

DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno: 030 - 2567 2010 - 10 - 22

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCIÓN A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT, SEGUIDO RESPECTO DE LA EGIS ASESORÍAS CON VIVIENDA LIMITADA

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 2167 ,

SANTIAGO, 02 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 Asesorías Con Vivienda Limitada, aprobado por Res. Ex. N° 787, de fecha 24 de junio de 2008;
- d) Resolución Ex. N° 939, de fecha 13 de mayo de 2009 SEREMI Metropolitana V. y U. inicia procedimiento administrativo sancionatorio contra EGIS/PSAT Asesorías Con Vivienda Limitada, 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 13 de mayo de 2009, a través de Res. Ex. N° 939 de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **ASESORÍAS CON VIVIENDA LIMITADA**, en virtud a reclamo interpuesto por el Sr. **MANUEL ANTONIO IBÁÑEZ HORMAZÁBAL**, el cual se funda en la deficiente gestión de la EGIS referida en los trámites previos a su postulación al programa habitacional del Fondo Solidario de Vivienda, tramo I, situación que habría provocado el fracaso de la operación, lo cual no le fue comunicado por la EGIS enterándose de esta situación de manera indirecta, no teniendo claro los motivos que generaron dicha situación;
- b) Que, legalmente notificada la EGIS evacuó sus descargos con fecha 29 de mayo de 2009, alegando que el motivo de que la operación fracasara dice relación mas con un tema de la mera voluntad de la promitente vendedora que con una negligencia o deficiencia en la gestión de Con Vivienda. Señala, en estos términos que la operación no aprobó el estudio de factibilidad técnica

puesto que la promitente vendedora, propietaria del inmueble, no acompañó el Certificado de Informes Previos a emitir por la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, documento sin el cual no es posible factibilizar técnicamente la operación. Respecto de los cargos imputados en cuanto al supuesto extravío de los antecedentes y las demoras excesivas, asimismo, la EGIS los rechaza señalando que el único motivo que impidió que esta operación fuese postulada fue la falta de antecedentes aportados por la promitente vendedora;

- c) Que con fecha 17 de junio 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 al reclamante, a sus hermanos, don Carlos Segundo y doña Nancy Belinda, ambos Ibáñez Hormazábal, quienes participaron de toda la operación asistiendo a su hermano. A las funcionarias de SERVIU RM, Valeria Fariás M., y Marcela Cerda L., al hijo de la promitente vendedora, don Rigoberto Ponce Rosales, a la Jefa del Departamento de Subsidios Habitacionales de la EGIS Con Vivienda Limitada, Srta. Jennifer Gutiérrez P.; Se realizó careo entre el Subgerente Comercial de la EGIS Con Vivienda Limitada, Sr. Mauricio Ibeas Garrote y el hermano del reclamante – representante de éste en los términos de la Ley 19.880 – Sr. Carlos Ibáñez H. Con fecha 03 de julio de 2009 se recibe el procedimiento a prueba por el término de 30 días hábiles. En este periodo, además de las declaraciones citadas, la EGIS adjunta copias de declaraciones juradas de sus funcionarios y los documentos que acreditan la existencia del vínculo existente entre la EGIS y el reclamante;
- 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 materias sobre las que esta SEREMI pueda pronunciarse por carecer de competencia para ello.
- e) Que, sin embargo, existen materias en las cuales esta SEREMI debe pronunciarse respecto al cumplimiento de las obligaciones que el Convenio impone a la EGIS respecto de su relación con el postulante y en la preparación, desarrollo y ejecución de las operaciones a que se encuentra habilitada por el Convenio que ha suscrito con esta Secretaría Ministerial. Para ello es menester, en primer lugar, establecer los hechos que se encuentran acreditados en la investigación:
1. Con fecha 28 de julio de 2008 el Sr. Manuel Antonio Ibáñez Hormazábal concurre a la EGIS Asesorías Con Vivienda Limitada, Sucursal San Miguel, con el objeto de obtener asesoría en los trámites de postulación al Programa Habitacional Fondo Solidario de Vivienda, tramo I. En dicha ocasión, se le hace entrega de un folleto con la documentación que debe aportar él y el dueño de la propiedad que pretenda adquirir, el que se encuentra acompañado a fojas 4 de la carpeta investigativa;
 2. Con la misma fecha, en las oficinas de la EGIS, el Sr. Ibáñez Hormazábal suscribe junto a la Sra. Marina Ester Rosales Villagrán un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle Las Ilusiones N° 2330, Villa Navidad, Población Santa Adriana, comuna de Pedro Aguirre Cerda;
 3. Dicha operación nunca fue ingresada a SERVIU RM, y solo a fines del año 2008 el postulante toma conocimiento del fracaso de su operación por intermedio del hijo de la promitente vendedora.
- f) Que teniendo acreditados los hechos referidos, lo que corresponde es analizar las causas que motivan el fracaso de esta operación. En este sentido, el reclamante señala que nunca ha recibido una explicación satisfactoria de parte de la EGIS, la que no se habría contactado con él sino hasta que el hijo de la promitente vendedora se acercó a sus oficinas y le señalaron que la carpeta se habría extraviado. Posteriormente, al apersonarse el reclamante en las oficinas, y tras un largo tiempo de espera, la carpeta habría aparecido, momento en el que la EGIS le informa que no contaría con el ahorro mínimo exigido por el Programa (10 UF) en su Libreta de Ahorro. Esta es, conforme lo señala el reclamante y lo confirman las declaraciones que obran en el procedimiento, la explicación oficial que entrega la EGIS para justificar el no ingreso de la operación, lo que habría provocado, además, el desistimiento de la promitente vendedora a continuar con ésta;
- g) Por su parte, la EGIS ha mantenido permanentemente la justificación que la operación no era técnicamente factible de ser ingresada a postulación, por cuanto la promitente vendedora no habría adjuntado el Certificado de Informes Previos del inmueble, pese a haber sido requerida para ello. Señala, además, que cuando se le requirió este documento ella manifestó su voluntad de no perseverar en el contrato de promesa referido;
- h) Que en esta investigación, no ha podido ser acreditado ninguno de estos supuestos. Es decir, ni se ha acreditado que al reclamante le faltara dinero en su cuenta de ahorro, por un lado, pero, asimismo, tampoco se ha acreditado que al promitente vendedor se le requiriera un documento distinto a aquellos que aparecen en el folleto que se agregó a fojas 4. En este último caso, por el

