



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno: 030 - 1384 - 2011 - 05 - 04

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL RESPECTO DE EGIS / PSAT GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA LIMITADA o GESIN LTDA.

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 1079 ,

SANTIAGO,

12 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) 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.
- c) La Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, que fija el Procedimiento para la Prestación de los Servicios de Asistencia Técnica.
- d) Convenio Marco Único Regional EGIS/PSAT suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la EGIS/PSAT Gestión Integral Inmobiliaria Limitada, aprobado por Res. Ex. N° 1319, de fecha 22 de agosto de 2008;
- e) Resolución Ex. N° 1895, de fecha 23 de septiembre de 2010, SEREMI Metropolitana V. y U. inicia procedimiento administrativo sancionatorio contra EGIS/PSAT Gestión Integral Inmobiliaria Limitada o Gesin Ltda., por eventuales infracciones al Convenio Marco Único Regional;
- 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, y

CONSIDERANDO:

- a) Que con fecha 23 de septiembre de 2010, a través de Res. Ex. N° 1895 de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio respecto de la EGIS/PSAT **GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA LIMITADA o GESIN LTDA., R.U.T. N° 76.211.110 - 1**, ROL 149, por eventuales infracciones al Convenio Marco Único Regional suscrito con esta Secretaría Ministerial, en virtud a

reclamo interpuesto en contra de la misma por la Sra. **MARÍA DEL CARMEN ALVAREZ ARANCIBIA, C.I. N° 11.011.922 - 4**. En dicho reclamo, la señora Alvarez Arancibia, en su calidad de miembro del Comité "Esmeralda" de la comuna de Curacaví denuncia a la EGIS GESIN Ltda., señalando que ésta, en el proceso de preparación de los proyectos de construcción en nuevos terrenos (CNT), correspondientes al Fondo Solidario de Vivienda (FSV), habría formulado cobros a las familias por aproximadamente \$600.000.- sin entregar comprobantes de recibo no existiendo a la fecha mayores avances en el desarrollo del proyecto, el cual no habría sido ingresado a SERVIU RM. Señala, además, que en el desarrollo del proyecto la EGIS ha hecho firmar una serie de documentos y contratos de los cuales adjunta copias simples en su reclamo;

- b) Que el primer documento que acompaña es un "*contrato de incorporación y aporte para la adquisición de terreno para desarrollo de proyecto y postulación a programa habitacional comuna de Curacaví*" documento suscrito por la persona que postula, el Comité al que se incorpora y la EGIS Gesin Ltda. En virtud de este contrato, cada postulante se obliga a mantener el ahorro mínimo correspondiente al tramo del Fondo Solidario, conforme lo dispone el D.S. N° 174 citado precedentemente (10.5 UF), a pagar al Comité las cuotas sociales y gastos que demande y a pagar el saldo de precio que corresponda a la adquisición del terreno. En dicho contrato, la cláusula novena establece que la EGIS se encargará de desarrollar los proyectos tales como la factibilidad legal, social y técnica y la asistencia de las mismas, siendo ésta la única obligación en que la EGIS aparece como sujeto dentro de dicho contrato;
- c) Que el segundo documento es un anexo del anterior, en el cual no comparece la EGIS, y que suponen un reconocimiento, por parte del Comité de Allegados, de los aportes realizados por cada postulante;
- d) Que el tercer documento es un "*Certificado de Inscripción Desarrollo Proyecto Habitacional Programa de Subsidio Habitacional Fondo Solidario de Vivienda, para Construcción de Vivienda en Nuevos Terrenos*", documento por el que la EGIS reconoce a cada familia su participación del proyecto, declara recibir una provisión de fondos a rendir cuyo monto es variable e informa los requisitos y condiciones exigidas a las familias para la postulación y posterior adjudicación de la vivienda;
- e) Que el cuarto documento es un "*Certificado de asignación de sitio. Desarrollo de proyecto habitacional Programa de Subsidio Fondo Solidario de Vivienda para Construcción de Vivienda en Nuevos Terrenos*", documento por el cual el Comité y la EGIS certifican que el postulante se encuentra inscrito para participar del desarrollo de un Proyecto Habitacional, se indica cual es el sitio que ha escogido como asignación y declara que ha enterado el aporte adicional para dicho sitio;
- f) Que el último documento es una copia simple de un borrador de escritura pública en que consta contrato de promesa de compraventa suscrito entre la Sra. María Adelaida Briones Moreno y otros y la sociedad Gestión Integral Inmobiliaria Limitada, por el cual ésta promete comprar y adquirir el inmueble ubicado en calle Av. Ambrosio O'Higgins N° 418, Curacaví para desarrollar y ejecutar en éste un proyecto habitacional destinado a las familias integrantes del Comité de Allegados "Esmeralda", conforme al proyecto que la EGIS GESIN Ltda. ingresará al Banco de Proyectos de SERVIU RM. El precio de venta del inmueble se establece en la suma de \$40.000.000.- que GESIN Ltda. promete pagar con cargo al subsidio habitacional y de localización con que se vean beneficiadas las familias que conforman el referido Comité, lo que, por ende, condiciona el cumplimiento del contrato prometido al otorgamiento del subsidio respecto de cada familia. Asimismo, se establece que los gastos de fusión, subdivisión y loteo del inmueble serán de cargo de la promitente compradora;
- g) Que legalmente notificada, la EGIS no evacuó sus descargos en tiempo y forma, siguiéndose el presente procedimiento en su rebeldía;
- h) Que con fecha 02 de diciembre de 2010 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. Dentro de las diligencias de instrucción se tomó declaración a la reclamante, Sra. María Álvarez Arancibia, quien ratificó su reclamo y se citó al representante de la EGIS, Sr. Raúl Colarte de la Cuadra, quien no compareció. Asimismo se requirió informe al Departamento de Fondo Solidario de Vivienda de SERVIU RM información sobre el proyecto en cuestión, el cual informa que dicho proyecto no ha sido ingresado en su Banco de Proyectos. Con fecha 28 de febrero de 2011, se recibe el procedimiento a prueba por el término de 10 días hábiles. En este período, no se produjo ofrecimiento de prueba por los interesados;
- i) Que del análisis del procedimiento e investigación realizados, 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;
- j) 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;
- k) Que, de los antecedentes recabados y del mérito de la investigación realizada se pueden colegir como acreditados los siguientes hechos:

