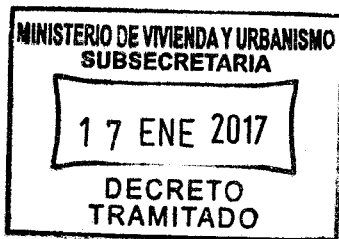




DIVISION DE FINANZAS
 PHN/JPBL
 DIVISION JURIDICA
 MCCN/MIMV/CVO

APRUEBA CONVENIO CELEBRADO ENTRE UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A. Y EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, PARA EL PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE LOS BENEFICIOS REGULADOS POR EL D.S. N° 120, (V. Y U.), DE 1995, Y SUS MODIFICACIONES.



17 ENE 2017
 SANTIAGO,
 HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE
 DECRETO EXENTO N° 07 - 17

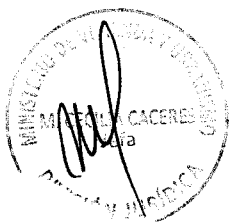
VISTO: La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Ley N° 1.305, de 1975 que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, y sus modificaciones, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281 sobre Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa, en especial lo dispuesto en su artículo 38 bis, y la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón, y

CONSIDERANDO:

a) Que mediante el artículo 38 bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, y sus modificaciones se dispuso otorgar una subvención permanente al aporte o cuota pagada al día, a aquellos beneficiarios de subsidios obtenidos a través del referido reglamento, que hayan celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria, estipulándose en el inciso séptimo del aludido artículo que el procedimiento de aplicación de los beneficios dispuestos por dicho decreto se establecerá en convenios que se suscriban al efecto entre el MINVU y la respectiva sociedad inmobiliaria.

b) Que en virtud de lo antes expuesto, y atendido que, con fecha 11 de enero de 2017, UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A. y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo suscribieron un convenio en el cual se establece el procedimiento para la aplicación de los beneficios contemplados en el artículo 38 bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, en los términos que dispone el citado decreto, dicto el siguiente

DECRETO:



ARTÍCULO ÚNICO: Apruébase el convenio singularizado en el considerando b) precedente, suscrito ad referéndum con fecha 11 de enero de 2017, entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A., en los términos que en dicho instrumento se expresan, el cual se acompaña y se entenderá formar parte integrante del presente decreto, cuyas cláusulas se transcriben a continuación:

“En Santiago de Chile, a 11 de enero de 2017, entre el **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, en adelante el MINVU, representado por don **IVÁN LEONHARDT CÁRDENAS**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número 7.658.684-5, en su calidad de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, según se acreditará, ambos de este domicilio, Avenida Libertador Bernardo O’Higgins N° 924, comuna de Santiago, por una parte; y por la otra “**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**”, sociedad inmobiliaria, Rol Único Tributario N° 96.809.970-1, representada por don Francisco Manieu Fierro, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 9.096.130-6 y por don Jaime Araya Ugarte, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 13.668.555-4, todos domiciliados en Avenida Apoquindo N° 3200, sexto piso, comuna de Las Condes, Santiago, Región Metropolitana, en adelante la Sociedad Inmobiliaria, se ha acordado suscribir el presente Convenio sujeto a las cláusulas que siguen:

PRIMERO. El D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281 sobre Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa, publicado en el Diario Oficial el 15 de diciembre 1995, y sus modificaciones, establece que el beneficiario de subsidio obtenido a través del referido reglamento, que haya celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria a que se refiere el Título II de la Ley N° 19.281, y que cumpla con los requisitos y condiciones señalados en el artículo 38° bis de dicho decreto, obtendrá un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto del precio de venta prometido, incluido en este saldo, si lo hubiere, una reprogramación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con la respectiva sociedad inmobiliaria.

Para hacer uso del beneficio, el solicitante deberá haber enterado la parte del respectivo aporte no cubierto con la subvención, incluidos los seguros que correspondan conforme a lo señalado en dicho artículo, debiendo además encontrarse al día en el servicio de su deuda. Se entenderá que el arrendatario promitente comprador se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus aportes mensuales y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, no existiendo en consecuencia deuda en mora.

SEGUNDO. Atendido lo previsto en el inciso séptimo del artículo 38 bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 en orden a que el procedimiento para la aplicación del beneficio que éste regula, se establecerá en convenios que se suscriban al efecto entre el MINVU y las respectivas sociedades inmobiliarias o sus cesionarias, en este acto el MINVU y la sociedad inmobiliaria convienen en establecer el procedimiento que se señala en las cláusulas siguientes, para la aplicación de los beneficios contemplados en el mencionado reglamento, a los arrendatarios promitentes compradores de esa Entidad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en la cláusula primera de este convenio.

TERCERO. Subvención permanente a la cuota o aporte pagada al día. De acuerdo al artículo 38° bis, del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, los beneficiarios que haya celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria a que se refiere el Título II de la Ley N° 19.281, y que cumpla



con los requisitos y condiciones señalados en dicho artículo- obtendrá un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto del precio de venta prometido, incluido en este saldo, si lo hubiere, una reprogramación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con la respectiva sociedad inmobiliaria.

