misma fecha del Ord. 905 del Director de SERVIU RM a la Ministra de Vivienda, esto es, el 24 de septiembre de 2008, oficio a través del cual se solicita la calificación del proyecto como de 'extrema relevancia' y se solicita la asignación directa, como un símil del proceso de postulación.
- m) Que atendido lo dispuesto en Ord. N° 336 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, el marco normativo aplicable, sería aquel vigente al 24 de septiembre de 2008, esto es, aquel que vincula a la EGIS reclamada con esta Secretaría Ministerial. Así se desprende, además, del hecho que la EGIS suscribe Convenio con esta Secretaría Ministerial en circunstancias que, si el proyecto ingresado en diciembre de 2007 es el mismo en que se solicita asignación directa en septiembre de 2008, la EGIS no requería un nuevo Convenio, debiendo aplicársele el Convenio vigente a la fecha de ingreso. Así también se desprende ha sido la valoración hecha por SERVIU RM, del minuto de consignar en el pago de los subsidios como número de Convenio aquel que tiene con esta SEREMI y no con la Subsecretaría (Fs. 578) , es decir, para todos los efectos debe entenderse como fecha de ingreso del proyecto el 24 de septiembre de 2008.

#### **En cuanto a las alegaciones de Fondo**

- n) Que, sobre el particular, se ha logrado establecer cronológicamente los siguientes hechos:
- En el año 2004 y merced a una encuesta vecinal realizada por la Sra. Tatiana Londoño Briones en la Unidad Vecinal N° 23 de la comuna de San Ramón, se establece un catastro informal de allegados, generándose el primer antecedente de lo que sería posteriormente el Comité de Allegados "Pablo Neruda". Este Comité se formaría con la intención precisa de realizar un proyecto de construcción, buscando una solución habitacional para todas las familias que lo componían, fuera a través de un subsidio habitacional propiamente tal o de otro tipo de financiamiento. Así, la directiva del Comité 'Pablo Neruda' comenzó a gestionar las distintas opciones tomando finalmente la de optar al subsidio establecido por el D.S. N° 174 de 2005 (V. y U.), Fondo Solidario de Vivienda. Contando con asesoría técnica (no acreditándose en el procedimiento quien la brindó, en ese entonces), el Comité logra establecer una idea de proyecto estableciendo especificaciones técnicas para los departamentos que formarían este proyecto, unidades de edificación en altura de 60 metros cuadrados en material sólido, especificaciones que hacían que este proyecto fuera poco atractivo, desde el punto de vista económico, por su alto costo. Ello provocó que no existiera ninguna entidad que quisiera patrocinar el proyecto.
  - Asimismo, una de las intenciones originarias del Comité fue emplazar el proyecto en el lugar donde residía la gran mayoría de sus miembros, esto es, en la comuna de San Ramón, y para lograr esta finalidad asumen la necesidad de adquirir el terreno con fondos propios y así elegir el lugar donde se emplazaría la obra. En estas condiciones, comienzan las tratativas por el terreno ubicado en Avenida Santa Rosa N° 6811 de la comuna de San Ramón con el propietario de éste, Sociedad de Inversiones Casablanca Limitada, suscribiendo al efecto una promesa de compraventa. Razones que no se encuentran acreditadas en el procedimiento llevan a que el contrato de compraventa se realice finalmente con la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A.. Esta sociedad constituida por escritura pública de fecha 07 de febrero de 2006 en la Notaría de don Pablo González Caamaño, corresponde a una sociedad formada por los

capitales aportados por los señores: *María Eulalia Martínez Salcedo; Eliana Helvia Matus Naranjo; Elizabeth del Carmen Ortiz Garrido; Juana del Carmen Collinao Valenzuela; Celsa del Carmen Cruz González; Irene del Tránsito Hevia Soto; Lorena del Carmen Silva Dinamarca; Javier Orlando Valenzuela Palomera; Valentina de la Luz Padilla Cabrera; Guillermo José Pardo Núñez; Cecilia Margarita Cruz González; Tatiana Millaray Londoño Briones y Joselyn Fabiola Barraza Soto.* Todos ellos aportan la suma de \$160.000.000.- con la suscripción de 160.000 acciones nominativas, de una serie, sin valor nominal, de las cuales se pagan solo 1000 acciones. Conforme se ha acreditado por las declaraciones que obran en el procedimiento, la intención inicial del Comité apuntaba a que estas acciones suscritas fueran entregadas a cada uno de los afiliados a dicha Organización, entrega que se hizo de manera simbólica, entregando documentos que representaban 1000 acciones a cada uno de los miembros del proyecto. A estas alturas el proyecto Pablo Laurín ya había tomado forma y había cerrado su primera etapa en 160 familias.

