





DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Gestión de Proyectos y Asistencia Técnica  
Área Asistencia Técnica EGIS/ PSAT/ EP  
Carátula N°  
Interno OFPA N° 660

**CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL EGIS / PSAT, SEGUIDO CONTRA LA EGIS INMOBILIARIA HOUSE HOPE S.A.**

SANTIAGO, 10 MAY 2012

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 842,

**VISTOS**

- 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.
- La Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, que fija el Procedimiento para la Prestación de los Servicios de Asistencia Técnica.
- El Convenio Marco suscrito entre esta Secretaría Ministerial y la EGIS Inmobiliaria House Hope S.A., aprobado por resolución exenta N° 889, de fecha 03 de julio de 2008.
- La Resolución Exenta N° 1580 de fecha 06 de julio de 2011, que inicia procedimiento administrativo en contra de la EGIS Inmobiliaria House Hope S.A., de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que rola a fojas 125 y siguientes;
- 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.
- El D.S. N° 46 (V. y U.) de fecha 23 de abril de 2010, y
- La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica.

**CONSIDERANDO:**

a) Que con fecha 06 de julio 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 INMOBILIARIA HOUSE HOPE S.A., RUT N° 76.766.890 – 2, ROL 34, por los hechos denunciados por la Comisión Coordinadora del Condominio “AIRES DE VELÁSQUEZ”, de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, conformada por doña **MARIBEL CESPEDES CÁRCAMO, C.I. N° 12.298.127 – 4, SILVIA PIZARRO CUEVAS, C.I. N° 8.330.365 – 4, FIDEL CHANDÍA PARRA, C.I. N° 7.818.367 – 5, RODRIGO VALENZUELA CLARKE (S/DATOS), JUAN CONTRERAS OLIVOS, C.I. N° 8.044.315 – 3 y CARLOS CUEVAS PADILLA, C.I. N° 13.089.479 – 8**, presentada en esta Secretaría Ministerial con fecha 30 de marzo de 2011. Esta agrupación, que no es mas que un grupo de beneficiarios de los citados proyectos, que actúan de manera colectiva, presentan una serie de denuncias por la gestión de esta EGIS, entre otras: la entrega de los inmuebles sin su correspondiente título de dominio (escritura de compraventa), asignación de departamentos a personas que no cumplen con los estatutos de cada Comité, falencias en la construcción, específicamente en lo referido a los ductos de aguas lluvia y losas; arriendo de departamentos a terceros o entregados a familiares de los postulantes, entrega de provisión de fondos a rendir para el pago de escrituras y su posterior inscripción, no informada por la EGIS, a solicitud de los beneficiarios, entre otros. Sobre la base de esta presentación, se requirió informe a la EGIS en comento con fecha 04 de abril de 2011, evacuando éste la EGIS el día 08 de abril de 2011. En su informe la EGIS indica que este proyecto abarca a 3 comités: “MI SUEÑO MI REALIDAD”, correspondiente al Proyecto “AIRES DE VELÁSQUEZ I”; Comité “ESPERANZA POR LO PROPIO”, correspondiente al Proyecto “AIRES DE VELÁSQUEZ II – A”; y Comité “ESTRELLA DE ESFUERZO”, correspondiente al Proyecto “AIRES DE VELÁSQUEZ III”, todos de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, cuyas directivas a esa fecha, se encontraban presididas por las Sras. Sandra Montenegro Troncoso, Daniella Jorquera Ruiz y Aurora Orellana Martínez, respectivamente. Indica, además que desconoce la existencia de esta Comisión, pero que respecto de sus reclamos se puede señalar que: los departamentos se habrían entregado sin su correspondiente escrituración a expresa solicitud de la Subdirección de Vivienda y Equipamiento de SERVIU Metropolitano y en acuerdo con los dirigentes de los Comités. Existirían situaciones de resorte de otras instituciones que han impedido afinar el proceso de escrituración; Sobre el tema de los defectos en la

