

## COMUNICADO

### SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

El día 19 de septiembre Megavisión transmitió un Reportaje sobre una supuesta estafa inmobiliaria en que se efectúan una serie de aseveraciones totalmente falsas e injuriosas, al respecto podemos señalar lo siguiente:

#### **Sobre la realidad social del país**

1. San Sebastián tiene y ha tenido siempre la disposición de acoger la complejidad de la situación por la que pueden pasar nuestros clientes y sus familias, más aún en el ámbito del contexto actual. Siempre hemos cooperado con quienes tienen dificultades en el pago, pero eso solo es posible cuando las personas presentan interés en buscar soluciones.
2. Para nosotros es un fracaso que alguno de nuestros clientes pierda su casa y eso solo ocurre cuando las personas desaparecen, o no son habidas y no se acercan a buscar una solución. Los tiempos del proceso arbitral son largos, suelen superar los dos años, y en la mayoría de los casos alcanzamos un acuerdo anticipado, permitiendo que los clientes regularicen su situación.
3. Es más, en pandemia, la Inmobiliaria implementó programas de reprogramación de cuotas, conocidos como “Beneficio Covid”, por hasta 6 cuotas, a pagarse a partir de enero 2021 sin recargo de interés o gasto alguno, programa que quedó disponible no solo para los clientes con sus pagos al día, sino que también para los clientes con hasta cuatro cuotas impagas.
4. En cuanto a los casos de clientes con aportes impagos expuestos en el Reportaje de Mega, hemos buscado permanentemente contactarlos desde hace años, pero no ha sido posible, puesto que han dejado de responder a los llamados y mensajes.

#### **Sobre la cuestión legal y judicial**

1. En el Reportaje de Megavisión se pone en duda que los contratos de leasing y leaseback habitacionales que suscribe San Sebastián Inmobiliaria con sus clientes se encuentren regulados por la Ley 19.281, en circunstancias que efectivamente ambos se encuentran contemplados expresamente en dicha ley y son ampliamente utilizados en el mercado desde hace más de 20 años por sociedades de leasing habitacional que buscan otorgar financiamiento a quienes no pueden acceder a créditos hipotecarios de bancos e instituciones financieras.
2. Los contratos de leasing y leaseback se encuentran contemplados en la citada Ley tanto para propiedades nuevas como usadas, para leasing y *leaseback* y, en el caso de los segundos, constituyen un financiamiento a un costo muchísimo más bajo que las deudas de corto plazo con casas comerciales y otros que arrastran la mayoría de las personas que solicitan este tipo de financiamiento a San Sebastián, con el fin de evitar ser embargados y despojados de sus bienes y en particular de su casa.
3. Respecto a las acciones de resolución de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, sólo se realizan en casos con más de 6 aportes impagos, jamás al tercero, y en la gran mayoría (más del 75% de los casos) se llega a acuerdos con los clientes antes incluso de la designación judicial del juez árbitro que conocerá la causa. La actual cartera de San Sebastián está en un 75% al día, hay solicitudes de designación de árbitro y acciones de resolución de contratos vigentes equivalentes a solo el 7% del total, de las cuales menos del 2% debería llegar sin solución a la fase arbitral.

## **Sobre los casos expuestos en el Reportaje de Megavisión**

Respecto de los casos expuestos en el Reportaje, y dado que es nuestro deber resguardar la privacidad de la información de nuestros clientes, sólo nos referimos a ellos en forma genérica:

- Es importante destacar que nuestra área de atención al cliente y cobranzas siempre busca la mejor alternativa para que los clientes puedan volver a estar al día después de un período de morosidad. Es así como, en más de un caso - de los mencionados en el Reportaje - se registran pagos conjuntos de 2, 3, 4, 5 y hasta 8 cuotas en un mismo evento, lo que no se condice con lo afirmado por algunos clientes del Reportaje que dicen que no se les permite pagar tres cuotas juntas.
- Es política de la Inmobiliaria iniciar las gestiones de cobranza judicial una vez que se han superado la cantidad de seis cuotas impagas y no de tres como dicen algunos en el reportaje. Si bien la ley permite hacerlo en la cuota número 3 de morosidad, como empresa hemos flexibilizado esa exigencia, y siempre se busca establecer acuerdos de pago, de forma total o parcial.
- En el proceso judicial de cobranza existen dos instancias reguladas y mandatadas por la ley. La primera, es un juicio de designación de árbitro, en el cual se le pide a un tribunal de la República que designe un juez árbitro. Muchos eventos de morosidad terminan una vez iniciada esta fase, y por consiguiente no es de extrañarse de la cantidad de causas iniciadas por la Inmobiliaria en la página del poder judicial.
- Contamos con un área instruida para que en casos de clientes con dificultades de pago se acerquen a conversar con nosotros y sean asesorados a fin de que puedan: a) encontrar una alternativa para ponerse al día; b) instruirlos en el proceso de venta de su vivienda y/o c) orientarlos a fin de obtener un nuevo financiamiento en el mercado que les permita reemplazar su compromiso actual.

Por todos estos motivos se está analizando el ejercicio de las acciones penales que corresponda contra quienes resulten responsables.