INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE PERMITE RENEGOCIAR, REPROGRAMAR O CONDONAR PARCIALMENTE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y SALDOS RELACIONADOS CON PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA QUE SE INDICAN.

BOLETÍN Nº 3924-14.

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano informa sobre el proyecto de ley singularizado en el epígrafe, iniciado en un mensaje de S.E. el Presidente de la República, en primer trámite constitucional y reglamentario.

Durante la discusión de esta iniciativa legal, asistieron la Subsecretaria de Bienes Nacionales, señora Jacqueline Weinstein; las Jefas de las Divisiones Jurídica y de Presupuestos de dicha Subsecretaría, señoras Pilar Vives y Gabriela Ávalos, respectivamente; la Subsecretaria de Previsión Social, señora Marisol Aravena; el asesor jurídico de esa Subsecretaría, señor Renato Pérez; el Fiscal del Banco Central, señor Miguel Angel Nacrur; la asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señora Jeannette Tapia y los asesores del Ministerio de Hacienda señores Julio Valladares y Hernán Moya.

I. CONSTANCIAS PREVIAS.

1°. La idea matriz o fundamental del proyecto de ley es beneficiar a los deudores de las carteras de créditos habitacionales administradas por el Instituto de Normalización Previsional y por el Ministerio de Bienes Nacionales con medidas similares a las establecidas en favor de los deudores de los Servicios de Vivienda y Urbanización, a fin de uniformar las políticas aplicables a los deudores hipotecarios y de focalizar los beneficios con objeto de favorecer a las personas de escasos recursos y de mayor edad.

2°. Esta iniciativa legal no contiene normas que deban votarse con quórum especial y debe cumplir trámite en la Comisión de Hacienda.

3°. El proyecto fue aprobado en general y en particular, por la unanimidad de los integrantes presentes (4x0).

4°. No hubo indicaciones rechazadas.

5°. Se designó Diputado informante al señor Tapia, don Boris.

II. ANTECEDENTES GENERALES.

1) La situación de la cartera hipotecaria del Instituto de Normalización Previsional.

El artículo 66 de la ley Nº 18.591, de 3 de enero de 1987, autoriza al Director del Instituto de Normalización Previsional para que, en representación de la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas, del Servicio de Seguro Social, de la Caja de Previsión de Empleados Particulares; de la Caja de Previsión de la Marina Mercante Nacional, Sección Oficiales y Empleados y Tripulantes de Naves y Operarios Marítimos; de la Caja de Previsión y Estímulo de los Empleados del Banco del Estado de Chile, de la Caja de Previsión Social de los Obreros Municipales de La República, de la Caja de Retiro y Previsión Social de los Empleados Municipales de la República y de la Caja de la Hípica Nacional, venda, en uno o más actos, los créditos de dichas instituciones, con todos sus derechos y obligaciones.

Esta operación se materializó a través de sucesivas cesiones de créditos hipotecarios a la ex Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo (ANAP), que alcanzaron un total de 29.707 deudas, las cuales representaron un valor real de $ 39.082.506.137 a la fecha de los respectivos traspasos. A partir del año 1979, la ex ANAP llevó a cabo el proceso de licitación de los activos y pasivos de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo y de su propio patrimonio, entre los cuales se encuentran los créditos hipotecarios cedidos por el Instituto de Normalización Previsional, el cual se vio facilitado por la dictación de normas legales tendentes a posibilitar su traspaso a la banca privada[1].

Actualmente, la cartera hipotecaria del Instituto de Normalización Previsional está conformada por 1.547 deudores, con un monto adeudado de $ 9.450.796.400, que se desglosa en la cantidad de 1.170 créditos habitacionales con servicios normales de pago, con un saldo que asciende a

---

[1] La Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo se concibió como una entidad cuyo objeto era administrar el proceso de liquidación de los activos y de las colocaciones de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, hecho que se produjo sin la intervención de los depositantes y de los directorios de dichas entidades.

$7.722.983.422, y en 377 deudores que han celebrado convenios de pago por un monto de $1.727.812.978[2].