construcción, indican que estos departamentos se encuentran correctamente recepcionados definitivamente por la Dirección de Obras Municipal y por el SERVIU Metropolitano, y que sin perjuicio de ello, las falencias denunciadas se verían inmersas dentro de los servicios de posventa de la empresa Constructora, sin que exista alguna presentación para que responda por estas situaciones. Indica que la asignación de los departamentos así como la entrega de éstos se hizo respetando la normativa sectorial establecida en el D.S. 174 de 2005 (V. y U.) y en lo concerniente a la provisión de fondos indica que este fue un acuerdo de cada comité, ratificado en Asamblea y que se ha mantenido informado a todos los beneficiarios sobre el avance de los procesos de escrituración. Con fecha 23 de mayo se despacha oficio Ord. N° 2224 desde esta Secretaría Ministerial al Sr. Director de SERVIU Metropolitano, en que se solicita informe sobre las situaciones expuestas precedentemente;

- b) Que, asimismo, con fecha 29 de junio de 2011, se presenta en esta SEREMI reclamo por doña **DANIELLA ROMINA JORQUERA RUIZ, C.I. N° 14.156.701 – 2**, Presidenta del Comité de Allegados "ESPERANZA POR LO PROPIO", correspondientes al Proyecto "AIRES DE VELÁSQUEZ II A", de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, quien reclama por sí y en representación de su Comité por la deficiente gestión de la EGIS, indicando que el proyecto no se encuentra finalizado, por cuanto no se ha entregado la Sala Comunitaria, que la EGIS ha dilatado en demasía los procesos de escrituración, pese a contar con una alta suma de dinero para proveer a dichos gastos, dineros respecto de los cuales, según señala la reclamante, no ha existido una rendición ni información, lo que les impide saber si éste fue utilizado o no. Indica, además, que la EGIS, vulnerando los estatutos del propio Comité, permitió el ingreso a éste de personas con antecedentes penales, lo que afectó derechamente a la convivencia en el Condominio. Frente a esta situación, y concurriendo formalmente uno de los comités afectados se opta por dar inicio al procedimiento sancionatorio, con fecha 06 de julio de 2011, a través de Res. Ex. N° 1580, formulando como cargos a investigar respecto de la EGIS: **1) Eventual infracción a la Cláusula Quinta letra a)** La EGIS se hace responsable de velar por el correcto desarrollo del proyecto de construcción; **2) Eventual infracción a la Cláusula Quinta letra w)** la EGIS se hace responsable de todo el proceso de construcción de la vivienda, hasta la entrega material de la misma al beneficiario del subsidio, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones que le competen con posterioridad a dicho proceso; y, **3) Eventual infracción a la Cláusula Séptima** en el sentido que el SERVIU pagará a las EGIS sus honorarios por los servicios que preste, a través de un subsidio de asistencia técnica asociado al subsidio habitacional, prohibiéndose la formulación de cobros de cualquier tipo respecto de las familias postulantes o beneficiarias, salvo para el financiamiento de ciertos y determinados gastos establecidos en el anexo al referido Convenio Marco;
- c) Que con fecha 05 de agosto de 2011, SERVIU Metropolitano, a través de oficio Ord. N° 682 informa en respuesta a Oficio Ord. N° 2224 referido en literal a), que las viviendas correspondientes al Condominio Aires de Velásquez fueron recepcionadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda con fecha 07 de diciembre de 2010. Asimismo, indica que a la fecha de emisión de dicho oficio no ha tomado conocimiento de que las viviendas hayan sido acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria por parte de la citada Dirección de Obras, trámite esencial para poder escriturar e inscribir. Finalmente, SERVIU indica que, en atención a la situación de precariedad habitacional de numerosas familias asignatarias de estos conjuntos, se estimó prudente plantear a la EGIS la entrega de las viviendas sin estar tramitadas las escrituras de propiedad;
- d) Que, legalmente notificada, la EGIS evacua sus descargos con fecha 08 de agosto de 2011, indicando que hizo entrega de los departamentos sin la correspondiente escrituración, a petición expresa del Subdirector de Vivienda y Equipamiento de SERVIU Metropolitano, fundada en eventuales reclamos que se formularían a través de medios de comunicación, indicando que la entrega de las viviendas, en estas circunstancias, se hacía con el pleno conocimiento y consentimiento de las directivas de cada Comité. Indica que las obras fueron recibidas en diciembre de 2010, pero que no podían ser escrituradas sino una vez que el Municipio certificara que el condominio se acogería a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, certificación que recién se obtuvo en el mes de julio de 2011, fecha en la que recién se podían extender las escrituras, indicando que temas internos de la EGIS y en sí la posición manifestada por los comités en orden a excluir personas hicieron que este trámite demorara hasta el mes de noviembre de 2011. Reconoce que en ejercicio del derecho establecido en la normativa requirió de cada familia el pago de una provisión de fondos para financiar los gastos por concepto de Notario y Conservador de Bienes Raíces. Que esta solicitud se hizo entre los meses de marzo y junio de 2010, pues la obra tenía fecha de término en agosto de ese año, y que rendirá dicha suma, tal y como lo indica el Convenio, en la medida que estos fondos sean utilizados. Asimismo, se compromete a asumir los gastos de luz y agua de cada beneficiario que correspondan a facturaciones anteriores al 24 de enero de 2011. En lo concerniente a los defectos constructivos denunciados, indica que estas obras fueron recibidas por la Dirección de Obras de la Municipalidad y por SERVIU Metropolitano, sin formular observaciones. En cuanto a su supuesta intervención en la formación de los comités, indica que éstos se encontraban constituidos al asumir el proyecto y que su integración posterior ha sido resorte de sus propios miembros, careciendo la EGIS de facultades para alterar su composición. Finalmente, indica que los departamentos fueron entregados

