

DIVISION JURIDICA
D.S. N° 26, (V. y U.), de 1989

DIVISION JURIDICA
MJM/MGV/AHM/rfm.
06.05.99

TEXTO ACTUALIZADO DEL D.S. N° 26, (V. Y U.), DE 1989, (D.O. DE 14 DE ABRIL DE 1989). INCLUYE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR D.S. N° 88, (V. Y U.), DE 1989, (D.O. DE 07.09.89)

APRUEBA REGLAMENTO DEL REGISTRO NACIONAL DE AGENTES DE SERVICIOS HABITACIONALES.

SANTIAGO, 23 DE FEBRERO DE 1989.- Hoy se decretó lo que sigue:

N° 26.- VISTO: Lo dispuesto en el artículo 2° de la ley N° 16.391; el D.L. N° 1.305, de 1975; el D.S. N° 355, (V. y U.), de 1976; la ley N° 18.721; la facultad que me confiere el N° 8° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile; y

CONSIDERANDO

La conveniencia de crear un Registro Unico de Agentes de Servicios Habitacionales para la tramitación de todas las operaciones correspondientes a los diversos sistemas de Subsidio Habitacional del Sector Vivienda,

D E C R E T O

Apruébase el siguiente Reglamento del Registro Nacional de Agentes de Servicios Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus Secretarías Regionales Ministeriales y los Servicios de Vivienda y Urbanización:

REGLAMENTO DEL REGISTRO NACIONAL
DE AGENTES DE SERVICIOS HABITACIONALES

TITULO I

Disposiciones Generales.

Artículo 1º.- Créase el Registro Nacional de Agentes de Servicios Habitacionales, el cual estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante "el Registro" y "el Ministerio", respectivamente.

Para los efectos del presente reglamento se entenderán por "servicios habitacionales" todas las gestiones inherentes a la tramitación de escrituras de compraventa y/o mutuos hipotecarios, hasta sus correspondientes inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces.

Artículo 2º.- Podrá hacer uso del Registro cualquier particular o entidad, tales como, empresas constructoras, entidades organizadoras de programas especiales de viviendas, beneficiarios de cualquier sistema de subsidio habitacional, y en general, todo el que tenga interés o le quepa alguna participación en las gestiones que digan relación con la prestación de los servicios antes mencionados, todos ellos en adelante "el usuario".

No obstante lo anterior, en los casos en que los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante "SERVIU", requieran los servicios a que se refiere el artículo 1º, sólo podrán contratar su prestación con los Agentes Inscritos como tales en el Registro.

Los Agentes de Servicios Habitacionales inscritos en este Registro no podrán prestar sus servicios a personas naturales o jurídicas con las cuales estuvieren relacionados.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior se entenderán por personas relacionadas, el cónyuge y los parientes por consanguinidad hasta el tercer grado inclusive y por afinidad hasta el segundo grado inclusive; los padres adoptantes respecto de sus hijos

adoptivos; los mandantes, apoderados, albaceas, tutores y curadores respecto de sus pupilos y representados; los sujetos a vínculos de dependencia o subordinación respecto a sus jefes directos; las sociedades y demás personas jurídicas respecto de sus accionistas o socios principales que ejerzan directa o indirectamente el control de las mismas, y de sus directores, administradores y/o representantes; y, en general todas aquellas personas que, directa o indirectamente, estén unidas por vínculos que manifiesten o que, a juicio del Coordinador Nacional del Registro, hagan presumir un interés común o recíproco en un negocio determinado, como asimismo aquellas que actúen por cuenta o en representación de otra, con respecto a ésta. (1)

Artículo 3º.- El contrato de prestación de servicios que se celebren en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior deberán ajustarse a los modelos que proporcionará el respectivo SERVIU.

