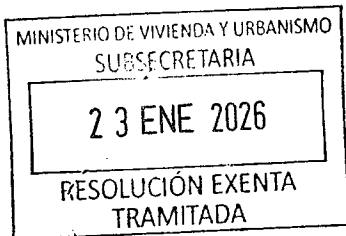




APRUEBA MODIFICACIÓN DE CONVENIO ENTRE LA ENTIDAD SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A. Y EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.



SANTIAGO 23 ENE. 2026
HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE
RESOLUCIÓN EXENTA N° 127,

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; lo establecido en la letra b) del artículo 8 del Decreto Ley N° 1305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el Decreto con Fuerza de Ley N° 1-19.653, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado; el Decreto Supremo 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; el Decreto Exento N° 20, de (V. y U.), de fecha 26 de febrero de 2018, la modificación del convenio para el procedimiento regulado mediante el Decreto Supremo N° 120, (V. y U.) de 1995, entre la entidad San Sebastián Inmobiliaria S.A. y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 04 de agosto de 2025 y la Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

a) Que, de acuerdo a su normativa orgánica, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) tiene por misión contribuir a mejorar la calidad de vida de los hombres y mujeres que habitan el país, especialmente de los sectores más vulnerables, respetando su diversidad, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a asegurar viviendas de mejor calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente, competitivas y sustentables.

b) Que, el Decreto Supremo 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, establece que el beneficiario de subsidio obtenido a través del referido Reglamento que hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria que cumpla con los requisitos establecidos en el art. 38 bis del citado Reglamento, obtendrá un subsidio adicional correspondiente a una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, hasta





enterar el saldo insoluto del precio de venta prometido, incluida una reprogramación del citado contrato.

c) Lo dispuesto en el artículo 38 bis del Decreto Supremo N°120 de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual establece que el procedimiento para la aplicación de los beneficios que dicha norma regula será determinado en convenios suscritos entre el MINVU y las respectivas sociedades inmobiliarias o sus cesionarias.

d)) Dentro sus atribuciones y funciones el MINVU con fecha 2 de febrero de 2018, celebró un convenio con San Sebastián Inmobiliaria S.A. aprobado mediante Decreto Exento N° 20, de fecha 26 de febrero de 2018, con la finalidad de regular el procedimiento aplicable de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 120, (V. y U.) de 1995.

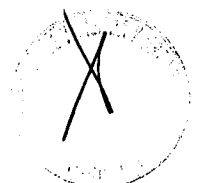
e) Posteriormente con fecha 23 de octubre de 2025, atendidas las modificaciones realizadas al Decreto Supremo N° 2, de (V. y U.) de 2015 y con la finalidad de actualizar el procedimiento establecido previamente, se ha modificado el convenio citado en el considerando anterior, incorporando la aplicación automática de la subvención, retroactividad en el pago de subvenciones, Informe Trimestral de Morosidad, estudio de casos, la referencia a Ley N° 21.442, de Copropiedad Inmobiliaria, el detalle de la contratación de los seguros exigidos y la procedencia de un término anticipado, razón por la que dicto el siguiente,

RESOLUCIÓN:

1.- Apruébase la modificación del convenio para el procedimiento regulado mediante el Decreto Supremo N° 120, (V. y U.) de 1995, entre la entidad San Sebastián Inmobiliaria S.A. y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, suscrito con fecha 04 de agosto de 2025 el que se inserta y se entiende formar parte integrante del presente decreto exento, cuyo texto es el siguiente:

“MODIFICA CONVENIO PARA EL PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE BENEFICIOS REGULADOS POR D.S. N° 120, (V. Y U.), DE 1995, CELEBRADO ENTRE SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A. Y MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

En Santiago de Chile, a 04 de agosto de 2025, entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante el MINVU, representado por su Subsecretaria, Gabriela De Los Ángeles Elgueta Poblete, chilena, Casada, Administradora Pública, cédula nacional de identidad N° 12.671.027-5, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo





O'Higgins N°924, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por una parte; y por la otra **San Sebastián Inmobiliaria S.A.** RUT N° 76.661.770-0, representada por su Gerente General don **José Gabriel Mena Rozas**, Rut N° 10.499.394-K, y por don José Rafael Correa Achurra Rut 13.441.291-7, ambos domiciliados en Avenida El Bosque Norte número cero ciento setenta y siete, piso tres, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante "**la prestadora**" se ha acordado suscribir las siguientes modificaciones al Convenio celebrado entre las partes con fecha 02 de febrero de 2018, aprobado mediante Decreto Exento N° 20, de fecha 26 de febrero de 2018, a través del cual establecieron el procedimiento de aplicación de los beneficios regulados por el DS N° 120 (V. y U.) de 1995, de acuerdo a las cláusulas que siguen:

PREÁMBULO. El DS 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, establece que el beneficiario de subsidio obtenido a través del referido Reglamento que hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria que cumpla con los requisitos establecidos en el art. 38 bis del citado Reglamento, obtendrá un subsidio adicional correspondiente a una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto del precio de venta prometido, incluida una reprogramación del citado contrato.

Con fecha 02 de febrero de 2018, entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la empresa **SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.**, se suscribió un convenio en mérito de lo dispuesto en el artículo 38 bis, inciso séptimo, del DS N° 120 (V. y U.) de 1995, referente al procedimiento establecido para la aplicación del beneficio regulado por el citado Decreto.

Advirtiendo la necesidad de actualizar las cláusulas del citado documento, por medio del presente ambas partes, representadas conforme lo indicado, vienen en modificar el convenio referido conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERO: Incorpórese tras el numeral Primero, la expresión "ANTECEDENTES".

Reemplácese en el primer párrafo de la cláusula primera del Convenio la expresión "sociedad de Leasing", en vez de "sociedad inmobiliaria".

Reemplácese la redacción del segundo párrafo por la siguiente: "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

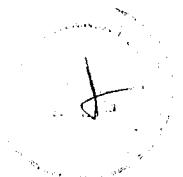




dicho artículo, debiendo además encontrarse al día en el servicio de su deuda. Se entenderá que el arrendatario promitente comprador se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus aportes mensuales y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, no existiendo en consecuencia deuda en mora”.