- En su declaración de fojas 523 la Sra. Londoño Briones señala que en un inicio, el año 2005, el Comité Pablo Neruda se componía de aproximadamente 400 familias, pero que al momento de ingresar el proyecto al SERVIU, este ya se componía de 160 familias. En estas condiciones, el Comité comienza a sostener reuniones con distintas EGIS, las que rechazan el proyecto por las especificaciones técnicas del mismo, señalando que era inviable económicamente para el Programa Fondo Solidario. Frente a esta situación, el Comité, a través de la Inmobiliaria creada para la adquisición del terreno opta por solicitar la suscripción del anterior formato del Convenio Marco con la Subsecretaría de V. y U. y asumir así la calidad de EGIS y operar como tal. En estas condiciones el proyecto es ingresado por primera vez a SERVIU RM.
- A raíz de observaciones técnicas efectuadas por SERVIU en el sentido que por el tipo de construcción (en altura) y por las dimensiones del terreno en que se emplazaría, no era viable realizar 160 unidades, la EGIS readapta el proyecto de construcción, reduciendo el número de unidades en el proyecto a 150. Esto motiva bajar nuevamente el número de personas que conforman el proyecto. Este proyecto tiene la particularidad de ser un proyecto de carácter mixto, es decir, en un mismo proyecto coexistirían unidades financiadas por subsidio y un mínimo porcentaje correspondería a unidades con financiamiento privado que serían *construidas por encargo de la Inmobiliaria* y vendidas en el mercado particular, a aquellas familias que no pudieran acceder al subsidio habitacional. Así, el Proyecto quedaría conformado por 150 unidades de dominio exclusivo, pero de éstas, solo 140 serían adquiridas por familias beneficiarias del subsidio y las 10 restantes lo harían por *compraventa común*.
- Que el inmueble en comento ubicado en Avenida Santa Rosa N° 6811, comuna de San Ramón fue adquirido por la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. merced a una particular operativa en que las familias integrantes del Comité Pablo Neruda entregan – *sin causa acreditada* – a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., una cierta cantidad de dinero que obtenían a través de la obtención individual de cada postulante de un crédito de consumo en el Banco del Desarrollo, a través de un programa especial denominado ‘Crédito Solidario’, que permitiría a cada integrante obtener una suma aproximada de \$1.500.000.- los que eran entregados por el Banco a la Inmobiliaria directamente. Aquí ya comienzan a apreciarse las primera irregularidades al existir 10 familias eliminadas posteriormente del Comité sin constar la devolución de estos dineros por parte de la Inmobiliaria, situación reconocida por la Presidenta del Comité, Sra. Londoño Briones, en su declaración citada precedentemente.
- Así, con fecha 06 de septiembre de 2006, la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. compra y adquiere para sí el inmueble ubicado en Avenida Santa Rosa N° 6811 y 6821 a la sociedad Inversiones Casablanca Limitada, en la suma de **\$250.052.250.-** pagados, en dicho acto, a entera conformidad del vendedor. En la misma escritura de compraventa, que rola a fojas 150 del procedimiento, la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. constituye hipoteca de primer grado y garantía general hipotecaria a favor del Banco del Desarrollo respecto de los inmuebles que se adquirieren. La causa de esta hipoteca no aparece vinculada a obligaciones existentes entre la Inmobiliaria y el Banco, atendido el hecho que no se expresa cuales serían las obligaciones que podría eventualmente tener la Inmobiliaria con el Banco acreedor, que justifiquen gravar el inmueble en cuestión.
- Que, conforme informa la Subdirección de Operaciones Habitacionales de SERVIU por intermedio de Ord. N° 1714 de fecha 30 de agosto de 2010 (Fs. 570), el Proyecto Pablo Laurín presenta la particularidad de haber sido preparado en su origen, considerando un universo total de 150 departamentos (según dan cuenta el anteproyecto y permiso de edificación). En estas condiciones, el proyecto fue ingresado al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de SERVIU RM con fecha 26 de diciembre de 2007. Al ser presentado este proyecto, 10 de las familias pertenecientes al grupo no cumplían con los requisitos reglamentarios del programa, por lo cual el proyecto se ajustó – como vimos en precedentemente – a 140 familias. En estas condiciones, el proyecto planteaba la figura de que la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. compartía los roles de EGIS patrocinante del proyecto y de propietario del terreno en que éste se