personalmente a cada beneficiario, y que solo en 2 casos se procedió a entregar a un representante de éste, quien acreditó su representación a través de poder autorizado ante Notario;

e) Que con fecha 12 de agosto de 2011 se acepta el cargo por el instructor designado, se designa actuario y se abre la etapa de instrucción. En ésta, con fecha 22 de septiembre de 2011 se dispone la realización de visita inspectiva, la cual arroja como resultado minuta técnica de fecha 05 de octubre de 2011, que rola a fojas 153, en que un profesional técnico del área de la construcción de esta Secretaría Ministerial informa que de la revisión de los inmuebles se aprecia que no existen problemas estructurales respecto de éstos, arrojando como conclusión que el gran conflicto de la obra es la falta de escrituración de los departamentos. Con fecha 21 de octubre de 2011 se despachan citaciones a declarar a las siguientes personas: Maribel Céspedes Cárcamo, Silvia Pizarro Cuevas, Fidel Chandía Parra, Rodrigo Valenzuela Clarke, Juan Contreras Olivos, Carlos Cuevas Padilla, Daniella Jorquera Ruiz y María Graciela Ulloa Alfaro, representante de la EGIS Inmobiliaria House Hope S.A.. De todas estas citaciones, solo se presentan a declarar las Sras. Jorquera Ruiz, Presidenta del Comité de Allegados "Esperanza por lo Propio", y la Sra. Ulloa Alfaro, representante legal de la EGIS investigada. Con fecha 04 de noviembre de 2011 se toma declaración a la Sra. Daniella Jorquera, quien ratifica su reclamo en todos sus puntos, ahondando en el problema de escrituración de los inmuebles. Con fecha 07 de noviembre de 2011, se toma declaración a la Sra. Ulloa Alfaro, quien, entre otras cosas declara que cada Comité definió su composición conforme a sus estatutos, no existiendo imposiciones por parte de la EGIS, en cuanto al ingreso de nuevos miembros. Asimismo, indica que, pese a tener el derecho de hacerlo, los comités decidieron no excluir a ningún beneficiario. Asimismo, reconoce haber solicitado una provisión de 5 Unidades de Fomento por familia en el año 2010, como provisión de fondos para solventar gastos de escritura e inscripción. Señala que los proyectos no se han podido escriturar pues fueron recepcionados por la D.O.M de la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda en diciembre del año 2010. Que una vez recepcionados los inmuebles, se debe proceder a formalizar la solicitud ante la Dirección de Obras para acoger el Condominio al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, previo a escriturar, y que esto recién se pudo cumplir en julio de 2011. Que luego de esto, la EGIS debió solucionar problemas de orden administrativo con los abogados encargados de confeccionar las minutas de las escrituras, por situaciones anexas de otros proyectos. Finalmente, señala que en el mes de septiembre de 2011 los proyectos se encontraban en proceso de iniciar su escrituración, pero ante la manifestación de las dirigentas de querer abrir la nómina para excluir beneficiarios este proceso se retuvo hasta el mes de noviembre de 2011 en que se comenzaría con la escrituración de los grupos 1 y 2ª. Con fecha 04 de noviembre de 2011 se solicita informe a la Subdirección de Vivienda y Equipamiento de SERVIU Metropolitano, para que informe el estado actual del proyecto (Res. Int. N° 4). Con fecha 14 de noviembre, y de conformidad al mérito de la declaración de la Sra. Ulloa Alfaro, se solicita informe al Sr. Francisco Leiva Carvajal, Notario Público de la Segunda Notaría de Santiago, consultando sobre el otorgamiento de las escrituras de este proyecto en su oficio. Con la misma fecha se despachan citaciones a declarar a las Sras. Sandra Montenegro Troncoso, Presidenta del Comité "Mi sueño Mi realidad" y Aurora Orellana Martínez, Presidenta del Comité "Estrella de Esfuerzo". De estas solo compareció la primera de ellas quien ratifica lo que las otras partes han expuesto, sin aportar nuevos antecedentes. Asimismo, se reiteran las citaciones a las Sras. Maribel Céspedes Cárcamo, Silvia Pizarro Cuevas, Fidel Chandía Parra, Juan Contreras Olivos, Rodrigo Valenzuela Clarke y Carlos Cuevas Padilla. Todos ellos comparecen entre los días 23 a 25 de noviembre de 2011, con excepción del Sr. Valenzuela Clarke quien no comparece en segunda citación. Con fecha 23 de noviembre de 2011, el Notario Suplente de la Segunda Notaría de Santiago informa que en su oficio no se han otorgado las escrituras del Condominio "Aires de Velásquez". Con fecha 16 de diciembre de 2012, la EGIS solicita se ordene agregar copia de los estatutos de los 3 comités pertenecientes al proyecto. Con fecha 03 de enero de 2012 se despacha oficio a las presidentas de los 3 comités para que agreguen los documentos referidos.