- En el año 2008 la EGIS GESIN Ltda. patrocina la construcción de un proyecto habitacional denominado "Esmeralda" en la comuna de Curacaví. Dicho proyecto sería financiado con: el

ahorro de las familias postulantes, el subsidio habitacional y de localización a que se hicieren beneficiarias las familias postulantes y, aporte adicional que sería aportado por todos los integrantes del Comité, tendiente a complementar el saldo de precio que faltare para completar el precio de compra del terreno en que se emplazaría dicho proyecto;

- De esta forma, la EGIS requeriría una provisión de fondos para el desarrollo y ejecución del proyecto respecto de cada familia y recaudaría los dineros correspondientes al aporte adicional, cuyo monto dependería del sitio que a cada familia le fuera asignado;
 - El proyecto nunca fue ingresado a SERVIU por lo cual se encuentra en etapa de preparación, lo que no obsta a que se haya requerido una provisión de fondos por parte de la EGIS y que las familias hayan pagado aportes adicionales por un terreno que no les pertenece, desconociendo el destino de dichos fondos.
 - A la fecha, entonces, después de 2 años, no se tiene proyecto en curso, no existe certeza de que haya un terreno al menos comprometido, las personas manifiestan su descontento, la EGIS no entrega información de ningún tipo y tampoco ha colaborado con la presente investigación
- l) Que los hechos acreditados en la forma antedicha representan una clara infracción al Convenio suscrito con esta Secretaría Ministerial y a la normativa sectorial, pues de ellos se aprecia la negligencia con que la EGIS realiza la prestación de servicios de asistencia técnica en esta región, al mantener un proyecto en vilo por mas de 2 años, y al no colaborar con el órgano supervisor cuando es requerida. Así, estas conductas implican una infracción a lo establecido en la cláusula quinta del Convenio suscrito con esta Secretaría Ministerial. Respecto de la eventual infracción a la cláusula séptima, no constando en los antecedentes que la EGIS haya sido requerida para rendir los fondos aprovisionados, no se puede constatar la infracción, pues su obligación de rendirlos se devenga al momento de terminar su participación en el proyecto, lo cual no consta en los antecedentes que obran en la investigación. Asimismo, respecto de su intervención en la recaudación, percepción y pago de los aportes adicionales que complementarían el precio de renta, se trata de una relación que no entra dentro de los servicios de asistencia técnica vinculados a su actividad de EGIS. Sin embargo, representa un notorio peligro para el desarrollo de la actividad pues confunde el rol de la EGIS la que recauda dineros en calidad de depositario sin quedar claramente establecido el mandato para el pago, ni menos aún la figura del mandante. Una de las funciones primordiales de la EGIS es asesorar y asistir a los postulantes en los temas técnicos y jurídicos, y uno de ellos es precisamente el salvaguardar sus obligaciones frente al derecho común y no confundirlas con las que se encuentran en esta normativa sectorial y específica. Los antecedentes que obran en este procedimiento permiten reafirmar que la conducta de la EGIS Gesin Ltda. en estos hechos dista mucho de la conducta que debe tener una EGIS pues confunde numerosos roles dentro del proyecto, llamando a equívoco, el que, lamentablemente, ha ido en desmedro de las familias postulantes;
- m) 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;
- n) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 1895 de fecha 23 de septiembre de 2010;
2. **TERMINASE** el Convenio Marco Único Regional suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la EGIS/PSAT "**GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA LIMITADA o GESIN LTDA.**", de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Undécima literal d) del Convenio Marco, por haber incurrido, a juicio de esta Secretaría Ministerial, en una infracción grave al mismo, en lo establecido en su cláusula quinta y séptima, infringiendo con ello, además, la normativa sectorial;
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, sirviendo la presente resolución de suficiente oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JVT/FVG/jpm

Distribución:

- EGIS Gestión Integral Inmobiliaria Ltda., Bandera 465, Oficina 503 – 504, Santiago (por carta certificada)
- Sra. María Álvarez A., Consejero José Ramón Armazón 240, Población Chollaco, Curacaví (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