emplazaría. Así, la EGIS prometía vender el terreno al Comité, y con el precio de venta pagaría toda obligación que mantuviera pendiente con el Banco del Desarrollo, para lo cual lo mandataba a cobrar y percibir dicho precio de parte de SERVIU RM, imputando dichas sumas al pago de obligaciones pendientes, cancelando y alzando la hipoteca que recaía sobre el inmueble, y devolviendo el saldo remanente, el cual sería aportado por la Inmobiliaria al Comité, con el objeto de incorporarlo al financiamiento de la obra como un aporte adicional. La mecánica sería, entonces, que el Comité pagaría con el subsidio diferenciado a la localización – a través de SERVIU – el precio de venta, con el cual la Inmobiliaria saldaría las acreencias que mantenía con el Banco del Desarrollo, el cual cancelaría y alzaría los gravámenes que pesaban sobre el terreno, devolviendo a la Inmobiliaria el saldo remanente, el cual ésta donaría al Comité para que éste lo entregara como aporte adicional al proyecto invirtiéndolo en la construcción. Existen situaciones que nacen de la mera lectura de los antecedentes referidos precedentemente que no quedan claras, a saber, ¿Por qué razón las familias que formaban el Comité debían aplicar el subsidio de localización para pagar el precio de una propiedad que había sido adquirida por intermedio de dineros obtenidos por las mismas familias que integraban el Comité, por intermedio de créditos personales asumidos con el Banco del Desarrollo?; ¿Cuáles eran las acreencias que la Inmobiliaria mantenía con el Banco del Desarrollo y a que causa correspondían? Ello pues en los documentos aportados no se aprecia que la Inmobiliaria haya sido responsable directo, subsidiario o solidario de los créditos obtenidos por las familias postulantes y en el contrato hipotecario, asimismo, no se expresa una obligación específica caucionada con dicha hipoteca. Ahora bien, si con esos dineros se pagaron los créditos requeridos para el financiamiento del terreno, entonces, surge una nueva interrogante ¿Por qué las familias siguieron pagando créditos que habrían sido solucionados con dicho pago concretado por la Inmobiliaria?. Se trata de temas de fondo que, como tantos otros no pueden ser resueltos por este órgano por carecer de competencia para ello.

- Que el proyecto, en este primer ingreso fue rechazado por la Comisión Técnica Evaluadora, a indicación del Departamento Jurídico de SERVIU RM, atendidas observaciones a la forma en que se enterarían los aportes adicionales por parte de la Inmobiliaria (promesa de donación respecto de la empresa constructora) y por el precio de venta establecido en la promesa de compraventa entre la Inmobiliaria y el Comité, el cual ascendía al equivalente a 140 subsidios de localización – calculados al máximo estipulado en la norma, esto es, 200 UF – ascendiendo a la suma de **28.000 UF**, valor que, atendida la falta de antecedentes necesarios para la valoración del terreno, podrían motivar la existencia de un vicio de lesión enorme de la operación.
- Que a objeto de subsanar las observaciones planteadas, el 10 de junio de 2008, la Subdirección de Vivienda y Equipamiento de SERVIU RM solicita al Departamento de Gestión Inmobiliaria la tasación del terreno, informe que es evacuado el 17 de junio de 2008, señalando que el valor comercial del terreno es la suma de **25.428 UF**. Asimismo, en septiembre de dicho año, la misma Subdirección de Vivienda y Equipamiento señala en Ord. 1248, que se ha subsanado la otra observación pues los aportes adicionales se encuentran respaldados por una promesa de donación a nombre del Comité 'Pablo Neruda'. En estas condiciones, sin embargo, pese a haber sido subsanadas las observaciones referidas, es la Dirección de SERVIU RM la cual, a través de Ord. 905, de fecha 24 de septiembre de 2008, declara el proyecto como 'de extrema relevancia' y solicita a la Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo que, merced a la facultad que le otorga el artículo 3° del D.S. N° 174 (V. y U.) de 2005, asigne directamente los 140 subsidios correspondientes al proyecto, lo que es otorgado con fecha 20 de octubre de 2008, por medio de Res. Ex. 7081, todos antecedentes que obran en el proceso.
- Que, así tenemos en la misma operación a una persona (Inmobiliaria Pablo Laurín S.A.) que adquiere un terreno con financiamiento de terceros (Familias que integran el Comité 'Pablo Neruda') sin constar la causa por la que se entregan dichos dineros, que compra el terreno para sí en la suma de aproximadamente \$250.000.000.- y luego promete venderlo en mas del doble al mismo órgano que agrupa a las familias que le permitieron financiar la compra anterior. Además, esta operación corresponde a una operación del Programa FSV, y es la propia Inmobiliaria, la cual, además de ser la propietaria y vendedora del inmueble, asume como Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, merced a Convenios suscritos con la Subsecretaría de V. y U. en un inicio y luego con esta Secretaría Ministerial.
- Que con fecha 24 de septiembre de 2008, el Director de SERVIU RM, solicita a la Ministra de Vivienda y Urbanismo que el Proyecto Pablo Laurín I sea declarado como de extrema relevancia y, atendida dicha designación, se proceda a otorgarle asignación directa, aplicando la facultad del art. 3° inciso 7° del D.S. N° 174 (V. y U.) de 2005. De esta forma, el proyecto, por la urgente necesidad habitacional de las familias sería beneficiado sin previa postulación, constando, sin embargo, los antecedentes de la postulación previa y la subsanación de las observaciones presentadas en su minuto. Asimismo, en dicho Ord., SERVIU RM solicita que se exima a las familias postulantes del requisito de Ficha de Protección Social;