Incorpórese el siguiente párrafo a continuación del segundo: “Adicionalmente, el artículo 17 del DS 120 (V. y U.) de 1995, establece en su letra a) que el arrendatario promitente comprador deberá contratar un seguro de desempleo si fuere trabajador dependiente, o de incapacidad temporal, si fuere trabajador independiente, seguro que deberá cubrir como mínimo el pago de seis meses del aporte mensual, pudiendo aplicarse nuevamente la cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada. Para pensionados o quienes se pensionen durante el período de vigencia del seguro contratado, este seguro no será exigible, sin perjuicio que el interesado pueda optar por contratarlo. Por todo el plazo de la deuda, el arrendatario promitente comprador obtendrá un subsidio adicional para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplicará al pago de ésta. Este subsidio será de un monto equivalente al de la prima respectiva, con un tope igual al resultante de aplicar el factor 0,60 por mil al monto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se fijará la operatoria y el procedimiento de pago a la sociedad de Leasing respectiva. El arrendatario promitente comprador otorgará mandato a la prestadora para la contratación del seguro, lo que quedará estipulado en el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.”.

SEGUNDO: Reemplázase la cláusula segunda por la siguiente: “SEGUNDO. OBJETO DEL CONVENIO. Atendido lo previsto en el inciso séptimo del artículo 38 bis del DS N° 120 (V. y U.) de 1995, por el presente acto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante “el MINVU” o “el Ministerio”, y San Sebastian Inmobiliaria S.A. en adelante “la entidad”, “la sociedad” o “la prestadora”, convienen en establecer el procedimiento que se señala en las cláusulas siguientes, para la aplicación de los beneficios contemplados en el citado Reglamento, a los arrendatarios promitentes compradores de la citada entidad o sus cesionarios que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en la cláusula primera del presente Convenio”.





TERCERO: Reemplácese desde las cláusulas “**TERCERO**” a “**VIGÉSIMO**”, por las siguientes:

“TERCERO. DE LA SUBVENCIÓN PERMANENTE AL DIVIDENDO QUE SE ENCUENTRE PAGADO AL DÍA.

El beneficio establecido en el artículo 38° bis, del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, para los deudores habitacionales que señala, consiste en una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, conforme a los porcentajes que se indican a continuación, de acuerdo con el 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.

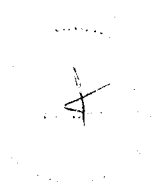
b) De un monto equivalente al 15% de cada aporte mensual, para los arrendatarios promitentes compradores cuyo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sea de más de 500 y hasta 900 Unidades de Fomento.

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.

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 derogada Ley N° 19.537 o a la actual Ley N° 21.442, 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 prestadora, 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.



CUARTO. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN.

a) Primer archivo que da inicio al proceso

Para los efectos antes señalados, la prestadora se obliga a enviar mensualmente al MINVU, un archivo denominado "BDO", con la individualización de los clientes que durante ese mes hayan suscrito un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con la prestadora, con la siguiente información del crédito original:

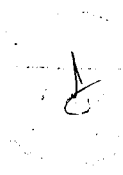
ID	Campo	Tipo de dato	Largo	Decimales	Ejemplo	Descripción
1	Rut	Numeric	10	0	10222333	Rut del beneficiado
2	DV	Char	1	0	K	Dígito verificador del rut del beneficiado
3	Entidad Financiera	Numeric	3		120	N° de la Entidad Financiera. Anexo 3 Códigos Entidades Financieras
4	Código Moneda Original (UF)	Varchar	3		UF	Código de la moneda en que se cursó el crédito (UF)
5	N° de Operación crédito original	Alfanumerico	12	0	120000000000	N° de operación de crédito original
6	Fecha del crédito	Datetime (ddmmaaaa)	8		10122008	Fecha en que se cursó el crédito original (día mes año)
7	Monto del Crédito (UF)	Decimal	11	6	12345,12346	Monto total del crédito original en moneda original (UF) (Escritura)
8	Saldo deudor (UF)	Decimal	11	6	12345,12346	Saldo a pagar en moneda original del crédito original
9	N° Cuotas Total	Numeric	5	0	125	N° de cuotas total del crédito original
10	Saldo en cuotas	Numeric	5	0	100	Saldo a pagar en cuotas del crédito original
11	Monto del dividendo (UF)	Decimal	11	6	123,123456	Monto del dividendo (UF)
12	Fecha del 1° Dividendo	Datetime (ddmmaaaa)	8		10122008	Fecha del primer dividendo (día mes año)

b) MINVU informa los resultados de la clasificación

Con la información enviada por la prestadora, el MINVU informará los resultados de la evaluación de cada cliente incorporado en el archivo BDO, indicando si éstos han sido rechazados o aceptados para la aplicación de la rebaja mensual al dividendo pagado al día y, si corresponde, el porcentaje a subvencionar (10%, 15% o 20%) según el tramo del crédito.

c) Segundo archivo – la prestadora envía nómina a MINVU con las cuotas pagadas al día.

Posteriormente, la prestadora deberá entregar al MINVU, mensualmente, la información de las cuotas pagadas al día, con la aplicación de los porcentajes descontados según se indica en el literal anterior, de acuerdo con el siguiente formato:




#ID	Campo	Tipo de dato	Largo	Decimales	Ejemplo	Descripción
1	Entidad Financiera	Numeric	3		120	N° de la Entidad Financiera. Anexo 3 Códigos Entidades Financieras
2	Rut	Numeric	10	0	11222333	Rut del beneficiado
3	DV	Char	1		K	Dígito verificador del rut del beneficiado
4	Código Moneda Original (UF)	Varchar	3		UF	Código de la moneda en que se cursó el crédito (UF)
5	N° de Operación	Alfanumerico	12	0	12345678	
6	N° Cuota	Numeric	5	0	123	Nro. De la cuota pagada correspondiente al mes
7	Mes de la cuota	Numeric	2	0	12	Mes de la cuota pagada
8	Año de la cuota	Numeric	4	0	2009	Año de la cuota pagada
9	Monto del dividendo en moneda Original	Decimal	11	6	12345,12346	Monto del dividendo original en moneda original
10	Indicador de estado cuota	Numeric	1	0		Indicador de estado: En caso de que la cuota esté pagada: Al Día =1 En caso de que la cuota esté pagada por aplicación de Seguro de Cesantía: Seguro Cesantía =2 En caso de que la cuota no esté pagada al día: No pagó al día = 3

d) La prestadora deberá entregar mensualmente una nómina con la individualización de los clientes que han utilizado su seguro de cesantía o de incapacidad, dependiendo del caso, según lo indica el citado artículo 17 letra a) del DS N° 120 (V. y U.) de 1995. Esta nómina deberá señalar fecha de activación del seguro, junto con la individualización del cliente y número de operación.