contrario, las declaraciones que obran en el procedimiento permiten establecer que la comunicación que existía entre la EGIS y el postulante era nula o prácticamente no existía, por lo cual éste por mas de 4 meses desconocía el avance de su gestión. Aun cuando la EGIS ha sostenido que solicitó un documento, no ha acreditado de manera fehaciente que hizo mayores requerimientos que los preliminares establecidos en el folleto referido, ni tampoco obra una comunicación formal de la falta de un antecedente o, en su defecto, de la no viabilidad de la operación, por lo cual es dable asumir que la operación nunca superó la fase preliminar sin explicitarse al postulante, sino al amparo de esta investigación, los motivos que impidieron que su operación fuese postulada a SERVIU;

- i) Que, tal y como sostiene la EGIS en sus descargos, no puede imputársele el fracaso de la operación, cuando dicha situación no dependa de un hecho o culpa propia. En efecto, si faltare efectivamente el documento referido, la operación no cumpliría con los requisitos mínimos de factibilidad para su presentación a postulación. Del mismo modo, si al ser requerido dicho documento la promitente vendedora manifiesta su voluntad de desistir de la venta, no es resorte de la EGIS el presentar igualmente la operación. Es decir, las situaciones que, para la EGIS, habrían motivado el fracaso de la postulación obedecen a conductas propias del promitente vendedor, y no a hechos propios de la EGIS, por lo cual no puede ésta ser sancionada por su responsabilidad en hechos sobre los cuales carece de injerencia;
- j) No obstante lo anterior, sin embargo, no es menos cierto que dentro de las obligaciones primordiales de la EGIS se encuentra la de informar y asesorar al postulante en sus derechos y obligaciones como tal, desarrollando e implementando el correspondiente Plan de Habilitación Social, que le permita conocer el beneficio al cual pretende acceder, participando del desarrollo y ejecución del mismo (Cláusula quinta letras r y w). Sobre el particular, la desinformación que manifiesta el postulante al desconocer los motivos que le impidieron concretar su postulación permite establecer que esta obligación no se cumplió. Asimismo, el reclamante manifiesta que la EGIS no le informó de supuestos problemas en su postulación sino hasta que su contraparte requirió de la EGIS información sobre la operación. Esta situación, por el contrario, si es responsabilidad de la EGIS pues dentro de los servicios que presta está el de asesorar a los postulantes, requerir de éstos y de los promitentes vendedores la información que permita estudiar la factibilidad de la operación y, frente a un eventual desistimiento, asesorar al postulante en orden a los derechos que puede hacer efectivos si este desistimiento fuere injustificado;
- k) Que pareciera ser evidente para esta SEREMI, que lo expuesto por el reclamante y los demás deponentes en esta investigación permite acreditar el incumplimiento de esta obligación de asesoría propia de la EGIS, producto de la cual el reclamante no ve satisfechas sus expectativas frente a su postulación, desconociendo los motivos que hasta hoy le impidieron concretar la operación en comento;
- 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 la de suspensión para el ingreso de nuevos proyectos u operaciones hasta por un plazo de 6 meses;
- m) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo sancionatorio iniciado por Resolución Exenta N° 939 de fecha 13 de mayo de 2009 de esta SEREMI;
2. **SANCIONASE** a la EGIS “**ASESORÍAS CON VIVIENDA 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 **SUSPENSIÓN PARA PRESENTAR NUEVOS PROYECTOS POR UN PLAZO DE 6 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.



GOBIERNO DE
CHILE
MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN METROPOLITANA

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/ CGR/ FVG/ jpm

Distribución:

- EGIS Asesorías Con Vivienda Ltda., Londres 81, Santiago (por carta certificada)
- Sr. Manuel Ibáñez H., Pasaje Las Ilusiones N° 2022, Villa Navidad, P.A.C. (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