



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno 030 - 2773

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

SANTIAGO, 12 OCT 2011

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 2332 /

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) 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.
- d) El Convenio Marco suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la EGIS/PSAT Comasa Viviendas Limitada, aprobado por resolución exenta N° 892, de fecha 03 de julio de 2008.
- e) La Resolución Exenta N° 2576, de fecha 21 de diciembre de 2010, que inicia procedimiento administrativo en contra de la EGIS/PSAT Comasa Viviendas Limitada, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que rola a fojas 48;
- 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, y
- h) La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica.

CONSIDERANDO:

- a) Que con fecha 21 de diciembre de 2010, a través de Res. Ex. N° 2576, de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio respecto de la EGIS/PSAT **COMASA VIVIENDAS LIMITADA, R.U.T. N° 79.972.690 – 4**, ROL 9, por eventuales infracciones al Convenio Marco Único Regional suscrito con esta Secretaría Ministerial, en virtud a reclamos interpuestos en contra de la misma por Margarita Verónica Carroza Muñoz, Daniella Andrea Encina Vargas, Natalia Paulina Sepúlveda Rojas, Nelsia Haydée Cofián Melillán y Paula Andrea Cornejo Espinoza. Todas estas personas indican haber sido asesoradas en los trámites previos a la postulación al Programa Fondo Solidario de Vivienda, Modalidad Adquisición de Vivienda Construida por la referida EGIS, e indican que en dicho contexto, la EGIS les habría requerido una provisión de fondos a rendir, pero que al no haber sido concretada la operación, dicha provisión no habría sido rendida a satisfacción;
- b) Que legalmente notificada, la EGIS evacuó sus descargos en tiempo y forma, en que básicamente adjuntan documentación tendiente a acreditar la información a los usuarios del servicio brindado por la EGIS.
- c) Que con fecha 26 de abril 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 citó a todas las reclamantes concurriendo a declarar solo la Sra. Natalia Paulina Sepúlveda Rojas, quien indica en su declaración que rola a fojas 87 que en el año 2008 postuló al subsidio habitacional del Programa Fondo Solidario de Vivienda, a través de la referida entidad. Indica que en el mes de mayo de 2009 la EGIS le solicita una provisión de fondos de \$84.000.- Señala que en el año 2010 se acerca a SERVIU RM enterándose que nunca fue postulada y, ante eso, acude a la EGIS a retirar su postulación. Al momento de hacerlo, no le son rendidos los fondos, indicándole la EGIS que solo le devolverá la suma de \$20.000.- pues el resto del dinero lo ocupó en honorarios de abogado y tasador. Finalmente indica que aceptó un

- reembolso de \$50.000.- por parte de la EGIS insistiendo que el saldo restante la EGIS lo imputa al pago de abogado por un estudio de títulos.
- d) Que con fecha 23 de mayo de 2011 se toma declaración a don José Santos Aldana Muñoz, quien comparece en representación convencional de la EGIS en comento, según poder calificado y que obra a fojas 79. Inquirido por el instructor en cuanto al cobro realizado a los postulantes, el declarante señala que la EGIS requería a su postulantes una provisión de dinero para el pago de gastos operativos, los que decían relación con los gastos que demandare la investigación legal y técnica de la propiedad a que se deseaba postular. Indica que este era un acuerdo privado suscrito entre la EGIS y el postulante y que, en caso de ser beneficiado, al postulante se le reintegraban o rendían dichos fondos. Inquirido sobre que conceptos abarcaban estos gastos operativos, el Sr. Aldana Muñoz refiere que se trata del estudio técnico y legal de la operación. La parte técnica señala que trata de un estudio municipal, tributario y administrativo del inmueble y que culmina con la verificación física del inmueble por profesional competente. La parte legal, asimismo, indica que supone la revisión del título de dominio de la parte vendedora y su capacidad o aptitud para enajenar el inmueble en cuestión, señalando que estos estudios se reflejaban finalmente en el informe de tasación y en el estudio de títulos del inmueble.
- e) Que con fecha 23 de agosto de 2011, la EGIS renuncia a la posibilidad de rendir mayor prueba respecto del procedimiento en comento.
- f) Que los antecedentes expuestos nos permiten apreciar que, claramente, el problema aquí se produce por la contribución al pago de los referidos informes técnicos y legales de cada operación. Así, en la práctica, estos informes eran asumidos por la EGIS si la operación era beneficiada y eran asumidos por el postulante si la operación fracasaba, sirviendo la EGIS solo de un mero intermediario entre los profesionales actuantes y los postulantes. De ello se desprende que si la operación era beneficiada, la EGIS contribuía al pago de dichos servicios y, si por el contrario, la operación fracasaba, el postulante era quien contribuía a dicho pago. Sobre el particular, la Resolución N° 533/1997 V. y U. establece en su artículo 2° al referirse a los servicios de asistencia técnica y social en el programa Fondo Solidario de Vivienda, en su N° 24, al referirse a la Asistencia Técnica y Social a Proyectos de Adquisición de Viviendas Existentes indica que son actividades a realizar por la EGIS, entre otras, la Tasación de la Vivienda (24.3) y el Estudio de Títulos de la propiedad (24.4). Inmediatamente, el N° 26 del mismo artículo establece el monto de los honorarios que SERVIU pagará a la EGIS por la realización de estos servicios. Asimismo, la cláusula séptima del Convenio suscrito entre la EGIS y esta Secretaría Ministerial establece que el SERVIU pagará a la EGIS por concepto de servicios de asistencia técnica los honorarios establecidos en la referida Res. 533. Asimismo indica que la EGIS se obliga a no formular cobros por estos conceptos a los postulantes, salvo aquellos expresamente establecidos en anexo del Convenio, en el cual no aparecen ni las tasaciones ni los estudios de título, los que, como hemos visto, si son considerados como parte de los servicios de asistencia técnica.
- g) Que, en estas condiciones, se aprecia claramente que en los hechos investigados la EGIS solicitó una provisión de fondos – hecho reconocido por la EGIS – y que esos fondos fueron utilizados para el financiamiento de servicios de asistencia técnica, los que habrían sido soportados por las familias postulantes, lo que es una abierta contravención a lo dispuesto en la cláusula séptima.
- h) Que pese a encontrarse acreditada la infracción, y que se encuentra tipificada en la cláusula undécima letra d) como una infracción de gravedad, las consideraciones particulares del caso en comento deben ser sopesadas al momento de tomar la decisión final. Entre estas consideraciones se debe tener presente la reparación parcial realizada por la EGIS, la falta de colaboración de las reclamantes y la irreprochable conducta de la EGIS.
- i) 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;
- j) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 2576 de fecha 21 de diciembre de 2010;
2. **SANCIONASE** a la EGIS/PSAT **COMASA VIVIENDAS 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 3 MESES A CONTAR DE LA NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN**, por establecerse su responsabilidad en los hechos materia del presente procedimiento;
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, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JVT/ FVG/jpm

Distribución:

- EGIS Comasa Viviendas Ltda., Diagonal Paraguay 476, Santiago (por carta certificada)
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- SEREMIS todas las regiones
- 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

Res. ex.

2332
2407

oficin

| | | |
|------|------|------|
| 4556 | 4899 | 4962 |
| 4718 | 4916 | 4969 |
| 4791 | 4939 | 4987 |
| 4792 | 4940 | |
| 4847 | 4961 | |