

INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 19.281, QUE ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

BOLETÍN N° 3.115-14 (S)

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Hacienda pasa a informar el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, en cumplimiento del inciso segundo del artículo 17 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y conforme a lo dispuesto en los artículos 220 y siguientes del Reglamento de la Corporación.

CONSTANCIAS PREVIAS

1.- Origen y calificación

La iniciativa tiene su origen en un Mensaje de S.E. el Presidente de la República.

2.- Disposiciones o indicaciones rechazadas

No hay.

3.- Artículos que no fueron aprobados por unanimidad

Ninguno.

* * *

Asistieron a la Comisión durante el estudio del proyecto el señor Jaime Ravinet, Ministro de Vivienda y Urbanismo; la señora Jeannette Tapia, Asesora del Ministro y el señor Jaime Riquelme, Funcionario de la División Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El propósito de la iniciativa consiste en perfeccionar el mecanismo habitacional que opera a través de la ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. En primer lugar, se pretende que el subsidio que se otorga a los beneficiarios del sistema en forma periódica, funcione en forma similar a aquéllos que entrega el Estado a través de los demás sistemas de subsidio habitacional y, además, que sea un instrumento transable en el mercado de valores, lo que asociado a una disminución del riesgo por no pago (se cancelará a todo evento) debiera generar incentivos para incrementar el número de operaciones de esta índole, a fin de que un mayor número de personas -específicamente de familias de menores ingresos- puedan solucionar su problema habitacional.

El informe financiero elaborado por la Dirección de Presupuestos, con fecha 9 de enero de 2003, señala que la iniciativa no generará de manera automática un mayor gasto fiscal por cada operación (no se incorporan nuevos conceptos de gasto), y respecto del compromiso público el número de operaciones se limita año a año en glosas de la Ley de Presupuestos.

En relación con el impacto financiero del proyecto se señaló en la Comisión que la Ley de presupuestos fija la cantidad máxima de operaciones de subsidio a cursar y, en consecuencia, con las modificaciones se pretende utilizar el 100% de los cupos autorizados y no menos del 50% como ha sido hasta ahora.

Por otra parte, se precisó que el subsidio a todo evento aseguraría que el monto del subsidio tuviera una mejor valoración en el mercado, por lo que su valor de reconocimiento por parte de las sociedades de leasing debiera aumentar, provocando una utilización más eficiente del subsidio estatal.

En efecto, las modificaciones apuntan a mejorar las condiciones del leasing para viviendas de menos de 600 UF. Esto le permitirá al Estado dejar su función crediticia y así destinar cerca de \$ 60.000 millones que antes utilizaba para dar créditos a mayores montos de subsidio a la población bajo la línea de pobreza.

En el debate de la Comisión intervino el señor Jaime Ravinet, **Ministro de la Vivienda y Urbanismo**, quien puso énfasis en las principales modificaciones propuestas:

- Se flexibiliza el precio de la vivienda sujeta a seguro de remate, así como también el porcentaje que debe estar pagado de la vivienda para solicitar su remate (La ley actual permite el seguro de remate para viviendas de menos de 900 UF y con un 25% del precio pagado).

- Se incorpora la obligación de notificar al SERVIU con 30 días de anticipación, la venta de la vivienda por remate.

- Se flexibilizan los porcentajes y montos topes que el SERVIU debe cancelar en caso que el producto del remate no cubra la deuda del beneficiario, los cuales se establecerán en el reglamento.

- Se establece que el subsidio debe ser destinado al pago del precio de la vivienda y no a complementar el aporte mensual (renta de arrendamiento y precio de la vivienda), como está actualmente la ley.

- Se permite el pago de un subsidio a la originación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

- Se establece que el pago del subsidio se pagará al beneficiario o a quien haya adquirido por endoso el subsidio.

- El subsidio se paga a todo evento.

- Se determina que el subsidio habitacional podrá otorgarse a través de un instrumento endosable cuyas características serán determinadas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

- Se elimina la restricción a la ampliación de la vivienda.

- Se elimina la posibilidad de ceder las cuotas de subsidio pendiente debido a que el subsidio se paga a todo evento.

- Se elimina la obligación de rematar la vivienda por no pago de tres aportes sucesivos o cuatro acumulados.

