



DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS

Equipo Registro EGIS/PSAT

Interno: 030 - 62

CIERRA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO DE CONFORMIDAD A LEY N° 19.880 POR PRESUNTA INFRACCION A CONVENIO MARCO REGIONAL SEGUIDO RESPECTO DE EGIS/PSAT PALMA Y ASOCIADOS LIMITADA

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° 0093 /

SANTIAGO, 19 ENE 2012

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) El Convenio Marco suscrito entre la EGIS Palma y Asociados Ltda., con esta Secretaría Ministerial, aprobado por Resolución Exenta N° 2370 de fecha 14 de abril de 2008;
- c) La Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, que fija el Procedimiento para la Prestación de los Servicios de Asistencia Técnica.
- d) Las disposiciones del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005 que Reglamenta Programa Fondo Solidario de Vivienda.
- e) Las Res. Ex. N° 643 de fecha 23 de marzo de 2011 y N° 859 de fecha 18 de abril de 2011, que inician procedimientos administrativos sancionatorios respecto de EGIS/PSAT Palma y Asociados Ltda. por presuntas infracciones al Convenio Marco y normativa sectorial, debidamente acumuladas;
- 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.
- h) La Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la Republica;

CONSIDERANDO:

- a) Que con fecha 23 de marzo de 2011, a través de Res. Ex. N° 643, se dio inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **PALMA Y ASOCIADOS LIMITADA, RUT N° 77.731.730 – K, ROL 161**, en virtud a una serie de reclamos presentados por las siguientes personas, **Olimpia Romero Miranda, C.I. N° 4.339.721 – 4; Ana Olimpia Rodríguez Romero, C.I. N° 8.514.438 – 3; Cecilia Adriana Villalobos Sobrado, C.I. N° 12.138.343 – 8; y doña Marisol del Carmen Vergara Tirado, C.I. N° 14.508.515 – 2**. Todas estas personas indican haber pertenecido a un Comité de Vivienda formado al amparo del Sindicato de Trabajadores N° 1 de la empresa de Transportes Alsacia S.A., e indican que la EGIS ha desarrollado un proyecto de construcción en nuevos terrenos en la comuna de Padre Hurtado y que a este efecto les ha cobrado a cada integrante del Comité una provisión de 20 Unidades de Fomento, por concepto de gastos a rendir. Que tras 2 años sin ver la existencia de avances en el proyecto, han solicitado la desvinculación del grupo y la devolución de los fondos aprovisionados. Sin embargo, indican, la empresa ha tenido una posición vacilante en cuanto a la entrega de los fondos, indicando que los entregarán, luego que no corresponde o que entregarán menos o que solo se entregarán en la medida que ellos encuentren un reemplazante dentro del grupo;
- b) Que, legalmente notificada, con fecha 13 de abril de 2011 la EGIS reclamada evacua sus descargos, indicando que no es efectivo que su gestión haya sido deficiente, ni mucho menos que haya negado la devolución de los fondos aprovisionados ni que se haya negado a rendir cuentas de los mismos. Indica

que existe un convenio aceptado por los postulantes en el cual estos se obligan a la búsqueda de un reemplazante, en el caso de existir una renuncia, y que solo se practicará la devolución del dinero una vez producida esta situación. En cuanto a la rendición de cuentas, según indica la EGIS, la normativa establece que esta obligación nace para ellos al momento de formular el último cobro de sus honorarios a SERVIU, por lo cual, ni aun la renuncia y eventual reemplazo de alguno de los postulantes les colocaría en la obligación de rendir. Sin embargo, indica que presentado un reemplazante, procederían a devolver el dinero aprovisionado.