QUINTO. PAGO DE LA SUBVENCIÓN.

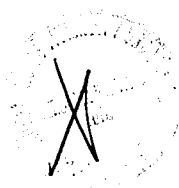
El MINVU pagará directamente a la prestadora la subvención correspondiente, contra recepción conforme de una carta de solicitud de pago, acompañada exclusivamente por la nómina de los deudores que hayan pagado parte del precio de su vivienda con un subsidio habitacional y de las cuotas pagadas en el mes que se informa.

La nómina de cobro mensual expresada en la moneda de origen del dividendo pagado (UF o IVP), será valorizada por MINVU al valor de la Unidad de Fomento o Índice de Valor Promedio vigente a la fecha de su pago efectivo.

De igual manera, la entidad prestadora se compromete a restituir mensualmente los montos que el MINVU hubiese abonado por concepto de subsidio y que la compañía aseguradora haya pagado, acorde a lo establecido en la letra d) de la cláusula CUARTA precedente.

SEXTO. EXCEPCIONES.

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.





SÉPTIMO: APLICACIÓN AUTOMÁTICA DE LA SUBVENCIÓN.

La prestadora, dentro del plazo máximo de 30 días corridos contados desde la firma del presente convenio, deberá disponer de un mecanismo que permita la aplicación de la subvención de acuerdo con lo establecido en el artículo 38° bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, en forma automática, rebajándose esta del monto de la cuota a pagar, permitiendo en consecuencia que el deudor beneficiado pague solo la parte de la cuota no cubierta con la subvención correspondiente.

OCTAVO. FINALIZACIÓN DE CONTRATOS.

La prestadora deberá remitir al MINVU, mensualmente, un archivo con la nómina de los deudores que, siendo beneficiarios, hayan extinguido sus operaciones en el mes anterior, indicando la causa de la extinción, de acuerdo con la siguiente clasificación:

#ID	N° de Operación crédito original	Tipo de dato	Largo	Decimales	Ejemplo
1	RUT	Varchar	10	0	10222333
2	DV	Char	1		1
3	N° de Operación	Alfanumerico	12	0	12345678
4	Código Causal	Char	2		1

Donde los códigos de las causales son:

#ID	Campo
1	Refinanciamiento de crédito mismo banco
2	Refinanciamiento de crédito por otro banco
3	Prepago o Terminó del crédito
4	Pago por aplicación de Seguro
5	Remate de la vivienda

NOVENO. RETROACTIVIDAD.

Considerando que el beneficio de subvención por cada cuota devengada que dispone el DS N° 120, (V. y U.), de 1995, se aplicará a partir de la primera cuota del contrato, la prestadora deberá devolver a los deudores el saldo que se produjere a favor de éstos respecto de aquellas cuotas pagadas antes de la aplicación de la rebaja, en su equivalente en pesos moneda nacional, a la fecha de su pago efectivo, dentro del mes siguiente al de su pago a esa Entidad por parte del MINVU. Sin embargo, en caso de que el deudor tenga pendiente de pago una o más cuotas ya vencidas al momento de la devolución aludida, la Entidad Financiera aplicará, primeramente, parte o la totalidad



del monto correspondiente a dicha devolución, a pagar él o los dividendos impagos, entregando al deudor el excedente, si lo hubiere.

Para obtener el pago de la subvención a que alude esta cláusula, San Sebastian Inmobiliaria S.A. deberá enviar al MINVU una nómina que contenga la individualización de los deudores a los que les corresponde obtener este beneficio, en el mismo formato indicado en la cláusula cuarta del presente convenio. Los beneficiarios elegibles para obtener este beneficio serán aquellos que hayan sido adjudicados con el subsidio correspondiente y hayan suscrito un contrato de arriendo con promesa de compraventa con la Entidad Financiera. La Entidad Financiera sólo podrá cobrar retroactivamente los subsidios adeudados hasta un año antes del cobro, asumiendo la responsabilidad por aquellos que no fueron cobrados fuera de ese plazo. El MINVU deberá revisar y comunicar a San Sebastian Inmobiliaria S.A. su conformidad o disconformidad con la nómina antes referida, dentro de los 20 días corridos siguientes a su recepción. El MINVU procederá al pago de la totalidad de las subvenciones correspondientes en un plazo no superior a 30 días hábiles, contados desde la recepción conforme de la citada nómina. En el evento que el MINVU apruebe 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 deudores individualizados en la nómina antes referida cuyo pago de la subvención fuere impugnado o rechazado por el MINVU, no se procederá a su respecto el pago, hasta que estas observaciones sean corregidas.

DÉCIMO. ESTUDIO DE CASOS.

San Sebastian Inmobiliaria S.A. y el MINVU establecerán una instancia en la cual estudiarán, analizarán y resolverán situaciones de deudores acerca de los cuales existan dudas respecto a la procedencia de la aplicación de los beneficios a que se refiere el presente instrumento.

DÉCIMO PRIMERO. INFORMACIÓN PARA LA GESTIÓN MINVU

a) Morosidad.

Trimestralmente San Sebastian Inmobiliaria S.A. se obliga a entregar a MINVU un detalle de las deudas asociadas a la cartera con subsidio de vivienda de acuerdo con el siguiente formato.



