

Santiago, 15 de enero de 2021

Estimado Sr. Pedro Ramírez  
Director de Ciper  
Presente

En conformidad a los derechos constitucionales y legales que asisten a mi representada, en específico lo dispuesto en los artículos 16 y siguientes de la ley 19.733, le solicito pueda publicar esta carta, como respuesta y réplica al reportaje publicado ayer en el medio que usted dirige, el que versó sobre el negocio de San Sebastián Inmobiliaria; por lo que le hago saber lo siguiente:

1. Tal como indicamos a una de las periodistas del reportaje, en documento del 22 de diciembre pasado, desde el inicio de esta pandemia (marzo 2020), San Sebastián Inmobiliaria - haciéndose cargo de la difícil situación por la que atravesaba el país- implementó programas de reprogramación de cuotas, conocidos como "Beneficio Covid", por hasta 6 cuotas, a pagarse a partir de enero 2021 por 24 meses, sin recargo de interés o gasto alguno, los que han estado disponibles no sólo para clientes con sus pagos al día, como lo hizo la mayor parte de las instituciones financieras, sino que también se hizo extensivo a los clientes con hasta 4 cuotas en mora. Dejamos claro también que no vamos a dejar sin techo a nuestros clientes, independientemente de su comportamiento de pagos, mientras dure la pandemia. En cualquier caso, no hemos realizado ningún proceso de recuperación de vivienda desde 2018.
2. Explicamos también que las solicitudes de arbitraje, sólo se realizan en casos con más de 6 cuotas en mora y, en la gran mayoría de ellos (más del 75%), se alcanzan acuerdos antes de la designación arbitral. Es así como de las 250 demandas de designación de árbitro que se iniciaron en 2020, hoy sólo se encuentran vigentes 50, que es el equivalente al 2% de nuestra base de clientes; mientras que la diferencia regularizó su situación de pagos.
3. El reportaje de Ciper publica acusaciones sin personalizar al acusador, donde se calumnia a mi representada diciendo que la operación de San Sebastián es similar a la de una compañía que fue condenada por estafa en los tribunales de justicia. Es de público conocimiento que San Sebastián es una sociedad regulada por la CMF (ex SVS) desde el año 2006, cuyo negocio se enmarca en el ámbito de la Ley 19281 del año 1993.
4. Dichas aseveraciones tampoco fueron respaldadas con ningún argumento. De hecho, y a modo de ejemplo, jamás hemos otorgado un financiamiento sin antes aplicar exigentes políticas de elegibilidad, sin comprobar la capacidad de pago de nuestros arrendatarios promitentes compradores; como jamás tampoco hemos financiado a nadie que no acredite capacidad de pago: entre otras, que el monto de la cuota mensual no puede exceder el 25% de su renta mensual actualizada y debidamente acompañada antes de aprobar la operación.
5. Siempre hemos estado abiertos a reprogramar a quienes han acudido a nosotros y presentan problemas de pago. Tanto es así, que solo el 2% de la cartera total presenta aún vigencia en la solicitud de designación de árbitro, ya que el resto de los que habían estado afectos a ese proceso reprogramó sus cuotas o pagó su deuda.
6. Tampoco es verdad que la gente que accede a este financiamiento esté desesperada o tenga graves problemas económicos. Tal como lo dijimos, y no fue publicado, este tipo de financiamiento fue patrocinado por el presidente Patricio Aylwin, iniciando con la Ley 19.281 una serie de normas que exitosamente integraron la Política Habitacional al mercado de capitales. De hecho, es un sistema de financiamiento ampliamente utilizado en la actualidad,

que se aplica exitosamente desde el año 1996 y por el que existe numerosas emisiones de deuda securitizada que hoy circulan en el mercado nacional y son parte de la cartera de activos que poseen inversionistas institucionales chilenos.