- Que con fecha 20 de octubre de 2008, a través de Res. Ex. N° 7081, la Ministra de Vivienda y Urbanismo califica el Proyecto Pablo Laurín de la comuna de San Ramón como un proyecto de 'extrema relevancia', y le asigna 140 subsidios del Fondo Solidario de Vivienda a cada uno de los integrantes del citado proyecto, los que son individualizados en la Resolución. Cada subsidio asignado asciende a 672 UF, las que se desglosan en 460 UF por subsidio habitacional, 12 UF en subsidio de equipamiento y fondo de iniciativas y 200 UF de subsidio a la localización. Junto a ello se asignan 2100 UF por concepto de subsidio de Asistencia Técnica. Asimismo, se exige a las familias integrantes del requisito de Ficha de Protección Social.
  - Que con fecha 15 de diciembre de 2008, ya beneficiado, el Comité de Allegados 'Poeta Pablo Neruda' compra y adquiere para sí los inmuebles referidos precedentemente a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., en la suma de **28.000 UF**, las cuales se pagan con cargo a los subsidios de localización, correspondientes a 140 certificados de subsidio debidamente endosados a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. la que otorga mandato especial irrevocable al Banco del Desarrollo, para que cobre y perciba dicha cantidad de SERVIU RM, destinando dichos dineros al pago o abono de toda deuda que existiere por parte de la Inmobiliaria respecto del Banco, alzando la garantía general hipotecaria que pendía respecto del terreno. Este se inscribe a nombre del Comité en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel a fojas 1081, N° 1027 del año 2009.
  - Que comenzadas las obras se mantenían las siguientes particularidades:
    1. Las familias integrantes del Comité habían entregado en promedio \$1.100.000.- cada una a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. la que, con esos dineros adquirió en aprox. \$250.000.000.- el inmueble donde se emplazaría el proyecto, gravándolo con una hipoteca general a favor del Banco del Desarrollo, no asociada a la adquisición del terreno. Posteriormente, la Inmobiliaria vendió el terreno al propio Comité en 28.000 UF que fueron pagadas por SERVIU RM con cargo a las 200 UF con que cada familia fue beneficiada por el subsidio a la localización al Banco del Desarrollo mandatado expresamente para su cobro por la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., para que imputase de dichos dineros el pago de deudas pendientes, y con ello cancelase y alzase la hipoteca que gravaba el inmueble. No se acredita en el procedimiento cual era la naturaleza, objeto y causa de las acreencias que dicho Banco mantenía respecto de la Inmobiliaria, ni cual es el monto a que ascendían. Solo se acredita que la representante legal de la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. declara bajo juramento que aportará la suma de 19.810 UF a la empresa constructora Williams Wall Ochoa para la construcción conforme a contrato de fecha 01 de abril de 2008, donación que se representa en Factura N° 0955 de dicha empresa constructora de fecha 30 de diciembre de 2008;
    2. Con fecha 03 de febrero de 2009 SERVIU RM paga al Banco del Desarrollo la suma de 28.000 UF correspondientes a los beneficios de subsidio otorgados por Res. Ex. 7081 del MINVU. Este pago es percibido por el Banco en cuestión conforme a mandato especial que se encuentra otorgado en la cláusula décimo tercera del contrato de compraventa entre el Comité de Allegados Poeta Pablo Neruda y la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A.. No consta en el procedimiento, como ya se ha señalado, que el Banco haya rendido las gestiones encargadas en el mandato.
    3. El proyecto correspondía a un complejo habitacional de 150 unidades de dominio exclusivo con el equivalente a 140 subsidios habitacionales. No existe constancia en el procedimiento sino por las declaraciones referidas precedentemente, que las 10 unidades restantes le serían adjudicadas a miembros del Comité que no cumplieran con los requisitos necesarios para optar al Fondo Solidario de Vivienda, los que, en definitiva comprarían a la Inmobiliaria dichos departamentos
  - Que a mediados de 2009, específicamente en el mes de junio, SERVIU RM discute la calidad de mixto con que este proyecto fue aprobado, señalando que se debían asignar las 10 unidades que no se contemplaban en el beneficio, pues dichos Departamentos correspondían a obras financiadas con dineros fiscales por lo que no podían ser vendidos por la Inmobiliaria (según declaración de la Sra. Londoño Briones). Esta situación afecta al financiamiento de la obra, la cual es paralizada parcialmente encontrándose con un gran porcentaje construido.
  - Sobre el particular, la EGIS ha señalado que frente a las nuevas exigencias planteadas por SERVIU a mediados de 2009 procedió a requerir una nueva asignación directa para estos 10 cupos, los cuales fueron asignados por la Directiva del Comité. Dicha solicitud de asignación fue, sin embargo, paralizada por la suspensión provisional dictada respecto de la EGIS en el presente procedimiento, conforme Res. Ex. 1640 de fecha 19 de agosto de 2010 de esta Secretaría Ministerial.
- o) En cuanto a los cargos formulados en la Res. 1397 citada precedentemente hemos de señalar sobre el primero de éstos que la normativa de todo tipo reconoce plazos o términos de vigencia, términos en los que son vinculantes y conforman el marco bajo el cual deben ser desarrollados los distintos proyectos.