2) La situación de la cartera hipotecaria administrada por el Ministerio de Bienes Nacionales.

La ley Nº 18.900, de 16 de enero de 1990, puso término a la existencia legal de la ex ANAP, que se había constituido a partir de la fusión de 24 Asociaciones de Ahorro y Préstamo y cuya cartera hipotecaria estaba conformada por 225.000 deudores aproximadamente, de los cuales 35.000 fueron traspasados al Ministerio de Bienes Nacionales, en virtud de la ley Nº 19.229. La administración de 3.581 deudas con saldos vigentes fue derivada al BancoEstado por la ANAP cuando estaba en proceso de disolución, de modo que el mencionado Ministerio quedó a cargo de 2.500 deudores con saldos vigentes, respecto de los cuales estaba facultado para renegociar y reprogramar, y de aproximadamente 28.919 deudores, en cuyo caso procedía alzar las hipotecas y otorgar las correspondientes escrituras públicas.

Actualmente, la cartera hipotecaria de dicho Ministerio está conformada por 900 deudores con saldos vigentes.

3) Los beneficios otorgados a los deudores cuyos créditos hipotecarios fueron licitados por la ex ANAP.

Con motivo de la investigación efectuada por la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano sobre la gestión de la ex ANAP, se evacuó el correspondiente informe con fecha 6 de noviembre de 1991, en el cual se concluyó que los deudores hipotecarios que contrataron préstamos habitacionales con las ex Asociaciones de Ahorro y Préstamo y con las ex Cajas de Previsión sufrieron un daño material y moral, como consecuencia de actos de la autoridad política que alteraron las normas contractuales correspondientes, poniendo término al tratamiento especial que los regía y que hacía posible el desarrollo del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos (SINAP). Asimismo, se dejó constancia de que el daño sufrido por los deudores cuyos créditos hipotecarios fueron traspasados a la ex ANAP no ha sido reparado, a pesar de la repactación autorizada por el decreto ley N° 3.480, de 1980[3],

---

[2] Esta información fue proporcionada por la Subsecretaria de Previsión Social y la cifra está actualizada al mes de febrero de 2005.

[3] El decreto ley N° 3.480, de 1980, autoriza, entre otras materias, la reliquidación y repactación de deudas con la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo, siempre que los deudores se encuentren al día en el pago de sus dividendos.

y los posteriores beneficios otorgados mediante la ley N° 18.402[4], que tuvo por finalidad rebajar transitoriamente los dividendos por medio de una bonificación para el pago mensual oportuno.

A través de las leyes números 19.199, de 21 de enero de 1993; 19.299, de 16 de julio de 1993, y 19.402, de 24 de agosto de 1995, se acogió, en parte, la preocupación parlamentaria, del modo que a continuación se indica:

a) La ley N° 19.199 otorga a los deudores de créditos hipotecarios provenientes de la ex ANAP o de instituciones previsionales -cuyos montos no excedan de 1.200 unidades de fomento- y que hubieren sido adquiridos por bancos o instituciones financieras, un beneficio, de cargo fiscal, equivalente a un descuento del quince por ciento del valor de cada dividendo, o del 20 por ciento si el deudor a la fecha de publicación de dicha ley, hubiere tenido más de sesenta y cinco años de edad o se tratare de una viuda, montepiada o persona jubilada por invalidez.

b) La ley N° 19.229 dispone el traspaso al Fisco, representado por el Ministerio de Bienes Nacionales, de los bienes raíces y de la cartera de créditos hipotecarios que no fueron enajenados o liquidados por la ex Caja Central de Ahorros y Préstamos en liquidación[5]. Asimismo, se faculta al Ministerio de Bienes Nacionales para convenir con los deudores transacciones, renegociaciones y reprogramaciones, que deben contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda. Además, se autoriza a dicha Secretaría de Estado para dar por extinguidas las deudas en razón de su escaso monto y del tiempo transcurrido desde que se hicieron exigibles, incluyendo las deudas provenientes de créditos cedidos a la ex ANAP por las Cooperativas de Viviendas y por el Instituto de Normalización Previsional[6].

