



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT
Interno 030 - 2956

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT, SEGUIDO CONTRA LA EGIS/PSAT JORGE TORO Y COMPAÑÍA LIMITADA

SANTIAGO, 07 NOV. 2011

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 2496,

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) Las disposiciones del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005 que Reglamenta Programa Fondo Solidario de Vivienda, modificado en lo pertinente por el D.S. N° 51, (V. y U.), de 2008, publicado en el diario oficial el 10 de abril de 2008.
- d) El Convenio Marco suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la EGIS/PSAT Jorge Toro y Compañía Limitada, aprobado por resolución exenta N° 1443, de fecha 26 de septiembre de 2008.
- e) La Resolución Exenta N° 1025, de fecha 06 de mayo de 2011, que inicia procedimiento administrativo en contra de la EGIS/PSAT Jorge Toro y Compañía Limitada, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que rola a fojas 19;
- 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, y
- h) La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica.

CONSIDERANDO:

- a) Que con fecha 06 de mayo de 2011, a través de Res. Ex. N° 1025, de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio respecto de la EGIS/PSAT **JORGE TORO Y COMPAÑÍA LIMITADA**, por eventuales infracciones al Convenio Marco Único Regional suscrito con esta Secretaría Ministerial, en virtud a reclamos interpuestos en contra de la misma por doña **Carolina Isabel Naranjo Machuca**, quien indica haber sido asesorada en los trámites previos a la postulación al Programa Fondo Solidario de Vivienda, Modalidad Adquisición de Vivienda Construida por la referida EGIS, e indica que en dicho contexto, la EGIS habría brindado una muy mala gestión, no habiendo realizado sus labores como EGIS, al no haber postulado a la reclamante al subsidio y, negándose la EGIS a hacer devolución de sus documentos. Sumado a ello, alega que la EGIS habría formulado cobros para la prestación de sus servicios, dineros que no le habrían sido rendidos, procediéndose a la devolución solo de la suma de \$100.000.-
- b) Que legalmente notificada, la EGIS evacuó sus descargos en tiempo y forma, indicando que su actividad como EGIS no es exclusiva, puesto que, asimismo, mantiene el giro como corredor de propiedades, situación que fue informada en todo momento a las autoridades, y que nunca habrían recibido una advertencia respecto de alguna eventual incompatibilidad con dichas actividades. Indica, además, que en febrero del presente año, cuando la reclamante se apersonó en las oficinas de la EGIS renunciando a su asesoría, se procedió a hacer reintegro de la totalidad de los fondos provisionados por ésta para el financiamiento de los aranceles registrales y notariales pertinentes. Indica que en dicha oportunidad se le ofreció a la reclamante entregarle la totalidad de los documentos asociados a la propiedad, lo que fue rechazado por la propia postulante. Asimismo, señala que la propia reclamante indicó a la EGIS que el motivo de su reclamo era "concederle mas posibilidades de adjudicarse un subsidio en el llamado especial de postulación realizado a fines del año 2010".