Así, es la propia EGIS reclamada la que, a través de sus representantes, ha reconocido que, en el caso en comento, se adquirió la propiedad con dineros del Comité, y que posteriormente se vendió al propio Comité con dineros pagados por SERVIU, merced al subsidio a la localización con que las familias fueron beneficiadas, subsidio con el que se pagaron las deudas que mantenía la Inmobiliaria con el Banco del Desarrollo y cuyo saldo fue íntegramente aportado por aquella al Comité para que éste lo integrara al proyecto como aporte adicional, es decir, utilizando, en definitiva, un subsidio otorgado para la adquisición y/o habilitación del terreno en el financiamiento de la construcción de las obras, otorgando de esta forma el respaldo económico que permitía financiar la obra conforme las especificaciones técnicas que mantenía, es decir, unidades construidas en material sólido de 60 metros cuadrados. Este punto abre muchas interrogantes, expresadas precedentemente. Sin embargo, es preciso hacer presente que las competencias otorgadas a esta Secretaría Ministerial le impiden pronunciarse sobre las situaciones que eventualmente pudiera tomar conocimiento al amparo de esta investigación que escapen a la órbita o esfera de sus atribuciones. Así, los conflictos que puedan suscitarse en la interpretación, aplicación y ejecución de contratos entre privados, las eventuales discrepancias entre la voluntad real y la voluntad declarada que podrían inferirse de las declaraciones de las representantes de la EGIS, el mayor o menor valor del terreno cuando es adquirido por el Comité o los objetos y causas en los actos jurídicos precedentemente indicados son materias de conocimiento y resolución netamente jurisdiccional y no competen a esta Secretaría Ministerial el pronunciarse sobre ellos, sin perjuicio de remitir los antecedentes a los órganos competentes en ejercicio de las obligaciones constitucionalmente establecidas al efecto. Cabe preguntarse, entonces, ¿Cuáles serían las competencias de esta SEREMI en el cargo en comento?, precisamente el revisar si el subsidio de localización con que fueron beneficiadas las familias del Comité 'Pablo Neruda' fueron utilizados para los fines con que fueron concedidos, esto es, aquellos establecidos en el artículo 64 del D.S. 174 de V. y U. de 2005, en el texto vigente a la fecha de solicitud de asignación directa (septiembre de 2008), que indicaban que esta subvención adicional se encontraba, por regla general, destinada a la adquisición y/o habilitación del terreno en el cual se emplazara el proyecto de construcción. Reglamentariamente, se aprecia que en los hechos se dio cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Así, el contrato de compraventa entre el Comité de Allegados 'Poeta Pablo Neruda' y la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. de fecha 15 de diciembre de 2008, que consta en escritura pública Rep. 21.993, otorgada en la Notaría de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal señala en su cláusula cuarta que el precio de venta asciende a la suma de 28.000 UF que son pagadas por la compradora a la vendedora con cargo a 140 subsidios a la localización con que fueron beneficiadas las familias que componen el Comité. Por lo anterior, este cargo debe ser desestimado pues aun cuando existen presunciones sustentadas en las propias declaraciones de las representantes de la EGIS del destino final de dichos subsidios, no hay antecedentes legales que vinculen dicho destino final con los subsidios de localización, pues por instrumento público se acredita que éstos fueron utilizados íntegramente para, en cumplimiento de la normativa, financiar la adquisición del terreno;