La subvención que se otorgue será de los porcentajes que se señalan a continuación, de acuerdo al tramo de valor del correspondiente contrato:

a) De un monto equivalente al 20% de cada aporte mensual, para los arrendatarios promitentes compradores cuyo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sea de hasta 500 Unidades de Fomento.

b) De un monto equivalente al 15% de cada aporte mensual, para los arrendatarios promitentes compradores cuyo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sea de más de 500 y hasta 900 Unidades de Fomento.

c) De un monto equivalente al 10% de cada aporte mensual, para los arrendatarios promitentes compradores cuyo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sea de más de 900 y hasta 1.200 Unidades de Fomento.

En caso de atraso en el pago de un aporte mensual o que el arrendatario promitente comprador se encuentre en mora, éste no obtendrá la subvención correspondiente a dicho aporte mensual, lo que no afectará a la que corresponda otorgar por los posteriores aportes mensuales que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se haya puesto al día en el servicio de su deuda.

Para obtener la subvención a que se refiere esta cláusula, el arrendatario promitente comprador, su cónyuge o conviviente civil, no deberá ser propietario de otros inmuebles. Tratándose de viviendas acogidas a la Ley N° 19.537, podrán incluirse los estacionamientos y/o bodegas como parte de la vivienda a la que se aplicó el subsidio.

El beneficio que regula el mencionado artículo 38 bis del citado cuerpo legal, podrá ser impetrado por el arrendatario promitente comprador, su cónyuge o conviviente civil, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.340, siempre que el arrendatario promitente comprador cumpla con los requisitos para acceder a dicho beneficio.

En estos casos, la subvención se pagará directamente a la respectiva sociedad inmobiliaria, previa certificación por ésta que el arrendatario promitente comprador se encuentra al día en el servicio de la deuda y que ha enterado la parte de la respectiva cuota mensual no cubierta con la subvención que le corresponde conforme al presente artículo.

Para el caso de deudores de sociedades inmobiliarias o sus cesionarias que no suscriban el convenio a que se refiere el artículo segundo precedente, el MINVU implementará un mecanismo a fin de hacer efectiva la aplicación del beneficio.

CUARTO. Para los efectos antes señalados, la sociedad inmobiliaria proporcionará al MINVU el décimo día hábil de cada mes un archivo inicial con los principales datos de la deuda como: Número de la póliza, nombre del cliente, monto original de la obligación, etc., con la finalidad que el MINVU entregue dentro de los siete días hábiles siguientes, a la sociedad inmobiliaria la nómina con la individualización de los beneficiarios que cumplen con los requisitos exigidos por el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, y de sus respectivos cónyuges -cuando proceda-, indicando el porcentaje de la cuota mensual a subvencionar a cada beneficiario.



Asimismo, el MINVU proporcionará mensualmente a la sociedad inmobiliaria, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, actualizaciones de las nóminas antes aludidas. En todo caso, el MINVU podrá proporcionar a la sociedad inmobiliaria nóminas con una periodicidad menor a la señalada precedentemente.

QUINTO. La sociedad inmobiliaria, por su parte, entregará al MINVU, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de las nóminas a que se refiere la cláusula anterior, la información que se indica a continuación, actualizada a la fecha de su envío en lo que corresponda:

I.- Datos del Crédito Original

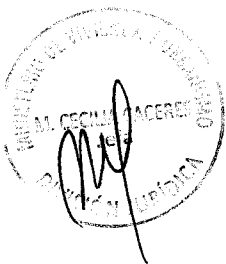
- Rut
- DV
- Nombre
- Apellido Paterno
- Apellido Materno
- Región
- Comuna (código enviado por MINVU)
- Sociedad inmobiliaria (Código enviado por MINVU)

- Código Moneda del contrato Original (UF;IVP)
- N° de Operación contrato original
- Fecha del contrato
- Monto del contrato en moneda original (Capital + Intereses)
- Saldo deudor del contrato en pesos
- N° Cuotas Total
- N° Saldo de cuotas pendientes
- Monto del contrato en moneda original (capital)
- Monto de la cuota en moneda original (Capital +Intereses + Seguro de Desgravamen e Incendio)
- Estado Deuda
- Subsidio Vivienda
- Valor Vivienda UF
- Valor cuota PES
- Valor cuota MO

SEXTO. Para obtener la subvención el arrendatario promitente comprador deberá encontrarse al día en el servicio de su deuda y haber enterado oportunamente el aporte, pudiendo obtener también esta subvención por cada cuota o aporte mensual que pague anticipadamente. El pago anticipado de la cuota o aporte no podrá exceder de seis meses y no se considerará amortización extraordinaria de la respectiva obligación contractual.

En caso de atraso en el pago del aporte o cuota mensual, el arrendatario promitente comprador no obtendrá la subvención correspondiente a dicho aporte, lo que no afectará a aquella que corresponda otorgar por los posteriores aportes mensuales que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se encuentre al día en el servicio de su obligación contractual.

SEPTIMO. La subvención se pagará por el MINVU directamente a la Sociedad Inmobiliaria de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de su pago efectivo e incluirá, en caso que corresponda, el costo financiero que se genere por efecto del desfase entre la fecha de la aceptación por parte del MINVU de la nómina que emita la sociedad inmobiliaria, y la fecha de pago de la respectiva subvención.



