



http://oficinadepartes.minvu.cl/pages/Collilla_print.aspx

17/08/2012



FIRMA



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo de Supervigilancia
Área Gestión de Convenios
Interno N° 1170

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR EVENTUAL INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT, SEGUIDO CONTRA LA EGIS ZALDÍVAR, MORENO Y COMPAÑÍA LIMITADA

SANTIAGO, 17 AGO 2012

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 1607 /

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 Zaldívar, Moreno y Compañía Limitada, aprobado por resolución exenta N° 617, de fecha 18 de julio de 2008.
- d) La Resolución Exenta N° 1832, de fecha 08 de agosto de 2011, que inicia procedimiento administrativo en contra de la EGIS Zaldívar, Moreno y Compañía Limitada, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que rola a fojas 82 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 08 de agosto de 2011, 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 ZALDÍVAR, MORENO Y COMPAÑÍA LIMITADA, RUT N° 76.952.010 – 4, ROL 65, por los hechos denunciados por doña CAMILA JOCELYN PINDA VILCHES, C.I. N° 16.714.152 – 8 doña MARÍA ADRIANA DÍAZ MENDOZA, C.I. N° 9.566.161 – 0 y por don ALEJANDRO ROBERTO LAINEZ ESPINOZA, C.I. N° 11.865.417 – K en que dan cuenta de la situación acontecida en las operaciones de adquisición de viviendas construídas en que intentaron aplicar sus respectivos subsidios obtenidos en el año 2010, a través de la compra de distintos departamentos del Condominio "Conjunto Habitacional Villa Los Almendros III, Puente Alto". Esta situación supondría, al momento de la presentación del reclamo antedicho, que no habrían podido concretar la operación de adquisición por situaciones que afectarían a la empresa Inmobiliaria Propietaria de estas unidades, respecto de una empresa gestora inmobiliaria comisionada por ésta para gestionar la venta de los citados departamentos. Esta situación habría tenido

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Alameda 874, piso 8°, Santiago. Fono (02) 351 30 00

www.seremi13minvu.cl

como consecuencia que, en el caso de los 3 reclamantes, la escritura definitiva de compraventa siendo suscrita por el beneficiario y por la empresa propietaria, no lo habría sido por la institución bancaria acreedora hipotecaria del vendedor del inmueble, por existir un saldo insoluto del crédito que éste mantenía con aquella, lo que trajo consigo la nulidad del instrumento por falta de firmas y la imposibilidad de los beneficiarios de aplicar el subsidio, ante la negativa del propietario de los inmuebles a suscribir una nueva escritura, mientras no existiera un pronunciamiento penal respecto del conflicto entre éste y la empresa que gestionaba las ventas de los departamentos. Indican, asimismo, que en todo el proceso de postulación, jamás tuvieron vínculo de ningún tipo con la EGIS actuante, y que solo se enteraron de su existencia al momento de ocurrir esta situación, es decir, una vez suscrita la escritura definitiva de compraventa. Por lo anterior, se formulan como cargos a investigar respecto de la EGIS en comento la eventual infracción a la cláusula quinta, en su obligación genérica establecida en su parte inicial, y específicamente en sus literales h) (velar por el correcto desarrollo de la operación); i) (no entregar información requerida por SERVIU y/o SEREMI); y, w) (garantía de llevar adelante la operación hasta la entrega del inmueble al beneficiario y el pago del precio de venta).

b) Que, legalmente notificada, la EGIS evacua sus descargos con fecha 17 de agosto de 2011, remitiéndose a carta dirigida al Departamento Planes y Programas de esta Secretaría Ministerial de fecha 04.08.2011, que rola a fojas 55 y siguientes. En esta carta la EGIS manifiesta que efectivamente prestó los servicios de asistencia técnica en estas operaciones, las que no han podido concretarse por existir problemas entre el propietario de los inmuebles (Inmobiliaria 702 S.A.) y la empresa comisionada para la venta de los mismos (Servisa S.A.). Indica, además que esta última empresa fue la que hizo entrega de un total de 70 solicitudes de interesados en adquirir los inmuebles del Conjunto Habitacional referido, las que fueron tramitadas satisfactoriamente por esta EGIS, salvo los casos aludidos. Indica que las funciones de la EGIS en este caso, comprendían la recepción de los antecedentes, el estudio de títulos de la propiedad, el análisis de la adquisición, la redacción del contrato de promesa, su presentación y postulación a SERVIU y, una vez obtenido el beneficio, la escrituración e inscripción de la compraventa correspondiente, restando, en estos casos, solo estos pasos, por cuanto las personas aludidas habrían hecho entrega del saldo de precio (atendido que se trataba de operaciones del tramo 2 del Fondo Solidario de Vivienda), en efectivo a la empresa Servisa S.A., la que nunca los enteró al propietario, lo que impedía el alzamiento de la hipoteca por existir, además, una querrela criminal – que adjunta – impetrada por el propietario del inmueble en contra de la referida empresa. Indica que sus funciones se cumplieron de manera correcta, cumpliendo con todas las obligaciones que el Convenio Marco le impone, viéndose truncado solo esta última facción, por situaciones que no le son imputables por tratarse de un problema entre terceras personas, no siendo la EGIS responsable de defraudaciones ni menos de actos ilícitos de ningún tipo que ameriten su sanción.