f) Que con fecha 18 de enero de 2012, se abre un período para recibir prueba de parte de los interesados, atendida la naturaleza del procedimiento, por un plazo de 30 días hábiles. Con fecha 15 de febrero de 2012, la Subdirección de Vivienda y Equipamiento de SERVIU Metropolitano informa en respuesta a Res. Int. N° 4 lo siguiente: Con fecha 19 de enero de 2012, la EGIS ingresó 116 escrituras correspondientes al Proyecto "Aires de Velásquez I", a SERVIU Metropolitano, documentos que fueron observados por el Departamento Jurídico. Asimismo, se indica que con fecha 21 de enero de 2012 se terminó con el proceso de suscripción de escrituras del Proyecto "Aires de Velásquez II - A", encontrándose a la espera de asignación de repertorio en Notaría para su ingreso. En cuanto al Proyecto "Aires de Velásquez III" se indica que a la fecha no se han firmado las escrituras. Se indica, además, que los 3 proyectos cuentan con recepción final municipal de fecha 07 de diciembre de 2010, recepción final de SERVIU de fecha 14 de diciembre de 2010 y entrega de inmuebles con fecha 28 de enero de 2011. Se indica que el 100% de los subsidios se encuentran pagados, y que se encuentra pendiente el pago de honorarios por servicios de asistencia técnica respecto de la EGIS por un monto de 465 Unidades de Fomento. Asimismo, indica que la Boleta de Garantía de la EGIS para garantizar el proyecto, por la suma de 612 Unidades de Fomento se encuentra vencida y se hizo efectiva por SERVIU Metropolitano. Con fecha 24 de febrero de 2012 la EGIS