Si el Ministerio fijare valores máximos para la prestación de determinados servicios, el Agente no podrá cobrar al usuario por la prestación de esos servicios, incluidos todos los gastos a que diere lugar, valores que excedan esos máximos, los que se fijarán mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. En caso de infracción a esta obligación se aplicará la sanción contemplada en la letra d) del artículo 17 de este reglamento, sin perjuicio de lo previsto en el inciso siguiente.

En todo caso el Agente deberá constituir y mantener vigente una garantía de fiel cumplimiento de las labores a realizar, mediante boleta bancaria de garantía extendida a favor del Secretario Regional Ministerial de la región en que hubiere solicitado su inscripción, a la vista, con 30 días de aviso, por un valor equivalente a 1.000 Unidades de Fomento, de plazo indefinido, o con vigencia mínima de 6 meses. Si no se renovare la garantía antes de su expiración, el Agente quedará automáticamente suspendido del Registro. En caso de incumplimiento a sus obligaciones por parte del Agente se podrá hacer efectiva esta garantía, para cubrir los perjuicios ocasionados, y el saldo, si lo hubiere, se entregará al Agente. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de la sanción que corresponda.

Artículo 4º.- La jurisdicción del Registro abarca todo el territorio nacional. Sin embargo, para su administración el Registro operará descentralizadamente a través de las Secretarías Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante "Secretarías Regionales Ministeriales". La inscripción de un Agente realizada en

cualquier Secretaría Regional Ministerial, tendrá carácter provisorio hasta que sea ratificada por la Coordinadora Nacional del Registro. Mientras se encuentre pendiente su ratificación, el Agente sólo podrá operar en la región en la que se hubiere aceptado su solicitud de inscripción. Una vez ratificada su inscripción por la Coordinadora Nacional quedará habilitado para operar en todas las regiones indicadas en su solicitud.

Artículo 5°.- La Coordinadora Nacional del Registro estará integrada por las personas que designe al efecto el Ministro de Vivienda y Urbanismo, y dependerá de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio.

Artículo 6°.- La Coordinadora Nacional del Registro, tendrá las siguientes funciones y atribuciones y estará a cargo de un Coordinador Nacional:

1. Recibir la información de las Secretarías Regionales Ministeriales y de los SERVIU sobre inscripciones, calificaciones, sanciones y demás circunstancias que se produzcan en cualquiera de las regiones, así como sus modificaciones; procesar dicha información y comunicarla a las demás Secretarías Regionales Ministeriales.
- 2.- Ratificar las inscripciones de los Agentes, de acuerdo a lo dispuesto en el presente Reglamento.
3. Supervigilar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento e impartir las normas e instrucciones necesarias para el uniforme y conveniente desempeño de las Secretarías Regionales Ministeriales y de los SERVIU en esta materia.
- 4.- Resolver las dudas que se presenten sobre cualquier aspecto técnico o de funcionamiento administrativo del Registro, para lo cual, tanto las Secretarías Regionales Ministeriales como los SERVIU, le deberán proporcionar la información que les sea solicitada.
- 5.- Proporcionar, directamente o a través de las Secretarías Regionales Ministeriales o de los SERVIU, información completa y fidedigna respecto de los Agentes inscrito, a requerimiento de los usuarios del Registro.

6.- Verificar, directamente o a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, cuando lo estimare conveniente, la información proporcionada por los Agentes.

7.- Dictar la normativa aplicable al proceso de calificaciones.

8.- Calificar a los Agentes que operen en más de una región y aplicar las sanciones que correspondan.