- p) Respecto del segundo de los cargos, al amparo de esta investigación se aprecia nítidamente como es la propia gestión de la EGIS la que ha ido confundiendo absolutamente los roles que desempeña en esta operación, situación que afecta a las familias postulantes y que, en definitiva, han terminado afectando al proyecto en sí. Así, tenemos al Comité de Allegados 'Poeta Pablo Neruda' que postula a un subsidio de vivienda del FSV y cuyo proyecto es, finalmente, declarado como de extrema relevancia siéndole asignado directamente subsidios a las 140 familias que lo componen. Este Comité se encuentra presidido por la Sra. Tatiana Londoño Briones. Tenemos, asimismo, a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., sociedad conformada por 13 accionistas pero que entrega títulos simbólicos a las 140 familias que componen el Comité 'Pablo Neruda', que adquiere el terreno en que se emplazará el proyecto a través de dineros aportados por las 140 familias que componen el Comité 'Pablo Neruda'. Esta sociedad se encuentra presidida por un Directorio cuyo Presidente es, asimismo, la Sra. Tatiana Londoño Briones, aun cuando su representación recae en su gerente general, doña Cecilia Cruz González. Ambas personas parten como integrantes del Comité, luego como organizadoras de la demanda habitacional, como accionistas de la Inmobiliaria y establecen una mecánica que, incluso las lleva a generar, por separado y de manera independiente, dos empresas dedicadas a la prestación de servicios de asistencia técnica, Sociedad Inmobiliaria San Rafael Limitada y Constructora e Inmobiliaria Vale y Compañía Limitada, ambas EGIS con Convenio Marco suscrito con esta Secretaría Ministerial. La acción de estas personas en función incluso de los cargos que desempeñan impiden apreciar con claridad y nitidez cual es la órbita en que actúan, si es el Comité como órgano comunitario organizado en pos de un fin de solución habitacional; o es la Inmobiliaria como propietaria del terreno y vendedora del mismo; o es la EGIS como intermediaria o como asesora social, legal y técnica. ¿Quién organizó la demanda habitacional?; ¿Quién desarrolló el proyecto de construcción?; ¿Quién desarrolló el Plan de Habilitación Social?. El avance constatado del proyecto subentiende que estas situaciones fueron desarrolladas, pero cuanto de ello hizo la EGIS, cuanto corresponde a actividad del Comité. Una EGIS que ni siquiera mantiene una oficina para la atención personalizada de público podríamos sostener que se trata de una EGIS netamente instrumental. Son estas confusiones y ambigüedades las que implican que toda gestión sea mirada con recelo y existan sospechas de irregularidades respecto de cualquier integrante del Comité y de la autoridad supervisora con mayor razón. Si aparecen estas interrogantes



en situaciones que podríamos medir por el resultado, que ocurre con otras tantas como ¿Quién asesoró al Comité en la compra y adquisición del terreno? ¿el propio vendedor del mismo?; ¿y de que forma salvaguardaría los intereses de su contraparte cuando o en el evento que estos se contrapusieran con los propios?; ¿De quien es la obligación de saneamiento que en los hechos no se cumplió conforme lo estipulado sino con varios años de retraso, del vendedor o de la EGIS?; ¿Podría la EGIS perseguir la responsabilidad del vendedor por estas negligencias que afectan la cosa vendida (como, por ejemplo, la hipoteca que gravaba los inmuebles)?, ¿Podría si son la misma persona?; En el evento que la Inmobiliaria hubiera asumido nuevas deudas con el Banco, no habiéndose cancelado y alzado la Hipoteca, y siendo esta general, alcanzaría a caucionar dichas obligaciones con un inmueble ahora de propiedad de un tercero. ¿Quién asume los riesgos en un caso así?. La confusión, ambigüedad y desprolijidad jurídica con que actúa la EGIS, perdiendo de vista su rol como tal es una abierta infracción a la cláusula quinta del Convenio Marco, refrendada en el simple hecho que los propios reclamantes confunden la acción de la Sra. Londoño Briones como dirigente vecinal y como representante legal del Comité. Esta situación es imputable absolutamente al proceder de la EGIS, la cual no cuenta con oficinas aptas para la atención de público (éstas se encuentran emplazadas en el propio proyecto), confunde sus acciones al punto de no poder siquiera establecerse cuales gestiones han sido efectivamente realizadas por la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A.