c) Que con fecha 05 de septiembre de 2011 se acepta el cargo por el instructor designado, se designa actuario y se abre la etapa de instrucción. En ésta, con fecha 17 de octubre de 2011 se despachan citaciones a los reclamantes Sra. Camila Pinda, María Díaz y Alejandro Lainez para las audiencias del día 28 de octubre de 2011 y al Sr. Rodolfo Moreno Barra, Representante Legal de la EGIS reclamada, para la audiencia del día 27 de octubre de 2011. En la fecha citada comparecen doña Camila Pinda y don Roberto Lainez, quienes manifiestan ratificar lo expuesto en sus reclamos, agregando que tras el reclamo presentado la empresa Inmobiliaria propietaria de los terrenos habría accedido a rehacer sus escrituras, encontrándose pendiente la entrega de los inmuebles. No obstante reiteran que no han tomado contacto alguno con la EGIS sobre el particular. Indican que toda la asistencia que recibieron durante la operación corrió por cuenta de la empresa Servisa S.A., la cual se encontraría querrellada criminalmente por el delito de apropiación indebida. Asimismo, indican que para la suscripción de la escritura definitiva, la Inmobiliaria vendedora les habría exigido suscribir un contrato de transacción, recibo, finiquito y cesión de acciones, documento en el que ellos responsabilizan de toda la situación a la empresa Servisa S.A. y, específicamente al Sr. Manuel Manzano, ejecutivo de dicha empresa. Agregan borrador de este documento. Con fecha 18 de enero de 2012, se reiteran citaciones a la reclamante María Díaz y al Sr. Moreno Barra, representante legal de la EGIS, quienes no comparecieron. Finalmente, con fecha 29 de enero de 2012 se abre un período para recibir prueba aportada por las partes, atendida la naturaleza del procedimiento, por 10 días, sin que conste ninguna prueba adicional a las agregadas por los interesados con anterioridad.

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 no controvertidos en el procedimiento que la Inmobiliaria 702 S.A. es la propietaria del "Conjunto Habitacional Los Almendros III, Puente Alto". Que para

gestionar la venta de dichos inmuebles contrató los servicios de la empresa Servisa S.A., la cual, cuando los interesados eran postulantes al subsidio habitacional regulado en el D.S. N° 174 de 2005 (V. y U.) remitía los antecedentes a la EGIS Zaldívar, Moreno y Compañía Limitada, la cual desarrollaba las gestiones establecidas en la Resolución 533 del año 1997 (V. y U.), respecto de estos postulantes, asesorándolos y asistiéndolos en la postulación, asignación y aplicación del citado beneficio estatal. Es también un hecho no controvertido que las operaciones de los 3 reclamantes no han podido ser ejecutadas de manera íntegra por un conflicto de relevancia jurídica existente entre las empresas Inmobiliaria 702 S.A. y Servisa S.A., a raíz del cual la institución bancaria acreedora hipotecaria del vendedor se habría rehusado a alzar el citado gravamen, impedimento insoslayable para proceder a la aplicación del subsidio.

f) Que el solo hecho de que la escritura de compraventa haya sido suscrita por comprador y vendedor pone de manifiesto que los aspectos técnicos y legales de los servicios de asistencia técnica, hasta ese minuto, se encontrarían cumplidos, sin objeción respecto de la EGIS actuante. Sin embargo, es en el aspecto social donde las declaraciones tanto de los reclamantes como los descargos realizados por la EGIS dan cuenta que entre éstos no existió vínculo de ningún tipo y que, por ende, la asistencia técnica y el carácter asesor de la EGIS respecto del postulante y posterior beneficiario al subsidio no se habría cumplido en estos casos, y probablemente en todos aquellos relacionados con este Conjunto Habitacional. Así, se aprecia que en los 4 cargos formulados, en al menos 3 existiría responsabilidad de la EGIS no respecto de la imposibilidad de aplicar el subsidio por no ser una situación que diga relación con su actividad como EGIS, sino que porque los beneficiarios, frente a esta situación carecieron de la asesoría y de la asistencia mínima en orden no solo a salvaguardar sus derechos, sino en que la EGIS resguardara el resultado positivo de la operación. Los temas de orden legal sobre cumplimiento o incumplimiento del contrato de promesa, sobre la manifestación de voluntad de comprador y vendedor, y con mayor razón, la posible ocurrencia de un ilícito, no son materias que se encuentren de manifiesto en esta investigación y, aun cuando se encontraren, no son de competencia de esta Secretaría Ministerial, debiendo ser revisados en sede jurisdiccional por quien se encuentre legítimamente facultado para hacerlo.

g) Que en estas condiciones los cargos en cuestión, salvo la infracción a la cláusula quinta literal i), se encuentran plenamente configurados 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 adquisición de viviendas, fundamentalmente en su encabezado principal y en sus literales h) y w). 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 y que se ha desestimado uno de los cargos formulados en su contra.

h) Y de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 1832 de fecha 08 de agosto de 2011;
2. **SANCIONASE** a la EGIS ZALDÍVAR, MORENO Y COMPAÑÍA 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 5 MESES A CONTAR DE LA NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** 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


JVT/FV/S/jpm

Distribución:

- EGIS Arasá Ltda., Bandera 465, Oficina 301, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Camila Pinda V., Lo Martínez 915, El Bosque (por carta certificada)
- Sra. María Díaz M., Miguel Ángel 03844 - 68, Los Almendros III, Puente Alto (por carta certificada)
- Sr. Alejandro Láinez E., La Gardenia 9977, La Florida (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. 7°/G Ley de Transparencia