---

[4] La ley N° 18.402, de 25 de enero de 1985, establece una bonificación de cargo fiscal, consistente en un porcentaje de la unidad de fomento, para los deudores de créditos hipotecarios de las instituciones bancarias o financieras, las Asociaciones de Ahorro y Préstamo o los SERVIU, que se aplicó a los dividendos que se pagaron entre los meses de febrero y diciembre de 1985.

[5] La ley N° 18.900, de 16 de enero de 1990, pone término a la autorización de existencia de la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo y dispone que la Caja Central de Ahorros y Préstamos en liquidación asumirá los derechos, las obligaciones y el patrimonio de la ex ANAP para los efectos de la liquidación de los respectivos patrimonios, por el término de tres meses. Asimismo, establece que la mencionada entidad debe rendir cuenta de su cometido al Presidente de la República, la que no ha sido aprobada hasta el momento de la emisión de este informe.

[6] El decreto supremo N° 1.853, de 1995, del Ministerio de Bienes Nacionales, fija las normas para efectuar transacciones, renegociaciones y reprogramaciones de deudores hipotecarios de la ex ANAP.

c) La ley N° 19.402 introduce modificaciones en el texto legal citado en la letra anterior, con objeto de que el Fisco, representado por el Ministerio de Bienes Nacionales, pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y de cancelación y alzamiento de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, en favor de los deudores hipotecarios cuyos créditos, derivados o adquiridos por el SINAP, hubieren sido pagados íntegramente, o en subsidio, que ello se acredite en forma indubitable por el interesado, y de los deudores cuyos créditos hipotecarios fueron cedidos a la ex ANAP por el Instituto de Normalización Previsional.

4) Fundamentos del mensaje.

En el mensaje se señala que ha sido interés permanente del Ejecutivo la promoción de iniciativas legales que han tenido como objetivo beneficiar a deudores de créditos hipotecarios de los segmentos de ingresos bajos y medios, permitiendo de este modo satisfacer en mejor medida las necesidades habitacionales de estos sectores de la población. Para ello, se ha aprobado un conjunto de normas, con la colaboración del Poder Legislativo, dentro de las cuales destacan las leyes números 19.003, 19.199, 19.229, 19.360, 19.402, 19.622, 19.747 y 19.753.

Por otra parte, se hace presente que se han adoptado diversas medidas que han beneficiado a los deudores de la cartera hipotecaria del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -la última de las cuales fue anunciada el pasado 17 de mayo- y que benefician a 262.755 deudores de esa cartera, lo cual implica un gasto de $ 58.549 millones para este año y de $ 146.047 millones para el período 2005-2014.

En ese contexto, se sostiene que este proyecto de ley tiene como propósito complementar dichas medidas, otorgando beneficios a los deudores habitacionales de las carteras de créditos administradas por el Instituto de Normalización Previsional y por el Ministerio de Bienes Nacionales, con lo cual se amplía el universo de personas beneficiadas y se destaca a este respecto la decisión de trabajar con un superávit estructural del 1%, regla que ha permitido mantener un alto nivel de gasto social con bajas tasas de interés.

III. IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL.

La idea matriz o fundamental del proyecto de ley es beneficiar a los deudores de las carteras de créditos habitacionales administradas por el Instituto de Normalización Previsional y por el Ministerio de Bienes Nacionales con medidas similares a las establecidas en favor de los deudores de los Servicios de Vivienda y Urbanización, a fin de uniformar las políticas aplicables a los deudores hipotecarios y de focalizar los beneficios con objeto de favorecer a las personas de escasos recursos y de mayor edad.

Esta idea matriz se materializa mediante un artículo único, por medio del cual se faculta al Presidente de la República para que, dentro del plazo de un año contado desde la publicación de la ley, por medio de uno o más decretos con fuerza de ley expedidos por intermedio del Ministerio de Hacienda, dicte normas que permitan renegociar, reprogramar y condonar total o parcialmente los créditos hipotecarios provenientes de la cartera del Instituto de Normalización Previsional, como también los de la cartera de créditos hipotecarios de dominio fiscal que administra el Ministerio de Bienes Nacionales, en las siguientes condiciones:

- La condonación será total respecto de los deudores que sean calificados de indigentes y que se encuentren al día en el pago de sus dividendos y de quienes sólo adeuden saldos relacionados con préstamos para vivienda.