agrega documentos como medios de prueba: Copias de Ord. 51, 71 y 72 del Encargado del Departamento de Asignación de Subsidios Habitacionales al Jefe del Departamento Jurídico de SERVIU Metropolitano, en que se daría cuenta de que la EGIS solicitó cierre de nómina de los proyectos, para proceder a su escrituración, en el mes de enero de 2011; Copias de correos electrónicos entre la EGIS, personal de SERVIU y las dirigentas de los Comités que demuestran la voluntad de éstas de querer abrir nómina y generar procedimientos de exclusión de beneficiarios; Copia de los 3 certificados Copropiedad Inmobiliaria, extendidos por la D.O.M. de la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, que dan cuenta que con fecha 05 de julio de 2011, los inmuebles que conforman el Condominio "Aires de Velásquez" se acogen a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria; Copia de Carta del Comité "Aires de Velásquez II – A" en que se informa a la EGIS que las 140 unidades que lo conforman se encuentran ocupadas por los asignatarios; Oficios Ord. N° 1614 de fecha 17 de agosto de 2011 y 9049 de fecha 25 de noviembre de 2011, emanados de la Subdirección de Operaciones Habitacionales de SERVIU Metropolitano, en que se reconoce la existencia de procesos de exclusión pendientes, situación que retrasa el proceso de escrituración; Copias de Actas de Reuniones de Trabajo entre la EGIS – SERVIU y Comités que dan cuenta de acuerdos tomados en el mes de diciembre de 2011; Certificación extendida por el Notario Julián Miranda Osses de fecha 13 de enero de 2012 en que indica que a esa fecha en su oficio se encuentran 120 escrituras firmadas correspondientes a los proyectos "Aires de Velásquez I y II – A", restando para su cierre solo la firma del representante legal de SERVIU; Copia de ingresos a SERVIU de 116 escrituras correspondientes al Proyecto "Aires de Velásquez I", de fecha 19 de enero de 2012; Copia de ingresos a SERVIU de 5 escrituras correspondientes al Proyecto "Aires de Velásquez I", de fecha 16 de febrero de 2012; Copia de ingresos a SERVIU de 134 escrituras correspondientes al Proyecto "Aires de Velásquez II-A", de fecha 16 de febrero de 2012; Cartas certificadas dirigidas por la EGIS a las presidentas de los 3 Comités en comentario, indicándoles el procedimiento de exclusión, formalidades y causales; Copia de reducción a escritura del permiso de edificación del Proyecto "Aires de Velásquez III" de fecha 01 de febrero de 2011 y su rectificación de fecha 16 de enero de 2012, por un error en la transcripción de rol, lo que explica porque este proyecto va mas retrasado que los demás. Con fecha 30 de marzo, la Sra. Paola Avilés Quezada, entrega copias de los certificados de personería de las directivas de los tres comités y copia de sus estatutos. Con fecha 30 de marzo se solicita informe al Notario Julián Miranda Osses, respecto de la efectividad del otorgamiento de las escrituras de estos proyectos en su oficio. Con fecha 16 de abril, el Notario Público Julián Miranda Osses evacua un primer informe en que indica que con fecha 29 de noviembre de 2011 recibe minutas correspondientes al Proyecto "Aires de Velásquez I", Que con fecha 01 de diciembre de 2011, recibe minutas correspondientes al Proyecto "Aires de Velásquez II – A", que con fecha 24 de febrero devuelve 7 escrituras correspondientes al Proyecto II – A. Indica que estas escrituras se encuentran cerradas y listas para su inscripción en su oficio a contar del 30 de marzo de 2011. Finalmente, indica que con fecha 29 de marzo de 2012 recibe el paquete con las minutas correspondientes al Proyecto "Aires de Velásquez III". Con fecha 17 de abril se solicita informe a la Sección de Gestión y Asistencia Técnica (SEGAT) de SERVIU Metropolitano, respecto de los montos pagados por concepto de asistencia técnica y de los montos que se encontraren pendientes. Asimismo, con fecha 17 de abril de 2012 se amplía la solicitud de información a la Notaría de don Julián Miranda Osses, pidiéndole que indique si se ha devengado el pago de sus derechos por las escrituras que informa se encuentran cerradas al 30 de marzo de 2012. Con fecha 24 de abril el Sr. Miranda Osses indica que las escrituras que se encuentran cerradas se encuentran pendientes de pago. Finalmente, con fecha 27 de abril de 2012, SEGAT de SERVIU Metropolitano informa que se encuentran pendientes de pago por servicios de asistencia técnica la suma de 465 Unidades de Fomento.