7. Es bien conocido que una operación de compraventa de una propiedad tiene gastos operacionales: tales como la notaría, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, el estudio de títulos y otros que difícilmente representan un 10% de la operación. Estos son debidamente comunicados con anticipación a la firma del contrato, de lo cual siempre queda aprobación explícita del cliente.
8. La demanda para designación de árbitro se realiza en tribunales civiles de justicia, todo en el marco de la normativa general y particular aplicable a estos contratos. Por lo mismo, difícilmente un demandado pueda decir que desconoce la demanda, pues el proceso legal establece que debe ser debidamente notificada por el propio tribunal, con todas las formalidades del caso, lo que generalmente concluye después de 18 meses o más sin cumplir sus compromisos de pago. Teniendo en cuenta que un juicio que alcanza su etapa final requiere de al menos 4 notificaciones del Tribunal al cliente, resulta tanto más inverosímil creer, a esa altura, que el cliente no sabe que está demandado.
9. No es verídico que esta alternativa de financiamiento haya levantado dudas en los clientes de San Sebastián. Por el contrario, más de 780 clientes son ya dueños de sus viviendas, concluyendo felizmente su financiamiento, ya sea porque efectuaron un prepagó total a través de otra institución financiera o bien han concluido el préstamo en el plazo estipulado. Si bien San Sebastián desde 2007 ha recuperado viviendas por incumplimiento, en la mayor parte de ellas ha podido devolver el producto del ahorro y la plusvalía que las familias lograron acumular, o bien, ha debido incurrir en pérdidas por las que en ningún caso se ha continuado la cobranza. La plusvalía no es parte del negocio de San Sebastián, ya que la vivienda está prometida vender al precio que se define en la misma firma del contrato. Incluso, en muchas oportunidades hemos cooperado en la transacción de la vivienda con un tercero, en beneficio de nuestros clientes, para que puedan retirar su ahorro y plusvalía, y esto sin mediar obligación contractual alguna.
10. Cuesta creer el reportaje de Ciper se haya hecho eco de este tipo de juicios, como que “la gente no sabe que transfirió sus casas”, siendo el caso que todas las operaciones de San Sebastián se hacen mediante escrituras públicas, que se firman en notaría, en cuyo título se indica que es una operación de COMPRAVENTA y Arrendamiento con Promesa de Compraventa.
11. Es falso que la tasación del inmueble sea ficticia o realizada por alguien interno o relacionado a San Sebastián. En todos los financiamientos consta una tasación independiente practicada por instituciones debidamente validadas por el mercado financiero, siendo ampliamente consultadas por la industria bancaria. Todo lo anterior consta en cualquier carpeta comercial de estas operaciones, lo que se pudo haber constatado con su simple revisión, cuestión que al parecer tampoco se hizo.
12. Estas operaciones de financiamiento no están sujetas a la tasa máxima convencional por no ser operaciones de crédito de dinero (Circular Bancos 2968, que recopila normativa sobre Operaciones de Leasing), de lo cual existe amplia jurisprudencia. Es más, exigir que una operación de Leasing Habitacional estuviese sujeta a la tasa máxima convencional, equivaldría a impugnar la política habitacional de subsidios del MINVU para su programa


“Subsidio Leasing”. Igualmente, nos gustaría que pudiera aclarar y corregir lo que señala su reportaje, en cuanto a que no es verdad -suponemos producto de un error- lo expresado en el reportaje, de que el Banco Central establece una tasa máxima convencional para operaciones de este tipo.

13. Por último, lo fundamental del reportaje que publicó Ciper se sustenta en tres operaciones, las que se toman como ejemplo y referencia, para de ahí describir un supuesto patrón de comportamiento de mi representada; cuestión que, se asevera, habría ocurrido durante la pandemia del Covid-19. Pues bien, me permito aclararle que:

- a. La señora Yanet Arenas (39 años) no figura en ninguna de nuestras bases de datos bajo el título de arrendataria promitente compradora, ni vendedora, ni codeudora o mandataria, ni bajo título alguno. Por lo que, no siendo nuestra cliente o tampoco teniendo ninguna relación contractual con ella, menos podemos hacer cargo de su declaración y sus afirmaciones recogidas en el reportaje.
- b. El señor Luis Torrealba (75 años) sí figura como arrendatario promitente comprador. Sin embargo, él dejó de pagar hace más de una década - el año 2010 para ser precisos- por lo que su situación no guarda relación alguna con la pandemia iniciada en marzo de 2020, como lo sugiere el reportaje de Ciper.
- c. La señora Lijia Llancao (61 años) también figura como arrendataria promitente compradora y dejó de pagar el año 2017, de manera que tampoco es un caso que tenga relación con la situación presentada por la pandemia iniciada en marzo de 2020.

14. Por último, quisiera manifestarle que muchas de las cuestiones explicadas en esta réplica fueron formalmente transmitidas a los profesionales que construyeron el reportaje de Ciper, a través de un correo electrónico donde dimos respuesta a las consultas que se nos hicieron. Por lo mismo, no podemos sino lamentar que fueran omitidas, construyendo una historia que prescindió de información recibida y relevante, y que no se ajusta a la realidad.

Sin otro particular y a la espera de que publique nuestra réplica, se despide de usted;



Gabriel Mena R.  
Gerente General  
San Sebastián Inmobiliaria S.A.