



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno: 030 - 353- 2011-01-31

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 255 /

SANTIAGO, 02 FEB 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 EGIS/PSAT Gestorías y Desarrollo Limitada, aprobado por Res. Ex. N° 1022, de fecha 17 de julio de 2008;
- d) Resolución Ex. N° 1880, de fecha 15 de septiembre de 2009 SEREMI Metropolitana V. y U. inicia procedimiento administrativo sancionatorio contra EGIS/PSAT Gestorías y Desarrollo 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 15 de septiembre de 2009, a través de Res. Ex. N° 1880 de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **GESTORÍAS Y DESARROLLO LIMITADA**, en virtud a reclamos interpuestos por las Sras. **PATRICIA VALLEJOS MARÍN, MARÍA JOSÉ PELLIZZON OJEDA, OLGA JONES CARVAJAL y PENÉLOPE NAVARRETE MARTÍNEZ**, todos los cuales se fundan en el hecho que ellas habrían contratado con la empresa Constructora **SANTA BEATRIZ** la compra de una vivienda nueva a través del programa Fondo Solidario de Vivienda, cuyas postulaciones serían tramitadas por la EGIS en comento, situación que no fue efectiva, quedando sin postulación y no siéndoles devueltos los dineros pagados por concepto de reserva de vivienda, gastos operacionales ni la documentación aportada. En dicha resolución se estableció que los cargos a investigar se reducirían a saber si la EGIS dio cumplimiento a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la cláusula quinta letra f) y a su obligación de asesoría durante todo el proceso de adquisición, establecida en la letra w) de la misma cláusula;
- b) Que, legalmente notificada la EGIS evacuó sus descargos con fecha 07 de octubre de 2009, señalando en estos que el Proyecto "Altos de la Campiña I" de la comuna de Quilicura, que era el proyecto que involucraba a todas las reclamantes era un proyecto de construcción realizado por la empresa constructora Santa Beatriz S.A., la cual habría contratado los servicios de esta EGIS para la postulación de aquellos interesados que pudieren optar al Fondo Solidario de Vivienda. Señala, además, que el ingreso de este proyecto al SERVIU RM se encontraba fijado para el día 07 de julio de 2009, pero que esto no pudo concretarse pues la Recepción Final del Conjunto recién fue entregada por la constructora el 06 de julio, lo que impedía completar los antecedentes técnicos y legales, situación que motivó que la empresa constructora retirara las carpetas de los postulantes a este conjunto, con el objeto de postularlas a través de otra EGIS lo que finalmente no pudo concretar, atendido el hecho que con fecha 08 de julio de 2009 SERVIU RM procedió a cerrar el Banco de Proyectos para el ingreso de operaciones de adquisición de viviendas construidas a través del

Programa Fondo Solidario. Señala, además, que al ser la empresa constructora la propietaria y primera vendedora de los inmuebles, ella captaba a los eventuales interesados, requiriéndoles documentos los que eran derivados posteriormente a la EGIS y que nunca hizo entrega de datos a la empresa constructora que no fueren los mismos que ellos les entregaban;