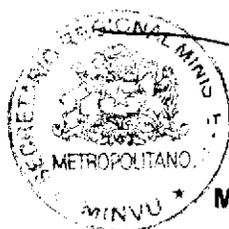
- c) Que con fecha 08 de junio de 2011 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. Dentro de las diligencias de instrucción se citó a la reclamante en 2 oportunidades, no compareciendo a ninguna de las citaciones. Se citó, asimismo, a don Jorge Toro Aranda, cuya declaración rola a fojas 36, en la cual el deponente, representante legal de la EGIS investigada señala que su actividad como EGIS se circunscribía en un 99% a realizar la colocación de viviendas recuperadas por el Banco del Desarrollo, asumiendo el Convenio con esta SEREMI a exclusiva petición de dicho Banco. Indica que el único caso particular que asumió fue el de la Sra. Naranjo Machuca. Señala que siempre desempeñó labores de corretaje y que previo a la suscripción del Convenio consultó tanto en la SEREMI Metropolitana de V. y U. como en el Departamento de Fondo Solidario de SERVIU RM, por la existencia de eventuales incompatibilidades entre ambas actividades, señalando que nunca le fue observada dicha situación. Al ser consultado sobre los servicios contratados por la Sra. Naranjo Machuca reconoce que dichos servicios fueron brindados por la empresa que representa tanto como EGIS como Corredor. Al ser consultado para que detallara cuales servicios prestó en uno y otro rol, se reservó el derecho a guardar silencio respecto de sus funciones como corredor, indicando que como EGIS se realizaron los análisis de factibilidad técnico, legal y social, redactándose, además, el contrato de promesa de compraventa y postulando a la reclamante digitalmente al SERVIU, a través de su inscripción en el sistema RUKAN.
- d) Que con fecha 13 de septiembre de 2011, se recibe el procedimiento a prueba por el término de 10 días, período en el que la EGIS adjunta documentación con la que acredita: 1. El reembolso íntegro de la provisión de fondos realizado a la reclamante; 2. Fotocopia de factura que acredita el cobro a la reclamante de la suma de \$450.000.- por servicios de corretaje; 3. Copias de distintos documentos que acreditan el pago por parte de la EGIS a los distintos profesionales que operan en la referida entidad en el estudio y análisis de factibilidades de las distintas operaciones de adquisición de viviendas.
- e) Que los antecedentes expuestos nos permiten apreciar que, claramente, el problema aquí se produce por la contribución al pago de los referidos informes técnicos y legales de cada operación. Así, en la práctica, estos informes eran pagados por la empresa de corretaje y eran asumidos por el postulante al pagar los servicios contratados de dicha empresa. El problema radica en que, en el caso en comento, la misma empresa detentaba las funciones de EGIS y de corredor, por lo cual es necesario dilucidar si estos servicios correspondían ser realizados – de acuerdo a la normativa sectorial – a una u otra. Sobre el particular, la Resolución N° 533/1997 V. y U. establece en su artículo 2° al referirse a los servicios de asistencia técnica y social en el programa Fondo Solidario de Vivienda, en su N° 24, al referirse a la Asistencia Técnica y Social a Proyectos de Adquisición de Viviendas Existentes que **son actividades a realizar por la EGIS**, entre otras, la **Tasación de la Vivienda (24.3)** y el **Estudio de Títulos de la propiedad (24.4)**. Inmediatamente, el N° 26 del mismo artículo establece el monto de los honorarios que SERVIU pagará a la EGIS por la realización de estos servicios. Asimismo, la cláusula séptima del Convenio suscrito entre la EGIS y esta Secretaría Ministerial establece que el SERVIU pagará a la EGIS por concepto de servicios de asistencia técnica los honorarios establecidos en la referida Res. 533. Asimismo indica que la EGIS se obliga a no formular cobros por estos conceptos a los postulantes, salvo aquellos expresamente establecidos en anexo del Convenio, en el cual no aparecen ni las tasaciones ni los estudios de título, los que, como hemos visto, si son considerados como parte de los servicios de asistencia técnica.
- f) Que, en estas condiciones, se aprecia claramente que en los hechos investigados la EGIS al compartir roles como corredor de propiedades, confunde el ámbito en que se desenvuelve en los distintos roles que le competen, al cobrar a la reclamante por servicios de corretaje que incluyen labores que, por su calidad de EGIS, se encuentran afectos a la prohibición establecida en la referida cláusula séptima, por lo cual los hechos denunciados y acreditados en esta investigación constituirían una abierta contravención a lo dispuesto en dicha cláusula.
- g) Que pese a encontrarse acreditada la infracción, y que se encuentra tipificada en la cláusula undécima letra d) como una infracción de gravedad, las consideraciones particulares del caso en comento deben ser sopesadas al momento de tomar la decisión final. Entre estas consideraciones se debe tener presente la reparación parcial realizada por la EGIS, la falta de colaboración de la reclamante y la irreprochable conducta de la EGIS.
- h) Que respecto de los otros cargos formulados, la EGIS ha acreditado que desarrolló las labores previas a la postulación y que, en este caso la postulación no se concretó por razones que escapan a su responsabilidad.
- i) 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;
- j) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 1025 de fecha 06 de mayo de 2011;

2. **SANCIONASE** a la EGIS/PSAT JORGE TORO Y COMPAÑÍA LIMITADA, 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 **SUSPENSION PARA PRESENTAR NUEVOS PROYECTOS POR UN PLAZO DE 3 MESES A CONTAR DE LA NOTIFICACION DE LA PRESENTE RESOLUCION**, por establecerse su responsabilidad en los hechos materia del presente procedimiento;
3. **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.
4. **COMUNIQUESE** al SERVIU Metropolitano de esta sanción para proceder al cumplimiento de la misma, sirviendo la presente resolución de suficiente oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JYT/TVB/jpm

Distribución:

- EGIS Jorge Toro y Cía. Ltda., Avda. Libertador Bernardo O'Higgins 949, Of. 708, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Carolina Naranjo M., Pasaje Mulato Gil de Castro 585, Villa Ojos del Salado, Talagante (por carta certificada)
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- SEREMIS todas las regiones
- 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