RUT	DV	NUMERO OPERACIÓN	ESTADO DE DEUDA	TASA DE INTERES DE LA OPERACIÓN	SALDO INSOLUTO EN MONEDA ORIGINAL	MONEDA ORIGINAL		PLAZO REMANENTE DEL CREDITO EN MESES	FECHA EXTINCIÓN DEL CREDITO
						1	UF		
			1 AL DIA			2	IVP		
			2 MORA 30			3	PESOS		
			3 MORA 60						
			4 MORA 90						
			5 MORA MAS DE 90						
			6 COBRANZA JUDICIAL						
			7 CASTIGADO						

b) Seguro de desempleo e incapacidad temporal.

San Sebastian Inmobiliaria S.A. se obliga a entregar a MINVU, dentro de los diez primeros días hábiles del mes, una nómina con información de los siniestros en estado "Pagado" o "Rechazado" del mes anterior, de clientes que mantienen vigente un contrato de arrendamiento con Subsidio MINVU, de acuerdo con el siguiente formato:

# ID	Campo	Ejemplo	Descripción
1	Estado	Pagado o Rechazado	Indicar si el siniestro se encuentra "Pagado" o "Rechazado"
2	Fecha Último Pago	28-09-2022	Fecha en que el Seguro pagó la(s) cuota(s) del Dividendo (dd/mm/aaaa)
3	Monto Pagado Moneda Origen	3,52	Monto pagado en la fecha informada en UF
4	Monto Pagado en Pesos	127056	Monto pagado en la fecha informada en pesos
5	Cantidad de Pagos	1	Número de Dividendos cubiertos con el pago informado en el campo 3 y 4
6	Rut Cliente	10222333	Rut del beneficiado
7	DV	k	Digito Verificador
8	N° Operación	9089765	Número de Operación pagada
9	Compañía	Cardif Grales	Nombre de la Compañía Aseguradora
10	Tipo de Seguro	Desempleo Hipotecario	Cobertura de Desempleo Hipotecario
11	Nombre Póliza	Desempleo Hipotecario MINVU	Nombre de la Póliza
12	Póliza	11101576	Número de Póliza
13	Fecha Recepción Corredora	01-09-2022	Fecha de recepción denuncia del siniestro (dd/mm/aaaa)
14	Fecha Ocurrencia	01-08-2022	Fecha de ocurrencia del siniestro (dd/mm/aaaa)
15	Motivo Rechazo	Desempleo/Causal sin cobertura	Sólo si esta rechazado: Motivo del rechazo de la denuncia o siniestro presentado
16	Fecha Rechazo	30-09-2022	Sólo si esta rechazado: Fecha que se decreta o informa el rechazo (dd/mm/aaaa)

DÉCIMO SEGUNDO. San Sebastian Inmobiliaria S.A. 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 TERCERO. INFORMACION ADICIONAL. El MINVU podrá requerir a San Sebastian Inmobiliaria S.A. 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 CUARTO. El MINVU en conjunto con San Sebastian Inmobiliaria S.A. 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, San Sebastian Inmobiliaria S.A. enviará



comunicaciones en forma permanente a todos sus agentes del país, informándoles del procedimiento de implementación de los beneficios.

DÉCIMO QUINTO. LIMITE A LAS OBLIGACIONES. 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 prestadora por cuanto se entiende que los beneficios contemplados en dicho Decreto Supremo ceden financieramente también en beneficio de ésta.

DÉCIMO SEXTO. EJEMPLARES. El presente convenio se suscribe ad-referéndum, en dos (2) 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 SÉPTIMO. DOMICILIO 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 OCTAVO. VIGENCIA DEL CONVENIO. El presente convenio tendrá una vigencia ligada al continuo cumplimiento y provisión del servicio de leasing otorgado a terceros por parte de la prestadora, no pudiendo subsistir al término de dicho servicio. Si alguna de las partes decidiera poner término anticipado al convenio, deberá informarlo a la otra con, a lo menos, tres meses de anticipación, mediante el envío de una carta notarial certificada, remitida al domicilio consignado en este instrumento o al nuevo domicilio oportuna y debidamente informado por los contratantes.

DÉCIMO NOVENO. La prestadora se obliga a cumplir con todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente convenio, así como también se compromete de manera formal a observar y cumplir estrictamente con la normativa nacional vigente durante la vigencia del presente convenio.

VIGÉSIMO. En caso de que alguna de las obligaciones estipuladas en el presente acuerdo no sea cumplida, la parte perjudicada tendrá el derecho de solicitar la terminación anticipada del convenio, así como la liquidación y restitución de los fondos correspondientes, si así procediera. Asimismo, se subraya que el incumplimiento de la normativa nacional vigente en el curso de este contrato será considerado motivo



suficiente para la aplicación de dichas medidas. Idéntico efecto tendrá la mora o el simple retardo en el cumplimiento de dichas obligaciones”.

CUARTO. Incorpórense las siguientes cláusulas a continuación de la cláusula vigésima:

“VIGÉSIMO PRIMERO. PROCEDIMIENTO DE TERMINO ANTICIPADO. El procedimiento de término anticipado de convenio se iniciará con la notificación indicada en el numeral **DECIMO OCTAVO** del presente documento. Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación, la entidad prestadora deberá rendir cuentas de su gestión, debiendo a lo menos:

1. Presentar una nómina detallada de todos los beneficiarios, ordenados por su número de operación, indicando a lo menos, el detalle del crédito otorgado, monto adeudado e inmueble sujeto a gravamen.
2. Rendir gastos respecto de los montos transferidos por MINVU.
3. Indicar monto de los excedentes a restituir a MINVU, si así procediere, restituyéndolos en el acto.
4. Presentar copia de la Escritura Publica en la que conste la transferencia de los contratos de mutuo hipotecario a la entidad que lo suceda legalmente, de conformidad con la cláusula siguiente.

VIGÉSIMO SEGUNDO. EJEMPLARES.

El presente convenio se suscribe ad referendum, se suscribe ad referendum en dos (2) ejemplares del mismo tenor quedando uno en poder de cada parte, sujeto en su vigencia a la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe.

VIGÉSIMO TERCERO. PERSONERÍAS.