Para los efectos de lo dispuesto en esta cláusula, se entenderá por costo financiero la tasa de interés corriente para operaciones reajustables en moneda nacional de un año o más, de montos inferiores o iguales al equivalente de 2.000 Unidades de Fomento, publicada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, dividida por 360 y multiplicada por los días corridos contados desde la aceptación de la nómina por parte del MINVU, hasta el día del pago efectivo.

En todo caso, el costo financiero sólo se generará si trascurren más de 30 días corridos entre la fecha de la aceptación de la nómina por el MINVU y el pago de la subvención respectiva.

La nómina de cobro mensual, expresada en la moneda de origen de la cuota pagada (UF o IVP), será valorizada a la fecha de pago del aporte o cuota realizado por el arrendatario.

OCTAVO. La Sociedad Inmobiliaria, dentro del plazo máximo de 60 días corridos, contados deberá disponer de un mecanismo que permita identificar a los beneficiarios de la subvención y su aplicación de acuerdo a lo establecido en el artículo 38° bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones. Asimismo, la sociedad inmobiliaria, deberá contar con el mecanismo que permita el cobro total del aporte, si éste se paga luego de encontrarse en mora.

Para los efectos antes señalados, las subvenciones correspondientes a los aportes con vencimiento a partir del mes siguiente al de la firma del presente convenio, serán pagadas por el MINVU a la sociedad inmobiliaria, conforme a nóminas mensuales de los beneficiarios que cumplan con el pago oportuno de la cuota o aporte mensual.

Por su parte sociedad inmobiliaria, reembolsará al arrendador el monto correspondiente al subsidio a partir de los 60 días siguientes contados desde su pago por parte del MINVU.

Para los efectos antes señalados, la Sociedad Inmobiliaria y el MINVU acuerdan que la subvención descrita en la cláusula tercera, será cobrada mediante nóminas mensuales y aplicada de la siguiente manera:

- a) La Sociedad Inmobiliaria incluirá en las nóminas mensuales de cobro a aquellos arrendatarios promitentes compradores que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 38 bis del DS N° 120 (V. y U.) de 1995, incluyendo en la primera nómina a aquellos clientes que hayan sido beneficiarios desde la fecha en que entró en vigencia la mencionada disposición, esto es el día 16 de marzo de 2016, los cuales se beneficiarán de la subvención de manera retroactiva;
- b) Una vez percibidos los fondos de parte del MINVU, la Sociedad Inmobiliaria procederá a hacer devolución a los deudores beneficiarios de la subvención mediante pago o abono a sus cuotas mensuales más próximas a vencer del mes siguiente a la percepción de los fondos.
- c) La Sociedad Inmobiliaria abonará a cada cliente de manera cronológica, partiendo por la cuota más antigua vencida o que éste por vencer.

NOVENO. Considerando que el beneficio de subvención por cada aporte mensual devengado que dispone el artículo 38 bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, se aplicará a todos los contratos que se firmen a partir del 16 de marzo del 2016, según así lo dispone el artículo transitorio del D.S. N° 49 de 2016 (V. y U.) publicado en el Diario Oficial el 16 de marzo de 2016, la sociedad inmobiliaria, deberá devolver los beneficios a los arrendatarios promitentes compradores, mediante abono al pago de los aportes o cuotas contractuales más próximas a vencer y si aún así hubiera diferencias a favor del cliente el saldo que se produjere se abonará a la cuota que sigue.



Sin embargo, en caso que el arrendatario promitente comprador tenga pendiente de pago uno o más aportes mensuales ya vencidos al momento de la devolución aludida, la sociedad aplicará primeramente, parte o la totalidad del monto correspondiente a dicha devolución a pagar él o los aportes mensuales impagos, entregando al arrendatario, mediante abono al pago de sus aportes más próximos, el excedente si lo hubiere.

Para obtener el pago de la subvención a que alude esta cláusula, la sociedad inmobiliaria, deberá enviar al MINVU una nómina que contenga la individualización de los arrendatarios, a los que les corresponde obtener este beneficio, en el mismo formato indicado en la cláusula Décima del presente convenio. En este caso, el MINVU procederá al pago de la totalidad de las subvenciones correspondientes en un plazo no superior a 30 días corridos, contados, desde la recepción conforme de la citada nómina.

El MINVU deberá revisar y comunicar a la sociedad inmobiliaria, su conformidad o disconformidad con la nómina antes referida, dentro de los 20 días corridos siguientes a su recepción.

En el evento que el MINVU apruebe total o parcialmente la nómina antes referida, por contener ésta errores, procederá al pago de las subvenciones no observadas dentro del plazo de 60 días contados desde su aprobación.

Tratándose de aquellos beneficiados individualizados en la nómina antes referida cuyo pago de la subvención fuere impugnado o rechazado por el MINVU, no procederá a su respecto el pago del costo financiero.