- Se efectúan adecuaciones por pago a todo evento y endoso del subsidio para efectos de la inembargabilidad de los fondos.

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano dispuso en su informe que esta Comisión tomara conocimiento del artículo único del proyecto aprobado por ella.

En relación con la discusión particular del articulado, cabe señalar lo siguiente:

En el artículo único del proyecto, se introducen las siguientes modificaciones a la ley N° 19.281, que establece normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa:

Por el numeral 1), se modifica el artículo 41 bis que faculta la venta de la vivienda en pública subasta en los casos que señala, de la siguiente forma:

En la letra a), se sustituye el inciso primero, por el siguiente:

“Artículo 41 Bis.- Tratándose de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional, en que el precio de la compraventa prometida no exceda del que se señale en el reglamento, el arrendador promitente vendedor podrá solicitar al árbitro que conoce del juicio de terminación del contrato por no pago de los aportes a que se refiere el artículo 37, que ordene la venta de la vivienda en

pública subasta. Dicha resolución deberá notificarse al SERVIU con una anticipación mínima de 30 días a la fecha del remate.”.

En la letra b), se reemplaza el inciso tercero, por el siguiente:

“Si quedare un saldo a favor, el SERVIU respectivo tendrá preferencia sobre cualquier otro acreedor para recuperar el monto del subsidio otorgado y si aún quedare remanente, se dará cumplimiento a las demás obligaciones que procedan conforme a esta ley. El remanente, si lo hubiere, cederá a favor del arrendatario promitente comprador. Si resultare un saldo en contra, el SERVIU respectivo enterará al arrendador promitente vendedor hasta un 100% de ese saldo insoluto, con un límite máximo de 200 Unidades de Fomento por operación. El reglamento respectivo establecerá los porcentajes, los procedimientos, condiciones y modalidades necesarios para que proceda la responsabilidad del SERVIU en el pago de las cantidades señaladas, el que se efectuará con cargo a los recursos que se incluirán anualmente en su presupuesto.”.

Por el numeral 2), se modifica el artículo 45 que establece los requisitos para postular al subsidio y sus características, de la siguiente forma:

En la letra a), se reemplazan los incisos primero y segundo, por los siguientes:

“Artículo 45.- El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que no posea otra vivienda y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será contribuir a financiar el pago del precio de compraventa de la vivienda como también a solventar los costos de originación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el inciso segundo del artículo 25.

Este subsidio, expresado en Unidades de Fomento, se pagará a todo evento al beneficiario, o a quien lo haya adquirido por endoso de dicho documento a su favor, fraccionado en cuotas periódicas, iguales

y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, o en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el correspondiente llamado a postulación.”.

En la letra b), se suprime el inciso séptimo que faculta al SERVIU para poner término al pago de las cuotas pendientes.

En la letra c), se agrega como último inciso, el siguiente:

“El subsidio habitacional podrá otorgarse a través de un instrumento endosable cuyas características serán determinadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, de tal forma que pueda ser transado en el mercado formal de valores y pueda ser adquirido por inversionistas institucionales.”.

Por el numeral 3), se suprime el inciso segundo del artículo 47 relativo a la incidencia en el precio de la vivienda de las ampliaciones o mejoras efectuadas en ella.

Por el numeral 4), se derogan los artículos 48 y 49.

Por el numeral 5), se sustituye el artículo 50, por el siguiente:

“Artículo 50.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio otorgado, destinados a ser aplicados al pago del precio de compraventa de la vivienda.”.

Por el numeral 6), se agrega en el artículo 53, a continuación del punto aparte (.), que pasa a ser coma (,), lo siguiente: “la que no podrá exceder de diez mil.”.

Puesto en votación el artículo único del proyecto fue aprobado por unanimidad.

SALA DE LA COMISIÓN, a 29 de abril de 2003.

Acordado en sesión de igual fecha, con la asistencia de los Diputados señores Jaramillo, don Enrique (Presidente); Alvarado, don Claudio; Alvarez, don Rodrigo; Dittborn, don Julio; Hidalgo, don Carlos; Lorenzini, don Pablo; Ortiz, don José Miguel; Muñoz, don Pedro; Silva, don Exequiel; Tuma, don Eugenio, y Vilches, don Carlos.

Se designó Diputado Informante al señor JARAMILLO, don ENRIQUE.

JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión