

DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno: 030 - 132

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR POSIBLE INFRACCION 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° 0123 /

SANTIAGO, 25 ENE 2012

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° 1689, de fecha 24 de agosto de 2010 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) El D.S. N° 46 (V. y U.) de fecha 23 de abril de 2010, y
- g) La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica.

CONSIDERANDO:

- a) Que con fecha 30 de junio de 2010 se recibe en esta Secretaría Ministerial Ord. N° 465 del Sr. Director de SERVIU Metropolitano, en que denuncia hechos referidos a la postulación de la Sra. Mónica Espinoza Reyes, C.I. N° 10.407.281 – K. Señala que en el mes de mayo del año 2009 los antecedentes de la operación de la Sra. Espinoza Reyes fueron ingresados por la EGIS Asesorías Con Vivienda Ltda., en el archivador N° 475, referido al inmueble ubicado en **Pasaje Guadalajara N° 8386, Población Pudahuel Sector B, comuna de Pudahuel**. Posteriormente, el 11 de diciembre de 2009, la EGIS referida solicita dar prioridad a la postulación de la Sra. Espinoza Reyes, atendido su grave estado de salud y su condición de vulnerabilidad. Frente a esta solicitud, informa el Sr. Director de SERVIU, se solicitó a la Sra. Ministra de Vivienda en enero del presente año, aplicar la asignación directa a esta operación. Así, el 04 de marzo de 2010, mediante Ord. N° 224 se remitió a la División de Políticas Habitacionales los antecedentes sociales y aprobación de la operación de la Sra. Espinoza Reyes y, con el mérito de éstos, el 12 de abril de 2010, mediante Res. Ex. N° 2227, la Sra. Ministra de Vivienda asigna directamente los recursos a esta operación. Al asignar los recursos, el Ministerio requiere a la Subdirección de OO.HH. de SERVIU RM que, a raíz del terremoto, verifique en terreno el estado de las viviendas a adquirir. Al verificar la vivienda individualizada precedentemente, se constata que la vivienda visitada no corresponde a las imágenes informadas en tasación adjuntada por la EGIS. Citada ésta a SERVIU y puesta en conocimiento de esta irregularidad, se compromete a entregar nuevo informe de tasación en el mas breve plazo posible. En efecto, el 25 de mayo de 2010 se hace entrega de nuevo informe de tasación, el que sí correspondería a la propiedad objeto de la operación. Sin embargo, con este nuevo informe de tasación el subsidio habitacional se hace inaplicable puesto que la factibilidad técnica de la operación impide que se haga efectivo un subsidio en una propiedad regularizada de 33 metros cuadrados y un local comercial. Lo anterior, además, refiere el Sr. Director

de SERVIU, se ve agravado por tratarse esta operación de una venta entre parientes, la que actualmente se encuentra prohibida. Ante esta situación, se pone en conocimiento de estos hechos a esta Secretaría Ministerial, con el objeto de evaluar los hechos e informar las medidas a aplicar;