- c) Que con fecha 18 de abril de 2011, a través de Res. Ex. N° 859, se da inicio a procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la EGIS/PSAT **PALMA Y ASOCIADOS LIMITADA, RUT N° 77.731.730 – K**, ROL 161, en virtud a denuncia formulada por el Sr. **Fernando Rincón Vaganay**, quien indica que pertenece al **Sindicato de Trabajadores N° 1 de la empresa Inversiones Alsacia S.A.**, y que en dicha calidad toma conocimiento de los hechos denunciados. Expresa que en abril de 2009, el Sindicato informa a sus afiliados de la necesidad de buscar alternativas habitacionales para la postulación a programas sociales de vivienda. En septiembre del mismo año, se indica, el Sindicato informa el inicio de un proyecto de construcción realizado por la EGIS **Palma y Asociados Limitada**, ya individualizada, en una relación que genera una serie de irregularidades de las que ha tomado conocimiento y que denuncia ante esta Secretaría Ministerial, tales como: 1) La relación entre la EGIS Palma y Asociados Limitada y el Sr. Pedro Pereira Zabala, funciones o servicios que éste brindaba por cuenta de quien y para quien; 2) El cobro de 20 Unidades de Fomento como requisito para la inscripción en el Comité, los cuales debían ser abonados por los integrantes, directamente en la cuenta corriente de la EGIS, y que se refrendaban con la suscripción de un contrato en que se reconocía el pago de solo 10 UF; 3) La habilitación de una oficina en las dependencias del Sindicato, cuya implementación y financiamiento correspondía a los propios postulantes, para que la EGIS operara en ella, oficina que fue posteriormente cerrada; 4) La composición del Comité, que parte como un beneficio para los afiliados al Sindicato N° 1 ya individualizado, y que sin embargo es conformado por familiares de los afiliados o personas ajenas al sindicato, lo que indica la ausencia de vínculo entre la EGIS y el Sindicato; 5) Errores e imprecisiones de la EGIS en la fase de preparación del proyecto; 6) Los postulantes que han renunciado no se les ha hecho devolución de sus dineros, y a quienes se les ha devuelto algo, se les ha garantizado el pago por medio de títulos que no tienen valor (cheques protestados por orden de no pago). Que en esta misma resolución se decretó la suspensión provisional de la EGIS para el ingreso de nuevos proyectos y, además, se ordenó la acumulación de ambas investigaciones, por existir íntima conexión entre ellos, al reconocer elementos comunes, tales como la identidad del reclamado, el objeto del procedimiento y las causas del mismo.
- d) Que, legalmente notificada, con fecha 10 de mayo la EGIS evacua los descargos correspondientes a este nuevo procedimiento, indicando que lo que el denunciante establece como serias irregularidades, son situaciones que ocurren de manera permanente en cualquier proyecto de construcción de viviendas sociales, como son la falta de documentos, la ambigüedad en los plazos, etcétera. Que respecto del pago de 20 UF, reconocen haber recibido las mismas, pero que éstas, en modo alguno representan pago de honorarios, sino que 10 UF corresponden a provisión de fondos, la cual piden con anticipación para evitar dilatar el procedimiento con posterioridad, cuando éstas sean necesarias; y que las otras 10 UF son destinadas a gastos propios del “Comité para la Vivienda Alsacia”, el cual es administrado temporalmente por la EGIS, mientras el citado Comité carezca de personalidad jurídica propia, indicando que estas sumas serían destinados al pago de cuotas sociales, integrar fondos para postulantes con faltantes en sus libretas de ahorro, gastos de asamblea, fotocopias, etcétera. Se indica que dentro de los servicios que incluyen estos gastos se encontraban los servicios de búsqueda de terrenos potencialmente urbanizables, para lo cual se contrataron los servicios del Sr. Pedro Pereira Zavala, quien no habría cumplido con sus servicios lo que motivaría que la EGIS y el Sindicato se encuentren evaluando el ejercicio de acciones judiciales en contra del citado. Indica, asimismo, que los supuestos errores o imprecisiones como por ejemplo la no adquisición del terreno, no son tales, pues su ocurrencia depende y dependerá de la situación urbanística de los inmuebles, lo que supone realizar todos los estudios de factibilidad necesarios para ver que el terreno sea apto para la construcción de inmuebles, estudios que demoran tiempo y que en el caso de este proyecto han sufrido demoras no asociadas a la gestión de la EGIS. En cuanto a su vinculación con el Sr. Pereira Zavala, reitera que este caballero fue contratado por la EGIS y el Sindicato, y que el cumplimiento o incumplimiento de sus funciones es una situación que radicará sus efectos en quienes lo contrataron y no en los postulantes, asimismo, indican que al comenzar a dudar respecto de las gestiones del Sr. Pereira, comenzaron a evitar su intromisión en el proyecto y a atender directamente a los postulantes en sus oficinas de la comuna de Santiago Centro, advirtiendo, además, sobre los manejos de este señor, que podría estar embaucando a otras EGIS y otros Comités.
- e) Que con fecha 03 de junio de 2011 el instructor designado acepta el cargo, designa actuario y da inicio a la etapa de instrucción. En ella se cita a declarar a la Sra. Olimpia Romero Miranda, a la Sra. Ana Rodríguez Romero, a la Sra. Cecilia Villalobos Sobarzo, a la Sra. Marisol Vergara Tirado, a la Sra.