DÉCIMO. La sociedad inmobiliaria remitirá al MINVU, antes del día 15 de cada mes, o el día hábil siguiente, en formato TXT, la nómina de los arrendatarios que cumplan con los requisitos para obtener el pago de la subvención, la cual deberá incluir la siguiente información:

- Nombre de la sociedad inmobiliaria.
- Cédula de Identidad de los arrendatarios, con dígito verificador.
- Número de operación asociada al crédito vigente y/o reprogramado.
- Código moneda original.
- Número de aportes mensuales pagados.
- Fecha de pago de los aportes mensuales.
- Mes del aporte mensual.
- Año del aporte mensual.
- Monto del aporte mensual en moneda original con derecho a subvención, incluyendo seguros de desgravamen e incendio.
- Porcentaje del monto de la cuota a subvencionar, en moneda original.
- Indicador del estado de crédito (aporte mensual o que venció en el mes de proceso):
 - Al día.
 - En aplicación de seguro de cesantía.

Junto a la nómina antes referida, la sociedad inmobiliaria remitirá al MINVU, dentro de los cinco primeros días hábiles, del mes siguiente al que se informa, la nómina de los arrendatarios promitentes compradores que, siendo posibles beneficiarios, hayan extinguido sus operaciones en el mes anterior, indicando la causa de la extinción, de acuerdo a la siguiente clasificación:

- Prepago total de la obligación contractual (Código 03).
- Prepago total por aplicación de algún seguro (Código 04).
- Remate de vivienda o término anticipado convencional (Código 05).

Se deja constancia que, en este acto, la sociedad inmobiliaria hace entrega al MINVU, por única vez, de un archivo histórico, bajo el mismo formato señalado en esta cláusula, con todas aquellas operaciones que se encuentran extinguidas.



DÉCIMO PRIMERO. El MINVU pagará directamente a la sociedad inmobiliaria la subvención correspondiente, contra recepción conforme de la solicitud de pago, acompañada de la certificación por la citada sociedad inmobiliaria de que el beneficiario se encuentra al día en el servicio de su deuda.

DÉCIMO SEGUNDO. Aquellos beneficiarios que hayan pagado oportunamente su aporte, serán considerados al día en el servicio de su deuda, por lo cual la sociedad inmobiliaria emitirá el aporte del mes siguiente como cuota al día.

DÉCIMO TERCERO. La Sociedad inmobiliaria se compromete a adoptar todas las medidas tendientes a brindar una atención adecuada y personalizada a sus beneficiarios de esta cartera, y a informarles detalladamente de la situación de su deuda.

DÉCIMO CUARTO. El MINVU podrá requerir a la sociedad inmobiliaria información adicional con el objeto de supervisar o fiscalizar la correcta aplicación de los beneficios contemplados en el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, excepto aquellos datos cuya entrega vulnere disposiciones legales referidas al secreto o reserva bancario regulado en la Ley General de Bancos.

DÉCIMO QUINTO. El MINVU en conjunto con la sociedad inmobiliaria enviarán una comunicación escrita a los arrendatarios promitentes compradores de la sociedad que hayan celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, informándoles que pueden acceder a los beneficios regulados por el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones.

Por su parte, la sociedad inmobiliaria enviará comunicaciones en forma permanente a todos sus agentes del país, informándoles del procedimiento de implementación de los beneficios.

DÉCIMO SEXTO. Con excepción de los beneficios y subvenciones establecidos en el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, en los términos previstos en el presente Convenio, éste no generará para el MINVU obligación pecuniaria alguna a favor de la sociedad inmobiliaria por cuanto se entiende que los beneficios contemplados en dicho decreto supremo ceden financieramente también en beneficio de ésta.

DÉCIMO SÉPTIMO. El presente convenio se suscribe ad referendum, en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder de cada una de las partes, sujeto en su vigencia y operación a la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe.

DÉCIMO OCTAVO. Para todos los efectos que se deriven de la aplicación de este Convenio, las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DÉCIMO NOVENO. La sociedad inmobiliaria y el MINVU establecerán una instancia en la cual estudiarán, analizarán y resolverán situaciones de los arrendatarios promitentes compradores acerca de los cuales existan dudas respecto a la procedencia de la aplicación de los beneficios a que se refiere el presente instrumento.



VIGÉSIMO. PERSONERÍAS. La personería de don Iván Leonhardt Cárdenas para actuar y comparecer en representación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo consta en el Decreto Supremo N° 38, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 07 de noviembre de 2016.

La personería de don Francisco Manieu Fierro y de don Jaime Araya Ugarte para actuar y comparecer en representación de Unidad Leasing Habitacional S.A., consta de la escritura pública de fecha 25 de enero del año 2013, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.

Hay firmas Iván Leonhardt Cárdenas Subsecretario de Vivienda y Urbanismo. Francisco Manieu Fierro. Jaime Araya Ugarte. pp "Unidad Leasing Habitacional S.A.".

ANOTESE Y COMUNIQUESE.
POR ORDEN DE LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA



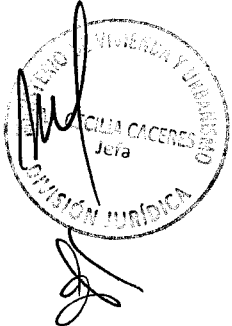
MCCN/MIMV/CVO (S/N°-2017)
DISTRIBUCIÓN:

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

GABINETE MINISTRA
GABINETE SUBSECRETARIO
UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.
DIVISIONES MINVU
CONTRALORÍA INTERNA MINVU
AUDITORÍA INTERNA MINVU
SERVIU (TODAS LAS REGIONES)
SIAC
OFICINA DE PARTES
LEY DE TRANSPARENCIA ART/6°



IVÁN LEONHARDT CÁRDENAS
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



CONVENIO D.S. N° 120, (V. Y U.), DE 1995, Y SUS MODIFICACIONES.