TITULO II

De los requisitos para la inscripción

Artículo 7º.- Para inscribirse en el Registro los Agentes deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar constituidos como personas jurídicas que tengan entre sus objetivos la prestación de servicios habitacionales;

2. No encontrarse afectos a sanción de suspensión o eliminación del Registro, ni ser fallidos no rehabilitados, tanto la sociedad como las personas a que se refiere el número 4 de este artículo;

3.- Acreditar que cuentan con personal idóneo y suficiente para realizar las siguientes actividades:

a) Estudios de títulos y preparación de instrumentos jurídicos;

b) Tasaciones;

c) Evaluación del requirente del crédito;

d) Cálculos y formación del legajo de la respectiva operación;

4. Acreditar el cumplimiento de los requisitos que a continuación se señalan por parte de cada uno de sus socios tratándose de sociedades de personas, y de sus directores, administradores y/o representantes tratándose de otro tipo de sociedades o personas jurídicas:

- a) Ser mayor de edad y tener la libre administración de sus bienes;
- b) Antecedentes comerciales intachables;
- c) No estar procesado o haber sido condenado por crimen o simple delito que a juicio de la Coordinadora Nacional del Registro afecte su idoneidad personal o profesional.

Artículo 8°.- No podrán inscribirse en el Registro o permanecer inscritos en él, las sociedades de personas que tengan entre sus socios o empleados a funcionarios pertenecientes a las entidades a que se refieren los artículos 1° y 2° del D.L. N° 249, de 1974, ni otro tipo de sociedades o personas jurídicas cuyos directores, administradores, representantes y/o empleados sean a la vez funcionarios de las entidades antes indicadas. Este requisito se acreditará mediante declaración jurada. (2)

Artículo 9°.- La inscripción de aquellos Agentes que cumplan con las exigencias establecidas en el presente Reglamento deberá hacerse en la Secretaría Regional Ministerial que corresponda a su domicilio social, previa presentación de una solicitud en formulario especial que proporcionará dicha Secretaría Regional Ministerial, a la cual se acompañarán los antecedentes que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Reglamento.

Los Secretarios Regionales Ministeriales no darán trámite a ninguna solicitud de inscripción si el interesado no presentare la totalidad de la documentación pertinente.

Artículo 10.- El Agente deberá acreditar que se encuentra convenientemente instalado y que cuenta con los equipos, con los profesionales y con recursos suficientes para el desempeño de su labor, y que cumple con todos los requisitos exigidos por este Reglamento, debiendo individualizar al personal profesional de su dependencia, competente para el desarrollo de los servicios que ofrece prestar.

Respecto de cada una de estas personas se presentará su curriculum vitae, debiendo acreditarse su experiencia en la actividad que desarrollará, como asimismo el cumplimiento de los requisitos señalados en los números 2 y 4 del artículo 7°, debiendo además registrar su firma.

Artículo 11.- Los certificados que se presenten deben ser originales, o bien fotocopias autorizadas por Notario.

Artículo 12.- El Registro mantendrá la información correspondiente, en especial la razón social y tipo de sociedad del Agente, para lo cual éste deberá acompañar copia de todos los instrumentos en que conste su constitución legal y sus modificaciones.

El Agente inscrito o cuya inscripción se encuentre en trámite, deberá comunicar al Registro cualquier cambio o modificación a los estatutos de la sociedad, del personal a que se refiere el número 4 del artículo 7° y el artículo 10, dentro de los diez días siguientes a la respectiva modificación. En caso de infracción a esta obligación se aplicará la sanción prevista en la letra b) del artículo 17.

Artículo 13.- Corresponderá al Secretario Regional Ministerial resolver acerca de la solicitud de inscripción en el Registro, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4° de este Reglamento.

Aprobada una inscripción, se abrirá una carpeta individual al Agente en la cual se irá ingresando la totalidad de sus antecedentes. En caso que la inscripción le fuere denegada por el Secretario Regional Ministerial, el afectado podrá apelar ante la Coordinadora Nacional del Registro.

TITULO III

De las Calificaciones.

Artículo 14.- Los SERVIU deberán calificar, semestralmente, a los Agentes que hubieren operado en su región durante ese período.

Para estos efectos, el Director del SERVIU designará una comisión integrada, como mínimo, por tres funcionarios del Sector Vivienda, pudiendo constituirse y funcionar con dos de ellos a lo menos, la que procederá a calificar a los Agentes considerando los rubros que a

continuación se indican, con las ponderaciones que en cada caso se señala, con nota de 1 a 7:

- a) Cumplimiento de los plazos establecidos en los respectivos contratos de prestación de servicios: 35%.
- b) Organización del Agente: 30%.
- c) Calidad del trabajo: 35%.