- q) En cuanto al tercero de los cargos, la Sra. Hevia Soto reclama haber sido expulsada injustificadamente del proyecto pese a ser accionista de la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. El artículo 4° del Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda (D.S. N° 174 de 2005) establece los requisitos que deben cumplir los postulantes a dicho subsidio, señalando que salvo en los casos de la modalidad de adquisición de vivienda construida (AVC), el postulante debe formar parte de un grupo organizado con personalidad jurídica. De ello se entiende que, como primer tópico, la Sra. Hevia Soto debía formar parte de un Grupo Organizado, en este caso, ella debía pertenecer específicamente, al Comité de Allegados 'Poeta Pablo Neruda'. De los antecedentes aportados por la interesada se aprecia que ella perteneció a dicho Comité, así lo demuestra su ficha de socia, que rola a fojas 81, que implica que el socio N° 88 del Comité de Allegados Poeta Pablo Neruda es doña Irene del Tránsito Hevia Soto, C.I. N° 9.452.837 - 2, documento suscrito por la Presidenta del Comité y autorizado por la Secretaria del mismo. Asimismo, la EGIS señala que el motivo por el que la Sra. Hevia Soto no participa del Proyecto en comento obedece, básicamente, al hecho que dicha persona no pertenecía al Comité de Allegados al momento de la postulación del mismo, pues con fecha 02 de julio de 2006 dicha socia había sido expulsada por haber causado, supuestamente, daño o perjuicio a los bienes de la organización o a persona de alguno de los Directores con motivo del desempeño de su cargo (Acta rola a fojas 486). Se aprecia claramente que, en la especie, el conflicto que se produce en este caso no atañe a la EGIS en su función de tal, ello pues no es función de la EGIS dirimir quienes integrarán el Comité, sino que es organizarlos y asesorarlos en orden a realizar su postulación y acceder al beneficio. En este caso se trata claramente de un problema entre el Comité de Allegados, y particularmente su Directiva, con uno de sus miembros, que reclama la injustificada y errónea aplicación de una causal de eliminación que supone perder un requisito esencial para acceder al beneficio - por un lado - y ver afectado su patrimonio personal por la deuda que eventualmente asumió en su calidad de socio del Comité. Ni esta ni aquella son razones que se encuentren comprendidas en la órbita de actos o relaciones que sean de competencia de esta Secretaría Ministerial. Así, la Ley de Juntas de Vecinos y otras Organizaciones Comunitarias, en relación con la Ley Orgánica de Municipalidades establecen que el órgano competente para conocer de los problemas internos de la administración de las organizaciones comunitarias es el Juzgado de Policía Local correspondiente a la comuna cuya Municipalidad haya otorgado personalidad jurídica al Comité. Del mismo modo, toda vinculación entre privados como es el eventual Convenio entre la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. para con las familias integrantes del Comité de Allegados 'Poeta Pablo Neruda' para que éstas obtuvieran un crédito de consumo y lo aportaran en dominio a la Inmobiliaria para que ésta adquiriera el terreno, son materias propias de afectación de derechos y que, por ende, son de conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia. No obstante que la situación previamente reseñada obedece al motivo por el cual se acogió el cargo precedente, esto es la ambigüedad y confusión en el desempeño de los roles de la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., esta SEREMI no es competente para señalar si la expulsión de la Sra. Hevia Soto se ajusta a derecho o es arbitraria e ilegal. Se es competente para señalar que la Sra. Hevia Soto no podría haber sido beneficiada si no fue postulada y no puede ser postulada si no pertenece a un grupo organizado, razón por la cual este cargo deberá ser desestimado;
- r) Que respecto del cuarto y último cargo se ha acreditado en la especie que el Comité de Allegados requirió de todos los integrantes la obtención de un crédito de consumo en el Banco del Desarrollo. Conforme a la documentación aportada se acredita que estos dineros eran entregados directamente a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., la cual presuntamente habría utilizado dichos dineros para la adquisición del terreno en que se emplaza actualmente el proyecto. Estos créditos datan del año 2005 en adelante y establecen que cada integrante suscribía un pagaré en cuotas a título personal con el Banco del Desarrollo y, en documento anexo, el mutuario señalaba formar parte del Proyecto comunitario de adquisición de la propiedad ubicada en Santa Rosa 6811, San Ramón, la cual sería destinada para la construcción de viviendas para los socios que participen en este proyecto, y cuya