- Se faculta al Presidente de la República para otorgar mayores beneficios a quienes presenten un menor saldo adeudado o se encuentren al día en el pago de sus dividendos, sean calificados como pobres y que a la fecha de publicación de la ley hayan cumplido sesenta y cinco años de edad, en el caso de los hombres, o sesenta años de edad, en el caso de las mujeres.

- Se concede una subvención base a los deudores y se declaran exentos de todo derecho e impuesto los trámites notariales y las inscripciones y subinscripciones que deban realizarse en los Conservadores de Bienes Raíces para formalizar las actuaciones y convenciones que se efectúen de acuerdo con esta normativa.

IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR.

1) Opiniones recibidas.

La Subsecretaria de Previsión Social, señora Marisol Aravena[7], explicó que la actual cartera hipotecaria del Instituto de Normalización Previsional se generó como consecuencia del traspaso de los créditos hipotecarios de algunas ex Cajas de Previsión Social efectuado con posterioridad a la dictación de la ley N° 18.591[8], así como también por el hecho de que en dicho texto legal no se consideró a la ex Caja de Previsión de Empleados del Salitre, que continuó a cargo del mencionado Instituto, y por la existencia de litigios pendientes con prohibición de celebrar actos o contratos, como ocurrió en el caso del conjunto habitacional Las Siete Hermanas, de Viña del Mar.

Informó que los deudores incluidos en esa cartera hipotecaria se caracterizan por tener un promedio de edad por sobre los sesenta años y por percibir, ya sea en el sistema de reparto o de capitalización individual, pensiones de escaso monto, lo que dificulta el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los préstamos otorgados y ha originado un alto grado de morosidad si se compara con otras carteras hipotecarias[9].

La Subsecretaria de Bienes Nacionales, señora Jacqueline Weinstein[10], señaló que esta iniciativa legal tiene por finalidad poner término a las 900 deudas pendientes de la cartera hipotecaria de la ex ANAP, que tienen saldos vigentes y que están a cargo del Ministerio de Bienes Nacionales desde 1993, mediante la aplicación de beneficios diferenciados en favor de estos deudores. Hizo presente que la generalidad de estos últimos se encuentran en una situación de morosidad que se arrastra desde la época en que eran deudores de la ex ANAP y aseguró no disponer de datos concretos respecto de los montos de las deudas vigentes, a las cuales se aplicarían beneficios en función de la situación de pobreza de los deudores y de su condición de adultos mayores.

El asesor del Ministerio de Hacienda, señor Julio Valladares[11], comentó que mediante este proyecto de ley se pretende establecer una simetría entre los beneficios que se otorgan actualmente a los deudores de los

---

[7] Asistió a la sesión 97ª., ordinaria, de 20 de julio de 2005.

[8] Se refirió específicamente a la ex Caja Bancaria de Pensiones, la ex Caja de Previsión Gildemeister, la Sección Especial de Previsión para los Empleados de la Compañía de Cervecerías Unidas y la Sección Retiro de los Empleados de la Sociedad Mauricio Hochshild y Cía. Ltda.

[9] Citó, a modo de ejemplo, el caso de los 523 deudores del conjunto habitacional Las Siete Hermanas, de Viña del Mar, quienes no obstante haber servido normalmente la deuda por treinta años, continúan adeudando la suma de siete u once millones de pesos.

[10] Asistió a la sesión 97ª., ordinaria, de 20 de julio de 2005.

[11] Concurrió a las sesiones 97ª. y 103ª., ordinarias, de 20 de julio y de 9 de noviembre de 2005, respectivamente.