Si un Agente opera en más de una región, será calificado por cada uno de los SERVIU respectivos, y la calificación final la efectuará la Coordinadora Nacional del Registro, promediando en forma ponderada las calificaciones parciales.

Artículo 15.- Los Agentes podrán apelar de la calificación obtenida ante el Secretario Regional Ministerial respectivo, o ante la Coordinadora Nacional del Registro en el caso a que se refiere el inciso final del artículo anterior, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su notificación.

TITULO IV

De las Sanciones

Artículo 16.- Los Agentes que tengan una calificación final inferior a 4 puntos serán suspendidos del Registro por un año. Con todo, aquellos Agentes que se encuentren operando en más de una región, si hubieren obtenido una calificación final de 4 o más puntos, pero inferior a 4 en alguna o algunas de las regiones en que operan, sólo serán suspendidos por un año en esa o esas regiones.

Artículo 17.- Además de la sanción señalada en el artículo precedente, se aplicarán las que a continuación se señalan, en los casos que se indican:

a) Si se detectaren inexactitudes en la información proporcionada por el interesado, no se aceptará su inscripción o si ya estuviere inscrito se procederá a su suspensión, en ambos casos por el plazo de dos años.

b) El Agente que incurra en incumplimiento de las obligaciones estipuladas en los respectivos contratos, por causas que le sean imputables, será suspendido del Registro por el término de un año, sin perjuicio de lo previsto en la letra d).

c) El Agente que se negare a prestar sus servicios sin causa justificada, será suspendido del Registro por seis meses.

d) Si se detectare que con ocasión de la prestación de los Servicios contratados, el Agente ha incurrido en grave negligencia que afecte la validez de la operación o de alguno de los trámites esenciales incluidos en el contrato, será eliminado del Registro, pudiendo ser rehabilitado por una sola vez luego de transcurridos tres años, previo informe favorable de la Unidad Jurídica de la Secretaría Regional Ministerial que le aplicó la sanción.

En aquellos casos en que el Agente opere en más de una región y las infracciones se cometan sólo en una de esas regiones, la sanción o sanciones que procedan sólo se aplicará en esa región. Si se cometieren en más de una región, la sanción o sanciones se aplicarán con respecto a todas las regiones en que opere.

Las sanciones contempladas en el presente artículo serán aplicadas por el Secretario Regional Ministerial de la región en que se hubiere cometido la infracción, pudiendo apelarse de ellas ante la Coordinadora Nacional del Registro.

Artículo 18.- En caso de reincidencia en alguna de las infracciones indicadas en las letras a), b) y c) del artículo anterior, se duplicará la sanción. Si se cometiere simultáneamente más de una de esas infracciones, se aplicarán las sanciones establecidas para cada una de ellas, sucesivamente.

Contra las sanciones a que se refiere este artículo no procederá apelación.

Artículo 19.- Las sanciones que se contemplan en este Reglamento se harán extensivas a la totalidad de los socios si el Agente es una sociedad de personas, o a sus directores, administradores y/o representantes, si el Agente fuere otro tipo de sociedad o persona jurídica.

De la misma manera, se harán extensivas a otras personas jurídicas a que pertenezcan los Agentes sancionados, en cualquiera de las calidades mencionadas en el inciso anterior.

Anótese, tómesese razón y publíquese. AUGUSTO PINOCHET UGARTE,
Presidente de la República.- GUSTAVO C. MONTERO SAAVEDRA,
Ministro de Vivienda y Urbanismo.

NOTAS

- (1) Incisos tercer y cuarto agregados por la letra a) del artículo único del D.S. N° 88, (V. y U.), de 1989.
- (2) Artículo modificado por la letra b) del artículo único del D.S. N° 88, (V. y U.), de 1989.