- b) Que, frente a la situación denunciada por SERVIU RM, con fecha 24 de agosto de 2010, a través de Res. Ex. N° 1689 de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **ASESORÍAS CON VIVIENDA LIMITADA**, el cual se funda en los hechos denunciados por SERVIU RM referidos en el literal precedente;
- c) Que, legalmente notificada la EGIS evacuó sus descargos con fecha 21 de septiembre de 2010, señalando que la operación vinculada a la Sra. Espinoza Reyes data del mes de septiembre de 2008, siendo ingresada la postulación a SERVIU RM en el mes de mayo del año 2009, bajo el Archivador N° 475. Señala que la postulación realizada se hacía con la intención de aplicar dicho beneficio a la adquisición de un inmueble de 75 metros cuadrados ubicado en Pasaje Guadalajara N° 8396, comuna de Pudahuel, metraje que coincide con los certificados de recepción final emitido por la D.O.M de la I. Municipalidad de Pudahuel y con el de avalúo fiscal desglosado emitido por el Servicio de Impuestos Internos. Señala que, aun cuando se trata de una operación de venta entre parientes, esta situación no se encontraba restringida al momento de ingresar la operación a SERVIU RM. Finalmente en cuanto al informe de tasación, señala que éste fue evacuado por un profesional externo a la empresa, contratado exclusivamente para la realización de tasaciones, no siendo de aquellos profesionales informados por Con vivienda en virtud a lo dispuesto en la cláusula segunda del Convenio suscrito con esta Secretaría Ministerial. En este sentido, concluye, pese a los resguardos con que opera la EGIS en estos casos de externalización de servicios, puede ocurrir que exista un error involuntario como es el denunciado por el Sr. Director de SERVIU RM, pero que se trata de un error puntual y no de una práctica habitual en la gestión de la empresa;
- d) Que con fecha 09 de noviembre de 2010 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. Atendida la contundencia de los antecedentes aportados por la Dirección de SERVIU RM y el reconocimiento por parte de la EGIS de la existencia de errores en el informe de tasación, no hubo necesidad de realizar mayores diligencias de instrucción que no fueren redundantes con los antecedentes que ya se encontraban en poder del instructor designado. Con fecha 16 de noviembre de 2010 se recibe el procedimiento a prueba por el término de 10 días hábiles. En éste, la EGIS aporta abundante documentación, solicita oficios dirigidos a SERVIU Metropolitano, y ofrece prueba testimonial. Se accede a las diligencias solicitadas por la EGIS, teniendo por agregados los referidos documentos, despachando oficio al Departamento de Fondo Solidario de Vivienda de la Subdirección de Operaciones Habitacionales de SERVIU RM, información aportada por dicha unidad con fecha 07 de noviembre de 2011, asimismo, se cita a declarar a los testigos ofrecidos, de los cuales comparecen todos menos la Sra. Mónica Espinoza Reyes;
- e) Que del análisis de los hechos denunciados, esta SEREMI debe pronunciarse respecto al cumplimiento de las obligaciones que el Convenio impone a la EGIS en cuanto al contenido de los informes que presenta y de la responsabilidad que le cabe respecto de los profesionales que obran 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 11 de mayo de 2009 la EGIS Asesorías Con Vivienda Limitada ingresa a postulación la operación de adquisición de vivienda construida que busca que se conceda el beneficio del subsidio habitacional a doña Mónica Espinoza Reyes, con el objeto de aplicar dicho subsidio a la adquisición del inmueble ubicado en Pasaje Guadalajara 8396, de la comuna de Pudahuel, de propiedad de don Luis Samuel Enrique Espinoza Ibáñez;
 2. Con fecha 08 de julio de 2009, SERVIU RM cierra el Banco de Proyectos para el Fondo Solidario de Vivienda en la modalidad adquisición por cumplimiento presupuestario del mismo;
 3. Con fecha 05 de octubre de 2009 se publica en el Diario Oficial el D.S. N° 49 (V. y U.) que modifica el Reglamento del Fondo Solidario de Vivienda, restringiendo las operaciones entre parientes en la modalidad de adquisición;
 4. Con fecha 11 de diciembre de 2009, la EGIS Asesorías Con Vivienda Ltda. solicita a SERVIU RM dar prioridad a la postulación de la Sra. Espinoza Reyes, atendido su precario estado de salud. Atendida la solicitud realizada, con fecha 29 de enero del presente año, el Director de SERVIU RM solicita a la Ministra considerar esta operación, entre otras, para incluirlas en una asignación directa, conforme lo dispone el artículo 3° inciso 7° del D.S. N° 174 (V. y U.), la cual fue otorgada por la Sra. Ministra del ramo con fecha 12 de abril de 2010. Instruye, además, la Sra. Ministra que la Subdirección de OO.HH de SERVIU RM deberá constatar en terreno los eventuales daños que hubieren sufrido los inmuebles sobre los que recaen las operaciones beneficiadas, atendido el terremoto del 27 de febrero pasado;

