

DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno: 030 - 103 - 2011-02-24

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 467 /

SANTIAGO, 25 FEB 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) 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 Gestión Integral Inmobiliaria Limitada, aprobado por Res. Ex. N° 1319, de fecha 22 de agosto de 2008;
- d) Resolución Ex. N° 1687, de fecha 24 de agosto de 2010 SEREMI Metropolitana V. y U. inicia procedimiento administrativo sancionatorio contra EGIS/PSAT Gestión Integral Inmobiliaria 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) La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica.
- g) La Resolución N° 189, de fecha 10 de marzo de 2010, y

CONSIDERANDO:

- a) Que con fecha 24 de agosto de 2010, a través de Res. Ex. N° 1687 de esta SEREMI, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA LIMITADA, RUT N° 76.211.110 - 1**, en virtud a reclamo interpuesto por la Sra. **FERNANDA MURIEL MORALES CÁCERES, C.I. N° 13.369.931 - 7**, el cual se funda en los hechos acaecidos en su operación de postulación al Fondo Solidario de Vivienda, modalidad adquisición, la cual habría sido ingresada a SERVIU RM y retirada sin beneficio por la EGIS, denunciando la reclamante la existencia de cobros irregulares formulados por la EGIS en orden a continuar con los trámites de postulación;
- b) Que, legalmente notificada la EGIS no evacuó sus descargos siguiéndose adelante con el procedimiento en su rebeldía. No obstante ello, durante la etapa de recopilación de antecedentes, la EGIS evacuó un informe sobre la operación, en el cual señala que la operación de la Sra. Morales Cáceres fue efectivamente ingresada a SERVIU RM y fue rechazada, formulándosele observaciones técnicas y legales. Señala que en esta operación la intermediación inmobiliaria siempre estuvo a cargo de una empresa de corretaje inmobiliario de la comuna de Padre Hurtado, de nombre Mocadi S.A.



Señala que entregados los antecedentes del inmueble por dicha empresa, la EGIS procedió a realizar los estudios de factibilidad técnica y legal de la operación, observando la existencia de una inscripción vigente respecto de hipoteca y prohibición que afectaba al inmueble. No obstante ello, se aprueba el estudio de los títulos en el entendido que si la compradora era beneficiada, a esa fecha ya se encontraría alzada dicho gravamen que afectaba al inmueble. Señala que la operación, sin embargo, fue rechazada por SERVIU RM por dicha circunstancia, lo que procedió a informar a la empresa de corretaje – que representaba al vendedor – la cual no saneó los títulos, con lo que la operación no pudo ser reingresada, cerrándose posteriormente el Banco de Proyectos en julio de 2009. Señala sobre los supuestos cobros que estos dineros correspondían a provisiones de fondos a rendir que le fueron requeridos a la postulante en función de lo dispuesto en la normativa vigente a la fecha de la operación, y que, como tal, están sujetos a una rendición cuando la operación finalice. Señala que la operativa de trabajo que mantenían con esta empresa de corretaje les impedía tomar contacto con la postulante, pues dicha información era filtrada por la corredora, la cual nunca se la entregó;

- c) Que con fecha 23 de septiembre de 2010 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. En ella, con fecha 30 de septiembre se cita a declarar en dos oportunidades a la reclamante y al representante legal de la EGIS, no compareciendo ninguno de ellos. Finalmente, con fecha 10 de diciembre de 2010 se requiere información a SERVIU RM sobre la operación, informe que es evacuado y recibido por el instructor con fecha 11 de febrero de 2011. Con fecha 21 de diciembre de 2010 se recibe el procedimiento a prueba por el término de 10 días hábiles, notificado por carta certificada despachada con la misma fecha, y habiendo transcurrido dicho plazo, no existen nuevas pruebas ofrecidas por los interesados;
- d) Que, en la especie los cargos formulados a la EGIS se circunscriben a los siguientes:
 1. Haber retirado la postulación de la reclamante sin haberle informado;
 2. Formular a la reclamante cobros por la suma de \$120.000.- y requerir nuevas sumas para reingresar su postulación.
- e) Que sobre estos cargos, los exiguos antecedentes que obran en el procedimiento impiden darlos por acreditados, ello por cuanto es una certeza – y así consta del informe emitido por SERVIU RM – que la operación fue ingresada y posteriormente retirada por la EGIS, merced al rechazo de la misma por parte del referido Servicio. Asimismo, la EGIS informa que lo requerido es por concepto de provisión de fondos, los que no ha podido rendir puesto que no cuenta con los antecedentes de contacto de la reclamante;
- f) Que, sin embargo, los elementos de juicio con que se cuenta permiten inferir que el problema que se suscita en este caso dice relación con la relación que se forja entre una empresa de corretaje inmobiliario y una EGIS, donde se confunden sus roles, lo que se traduce, en este caso, en un directo perjuicio para el postulante. Aun cuando la EGIS no reconoce en sus funciones el corretaje inmobiliario, no es menos cierto que una de sus funciones es asesorar al postulante en la identificación del inmueble, para lo cual debe necesariamente establecer una relación directa y personal con el postulante al que debe asesorar.
- g) Que se hace presente a la EGIS que estas relaciones de asociación que pudieren tener en el ámbito comercial con empresas de corretaje inmobiliario no deben comprometer la asistencia técnica que ellos brindan en su rol de EGIS, entendiendo que ellos deben velar por la salvaguarda de los intereses de los postulantes. Por lo mismo, esta confusión en los roles es la que provoca la desinformación en que se encuentra la reclamante y lo que provoca, además, la situación que se ha investigado en este procedimiento y sobre la cual se emite decisión;
- h) Finalmente, y atendido que no existe congruencia entre los cargos formulados y la eventual infracción, no se acogerá el reclamo, haciendo presente a la EGIS que en esta situación no habría cumplido con su rol asesor, generando desinformación en la reclamante, lo que le impide ejercer de manera informada y asistida los derechos que les corresponden. Asimismo, se exige a la EGIS dar cumplimiento a lo establecido en la normativa sectorial en el sentido de rendir de manera documentada la provisión de fondos que le fue requerida a la reclamante, debiendo adjuntar a este procedimiento una copia de dicha rendición aprobada por la reclamante;
- i) Y, de conformidad al mérito del procedimiento;

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO** iniciado por Resolución Ex. N° 1687 de esta Secretaría Ministerial, de fecha 24 de agosto de 2010 atendidas las razones expuestas en los considerandos precedentes;
2. **SOBRESEASE** de los cargos formulados la EGIS en comento, atendidos los antecedentes descritos en los considerandos precedentes.

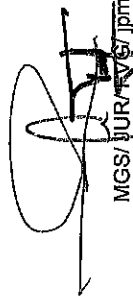


3. **NOTIFIQUESE** por carta certificada en el domicilio registrado a la EGIS reclamada y a todos los interesados, quienes tendrán los plazos establecidos en la Ley N° 19.880 para interponer los recursos administrativos de reposición y/o jerárquico, contados desde la fecha de su notificación.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE**


MGS JUR/VER/jpm

Distribución:

- EGIS Gesin Ltda., Bandera 465, Oficinas 503 – 504, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Fernanda Morales C., Pasaje San Marcos 1867, Villa Todos los Santos, Padre Hurtado (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