Servicios de Vivienda y Urbanización y los que pretenden implementarse en favor de los deudores que forman parte de la cartera hipotecaria del Instituto de Normalización Previsional y del Ministerio de Bienes Nacionales. Explicó que dicha institución previsional dejará de percibir 487 millones de pesos como consecuencia de la aplicación de esta iniciativa legal, mientras que en el caso de la cartera hipotecaria de dominio fiscal conformada por deudores de la ex ANAP, el Ministerio de Bienes Nacionales considera que los créditos son incobrables, razón por la cual no existirían menores ingresos por la aplicación de las medidas propuestas en beneficio de estos deudores.

El Fiscal del Banco Central, señor Miguel Angel Nacrur[12], señaló que es necesario distinguir la situación de los créditos que fueron transferidos por la ex Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo al sistema bancario, de la de aquéllos que se mantuvieron en la cartera de dicha Asociación hasta el momento de su liquidación y que fueron declarados de dominio fiscal.

En cuanto a la situación de aquellos créditos que se mantuvieron en la cartera de la ex ANAP hasta el momento de su liquidación y que fueron declarados de dominio fiscal, indicó que el Acuerdo 1.901 del Comité Ejecutivo del Banco Central es el único que tiene importancia actualmente y se refiere a la época en que dicha Asociación licitó la cartera hipotecaria tanto a instituciones financieras como a otras entidades. Explicó que, en virtud de este Acuerdo, el Banco Central autorizó que en las bases de licitación, en la medida en que el oferente fuese una institución financiera, se estableciera que el 5% del precio se pagaría de contado en caso de adjudicación y el 95% restante, haciéndose cargo de una parte de la deuda que mantenía la ex ANAP con el Banco Central, mediante el mecanismo de la novación por cambio de deudor. Indicó que las instituciones financieras que se adjudicaron las licitaciones fueron el BancoEstado y los bancos BBVA, Santander, y del Desarrollo. Precisó que las condiciones de estos créditos son más onerosas, pues la tasa de interés aplicable a los montos que adeudaba la ex ANAP era del 6% anual, de modo que los saldos de precio que adeudan las mencionadas instituciones financieras al Banco Central mantienen la misma tasa. Informó que el último vencimiento convenido en los contratos corresponde al 30 de noviembre del año 2006. Sostuvo que los créditos que se mantuvieron en poder de la ex ANAP en la época de su liquidación pasaron al dominio fiscal, en virtud de la ley Nº 19.229, e hizo hincapié en que el Banco

[12] Asistió a la sesión 98ª., ordinaria, de 3 de agosto de 2005.

Central no tiene ninguna relación jurídica con dichos créditos, salvo el crédito derivado que tiene dicha entidad en contra del Fisco.

En relación con la situación de los créditos que fueron transferidos por la ex ANAP al sistema bancario, a través de licitaciones, explicó que, a partir de 1980, el Banco Central, en uso de la facultad que le otorgaba el número 2 del artículo 19 del decreto ley Nº 1.078, de 1975, antigua ley orgánica de dicho organismo, otorgó diversos créditos a los bancos y al SINAP, con objeto de que estas instituciones pudiesen reprogramar las deudas y conceder facilidades, ampliaciones de plazo y tasas de interés más ventajosas a los deudores del sistema bancario y de la ex ANAP.

Señaló que, en relación con los deudores hipotecarios del sistema financiero, se mantienen vigentes dos líneas de crédito otorgadas por el Banco Central, en virtud del Acuerdo 1.583, que permitió la reprogramación de estos créditos a través de préstamos otorgados por el mencionado organismo en unidades de fomento, con una tasa preferencial del 3% de interés y que vencen, de acuerdo con el calendario de pago anual, en el año 2017 (171 deudores), con un saldo adeudado de 48.540 unidades de fomento al 31 de diciembre de 2004.

Destacó la relevancia del Acuerdo 1.719 del Comité Ejecutivo del Banco Central, que tuvo por finalidad complementar el acuerdo anterior y enfrentar el problema representado por la morosidad que se mantenía en el sistema y que había impedido a algunos deudores reprogramar sus obligaciones, razón por la cual tuvo una aplicación más amplia. Indicó que las líneas de crédito otorgadas para estos efectos con la misma tasa de interés señalada anteriormente vencen en el año 2020 (2.196 deudores), con un saldo de aproximadamente 824.940 unidades de fomento al 31 de diciembre de 2004 y con una tasa de interés del 4%.