5. Al visitar el inmueble objeto de la operación de marras, profesionales de dicha Subdirección constatan que el inmueble ubicado en dicha dirección, en la práctica no corresponde al que se encuentra individualizado en la tasación entregada por la EGIS. Comunicada esta situación a la EGIS, ésta rectifica la tasación informando la tasación del inmueble confirmando lo constatado por SERVIUR lo que impide asignar el beneficio a esta operación por no cumplir el inmueble con las factibilidades técnicas establecidas por el D.S. 174 referido precedentemente;
6. Que frente a los cargos formulados la EGIS declara reconocer la existencia de un error involuntario en el informe de tasación, arguyendo que éste fue faccionado por un profesional externo de la EGIS y que no se encuentra dentro de la nómina informada a esta Secretaría Ministerial de conformidad a lo expuesto en la cláusula segunda del Convenio Marco que suscribió la EGIS con esta SEREMI.
7. Asimismo, se tiene por acreditado que la operación fue beneficiada con fecha 12 de abril de 2010, emitiéndose el correspondiente certificado el que se encuentra actualmente vigente, pero no pagado.
- f) Que teniendo acreditados los hechos referidos, lo que corresponde es establecer cuales de los cargos formulados contra la EGIS se encuentran configurados y si estos constituyen una infracción a la normativa sectorial.
- g) Que en cuanto al primero de los cargos formulados, esto es, la responsabilidad que le cabe a la EGIS Asesorías Con Vivienda Limitada por la errónea información aportada en el informe de tasación que permitió estudiar la factibilidad técnica de la operación en cuestión, la EGIS ha señalado que éste no es de su responsabilidad pues fue realizado por un profesional externo que no se encuentra en la nómina informada a esta SEREMI. El Convenio Marco suscrito entre la EGIS y esta SEREMI que habilita a la misma para operar en dicha calidad en la Región Metropolitana establece en su cláusula quinta letra d) establece que: *"Asimismo, la EGIS asume toda la responsabilidad por las actuaciones de los profesionales cuyos servicios contrate para la realización de gestiones relativas a los proyectos en que intervengan..."*. Del mismo modo, en la cláusula octava del referido Convenio se establece que: *"será de exclusiva responsabilidad de la EGIS la exactitud del contenido del documento a que se refiere la letra u) de la cláusula quinta y de aquellos en que consten el estudio de títulos y la tasación de la vivienda cuneado le corresponda la realización de esos trámites conforme a los reglamentos que regulan los programas respectivos y a la Resolución N° 533..."*
- h) Que, queda de manifiesto de las disposiciones citadas que la responsabilidad, entonces, por el documento en cuestión recae en el suscriptor del Convenio, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que se deriven entre este y el profesional externo que haya contratado para dichos fines, relación en la cual esta SEREMI no es parte interesada, por demás;
- i) Que, a mayor abundamiento, la misma cláusula octava del citado Convenio refiere al final que: *"...Cualquier error u omisión de que adolezcan dichos documentos será de exclusiva responsabilidad de la EGIS, y configurará un incumplimiento de su parte para los efectos de lo dispuesto en la cláusula undécima del presente instrumento..."*, por lo cual éste cargo debe darse por acreditado. No obstante lo cual, atendiendo al principio de realidad, no es procedente que se sancione a la entidad por un hecho correspondiente a una línea programática que, en la actualidad, no se encuentra operativa;
- j) Que en cuanto al eventual cargo de tratarse en la especie esta operación de una de aquellas restringidas por el vínculo de parentesco existente entre comprador y vendedor, se acogerán los descargos de la EGIS por cuanto al tiempo de la postulación de la misma, dicha restricción no se encontraba vigente y las operaciones deben cumplir con los requisitos vigentes al tiempo de su postulación y no podrán nuevas disposiciones hacerlas mas gravosas en perjuicio de los postulantes.
- k) Que se hace presente que pese a existir la convicción de que los hechos denunciados constituirían una infracción a la normativa sectorial, se han tenido presentes circunstancias atenuantes como la irreprochable conducta de la EGIS, por un lado, la inaplicabilidad de la sanción en una línea programática anacrónica en la actualidad, los intereses de las familias actualmente asesoradas por la referida EGIS, entre otras, que conforman el mérito del procedimiento;
- l) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo sancionatorio iniciado por Resolución Exenta N° 1689 de fecha 24 de agosto de 2010 de esta SEREMI;

2. **SOBRESÉASE** a la EGIS “**ASESORÍAS CON VIVIENDA LIMITADA**”, de los cargos formulados en el presente procedimiento sancionatorio, 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.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


MGS/ FVG/ jpm

Distribución:

- EGIS Asesorías Con Vivienda Ltda., Londres 81, Santiago (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