- c) Que con fecha 08 de marzo de 2010 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. En ella, con fecha 10 de marzo de 2010 se toma declaración a las reclamantes, Sra. María José Pellizón Ojeda, C.I. N° 16.084.770 – 0 y Sra. Olga Jones Carvajal, C.I. N° 7.362.761-3. Posteriormente, con fecha 12 de marzo de 2010 se toma declaración al representante legal de la EGIS, Sr. Víctor Castillo Díaz, C.I. N° 8.077.670 – 5. Finalmente, con fecha 16 de abril de 2010 se toma declaración a la reclamante Penélope Navarrete Martínez, C.I. 14.150.886-5. Habiendo sido citada, la Sra. Patricia Vallejos Marín no compareció ante el instructor de este procedimiento. Finalmente, con fecha 30 de septiembre de 2010 se recibe el procedimiento a prueba por el término de 10 días hábiles, notificado por carta certificada despachada con la misma fecha, y habiendo transcurrido dicho plazo, no existen nuevas pruebas ofrecidas por los interesados;
- d) Que, en la especie los cargos formulados a la EGIS se circunscriben a los siguientes:
1. No haber dado cumplimiento a la obligación de confidencialidad establecida en la cláusula quinta letra f) del Convenio Marco al haber entregado las carpetas de los postulantes a un tercero (Constructora Santa Beatriz S.A.);
 2. No haber dado cumplimiento a la obligación de asesoría establecida en la cláusula quinta letra w) la cual le hace responsable de todo el proceso de adquisición hasta su término.
- e) Que sobre el primero de los cargos no se ha acreditado que las carpetas retiradas por la empresa constructora contuvieran alguna información que voluntariamente no hubiere sido entregada por las propias reclamantes. En efecto, todas las reclamantes reconocen que el trato lo hicieron con la empresa constructora, a la cual le entregaron dinero y documentación. No existen antecedentes que permitan dar por acreditado que la EGIS vulneró la confidencialidad establecida en la cláusula quinta letra f), por lo cual este cargo debe ser desestimado;
- f) Que, en cuanto al segundo cargo, la EGIS sostiene que la situación corresponde al hecho que la empresa constructora, al ser propietario primer vendedor, ejerció su rol como tal, y al no existir promesas de compraventa suscritas (en los formatos entregados por SERVIU) no existía motivo para negarse a devolver los antecedentes que les habrían sido aportados. Ello, sin embargo, no exime a la EGIS del hecho que todas las reclamantes aducen desinformación de sus derechos y del ejercicio de los mismos, asesoría que ha de brindar la EGIS aun cuando el promitente vendedor se desista de la operación, lo cual, en este caso, no habría ocurrido;
- g) Que, en cuanto a los supuestos cobros aducidos por las reclamantes no se ha acreditado que la EGIS haya formulado cobros o percibido dineros por algún concepto. Por lo demás, los documentos que acompañan las reclamantes y que dan cuenta de los pagos realizados corresponden netamente a la Constructora Santa Beatriz S.A. en su rol de vendedor;
- h) Que se hace presente a la EGIS que estas relaciones de asociación que pudieren tener en el ámbito comercial con empresas constructoras y con los promitentes vendedores no deben comprometer la asistencia técnica que ellos brindan en su rol de EGIS, entendiéndose que ellos deben velar por la salvaguarda de los intereses de los postulantes. Por lo mismo, esta confusión en los roles es la que provoca la desinformación en que se encuentran las reclamantes y lo que provoca, además, la situación que se ha investigado en este procedimiento y sobre la cual se emite decisión;
- i) Finalmente, será acogido parcialmente el segundo de los cargos formulados, atendido que parece evidente que en esta situación la EGIS no habría cumplido con su rol asesor, el cual se ve influenciado por la relación comercial que mantiene con la promitente vendedora y que, como se ha señalado, genera la desinformación en las reclamantes y les impiden ejercer de manera informada y asistida los derechos que les corresponden;
- j) 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, cuando se trate de la primera infracción, como es el caso en comento;
- k) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo sancionatorio iniciado por Resolución Exenta N° 1880 de fecha 15 de septiembre de 2009 de esta SEREMI;
2. **SANCIONASE a la EGIS “GESTORÍAS Y DESARROLLO 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 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

JRV/ JUR/ FVG

Distribución:

- EGIS Gestorías y Desarrollo Ltda., Moneda 772, Of. 409 – A, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Patricia Vallejos M., San Javier 911, Población Luis Beltrán, Pudahuel (por carta certificada)
- Sra. María Pellizón O., Juan Navarro 7137, Población Herminde de la Victoria, Cerro Navia (por carta certificada)
- Sra. Olga Jones C., Pedro León Ugalde 1232, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Penélope Navarrete M., Av. San Martín 525, Quilicura (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