- g) 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 comentario, 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.
- h) Que analizando los cargos formulados respecto de la gestión de la EGIS, en lo concerniente a las denuncias y reclamos por problemas o defectos en la construcción se ha de tener presente que las obras se encuentran recepcionadas conforme por dos órganos técnicos en la materia, a saber, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda y el SERVIU Metropolitano, sin perjuicio de la Inspección Técnica de Obras que debe desarrollar la EGIS. Si a ello sumamos el hecho que profesional técnico de esta SEREMI visitó las obras y no encontró problemas estructurales en la misma, podemos entender que estas deficiencias constructivas denunciadas no se encuentran acreditadas de tal forma de poner en duda los certificados de recepción final de la obra, por lo cual este cargo deberá necesariamente ser desestimado.
- i) Que, en lo que concierne al segundo cargo, esto es, el cobro de la suma de 5 Unidades de Fomento por concepto de fondos a rendir y la negativa de la EGIS a rendir el uso de dichas sumas, el análisis en este

punto se circunscribe, entonces a los siguientes puntos: la naturaleza jurídica de los fondos a rendir y la oportunidad para la rendición de los mismos.

- j) Que de la mera lectura del anexo del Convenio, se establece claramente que la provisión de fondos a rendir no es un cobro formulado por la EGIS a los postulantes por servicios prestados directamente por ella, sino que se trata del financiamiento para ciertos aranceles y derechos que son requeridos para el avance del proyecto, partidas que gravan al propietario del inmueble, como lo son los documentos necesarios para el estudio de la factibilidad del proyecto, como certificados de dominio, municipales, etcétera. No se trata de honorarios de profesionales que desarrollen los proyectos, ni de un pago por los estudios de factibilidad, los que, por ser servicios de asistencia técnica se encuentran afectos a la prohibición establecida en la cláusula séptima del Convenio Marco suscrito con esta Secretaría Ministerial. Entonces, ¿Cuál sería la naturaleza jurídica de estos dineros? Claramente, esta provisión de fondos no es ni mas ni menos que un mandato civil, por el cual el postulante / mandante le encarga a la EGIS / mandataria, la realización de una gestión por cuenta y riesgo de aquel, como es la obtención de cierta documentación, para lo cual, cumpliendo con los requisitos propios de todo mandato, el mandante entrega al mandatario las herramientas necesarias para desarrollar y cumplir con la gestión encomendada, haciéndole entrega de una suma de dinero para que éste disponga de ella, bajo el cargo de rendir fielmente la cuenta de la misma.
- k) Que en cuanto a la oportunidad en que se devenga para el mandatario la obligación de rendir la cuenta, la EGIS sostiene que las disposiciones del Convenio Marco indican claramente que esto es al momento en que formule el último cobro de sus honorarios al SERVIU. Nuestra legislación común establece que la obligación de rendición de cuentas del mandatario surge en tres etapas, salvo expreso acuerdo de las partes y dependiendo del tipo de mandato: al cumplimiento del encargo, con la revocación del mandato por el mandante y con la renuncia del mandatario. El plazo para la rendición deberá estar a lo que convinieron las partes al celebrar el contrato de mandato, salvo que existiere disposición legal expresa. A falta de acuerdo entre las partes un Tribunal deberá establecer el plazo de dicho requerimiento. Estos temas no son de competencia de esta Secretaría Ministerial, sino que, mas bien son de resorte judicial, por lo que debieran ser revisados por un Tribunal de existir diferencias entre los interesados. Lo que si es claro es que la postura de la EGIS en orden a que la rendición se hace al momento de formular su último cobro de honorarios es una confusión de orden legal, ello por cuanto la redacción de la disposición antedicha solo establece el momento **en que la autoridad podrá exigir la rendición**. Distinto es cuando la requiere la contraparte en un contrato civil. Si aceptáramos la postura de la EGIS caeríamos en el absurdo que al no mediar un plazo preestablecido para la preparación del proyecto ni para la solicitud de esta provisión, la EGIS podría requerirla al inicio y rendirla al final, pudiendo mediar un tiempo excesivo entre una y otra. Además, se da el caso que el postulante no quiera seguir con su postulación, y esta interpretación condicionaría su voluntad, lo que no se encuentra en el espíritu de la normativa. Mas grave aun, sería la forma de tratar esta rendición – siguiendo la interpretación de la EGIS – en el caso de aquellos proyectos que no ingresan al SERVIU o que son rechazados por el mismo.
- l) Que ante el análisis efectuado, la EGIS no ha dado cumplimiento a la exigencia de su mandante en orden a indicarle donde se encuentran los dineros aprovisionados, generando en éstos la legítima sospecha de que hubieren podido ser utilizados en otros gastos distintos para los que fueron aprovisionados. Esta especulación inicial toma mayor fuerza con los elementos que se han agregado en el transcurso de la investigación, específicamente el hecho que las escrituras se encuentran cerradas desde el 30 de marzo de 2012, en poder del Notario otorgante y que estas no han sido retiradas e ingresadas al Conservador, informando el Notario, además, que se encuentran pendientes de pago. La negativa injustificada de la EGIS de rendir una cuenta documentada de dineros que no habrían debido gastarse a la fecha, impone una profunda sospecha en el destino de estos fondos y permite presumir que estos han sido utilizados en una forma distinta de para lo que fueron solicitados. Estos temas escapan a la competencia de esta Secretaría Ministerial y serán puestos en conocimiento de los órganos competentes, por las eventuales implicancias de otro orden que pudieren aparecer de estos hechos. Por lo pronto en cuanto al cargo formulado, este debe ser acogido, puesto que habiéndose devengado los derechos notariales, la EGIS no ha hecho pago de ellos, ralentizando el procedimiento, pese a tener en su poder, según propia declaración, los fondos requeridos para satisfacer a dicho gasto.
- m) Que en lo concerniente al tercer y último cargo, esto es, la responsabilidad de la EGIS por todo el proceso de la construcción de las viviendas hasta su entrega material y trámites posteriores, hemos de tener presente algunas consideraciones previas: El objeto del subsidio habitacional es transformar a los asignatarios de este beneficio en dueños de un inmueble, satisfaciendo su necesidad de vivienda y habitación. En la especie, los problemas denunciados apuntan al último trecho del camino, tal vez el de mayor ansiedad. Con las propiedades terminadas, se accede a una entrega irregular, por motivos o razones de prudencia, según lo esgrime SERVIU, de eludir responsabilidades ante los medios de comunicación, según indica la EGIS y de necesidad, para los Comités. El tema es que esta entrega