adquisición sería financiada por el Banco del Desarrollo con los créditos individuales otorgados a cada uno de los socios que participaran del proyecto, instruyendo al Banco mutuante para que retuviera el monto líquido del crédito que se le otorgare en su cuenta individual hasta la fecha de constitución legal de la sociedad Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., para que ésta alzare dichos recursos y con dichos recursos el Banco mutuante emitiera un Vale Vista endosable a la orden de la sociedad Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., para que ésta a su vez pagare el precio de compra del inmueble referido a la sociedad Inversiones Casablanca Limitada. En el mes de septiembre de 2006, a través de escritura pública otorgada en la Notaría de don Patricio Zaldívar Mackenna, Rep. 15.539, la sociedad Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. adquirió para sí el referido inmueble de la sociedad Inversiones Casablanca Ltda., en la suma de \$250.052.250.-, cantidad que es pagada en dos parcialidades, una al momento de la firma de dicha escritura y otra con anterioridad a plena conformidad de la parte vendedora. Posteriormente, y como se ha señalado latamente en los considerandos precedentes, la Inmobiliaria Pablo Laurín vendió el inmueble al Comité Pablo Neruda en la suma de 28.000 UF, que dicho Comité pagó a través de los subsidios de localización y que SERVIU pagó al Banco del Desarrollo mandatado al efecto por la referida Inmobiliaria. El análisis de estos documentos que obran en el procedimiento permiten inferir fundadamente que el destino de estos dineros fue la adquisición del inmueble. Aquí es donde se aprecian los conflictos a los que hemos hecho mención precedentemente respecto de la voluntad real y la declarada en estos actos, ello pues como analizamos en el considerando j) de esta resolución, el terreno fue adquirido por el Comité merced al subsidio de localización con que fueron beneficiados por el Estado, sin embargo, todos ellos aportaron una suma de dinero previa que ascendía a cantidades dispares pero que, en promedio, se aproximaban sobre el millón de pesos por postulante. No obstante ello, el precio de venta del inmueble no excede la suma de los 140 subsidios de localización (200 UF por familia). Así tenemos que cada familia aporta directamente una suma cercana al millón de pesos – no a título de ahorro previo – asumiendo una deuda personal con el Banco del Desarrollo, instruyendo a dicho Banco para que retuviera el pago y lo entregara a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. para que ésta pagare el precio de venta del inmueble ubicado en Av. Santa Rosa 6811, San Ramón. Posteriormente, este proyecto es declarado de extrema relevancia y, sobre el particular, se les asigna directamente el subsidio correspondiente al tramo I del FSV, en la modalidad CNT, otorgándoles, asimismo, a cada familia integrante del proyecto (140) un subsidio a la localización de 200 UF para cada una, por medio del cual el Comité paga a la Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. el precio de venta del terreno, la que a su vez utiliza dichos fondos para, por un lado satisfacer deudas que mantenía con el Banco del Desarrollo y dona al Comité el saldo adicional. Los cuestionamientos en esta operación se desprenden de la mera lectura de esta recomposición jurídica de la misma, sin embargo, y como hemos señalado en cuanto a los cargos establecidos precedentemente, se trata de temas de fondo que escapan a la normativa sectorial. De hecho, se trata de solicitudes de dineros requeridas a través de un mandato privado suscrito entre sujetos plenamente capaces y que solo circunstancialmente han sido conocidos por esta SEREMI, la cual, conforme la normativa que la regula carece de competencia para pronunciarse sobre temas que son netamente jurisdiccionales, por lo cual debe desestimar el cargo formulado, sin perjuicio de cumplir con sus obligaciones funcionarias al tomar conocimiento de hechos que necesariamente deben ser revisados por el órgano competente. Reglamentariamente y en lo que atañe a las funciones de esta SEREMI, no se ha acreditado que la EGIS en cuestión haya requerido dineros en su calidad de tal, sea como pago por sus servicios o como provisión de fondos a rendir. Si se han requerido dineros es en virtud a un contrato privado entre particulares respecto del cual se carece de competencia por lo que este cargo debe ser, asimismo, necesariamente desestimado.

s) Y de conformidad al mérito del procedimiento.

#### RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 1397 de fecha 23 de julio de 2010;
2. **SANCIONASE a la EGIS "INMOBILIARIA PABLO LAURÍN S.A."**, 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 y quinta, infringiendo con ello, además, la normativa sectorial;
3. **INSTRUYASE A SERVIU METROPOLITANO** para que se de estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 57 letra a) del D.S. N° 174 (V. y U.), atendido el hecho de encontrarse impedida la EGIS Inmobiliaria Pablo Laurín S.A. de proseguir sus funciones como tal, debiendo asumir SERVIU RM como EGIS el Proyecto Pablo Laurín I, en caso de no existir otra EGIS con Convenio Marco en estado vigente con esta Secretaría Ministerial, interesada en asumir este proyecto
4. **PÓNGASE EN CONOCIMIENTO DE LA FISCALÍA** del Ministerio Público la presente resolución atendido el hecho de encontrarse acreditados los hechos referidos precedentemente, los que eventualmente podrían revestir el carácter de delitos penales, **tomando la presente resolución como una denuncia para todos los efectos legales:**



5. **NOTIFIQUESE** 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.
6. **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/SBR/PV/G/jpm

**Distribución:**

- EGIS Inmobiliaria Pablo Laurín S.A., Av. Santa Rosa 6811, San Ramón (por carta certificada)
- Sr. Sergio Hevia L., Almirante Gotuzzo 96, Of. 41, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Irene Hevia S., Santa Ana 1413, Población Primavera, San Ramón (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
- Sr. Fiscal Regional Ministerio Público Centro Norte, Av. Pedro Montt 1606, Santiago.
- Oficina de Partes
- Archivo
- Equipo EGIS/PSAT – Depto. Planes y Programas Seremi RM
- Art. 7° / G Ley de Transparencia