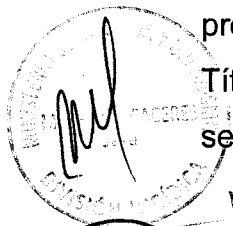
UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Y

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

En Santiago de Chile, a **11 ENE.** de 2017, entre el **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, en adelante el MINVU, representado por don **IVÁN LEONHARDT CÁRDENAS**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número 7.658.684-5 en su calidad de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, según se acreditará, ambos de este domicilio, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 924, comuna de Santiago, por una parte; y por la otra **"UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A."**, sociedad inmobiliaria, Rol Único Tributario N° 96.809.970-1, representada por don Francisco Manieu Fierro, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 9.096.130-6 y por don Jaime Araya Ugarte, chileno, casado, ingeniero, cédula de identidad N° 13.668.555-4, todos domiciliados en Avenida Apoquindo N° 3200, sexto piso, comuna de Las Condes, Santiago, Región Metropolitana, en adelante la Sociedad Inmobiliaria, se ha acordado suscribir el presente Convenio sujeto a las cláusulas que siguen:

PRIMERO. El D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281 sobre Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa, publicado en el Diario Oficial el 15 de diciembre 1995, y sus modificaciones, establece que el beneficiario de subsidio obtenido a través del referido reglamento, que haya celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria a que se refiere el Título II de la Ley N° 19.281, y que cumpla con los requisitos y condiciones señalados en el artículo 38° bis de dicho decreto, obtendrá un subsidio adicional

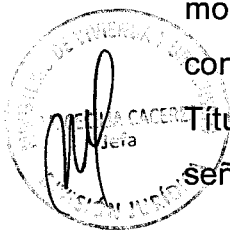


consistente en una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto del precio de venta prometido, incluido en este saldo, si lo hubiere, una reprogramación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con la respectiva sociedad inmobiliaria.

Para hacer uso del beneficio, el solicitante deberá haber enterado la parte del respectivo aporte no cubierto con la subvención, incluidos los seguros que correspondan conforme a lo señalado en dicho artículo, debiendo además encontrarse al día en el servicio de su deuda. Se entenderá que el arrendatario promitente comprador se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus aportes mensuales y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, no existiendo en consecuencia deuda en mora.

SEGUNDO. Atendido lo previsto en el inciso séptimo del artículo 38 bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 en orden a que el procedimiento para la aplicación del beneficio que éste regula, se establecerá en convenios que se suscriban al efecto entre el MINVU y las respectivas sociedades inmobiliarias o sus cesionarias, en este acto el MINVU y la sociedad inmobiliaria convienen en establecer el procedimiento que se señala en las cláusulas siguientes, para la aplicación de los beneficios contemplados en el mencionado reglamento, a los arrendatarios promitentes compradores de esa Entidad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en la cláusula primera de este convenio.

TERCERO. Subvención permanente a la cuota o aporte pagada al día. De acuerdo al artículo 38° bis, del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, los beneficiarios que haya celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria a que se refiere el Título II de la Ley N° 19.281, y que cumpla con los requisitos y condiciones señalados en dicho artículo- obtendrá un subsidio adicional consistente en una



subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto del precio de venta prometido, incluido en este saldo, si lo hubiere, una reprogramación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con la respectiva sociedad inmobiliaria.

La subvención que se otorgue será de los porcentajes que se señalan a continuación, de acuerdo al tramo de valor del correspondiente contrato:

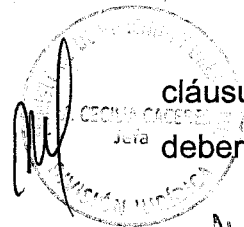
a) De un monto equivalente al 20% de cada aporte mensual, para los arrendatarios promitentes compradores cuyo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sea de hasta 500 Unidades de Fomento.

b) De un monto equivalente al 15% de cada aporte mensual, para los arrendatarios promitentes compradores cuyo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sea de más de 500 y hasta 900 Unidades de Fomento.

c) De un monto equivalente al 10% de cada aporte mensual, para los arrendatarios promitentes compradores cuyo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sea de más de 900 y hasta 1.200 Unidades de Fomento.

En caso de atraso en el pago de un aporte mensual o que el arrendatario promitente comprador se encuentre en mora, éste no obtendrá la subvención correspondiente a dicho aporte mensual, lo que no afectará a la que corresponda otorgar por los posteriores aportes mensuales que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se haya puesto al día en el servicio de su deuda.

Para obtener la subvención a que se refiere esta cláusula, el arrendatario promitente comprador, su cónyuge o conviviente civil, no deberá ser propietario de otros inmuebles. Tratándose de viviendas acogidas a la


CECILIA CABEZAS
Jara


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CONSTANZA VARELA O.
Abogada
DIVISION JURIDICA

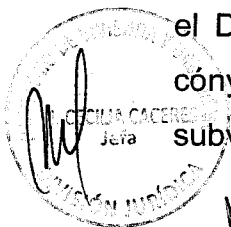
Ley N° 19.537, podrán incluirse los estacionamientos y/o bodegas como parte de la vivienda a la que se aplicó el subsidio.