Rosa Alvarado Venegas, a don Fernando Rincón Vaganay, todos denunciante en el proceso; a la Sra. Carmen Palma Jaramillo, socia de la EGIS Palma y Asociados Ltda., al Sr. Enrique Siefer Navas, representante legal de la EGIS, al Sr. René Barbé Carreño, Director de Proyectos de la EGIS y al Sr. Eric Romero Solano, Presidente del Sindicato N° 1 de Trabajadores de la empresa de Inversiones Alsacia S.A. De todos ellos, solo faltó la declaración del Sr. Romero quien nunca asistió, pese a haber sido citado en reiteradas oportunidades. Junto a lo anterior, los denunciante otorgaron un mandato especial, ampliando el número de personas afectadas, a don Fernando Rincón Vaganay, quien los representa ante esta Secretaría Ministerial, para todos los efectos legales. Junto con ello, el Sr. Rincón acompaña una cantidad de documentos bastante extensa que son agregados al expediente. Finalmente, con fecha 13 de septiembre de 2011, se abre un término de prueba de 30 días hábiles, término en el que ninguno de los interesados presentó prueba;

- f) Que de la lectura de los antecedentes recabados y agregados al proceso, se desprende que los hechos ocurrieron, como se ha establecido precedentemente, es decir, a principios del año 2009, el Sindicato de Trabajadores N° 1 de la empresa Inversiones Alsacia S.A., comienza a realizar gestiones para ofrecer a sus afiliados el beneficio de organizarse para atender las demandas habitacionales que existan dentro del Sindicato. Para ello, toman contacto con la EGIS Palma y Asociados Ltda., con la que comienzan a desarrollar el citado proyecto. El nexo que vincula a ambas entidades es el Sr. Pedro Pereira Zavala, quien trabaja como asesor del Sindicato y es contratado por la EGIS para el desarrollo de ciertos y determinados servicios referidos fundamentalmente a la gestión y organización de los postulantes y a la búsqueda de terrenos. Para ello, el Sindicato abrió una oficina de gestión para la vivienda, administrada por el Sr. Pereira Zavala y en la que los postulantes debían inscribirse. Esta oficina no era una sucursal formalmente establecida de la EGIS, pero en la práctica ocupaba dicha función. Por estos servicios el señor Pereira Závala recibía un pago que era realizado por la EGIS pero cuyos dineros provenían de los propios postulantes. El proyecto siempre se escenificó en el terreno denominado Parcela N° 5, el cual solo mantenía un compromiso de venta, pero que tras 2 años, fue vendido por su dueño a un tercero, con lo cual desestabiliza todo el proyecto. Al enterarse de estas situaciones, los postulantes deciden retirarse del proyecto, lo que se les permite, pero indicándoles que sus dineros solo serán reembolsados en la medida que exista un reemplazo para ellos.
- g) Que en cuanto a la prueba documental aportada por los denunciante se encuentra un Convenio tipo que habrían suscrito los postulantes y la EGIS Palma y Asociados Ltda., convenio en el que se desarrollan los servicios que debe prestar la EGIS en cuanto al desarrollo del Proyecto, las obligaciones del postulante. En el punto N° 3 del Convenio se establece que el postulante hará entrega de un *“aporte de 10 U.F. (Unidades de Fomento) cancelados de una vez en el mes en que se suscriba el presente Convenio. Este aporte se destinará al financiamiento de los derechos y/o aranceles especificados en el anexo del Convenio Marco Único Regional entre la Seremi de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana y las E.G.I.S. montos que serán rendidos en los términos estipulados en dicho Convenio”*.
- h) Que el análisis en este punto se circunscribe, entonces a los siguientes puntos: la naturaleza jurídica de los fondos a rendir, la oportunidad para la rendición de los mismos y la obligatoriedad de que exista un reemplazante al postulante que renuncie condicionando su existencia a la procedencia del reembolso de dicha provisión.
- i) Que de la mera lectura del anexo al que hace mención la EGIS en su 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.
- j) 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.

