



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo de Supervigilancia
Área Gestión de Convenios
Interno N° 1039

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR EVENTUAL INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT, SEGUIDO CONTRA LA EGIS BONET MANAGEMENT CONSTRUCCIÓN LIMITADA

SANTIAGO, 25 JUL 2012

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 1388,

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) El Convenio Marco suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la EGIS Bonet Management Construcción Limitada, aprobado por resolución exenta N° 1301, de fecha 20 de agosto de 2008.
- d) La Resolución Exenta N° 459 de fecha 13 de marzo de 2012, que inicia procedimiento administrativo en contra de la EGIS Bonet Management Construcción Limitada, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que rola a fojas 16 y siguientes;
- 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 13 de marzo de 2012 esta SEREMI, conforme a las facultades sancionatorias establecidas en el marco regulatorio indicado en los vistos de esta resolución, da inicio a procedimiento administrativo sancionatorio por las eventuales infracciones al Convenio Marco y la Normativa Sectorial respecto de la **EGIS BONET MANAGEMENT CONSTRUCCIÓN LIMITADA, RUT N° 76.776.290 – 9, ROL 78**, por los hechos denunciados por don **RODRIGO MAURICIO MONASTERIO SCHULZ, C.I. N° 13.846.519 – 5**, a través del sistema SIAC en que da cuenta de la situación acontecida en la etapa de preparación del proyecto de construcción asociado al Comité de Allegados **"HIJOS DEL OLIVO"** correspondiente al Programa Fondo Solidario de Vivienda. Según da cuenta en su reclamo el Sr. Monasterio indica que la EGIS no ha presentado el proyecto a postulación, pese a tener la oportunidad de hacerlo 2 veces. Indica, además, que ellos ya han pagado el equivalente al 25% del terreno en que el proyecto se emplazaría y deben pagar cada 6 meses la renovación de la promesa de compraventa del mismo, además de financiar a los arquitectos.

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
Alameda 874, piso 8°, Santiago. Fono (02) 351 30 00
www.seremi13minvu.cl

b) Que, legalmente notificada, la EGIS evacua sus descargos con fecha 04 de abril de 2012, indicando que lleva trabajando desde hace aproximadamente 2 años con el Comité "Hijos del Olivo", y que, si bien es cierto han ido desarrollando el proyecto, se han encontrado con un sinnúmero de conflictos que les han impedido avanzar con éste. En primer término, indican que este proyecto se emplazaría en 2 lotes de distinto dueño, los cuales debían ser fusionados administrativamente, a objeto de transformarlos en un solo predio, para así cumplir con los parámetros establecidos en la normativa. El problema, en este caso se suscita, indica la EGIS por cuanto uno de los citados propietarios habría desistido de realizar la venta en cuestión, situación que impediría realizar la fusión y por ende haría inviable el proyecto. Además, indica que solo durante el primer trimestre de 2010 logra ingresar a las familias al sistema RUKAN MINVU, con lo que pueden apreciar que existen un alto porcentaje de las familias con un puntaje que les impedirá participar de este proyecto, lo que provoca su retiro, indicando que a la fecha de la denuncia existían al menos 16 cupos que faltaba por llenar. Esta situación ha llevado consigo que las familias habrían retirado las libretas de ahorro que se encontraban en poder de la EGIS. Finalmente, indica que tras una serie de reuniones realizadas con la dirigencia, la Municipalidad de San Bernardo y el SERVIU Metropolitano se ha determinado que el proyecto es inviable, indicando, además, que no ha logrado mantener contacto con la Presidenta del Comité en cuestión..