El beneficio que regula el mencionado artículo 38 bis del citado cuerpo legal, podrá ser impetrado por el arrendatario promitente comprador, su cónyuge o conviviente civil, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.340, siempre que el arrendatario promitente comprador cumpla con los requisitos para acceder a dicho beneficio.

En estos casos, la subvención se pagará directamente a la respectiva sociedad inmobiliaria, previa certificación por ésta que el arrendatario promitente comprador se encuentra al día en el servicio de la deuda y que ha enterado la parte de la respectiva cuota mensual no cubierta con la subvención que le corresponde conforme al presente artículo.

Para el caso de deudores de sociedades inmobiliarias o sus cesionarias que no suscriban el convenio a que se refiere el artículo segundo precedente, el MINVU implementará un mecanismo a fin de hacer efectiva la aplicación del beneficio.

CUARTO. Para los efectos antes señalados, la sociedad inmobiliaria proporcionará al MINVU el décimo día hábil de cada mes un archivo inicial con los principales datos de la deuda como: Número de la póliza, nombre del cliente, monto original de la obligación, etc., con la finalidad que el MINVU entregue dentro de los siete días hábiles siguientes, a la sociedad inmobiliaria la nómina con la individualización de los beneficiarios que cumplen con los requisitos exigidos por el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, y de sus respectivos cónyuges -cuando proceda-, indicando el porcentaje de la cuota mensual a subvencionar a cada beneficiario.



Asimismo, el MINVU proporcionará mensualmente a la sociedad inmobiliaria, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, actualizaciones de las nóminas antes aludidas. En todo caso, el MINVU podrá proporcionar a la sociedad inmobiliaria nóminas con una periodicidad menor a la señalada precedentemente.

QUINTO. La sociedad inmobiliaria, por su parte, entregará al MINVU, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de las nóminas a que se refiere la cláusula anterior, la información que se indica a continuación, actualizada a la fecha de su envío en lo que corresponda:

I.- Datos del Crédito Original

- Rut
- DV
- Nombre
- Apellido Paterno
- Apellido Materno
- Región
- Comuna (código enviado por MINVU)
- Sociedad inmobiliaria (Código enviado por MINVU)
- Código Moneda del contrato Original (UF;IVP)
- N° de Operación contrato original
- Fecha del contrato
- Monto del contrato en moneda original (Capital + Intereses)
- Saldo deudor del contrato en pesos
- N° Cuotas Total
- N° Saldo de cuotas pendientes
- Monto del contrato en moneda original (capital)

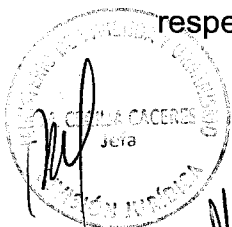


- Monto de la cuota en moneda original (Capital + Intereses + Seguro de Desgravamen e Incendio)
- Estado Deuda
- Subsidio Vivienda
- Valor Vivienda UF
- Valor cuota PES
- Valor cuota MO

SEXTO. Para obtener la subvención el arrendatario promitente comprador deberá encontrarse al día en el servicio de su deuda y haber enterado oportunamente el aporte, pudiendo obtener también esta subvención por cada cuota o aporte mensual que pague anticipadamente. El pago anticipado de la cuota o aporte no podrá exceder de seis meses y no se considerará amortización extraordinaria de la respectiva obligación contractual.

En caso de atraso en el pago del aporte o cuota mensual, el arrendatario promitente comprador no obtendrá la subvención correspondiente a dicho aporte, lo que no afectará a aquella que corresponda otorgar por los posteriores aportes mensuales que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se encuentre al día en el servicio de su obligación contractual.

SEPTIMO. La subvención se pagará por el MINVU directamente a la Sociedad Inmobiliaria de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de su pago efectivo e incluirá, en caso que corresponda, el costo financiero que se genere por efecto del desfase entre la fecha de la aceptación por parte del MINVU de la nómina que emita la sociedad inmobiliaria, y la fecha de pago de la respectiva subvención.



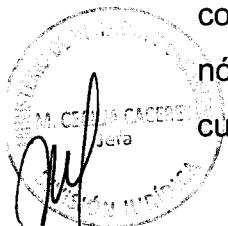
Para los efectos de lo dispuesto en esta cláusula, se entenderá por costo financiero la tasa de interés corriente para operaciones reajustables en moneda nacional de un año o más, de montos inferiores o iguales al equivalente de 2.000 Unidades de Fomento, publicada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, dividida por 360 y multiplicada por los días corridos contados desde la aceptación de la nómina por parte del MINVU, hasta el día del pago efectivo.

En todo caso, el costo financiero sólo se generará si trascurren más de 30 días corridos entre la fecha de la aceptación de la nómina por el MINVU y el pago de la subvención respectiva.

La nómina de cobro mensual, expresada en la moneda de origen de la cuota pagada (UF o IVP), será valorizada a la fecha de pago del aporte o cuota realizado por el arrendatario.