La personería de don José Gabriel Mena Rozas, para representar a San Sebastian S.A. consta en la escritura pública de fecha once de octubre de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don César Sánchez García, mientras que la de don José Rafael Correa Achurra consta en la escritura pública del catorce de noviembre de 2022, número repertorio N°5264-2006 y repertorio 4476-2022 respectivamente. La personería de doña Gabriela Elgueta Poblete para actuar y comparecer en representación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo consta en el Decreto Supremo N° 13 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 12 de Julio 2023.

En todo lo no modificado por el presente instrumento, se mantiene vigente lo estipulado en el Convenio DS. N° 120 (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, celebrado entre las partes con fecha 02 de febrero de 2018, y aprobado mediante Decreto Exento N°20, de fecha 26 de febrero de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.

Hay constancia de firmas de los representantes legales de San Sebastian Inmobiliaria S.A. y de la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

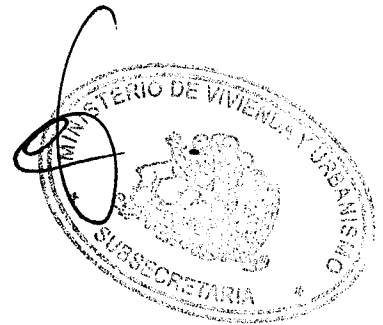
2. Comuníquese el presente acto administrativo a San Sebastian Inmobiliaria S.A.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE




CARLOS MONTES CISTERNAS

MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

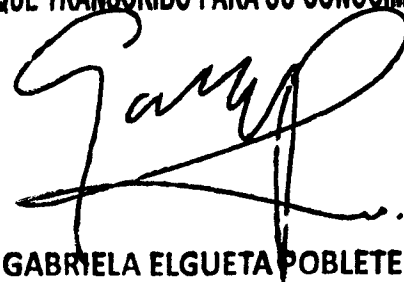


VP/CEI

DISTRIBUCIÓN:

- San Sebastian Inmobiliaria S.A., avenida El Bosque Norte 0177, Piso 3, Las Condes, Santiago, Región Metropolitana.
- Unidad Gestión Hipotecaria- DIFIN
- Gabinete Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- Gabinete Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
- Contraloría Interna Ministerial
- Auditoría Interna
- SIAC
- Oficina de Partes
- Ley de Transparencia, artículo 7/g

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO



GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**MODIFICA CONVENIO PARA EL PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE
BENEFICIOS REGULADOS POR D.S. N° 120, (V. Y U.), DE 1995, CELEBRADO
ENTRE SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A. Y MINISTERIO DE VIVIENDA Y
URBANISMO**

En Santiago de Chile, a 04 de agosto de 2025, entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante el MINVU, representado por su Subsecretaria, Gabriela De Los Ángeles Elgueta Poblete, chilena, Casada, Administradora Pública, cédula nacional de identidad N° 12.671.027-5, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°924, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por una parte; y por la otra **San Sebastián Inmobiliaria S.A.** RUT N° 76.661.770-0, representada por su Gerente General don **José Gabriel Mena Rozas**, Rut N° 10.499.394-K, y por don José Rafael Correa Achurra Rut 13.441.291-7, ambos domiciliados en Avenida El Bosque Norte número cero ciento setenta y siete, piso tres, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante "**la prestadora**" se ha acordado suscribir las siguientes modificaciones al Convenio celebrado entre las partes con fecha 02 de febrero de 2018, aprobado mediante Decreto Exento N° 20, de fecha 26 de febrero de 2018, a través del cual establecieron el procedimiento de aplicación de los beneficios regulados por el DS N° 120 (V. y U.) de 1995, de acuerdo a las cláusulas que siguen:

PREÁMBULO. El DS 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, establece que el beneficiario de subsidio obtenido a través del referido Reglamento que hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con alguna sociedad inmobiliaria que cumpla con los requisitos establecidos en el art. 38 bis del citado Reglamento, obtendrá un subsidio adicional



correspondiente a una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto del precio de venta prometido, incluida una reprogramación del citado contrato.

Con fecha 02 de febrero de 2018, entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la empresa **SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.**, se suscribió un convenio en mérito de lo dispuesto en el artículo 38 bis, inciso séptimo, del DS N° 120 (V. y U.) de 1995, referente al procedimiento establecido para la aplicación del beneficio regulado por el citado Decreto.

Advirtiendo la necesidad de actualizar las cláusulas del citado documento, por medio del presente ambas partes, representadas conforme lo indicado, vienen en modificar el convenio referido conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERO: Incorpórese tras el numeral Primero, la expresión "ANTECEDENTES". Reemplácese en el primer párrafo de la cláusula primera del Convenio la expresión "sociedad de Leasing", en vez de "sociedad inmobiliaria".

Reemplácese la redacción del segundo párrafo por la siguiente: "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".

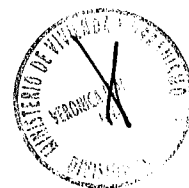
Incorpórese el siguiente párrafo a continuación del segundo: "Adicionalmente, el artículo 17 del DS 120 (V. y U.) de 1995, establece en su letra a) que el arrendatario promitente comprador deberá contratar un seguro de desempleo si fuere trabajador dependiente, o de incapacidad temporal, si fuere trabajador independiente, seguro que deberá cubrir como mínimo el pago de seis meses del aporte mensual, pudiendo



aplicarse nuevamente la cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada. Para pensionados o quienes se pensionen durante el período de vigencia del seguro contratado, este seguro no será exigible, sin perjuicio que el interesado pueda optar por contratarlo. Por todo el plazo de la deuda, el arrendatario promitente comprador obtendrá un subsidio adicional para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplicará al pago de ésta. Este subsidio será de un monto equivalente al de la prima respectiva, con un tope igual al resultante de aplicar el factor 0,60 por mil al monto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se fijará la operatoria y el procedimiento de pago a la sociedad de Leasing respectiva. El arrendatario promitente comprador otorgará mandato a la prestadora para la contratación del seguro, lo que quedará estipulado en el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.”.