- k) Que en cuanto a la condición establecida de que el postulante consiga un reemplazante, el artículo 50 del D.S. N° 174/2005 (V. y U.) establece que la EGIS se encuentra impedida de modificar al grupo de postulantes entre la fecha del Certificado de Proyecto Ingresado (CPI) y la resolución de concesión del beneficio. La situación de la reclamante no es tal. El proyecto no ha sido ingresado a SERVIU. El inciso 4° de la misma disposición establece que ante la negativa de la EGIS a acoger la renuncia voluntaria del postulante, el SERVIU podrá conminarlo a reemplazar al renunciado o bien llenar el propio SERVIU la vacante del postulante que renuncia. Entonces, esta disposición haría francamente improcedente las estipulaciones del Convenio suscrito entre la EGIS y el postulante, en que se condicione la devolución de su dinero a la existencia de un reemplazante, por no ser una obligación que la normativa ponga de cargo del postulante, sino que, por el contrario, sea de la EGIS.
- l) Que en base a las consideraciones expuestas, las confusiones legales asumidas por la EGIS permiten establecer la existencia de infracciones a la normativa, al condicionar la renuncia de un postulante y la rendición de los dineros aprovisionados a una obligación que es propia de la EGIS, y al pretender dar a dicha provisión de fondos un trato jurídico distinto al que corresponde, tomándola incluso como una suerte de multa, lo que, evidentemente, no se encuentra amparado en la legislación común ni sectorial.
- m) Que acreditándose el incumplimiento de la EGIS se ha de tener por verificada la infracción a la cláusula **quinta** y **séptima**, por las razones precedentemente expuestas, atendido que el Convenio que suscribió con las denunciantes contraviene y confunde los aspectos expuestos por la normativa sectorial;
- n) 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, cuando se trate de la primera infracción, ampliándose éste hasta el plazo de 1 año, cuando la EGIS incurriere en un segundo incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el Convenio. Es del caso que la EGIS, a la fecha de esta resolución se encuentra purgando una sanción por la infracción al Convenio, por lo que dicha disposición se aplica al caso en comento;
- o) Y de conformidad al mérito del procedimiento.

RESUELVO:

1. **DECLÁRANSE CERRADOS** los procedimientos administrativos iniciados por Resolución Exenta N° 643 de fecha 23 de marzo y N° 859 de fecha 18 de abril, ambos de 2011, acumulados al primero.
2. **SANCIONASE** a la EGIS "**PALMA Y ASOCIADOS LIMITADA**", 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 **SUSPENSION PARA PRESENTAR NUEVOS PROYECTOS, ELEVANDOSE LA SANCIÓN QUE ACTUALMENTE PURGA AL PLAZO DE 1 AÑO A CONTAR DE LA NOTIFICACION DE LA SANCIÓN ANTERIOR**, 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.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


JVT/ FVG/ jpm

Distribución:

- EGIS Palma y Asociados Ltda., Valentín Letelier 1373 – B, Oficina 811, Santiago (por carta certificada)
- Sr. Fernando Rincón V., Av. Las Torres 133, Maipú (por carta certificada)
- Sra. Marisol Vergara T., 5 Oriente 4563, Población José María Caro, Lo Espejo (por carta certificada)
- Sra. Rosa Alvarado V., Curitiba 5639, Población Brasilia, San Miguel (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