2) Discusión en general y en particular.

En el debate se planteó la necesidad de establecer el beneficio de la condonación total de la deuda, previo pago de un determinado monto de los saldos insolutos, en atención a que tal como está concebida esta iniciativa legal beneficiaría a una cantidad limitada de deudores, que son adultos mayores y que han pagado dividendos por treinta o más años. Sin embargo, los representantes del Ejecutivo hicieron notar que entre los deudores que conforman la cartera del Ministerio de Bienes Nacionales no hay indigentes ni personas que

se encuentren al día en el pago de los dividendos, motivo por el cual no podría aplicarse dicho beneficio.

Asimismo, se cuestionó el hecho de que se otorgue un tratamiento diferenciado a los deudores de créditos hipotecarios del Instituto de Normalización Previsional, en consideración a que el proyecto de ley beneficia solamente a un escaso número de deudores que permanecieron en dicha institución o que fueron traspasados al Ministerio de Bienes Nacionales, en circunstancias de que aproximadamente 30.000 créditos hipotecarios de las ex Cajas de Previsión fueron licitados por la ex ANAP a la banca privada y están bajo la administración de instituciones financieras como el BancoEstado y los bancos BBVA, del Desarrollo y Santander Santiago.

Se hizo constar que, en el caso de los créditos que fueron licitados a la banca privada, existen aproximadamente 16.000 deudores que son adultos mayores, que han pagado sus viviendas con creces y cuyo saldo adeudado es todavía superior al valor comercial de las mismas[13]. Por ello, se propuso beneficiarlos con la condonación de sus deudas, previo pago de un determinado porcentaje de las mismas o bien extender la aplicación de las medidas propuestas en esta iniciativa legal a dichos deudores.

Particularmente, el Diputado señor Montes, don Carlos, explicó que la cartera hipotecaria de los deudores de la ex ANAP fue licitada a la banca privada a un precio que equivalía al 30 ó 40% de su valor, lo que permitió a las instituciones que compraron estos créditos cobrar a los deudores el valor total de la deuda. Asimismo, informó que, con motivo de la crisis financiera, el Banco Central otorgó créditos a los bancos que estaban en situación de quiebra, por concepto de dicha cartera, con una tasa de interés del 2%, con el compromiso de que los recursos prestados fueran devueltos en la medida en que los bancos cobraran las deudas que la conforman.

Por otra parte, se tuvo presente que no existe claridad respecto de si el Banco Central tiene alguna relación con los deudores ex ANAP del sistema bancario o sólo con las instituciones financieras. Se advirtió, a vía meramente ejemplar, que durante muchos años los deudores del BancoEstado no podían acogerse a ciertos beneficios que otorgaba esta institución en atención a que se alteraban las condiciones del contrato celebrado entre dicho banco y el

---

[13] El Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras, mediante oficio N° 9536, de 22 de julio de 2005, informó que el número total de operaciones hipotecarias compradas a la ex ANAP y mantenidas a la fecha por las instituciones bancarias es de 12.069.

Banco Central. Adicionalmente, se indicó que el Ejecutivo no está dispuesto a intervenir en una relación entre privados, como la que se produce entre los deudores de la ex ANAP y las instituciones bancarias.

En mérito de las razones precedentemente expuestas, hubo consenso en el seno de la Comisión en orden a que debía darse un tratamiento especial a todos los deudores de la ex ANAP, ya sea que integren las carteras del Instituto de Normalización Previsional, del Ministerio de Bienes Nacionales o de la banca privada. No obstante, a pesar de las conversaciones sostenidas con el Ministro de Hacienda y con los asesores de esa Secretaría de Estado, no hubo acuerdo para extender el ámbito de aplicación del proyecto de ley, por cuanto los representantes del Ejecutivo estimaron que la situación planteada en este último no guarda relación con la de los deudores de la ex ANAP cuyos créditos hipotecarios fueron traspasados a la banca privada.