irregular trae consigo una serie de situaciones que provocan una incerteza jurídica que no puede ser admitida en la aplicación de los sistemas de subsidio. Una organización desmembrada, dirigentes ausentes, problemas de convivencia de parte de los comuneros, y todo ello coronado por el hecho que ninguno de los intervinientes en estas situaciones es titular del dominio respecto de su unidad, quedando por mas de un año y medio estos departamentos en tierra de nadie. Argumenta la EGIS que entregó los inmuebles a petición expresa de SERVIU, pese a la falta de escrituración. Puede ser, pero eso aconteció hace un año y medio y hasta la fecha no se tiene noticia siquiera de que las escrituras hayan ingresado al Conservador de Bienes Raíces. La EGIS manifiesta que recién en septiembre de 2011 podían escriturar. En efecto, en julio de 2011 recién son acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, pero las escrituras recién son entregadas a Notaría en noviembre de 2011, casi con 6 meses de retraso. Esta dilación ¿es responsabilidad de las familias?. El Proyecto "Aires de Velásquez III" recién se está escriturando pues la reducción a escritura pública del permiso de edificación tenía un error de transcripción que demoró un año en ser solucionado. Estos argumentos y la ingente demora de la EGIS en dar respuestas a tres comités que se encuentran sumidos en una situación jurídicamente en extremo precaria y, por sobre todo, el hecho que a 18 meses desde la recepción definitiva de las obras los beneficiarios aun no sean propietarios, son los argumentos que motivan a esta Secretaría Ministerial a dar por acreditado el cargo en comento e indicar que la gestión de la EGIS en orden a realizar todas las gestiones tendientes a obtener que los beneficiarios apliquen su subsidio en la construcción de las viviendas ha sido de suyo deficiente e implica una infracción a la normativa sectorial y al Convenio suscrito con esta SEREMI.