OCTAVO. La Sociedad Inmobiliaria, dentro del plazo máximo de 60 días corridos, contados deberá disponer de un mecanismo que permita identificar a los beneficiarios de la subvención y su aplicación de acuerdo a lo establecido en el artículo 38° bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones. Asimismo, la sociedad inmobiliaria, deberá contar con el mecanismo que permita el cobro total del aporte, si éste se paga luego de encontrarse en mora.

Para los efectos antes señalados, las subvenciones correspondientes a los aportes con vencimiento a partir del mes siguiente al de la firma del presente convenio-, serán pagadas por el MINVU a la sociedad inmobiliaria, conforme a nóminas mensuales de los beneficiarios que cumplan con el pago oportuno de la cuota o aporte mensual.

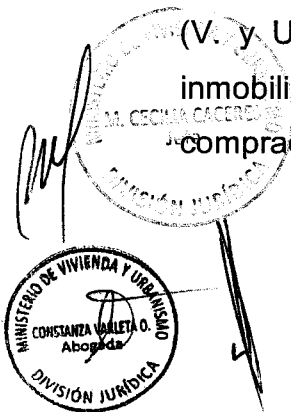


Por su parte sociedad inmobiliaria, reembolsará al arrendador el monto correspondiente al subsidio a partir de los 60 días siguientes contados desde su pago por parte del MINVU.

Para los efectos antes señalados, la Sociedad Inmobiliaria y el MINVU acuerdan que la subvención descrita en la cláusula tercera, será cobrada mediante nóminas mensuales y aplicada de la siguiente manera:

- a) La Sociedad Inmobiliaria incluirá en las nóminas mensuales de cobro a aquellos arrendatarios promitentes compradores que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 38 bis del DS N° 120 (V. y U.) de 1995, incluyendo en la primera nómina a aquellos clientes que hayan sido beneficiarios desde la fecha en que entró en vigencia la mencionada disposición, esto es el día 16 de marzo de 2016, los cuales se beneficiarán de la subvención de manera retroactiva;
- b) Una vez percibidos los fondos de parte del MINVU, la Sociedad Inmobiliaria procederá a hacer devolución a los deudores beneficiarios de la subvención mediante pago o abono a sus cuotas mensuales más próximas a vencer del mes siguiente a la percepción de los fondos.
- c) La Sociedad Inmobiliaria abonará a cada cliente de manera cronológica, partiendo por la cuota más antigua vencida o que éste por vencer.

NOVENO. Considerando que el beneficio de subvención por cada aporte mensual devengado que dispone el artículo 38 bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, se aplicará a todos los contratos que se firmen a partir del 16 de marzo del 2016, según así lo dispone el artículo transitorio del D.S. N° 49 de 2016 (V. y U.) publicado en el Diario Oficial el 16 de marzo de 2016, la sociedad inmobiliaria, deberá devolver los beneficios a los arrendatarios promitentes compradores, mediante abono al pago de los aportes o cuotas contractuales más



próximas a vencer y si aún así hubiera diferencias a favor del cliente el saldo que se produjere se abonará a la cuota que sigue. Sin embargo, en caso que el arrendatario promitente comprador tenga pendiente de pago uno o más aportes mensuales ya vencidos al momento de la devolución aludida, la sociedad aplicará primeramente, parte o la totalidad del monto correspondiente a dicha devolución a pagar él o los aportes mensuales impagos, entregando al arrendatario, mediante abono al pago de sus aportes más próximos, el excedente si lo hubiere.

Para obtener el pago de la subvención a que alude esta cláusula, la sociedad inmobiliaria, deberá enviar al MINVU una nómina que contenga la individualización de los arrendatarios, a los que les corresponde obtener este beneficio, en el mismo formato indicado en la cláusula Décima del presente convenio. En este caso, el MINVU procederá al pago de la totalidad de las subvenciones correspondientes en un plazo no superior a 30 días corridos, contados, desde la recepción conforme de la citada nómina.

El MINVU deberá revisar y comunicar a la la sociedad inmobiliaria, su conformidad o disconformidad con la nómina antes referida, dentro de los 20 días corridos siguientes a su recepción.

En el evento que el MINVU apruebe total o parcialmente la nómina antes referida, por contener ésta errores, procederá al pago de las subvenciones no observadas dentro del plazo de 60 días contados desde su aprobación.

Tratándose de aquellos beneficiados individualizados en la nómina antes referida cuyo pago de la subvención fuere impugnado o rechazado por el MINVU, no procederá a su respecto el pago del costo financiero.

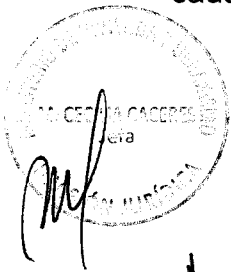


DÉCIMO. La sociedad inmobiliaria remitirá al MINVU, antes del día 15 de cada mes, o el día hábil siguiente, en formato TXT, la nómina de los arrendatarios que cumplan con los requisitos para obtener el pago de la subvención, la cual deberá incluir la siguiente información:

- Nombre de la sociedad inmobiliaria.
- Cédula de Identidad de los arrendatarios, con dígito verificador.
- Número de operación asociada al crédito vigente y/o reprogramado.
- Código moneda original.
- Número de aportes mensuales pagados.
- Fecha de pago de los aportes mensuales.
- Mes del aporte mensual.
- Año del aporte mensual.
- Monto del aporte mensual en moneda original con derecho a subvención, incluyendo seguros de desgravamen e incendio.
- Porcentaje del monto de la cuota a subvencionar, en moneda original.
- Indicador del estado de crédito (aporte mensual o que venció en el mes de proceso):
 - Al día.
 - En aplicación de seguro de cesantía.