En esas circunstancias, se estimó más adecuado aprobar la propuesta del Ejecutivo, debido a la necesidad de poner término a los problemas que presentan los deudores que conforman las carteras hipotecarias administradas por el Instituto de Normalización Previsional y el Ministerio de Bienes Nacionales, particularmente tomando en consideración que con ello se beneficia especialmente a los deudores hipotecarios de conjuntos habitacionales ubicados en las comunas de Viña del Mar y de Antofagasta.

- Puesto en votación el proyecto de ley, tanto en general como en particular, fue aprobado por la unanimidad de los integrantes presentes de la Comisión.

En mérito de lo expuesto y por las consideraciones que, en su oportunidad, dará a conocer el señor Diputado informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente proyecto, al cual se le han introducido correcciones formales que no es del caso mencionar

PROYECTO DE LEY

"**Artículo único.-** Facúltase al Presidente de la República para que, dentro del plazo de un año contado desde la publicación de esta ley,

establezca, mediante uno o más decretos con fuerza de ley expedidos por intermedio del Ministerio de Hacienda, las normas necesarias para efectuar la renegociación, reprogramación o condonación parcial de los créditos hipotecarios y de los saldos relacionados con préstamos para vivienda de que sea titular el Instituto de Normalización Previsional, como también de los créditos hipotecarios que conforman la cartera de dominio fiscal que administra el Ministerio de Bienes Nacionales, en virtud de lo dispuesto en la ley N° 19.229. Asimismo, se le faculta para otorgar a los deudores de las mencionadas instituciones una subvención base que asocie el diferencial entre la tasa de interés vigente de sus créditos y la Tasa Interna de Retorno Media para Letras Hipotecarias publicada diariamente por la Bolsa de Valores de Santiago.

La condonación será total respecto de los deudores que sean calificados como indigentes y se encuentren al día en el pago de sus dividendos, y de aquéllos que sólo adeuden los mencionados saldos de los préstamos para vivienda.

En uso de la facultad señalada en el inciso primero, el Presidente de la República podrá disponer mayores beneficios a quienes adeuden un saldo menor o se encuentren al día en el pago de sus dividendos, sean calificados como pobres y, a la fecha de publicación de esta ley, tengan sesenta y cinco o más años de edad si son hombres, o sesenta o más años de edad si son mujeres. Asimismo, podrá establecer combinaciones de los factores señalados, y los requisitos, condiciones, plazos, modalidades y procedimientos para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el mencionado inciso.

Los trámites notariales y las inscripciones, reinscripciones, subinscripciones, cancelaciones, alzamientos y anotaciones que deban efectuarse en los Conservadores de Bienes Raíces para formalizar las actuaciones y convenciones a que se refiere este artículo estarán exentas de todo derecho e impuesto.”.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones celebradas los días 13 y 20 de julio; 3 de agosto; 5 y 12 de octubre, y 9 de noviembre de 2005, con la asistencia del Presidente de la Comisión, Diputado señor Tapia Martínez, don Boris, y de los Diputados señores Espinoza Sandoval, don Fidel; García García, don René Manuel; García-Huidobro Sanfuentes, don Alejandro; Hernández Hernández, don Javier; Longueira Montes, don Pablo; Pérez Lobos, don Aníbal; Pérez San Martín, doña Lily; Robles Pantoja, don Alberto, y Salas de la Fuente, don Edmundo.

Asistió a algunas de las sesiones, como titular de la Comisión, el señor Tuma Zedán, don Eugenio. Por la vía del reemplazo, concurrieron los Diputados señores Araya Guerrero, don Pedro; Bauer Jouanne, don Eugenio; González Torres, don Rodrigo; Jofré Núñez, don Néstor, y Montes Cisternas, don Carlos.

SALA DE LA COMISIÓN, a 9 de noviembre de 2005.

ELENA MELÉNDEZ URENDA
Abogado Secretaria de la Comisión