n) Que en estas condiciones de los 3 cargos formulados, existen 2 que se encuentran plenamente configurados y, por ende, se da por acreditado el incumplimiento de la EGIS respecto de las citadas disposiciones del Convenio Marco. Sobre el particular, la cláusula undécima establece que la sanción, tratándose de un segundo incumplimiento, será la de suspensión para la presentación de nuevos proyectos u operaciones de adquisición de viviendas hasta por un plazo de un año (Cláusula Undécima letra b).

o) Y de conformidad al mérito del procedimiento;

#### RESUELVO:

1. **DECLÁRASE CERRADO** el procedimiento administrativo iniciado por Resolución Exenta N° 1580 de fecha 06 de julio de 2011;
2. **SANCIONASE** a la EGIS **INMOBILIARIA HOUSE HOPE S.A.**, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Undécima literal B) 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 UN AÑO A CONTAR DE LA NOTIFICACION DE LA PRESENTE RESOLUCION**, por establecerse su responsabilidad en los hechos materia del presente procedimiento;
3. **OFICIESE AL MINISTERIO PÚBLICO** las denuncias formuladas por los interesados en lo referente pago de 5 Unidades de Fomento por familia, por tratarse de materias que podrían implicar hechos que podrían revestir la calidad de delitos penales.
4. **INSTRÚYASE A SERVIU METROPOLITANO** en los siguientes términos:
  - a) Para que atendidos los incumplimientos acreditados de la EGIS proceda a hacer efectivas las Boletas de Garantía que tuvieren de conformidad a lo dispuesto en la cláusula primera del Convenio Marco Único Regional referente a los proyectos "Aires de Velásquez I, II – A y III" de la comuna de Pedro Aguirre Cerda;
  - b) Para que disponga la investigación tendiente a determinar eventuales responsabilidades disciplinarias de quien resulte responsable de las decisiones tomadas en orden a autorizar la entrega de viviendas cuyo proceso de escrituración no se encontraba totalmente afinado, informando a esta Secretaría Ministerial de los resultados de dicha investigación;
  - c) Para que, en atención a lo dispuesto en el artículo 57 letra b) del Decreto Supremo N° 174 de Vivienda y Urbanismo del año 2005, solicite autorización al Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo para actuar como EGIS en los proyectos antes individualizados y proceda a finalizar la etapa de escrituración e inscripción de las propiedades a nombre de los beneficiarios de los citados proyectos.
5. **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. Suspéndanse los efectos de la

presente resolución mientras existan plazos para la interposición de recursos administrativos pendientes sobre la misma, o a expresa solicitud del sancionado.

**ANÓTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**



**MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**ARQUITECTA**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

JVT/ FVG/ jpm

Distribución:

- EGIS Inmobiliaria House Hope S.A., Nataniel Cox 31, Oficina 98, Santiago (por carta certificada)
- Sra. Maribel Céspedes C., Av. Departamental 4301, Torre G, Depto. 22, Pedro Aguirre Cerda (por carta certificada)
- Sra. Silvia Pizarro C., Av. Departamental 4251, Block B, Departamento 11, Pedro Aguirre Cerda (por carta certificada)
- Sr. Fidel Chandía P., Av. Departamental 4201, Torre A, Depto. 21, Pedro Aguirre Cerda (por carta certificada)
- Sr. Juan Contreras O., Av. Departamental 4251, Torre B, Depto. 12, Pedro Aguirre Cerda (por carta certificada)
- Sr. Carlos Cuevas P., Av. Departamental 4201, Torre F, Depto. 54, Pedro Aguirre Cerda (por carta certificada)
- Sr. Rodrigo Valenzuela C., Av. Departamental 4301, Torre G, Depto. 22, Pedro Aguirre Cerda (por carta certificada)
- Sra. Daniella Jorquera R., Av. Departamental 4201, Block A, Depto. 24, Pedro Aguirre Cerda (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