SEGUNDO: Reemplázase la cláusula segunda por la siguiente: “SEGUNDO. OBJETO DEL CONVENIO. Atendido lo previsto en el inciso séptimo del artículo 38 bis del DS N° 120 (V. y U.) de 1995, por el presente acto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante “el MINVU” o “el Ministerio”, y San Sebastian Inmobiliaria S.A. en adelante “la entidad”, “la sociedad” o “la prestadora”, convienen en establecer el procedimiento que se señala en las cláusulas siguientes, para la aplicación de los beneficios contemplados en el citado Reglamento, a los arrendatarios promitentes compradores de la citada entidad o sus cesionarios que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en la cláusula primera del presente Convenio”.

TERCERO: Reemplácense desde las cláusulas “TERCERO” a “VIGÉSIMO”, por las siguientes:



“TERCERO. DE LA SUBVENCIÓN PERMANENTE AL DIVIDENDO QUE SE ENCUENTRE PAGADO AL DÍA.

El beneficio establecido en el artículo 38° bis, del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, para los deudores habitacionales que señala, consiste en una subvención permanente por cada aporte mensual devengado que sea pagado al día, conforme a los porcentajes que se indican a continuación, de acuerdo con el 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.

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 derogada Ley N° 19.537 o a la actual Ley N° 21.442, 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 prestadora, 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.

CUARTO. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN.

a) Primer archivo que da inicio al proceso

Para los efectos antes señalados, la prestadora se obliga a enviar mensualmente al MINVU, un archivo denominado "BDO", con la individualización de los clientes que durante ese mes hayan suscrito un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con la prestadora, con la siguiente información del crédito original:

ID	Campo	Tipo de dato	Largo	Decimales	Ejemplo	Descripción
1	Rut	Numeric	10	0	10222333	Rut del beneficiado
2	DV	Char	1	0	K	Dígito verificador del rut del beneficiado
3	Entidad Financiera	Numeric	3		120	N° de la Entidad Financiera. Anexo 3 Códigos Entidades Financieras
4	Código Moneda Original (UF)	Varchar	3		UF	Código de la moneda en que se cursó el crédito (UF)
5	N° de Operación crédito original	Alfanumerico	12	0	120000000000	N° de operación de crédito original
6	Fecha del crédito	Datetime (ddmmaaaa)	8		10122008	Fecha en que se cursó el crédito original (día mes año)
7	Monto del Crédito (UF)	Decimal	11	6	12345,12346	Monto total del crédito original en moneda original (UF) (Escritura)
8	Saldo deudor (UF)	Decimal	11	6	12345,12346	Saldo a pagar en moneda original del crédito original
9	N° Cuotas Total	Numeric	5	0	125	N° de cuotas total del crédito original
10	Saldo en cuotas	Numeric	5	0	100	Saldo a pagar en cuotas del crédito original
11	Monto del dividendo (UF)	Decimal	11	6	123,123456	Monto del dividendo (UF)
12	Fecha del 1° Dividendo	Datetime (ddmmaaaa)	8		10122008	Fecha del primer dividendo (día mes año)

b) MINVU informa los resultados de la clasificación

Con la información enviada por la prestadora, el MINVU informará los resultados de la evaluación de cada cliente incorporado en el archivo BDO, indicando si éstos han sido rechazados o aceptados para la aplicación de la rebaja mensual al dividendo pagado al día y, si corresponde, el porcentaje a subvencionar (10%, 15% o 20%) según el tramo del crédito.

c) Segundo archivo – la prestadora envía nómina a MINVU con las cuotas pagadas al día.



Posteriormente, la prestadora deberá entregar al MINVU, mensualmente, la información de las cuotas pagadas al día, con la aplicación de los porcentajes descontados según se indica en el literal anterior, de acuerdo con el siguiente formato:

#ID	Campo	Tipo de dato	Largo	Decimales	Ejemplo	Descripción
1	Entidad Financiera	Numeric	3		120	N° de la Entidad Financiera. Anexo 3 Códigos Entidades Financieras
2	Rut	Numeric	10	0	11222333	Rut del beneficiado
3	DV	Char	1		k	Digito verificador del rut del beneficiado
4	Código Moneda Original (UF)	Varchar	3		UF	Código de la moneda en que se cursó el crédito (UF)
5	N° de Operación	Alfanumerico	12	0	12345678	
6	N° Cuota	Numeric	5	0	123	Nro. De la cuota pagada correspondiente al mes
7	Mes de la cuota	Numeric	2	0	12	Mes de la cuota pagada
8	Año de la cuota	Numeric	4	0	2009	Año de la cuota pagada
9	Monto del dividendo en moneda Original	Decimal	11	6	12345,12346	Monto del dividendo original en moneda original
10	Indicador de estado cuota	Numeric	1	0		Indicador de estado: En caso de que la cuota esté pagada: Al Día =1 En caso de que la cuota esté pagada por aplicación de Seguro de Cesantía: Seguro Cesantía =2 En caso de que la cuota no esté pagada al día: No pagó al día = 3

d) La prestadora deberá entregar mensualmente una nómina con la individualización de los clientes que han utilizado su seguro de cesantía o de incapacidad, dependiendo del caso, según lo indica el citado artículo 17 letra a) del DS N° 120 (V. y U.) de 1995. Esta nómina deberá señalar fecha de activación del seguro, junto con la individualización del cliente y numero de operación.

QUINTO. PAGO DE LA SUBVENCIÓN.

El MINVU pagará directamente a la prestadora la subvención correspondiente, contra recepción conforme de una carta de solicitud de pago, acompañada exclusivamente por la nómina de los deudores que hayan pagado parte del precio de su vivienda con un subsidio habitacional y de las cuotas pagadas en el mes que se informa.

La nómina de cobro mensual expresada en la moneda de origen del dividendo pagado (UF o IVP), será valorizada por MINVU al valor de la Unidad de Fomento o Índice de Valor Promedio vigente a la fecha de su pago efectivo.

De igual manera, la entidad prestadora se compromete a restituir mensualmente los montos que el MINVU hubiese abonado por concepto de subsidio y que la compañía



aseguradora haya pagado, acorde a lo establecido en la letra d) de la cláusula CUARTA precedente.

SEXTO. EXCEPCIONES.

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.