c) Que con fecha 18 de abril de 2012 se acepta el cargo por el instructor designado, se designa actuario y se abre la etapa de instrucción. En ésta, con fecha 18 de abril de 2012 se despachan citaciones al reclamante, Sr. Rodrigo Monasterio Schulz para la audiencia del día 26 de abril, a la Sra. Julia Santander Rodríguez, Ejecutiva de Proyectos de SERVIU RM, para la audiencia del día 30 de abril y al Sr. Carlos Bonet González, Representante Legal de la EGIS reclamada, para la audiencia del día 27 de abril, todos de 2012. Con fecha 30 de abril de 2012 comparece la Sra. Santander Rodríguez, Quien ratifica los hechos denunciados en el sentido de indicar que el proyecto afrontó una serie de problemas, siendo el mas grave el referido al terreno, lo que, a su juicio lo hace totalmente inviable (fojas 29 vta). Con fecha 04 de mayo de 2012 comparece el reclamante Sr. Rodrigo Monasterio Schulz, quien ratifica su reclamo indicando que es parte de la Directiva del Comité, y que actúa atendido que la presidenta del mismo se encuentra inubicable. Señala que desde el año 2007 que se encuentran desarrollando este proyecto, primero con la EGIS Municipal de Calera de Tango y, posteriormente, con la EGIS Bonet, pero que solo a mediados del año 2011, en el mes de septiembre, ésta le informa que el proyecto es inviable, indicando, además, que la EGIS no desea seguir asistiendo al Comité. Según señala, el lento devenir de la preparación del proyecto motivó a una permanente rotación de postulantes, situación que siempre fue representada por la EGIS. Indica, además, que la EGIS nunca informó al Comité, escudándose en que toda la información referida a las circunstancias de los proyectos era entregada directamente a la Presidenta del Comité. Indica, finalmente, que solo cuando se apersonó en las oficinas de la EGIS en el mes de septiembre de 2011, le fue informado que el proyecto era inviable por un problema suscitado con la fusión de los terrenos en que sería emplazado. Esta tardía información, indica, es lo que mas los afecta, por la alta cantidad de tiempo y recursos del Comité que se invirtieron en obtener las habilitaciones del terreno, calcatas, factibilidades sanitarias, etc... Con fecha 14 de mayo se presenta a declarar la Sra. Ingrid Inzunza Moya, quien declara ser asistente social de la EGIS Bonet Management Construcción Ltda., desde el año 2008 a la fecha. Indica que conoce el reclamo y señala que, efectivamente, en el mes de septiembre de 2011 se presentó el Sr. Monasterio en sus oficinas, a título personal, requiriendo la entrega de su Libreta de Ahorro y las del resto del Comité, identificándose como parte de la directiva del mismo, situación que no acreditó, por lo cual solo se le hizo entrega de su libreta. Señala que merced a este reclamo, en el mes de noviembre de 2011, a sus instancias se cita a una mesa técnica en que representantes del Comité dejan en claro que el Sr. Monasterio no es parte de la directiva, que ya no formaba parte del Comité y que no representaba, además, el sentir de las familias. Indica que la EGIS realizó todo el diseño de los proyectos técnicos y planes de habilitación social en este proyecto, pero que, lamentablemente, la postulación del mismo dependía, necesariamente, de la fusión de los terrenos, lo que no pudo concretarse ante la negativa de uno de los propietarios, situación que provocó que una gran cantidad de postulantes comenzara a retirarse del Comité, lo que a larga motiva a la EGIS a dejar este proyecto. Con fecha 17 de mayo de 2012, se cita a declarar a la Sra. Yenny Reyes Abrigo, Presidenta del Comité Los Hijos del Olivo, quien se presenta el día 29 de mayo de 2012. En su declaración indica que la EGIS Bonet solo les informa sobre la viabilidad del proyecto una vez que el anteproyecto de edificación es aprobado y se les requiere una serie de documentos para la obtención del permiso de edificación definitivo, entre los cuales se encontraba la fusión del terreno. Indica que esta información – referente a la viabilidad del proyecto – se les entregó tardíamente, puesto que se hizo una vez que ellos ya habían contratado los servicios de un abogado para llevar a efecto la citada fusión. Indica que tuvieron que realizar ingentes desembolsos de dinero para contratar profesionales que desarrollasen estos proyectos, pues la EGIS les *habría* indicado que dichos dineros les serían devueltos por el SERVIU una vez que el proyecto fuere seleccionado, indicando que una vez devueltos, el Comité habría de decidir si se devolvían personalmente a cada integrante, o bien, se reinvertía en el barrio. Finalmente señala que de a poco la EGIS comenzó a alejarse y a entregarles menos información, aduciendo que era imposible ubicar a la Sra. Reyes Abrigo, lo que ella desmiente, argumentando que tomó conocimiento de su citación y se presentó a declarar de manera inmediata.

Con fecha 20 de junio de 2012 se abre un período de 10 días, conforme lo dispone el artículo 35 de la Ley N° 19.880 para la recepción de prueba por parte de los interesados, quienes no presentan ninguna, expirando este período con fecha 11 de julio de 2012.