Junto a la nómina antes referida, la sociedad inmobiliaria remitirá al MINVU, dentro de los cinco primeros días hábiles, del mes siguiente al que se informa, la nómina de los arrendatarios promitentes compradores que, siendo posibles beneficiarios, hayan extinguido sus operaciones en el mes anterior, indicando la causa de la extinción, de acuerdo a la siguiente clasificación:

- Prepago total de la obligación contractual (Código 03).
- Prepago total por aplicación de algún seguro (Código 04).
- Remate de vivienda o término anticipado convencional (Código 05).



Se deja constancia que, en este acto, la sociedad inmobiliaria hace entrega al MINVU, por única vez, de un archivo histórico, bajo el mismo formato señalado en esta cláusula, con todas aquellas operaciones que se encuentran extinguidas.

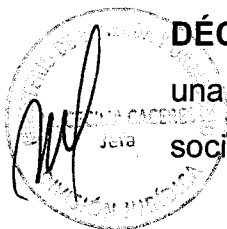
DÉCIMO PRIMERO. El MINVU pagará directamente a la sociedad inmobiliaria la subvención correspondiente, contra recepción conforme de la solicitud de pago, acompañada de la certificación por la citada sociedad inmobiliaria de que el beneficiario se encuentra al día en el servicio de su deuda.

DÉCIMO SEGUNDO. Aquellos beneficiarios que hayan pagado oportunamente su aporte, serán considerados al día en el servicio de su deuda, por lo cual la sociedad inmobiliaria emitirá el aporte del mes siguiente como cuota al día.

DÉCIMO TERCERO. La Sociedad inmobiliaria se compromete a adoptar todas las medidas tendientes a brindar una atención adecuada y personalizada a sus beneficiarios de esta cartera, y a informarles detalladamente de la situación de su deuda.

DÉCIMO CUARTO. El MINVU podrá requerir a la sociedad inmobiliaria información adicional con el objeto de supervisar o fiscalizar la correcta aplicación de los beneficios contemplados en el D.S. N° 120 (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, excepto aquellos datos cuya entrega vulnere disposiciones legales referidas al secreto o reserva bancario regulado en la Ley General de Bancos.

DÉCIMO QUINTO. El MINVU en conjunto con la sociedad inmobiliaria enviarán una comunicación escrita a los arrendatarios promitentes compradores de la sociedad que hayan celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de



compraventa, informándoles que pueden acceder a los beneficios regulados por el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones.

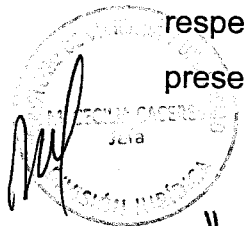
Por su parte, la sociedad inmobiliaria enviará comunicaciones en forma permanente a todos sus agentes del país, informándoles del procedimiento de implementación de los beneficios.

DÉCIMO SEXTO. Con excepción de los beneficios y subvenciones establecidos en el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, en los términos previstos en el presente Convenio, éste no generará para el MINVU obligación pecuniaria alguna a favor de la sociedad inmobiliaria por cuanto se entiende que los beneficios contemplados en dicho decreto supremo ceden financieramente también en beneficio de ésta.

DÉCIMO SÉPTIMO. El presente convenio se suscribe ad referendum, en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder de cada una de las partes, sujeto en su vigencia y operación a la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe.

DÉCIMO OCTAVO. Para todos los efectos que se deriven de la aplicación de este Convenio, las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

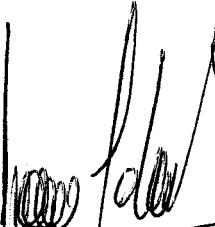



DÉCIMO NOVENO. La sociedad inmobiliaria y el MINVU establecerán una instancia en la cual estudiarán, analizarán y resolverán situaciones de los arrendatarios promitentes compradores acerca de los cuales existan dudas respecto a la procedencia de la aplicación de los beneficios a que se refiere el presente instrumento.



VIGÉSIMO. PERSONERÍAS. La personería de don Iván Leonhardt Cárdenas para actuar y comparecer en representación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo consta en el Decreto Supremo N° 38, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 07 de noviembre de 2016.

La personería de don Francisco Manieu Fierro y de don Jaime Araya Ugarte para actuar y comparecer en representación de Unidad Leasing Habitacional S.A., consta de la escritura pública de fecha 25 de enero del año 2013, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.


**IVAN LEONHARDT CÁRDENAS**
Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
* Ministerio de Vivienda y Urbanismo *
SUBSECRETARIO




FRANCISCO MANIEU FIERRO


JAIME ARAYA UGARTE
p.p. "Unidad Leasing Habitacional S.A."