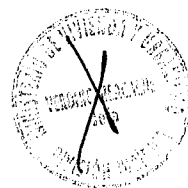
SÉPTIMO: APLICACIÓN AUTOMÁTICA DE LA SUBVENCIÓN.

La prestadora, dentro del plazo máximo de 30 días corridos contados desde la firma del presente convenio, deberá disponer de un mecanismo que permita la aplicación de la subvención de acuerdo con lo establecido en el artículo 38° bis del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, en forma automática, rebajándose esta del monto de la cuota a pagar, permitiendo en consecuencia que el deudor beneficiado pague solo la parte de la cuota no cubierta con la subvención correspondiente.

OCTAVO. FINALIZACIÓN DE CONTRATOS.

La prestadora deberá remitir al MINVU, mensualmente, un archivo con la nómina de los deudores que, siendo beneficiarios, hayan extinguido sus operaciones en el mes anterior, indicando la causa de la extinción, de acuerdo con la siguiente clasificación:

#ID	N° de Operación crédito original	Tipo de dato	Largo	Decimales	Ejemplo
1	RUT	Varchar	10	0	10222333
2	DV	Char	1		1
3	N° de Operación	Alfanumerico	12	0	12345678
4	Código Causal	Char	2		1

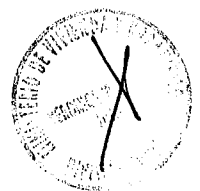


Donde los códigos de las causales son:

#D	Campo
1	Refinanciamiento de crédito mismo banco
2	Refinanciamiento de crédito por otro banco
3	Prepago o Terminación del crédito
4	Pago por aplicación de Seguro
5	Remate de la vivienda

NOVENO. RETROACTIVIDAD.

Considerando que el beneficio de subvención por cada cuota devengada que dispone el DS N° 120, (V. y U.), de 1995, se aplicará a partir de la primera cuota del contrato, la prestadora deberá devolver a los deudores el saldo que se produjere a favor de éstos respecto de aquellas cuotas pagadas antes de la aplicación de la rebaja, en su equivalente en pesos moneda nacional, a la fecha de su pago efectivo, dentro del mes siguiente al de su pago a esa Entidad por parte del MINVU. Sin embargo, en caso de que el deudor tenga pendiente de pago una o más cuotas ya vencidas al momento de la devolución aludida, la Entidad Financiera aplicará, primeramente, parte o la totalidad del monto correspondiente a dicha devolución, a pagar él o los dividendos impagos, entregando al deudor el excedente, si lo hubiere. Para obtener el pago de la subvención a que alude esta cláusula, San Sebastian Inmobiliaria S.A. deberá enviar al MINVU una nómina que contenga la individualización de los deudores a los que les corresponde obtener este beneficio, en el mismo formato indicado en la cláusula cuarta del presente convenio. Los beneficiarios elegibles para obtener este beneficio serán aquellos que hayan sido adjudicados con el subsidio correspondiente y hayan suscrito un contrato de arriendo con promesa de compraventa con la Entidad Financiera. La Entidad Financiera sólo podrá cobrar retroactivamente los subsidios adeudados hasta un año antes del cobro, asumiendo la responsabilidad por aquellos que no fueron cobrados fuera de ese plazo. El MINVU deberá revisar y comunicar a San Sebastian Inmobiliaria S.A. su conformidad o disconformidad con la nómina antes referida, dentro de los 20 días corridos siguientes a su recepción. El MINVU procederá al pago de la totalidad de



las subvenciones correspondientes en un plazo no superior a 30 días hábiles, contados desde la recepción conforme de la citada nómina. En el evento que el MINVU apruebe 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 deudores individualizados en la nómina antes referida cuyo pago de la subvención fuere impugnado o rechazado por el MINVU, no se procederá a su respecto el pago, hasta que estas observaciones sean corregidas.

DÉCIMO. ESTUDIO DE CASOS.

San Sebastian Inmobiliaria S.A. y el MINVU establecerán una instancia en la cual estudiarán, analizarán y resolverán situaciones de deudores acerca de los cuales existan dudas respecto a la procedencia de la aplicación de los beneficios a que se refiere el presente instrumento.

DÉCIMO PRIMERO. INFORMACIÓN PARA LA GESTIÓN MINVU

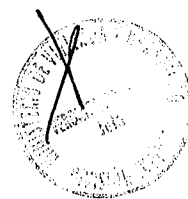
a) Morosidad.

Trimestralmente San Sebastian Inmobiliaria S.A. se obliga a entregar a MINVU un detalle de las deudas asociadas a la cartera con subsidio de vivienda de acuerdo con el siguiente formato.

RUT	DV	NUMERO OPERACIÓN	ESTADO DE DEUDA	TASA DE INTERES DE LA OPERACIÓN	SALDO INSOLUTO EN MONEDA ORIGINAL	MONEDA ORIGINAL		PLAZO REMANENTE DEL CREDITO EN MESES	FECHA EXTINCION DEL CREDITO
			1 AL DIA			1	UF		
			2 MORA 30			2	IVP		
			3 MORA 60			3	PESOS		
			4 MORA 90						
			5 MORA MAS DE 90						
			6 COBRANZA JUDICIAL						
			7 CASTIGADO						

b) Seguro de desempleo e incapacidad temporal.

San Sebastian Inmobiliaria S.A. se obliga a entregar a MINVU, dentro de los diez primeros días hábiles del mes, una nómina con información de los siniestros en estado "Pagado" o "Rechazado" del mes anterior, de clientes que mantienen



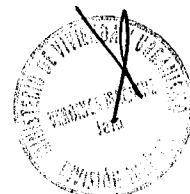
vigente un contrato de arrendamiento con Subsidio MINVU, de acuerdo con el siguiente formato:

# ID	Campo	Ejemplo	Descripción
1	Estado	Pagado o Rechazado	Indicar si el siniestro se encuentra "Pagado" o "Rechazado"
2	Fecha Último Pago	26-09-2022	Fecha en que el Seguro pagó la(s) cuota(s) del Dividendo (dd/mm/aaaa)
3	Monto Pagado Moneda Origen	3,52	Monto pagado en la fecha informada en UF
4	Monto Pagado en Pesos	127056	Monto pagado en la fecha informada en pesos
5	Cantidad de Pagos	1	Número de Dividendos cubiertos con el pago informado en el campo 3 y 4
6	Rut Cliente	10222333	Rut del beneficiado
7	DV	k	Dígito Verificador
8	N° Operación	9089765	Número de Operación pagada
9	Compañía	Cardif Grales	Nombre de la Compañía Aseguradora
10	Tipo de Seguro	Desempleo Hipotecario	Cobertura de Desempleo Hipotecario
11	Nombre Póliza	Desempleo Hipotecario MINVU	Nombre de la Póliza
12	Póliza	11101576	Número de Póliza
13	Fecha Recepción Corredora	01-09-2022	Fecha de recepción denuncia del siniestro (dd/mm/aaaa)
14	Fecha Ocurrencia	01-08-2022	Fecha de ocurrencia del siniestro (dd/mm/aaaa)
15	Motivo Rechazo	Desempleo/Causal sin cobertura	Sólo si esta rechazado: Motivo del rechazo de la denuncia o siniestro presentado
16	Fecha Rechazo	30-09-2022	Sólo si esta rechazado: Fecha que se decreta o informa el rechazo (dd/mm/aaaa)

DÉCIMO SEGUNDO. San Sebastian Inmobiliaria S.A. 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 TERCERO. INFORMACION ADICIONAL. El MINVU podrá requerir a San Sebastian Inmobiliaria S.A. 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 CUARTO. El MINVU en conjunto con San Sebastian Inmobiliaria S.A. 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, San Sebastian Inmobiliaria S.A. enviará comunicaciones en forma permanente a todos sus agentes del país, informándoles del procedimiento de implementación de los beneficios.



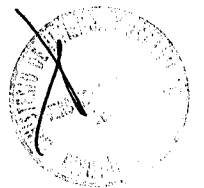
DÉCIMO QUINTO. LIMITE A LAS OBLIGACIONES. Con excepción de los beneficios y subvenciones establecidos en el D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, en los términos previstos en el presente Convenio, éste no generará para el MINVU obligación pecuniaria alguna a favor de la prestadora por cuanto se entiende que los beneficios contemplados en dicho Decreto Supremo ceden financieramente también en beneficio de ésta.

DÉCIMO SEXTO. EJEMPLARES. El presente convenio se suscribe ad-referéndum, en dos (2) 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 SÉPTIMO. DOMICILIO 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 OCTAVO. VIGENCIA DEL CONVENIO. El presente convenio tendrá una vigencia ligada al continuo cumplimiento y provisión del servicio de leasing otorgado a terceros por parte de la prestadora, no pudiendo subsistir al término de dicho servicio. Si alguna de las partes decidiera poner término anticipado al convenio, deberá informarlo a la otra con, a lo menos, tres meses de anticipación, mediante el envío de una carta notarial certificada, remitida al domicilio consignado en este instrumento o al nuevo domicilio oportuna y debidamente informado por los contratantes.

DÉCIMO NOVENO. La prestadora se obliga a cumplir con todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente convenio, así como también se compromete de manera formal a observar y cumplir estrictamente con la normativa nacional vigente durante la vigencia del presente convenio.

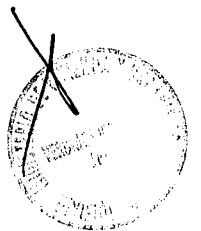


VIGÉSIMO. En caso de que alguna de las obligaciones estipuladas en el presente acuerdo no sea cumplida, la parte perjudicada tendrá el derecho de solicitar la terminación anticipada del convenio, así como la liquidación y restitución de los fondos correspondientes, si así procediera. Asimismo, se subraya que el incumplimiento de la normativa nacional vigente en el curso de este contrato será considerado motivo suficiente para la aplicación de dichas medidas. Idéntico efecto tendrá la mora o el simple retardo en el cumplimiento de dichas obligaciones”.

CUARTO. Incorpórense las siguientes cláusulas a continuación de la cláusula vigésima:

“VIGÉSIMO PRIMERO. PROCEDIMIENTO DE TERMINO ANTICIPADO. El procedimiento de término anticipado de convenio se iniciará con la notificación indicada en el numeral **DECIMO OCTAVO** del presente documento. Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación, la entidad prestadora deberá rendir cuentas de su gestión, debiendo a lo menos:

1. Presentar una nómina detallada de todos los beneficiarios, ordenados por su número de operación, indicando a lo menos, el detalle del crédito otorgado, monto adeudado e inmueble sujeto a gravamen.
2. Rendir gastos respecto de los montos transferidos por MINVU.
3. Indicar monto de los excedentes a restituir a MINVU, si así procediere, restituyéndolos en el acto.
4. Presentar copia de la Escritura Publica en la que conste la transferencia de los contratos de mutuo hipotecario a la entidad que lo suceda legalmente, de conformidad con la cláusula siguiente.




VIGÉSIMO SEGUNDO. EJEMPLARES.

El presente convenio se suscribe ad referéndum, en cuatro (2) ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder de cada una de las partes, sujeto en su vigencia a la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe.

VIGÉSIMO TERCERO. PERSONERÍAS.

La personería de don José Gabriel Mena Rozas para representar a **SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.**, consta la escritura pública de fecha once de octubre del dos mil seis otorgada en la Notaría de Santiago de don César Sánchez García, mientras que la de don José Rafael Correa Achurra, consta en escritura pública del catorce de noviembre de dos mil veintidós, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Zavala Courriol, Repertorio número repertorio 5264-2006 y repertorio 4476-2022 respectivamente. La personería de doña Gabriela Elgueta Poblete para actuar y comparecer en representación del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo** consta en el Decreto Supremo N° 13 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 12 de Julio 2023".

En todo lo no modificado por el presente instrumento, se mantiene vigente lo estipulado en el Convenio DS. N° 120 (V. y U.), de 1995 y sus modificaciones, celebrado entre las partes con fecha 02 de febrero de 2018, y aprobado mediante Decreto Exento N°20, de fecha 26 de febrero de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



José Gabriel Mena Rozas
10.499.394-K
Gerente General

José Rafael Correa Achurra
13.441.291-7