- d) Que el objeto de este procedimiento sancionatorio pasa por acreditar los hechos denunciados, en primer término, para luego, si éstos son acreditados, establecer si éstos constituyen infracción al Convenio Marco y a la normativa sectorial y, finalmente, establecer el alcance de imputabilidad de dichos hechos respecto del proceder de la EGIS en comento, para finalmente, si se dan estos supuestos, proceder a decretar la sanción de conformidad a lo dispuesto en la cláusula undécima del citado Convenio Marco, ponderando los elementos que atenúen o agraven el proceder de la EGIS.
- e) Que en cuanto al primero de los objetivos, son hechos acreditados en el procedimiento que la EGIS Bonet Management Limitada asesora al Comité de Allegados Hijos del Olivo desde el año 2009 a la fecha, y que el proyecto CNT ha sido desarrollado por ésta, encontrándose con un problema de orden legal referente al terreno en que este proyecto pretendía ser emplazado. Este problema legal supone la fusión de dos terrenos, no contando con la autorización de uno de los propietarios, lo que hace inviable la operación de fusión y, asimismo, el emplazamiento del proyecto en otro terreno. Asimismo, es un hecho cierto que la EGIS informa de esta situación de manera tardía a la dirigencia del Comité, lo que provoca el fracaso del proyecto y el retiro de una gran cantidad de familias. Del mismo modo, las familias sostienen, en las declaraciones del reclamante y de la Presidenta del Comité, que debieron realizar ingentes gastos destinados a financiar la habilitación del terreno, sin tener conocimiento de este problema legal.
- f) Que los gastos que demande la habilitación de un terreno que será comprado han de ser sustentados primeramente por el beneficiario de dicho negocio, esto es, el propietario, salvo que exista acuerdo entre las partes para trasladar la carga de esta gestión. Ello, por cuanto, es el vendedor quien debe garantizar que la cosa vendida se encuentre en estado de servir a la funcionalidad que al efecto quiera dar el comprador, en este caso, el desarrollo de un proyecto social, siendo un requisito esencial para la celebración del contrato de venta. No consta que existiere un acuerdo en contrario. Sin embargo, las familias postulantes asumen directamente este gasto que no es reembolsable por parte de SERVIU. Asimismo, la situación legal del terreno en que este proyecto debía ser emplazado, es una situación que debió ser prevista por la EGIS e informada desde un primer minuto a las familias postulantes, puesto que la EGIS no debe perder nunca de vista su rol de asesor y asistente en la gestión de proyectos realizados en beneficio de terceros y no propios. En este orden de ideas, la EGIS comete una falta al no entregar, de manera íntegra el análisis técnico y legal del terreno a las familias para que éstas decidieran de manera informada. Esta situación supone un perjuicio para las familias, al perder la posibilidad de emplazar este proyecto en dicho terreno y ver disminuido sus patrimonio, por consecuencia de relaciones entre privados, que no son competencia de esta Secretaría Ministerial. Asimismo, la EGIS no puede plantear en modo alguno su renuncia al proyecto, siendo ésta una prerrogativa de las familias o una decisión de la autoridad administrativa.
- g) Que en estas condiciones el cargo en cuestión se encuentra plenamente configurado y, por ende, se da por acreditado el incumplimiento de la EGIS respecto de la cláusula quinta del Convenio Marco, en el sentido de no haber realizado todas las gestiones necesarias para que los postulantes a quienes presta sus servicios pudieran acceder al beneficio correspondiente y, si fueren favorecidos, lo aplicaren en la construcción de viviendas. Sobre el particular, la cláusula undécima establece que la sanción, tratándose de la primera infracción, será la de suspensión para la presentación de nuevos proyectos u operaciones de adquisición de viviendas hasta por un plazo de seis meses (Cláusula Undécima letra a). Sin embargo, debe ser ponderado al aplicar la cuantía de esta sanción el hecho que la EGIS cuenta con una conducta anterior irreprochable.
- h) Y de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 459 de fecha 13 de marzo de 2012;
2. **SANCIONASE** a la EGIS **BONET MANAGEMENT CONSTRUCCIÓN 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.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


JNT/ FVG/ jpm

Distribución:

- EGIS Bonet Management Construcción Ltda., Av. Santa Rosa N° 17, Oficina 83, Santiago (por carta certificada)
- Sr. Rodrigo Monasterio S., Juan de Sandoval N° 282, Población Olivo A, San Bernardo (por carta certificada)
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- SEREMIS todas las regiones
- Jefe SIAC – Minvu
- Director SERVIU Región Metropolitana
- Subdirección Vivienda y Equipamiento – SERVIU RM
- Oficina de Partes
- Archivo
- Equipo EGIS/PSAT – Depto. Planes y Programas Seremi RM
- Art. 7º/G Ley de Transparencia