

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO**, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que modifica las disposiciones de la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.  
**BOLETÍN N° 3.115-14**

---

**HONORABLE SENADO:**

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros en general el proyecto de ley en referencia, iniciado en Mensaje de S.E. el Presidente de la República, que se encuentra en primer trámite constitucional en el Senado.

Aunque el proyecto es de artículo único, sólo se discutió en general por aplicación de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 127 del Reglamento de la Corporación, en relación con el artículo 36 del mismo.

A las sesiones que vuestra Comisión dedicó a este asunto concurrieron el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Ravinet, el Jefe de la División de Política Habitacional de esa Cartera de Estado, don Mario Navarro, y la asesora del mencionado Ministro, señora Jeannette Tapia.

Asistieron también, especialmente invitados, el señor Helmut Stehr, Presidente de la empresa "Delta Leasing Habitacional", quien participó en representación de la Cámara Chilena de la Construcción,

y el señor Sergio Almarza, Ingeniero Civil Industrial, consultor en materia de "leasing" habitacional.

Finalmente, es dable consignar que durante el trámite de discusión particular, esta iniciativa deberá ser conocida por la Comisión de Hacienda.

## **ANTECEDENTES**

### **El Mensaje**

En el mencionado documento el Primer Mandatario recordó que en el año 1993 fue promulgada la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Dicho cuerpo legal creó un mecanismo que consiste en suscribir un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en el que el contrato definitivo se materializa una vez que el saldo de la cuenta individual se ha igualado al precio pactado o cuando se ha cumplido el plazo contemplado en la ley.

El Jefe de Estado indicó que es necesario perfeccionar este sistema, introduciéndole diversos ajustes de manera que el subsidio que se otorga opere en forma similar a aquellos que se entregan a través de otros tipos de subsidio habitacional. Asimismo, señaló que es menester incorporar disposiciones destinadas a permitir que este subsidio sea un instrumento transable en el mercado de valores, lo que permitirá, en definitiva, que un mayor número de personas -específicamente de familias de menores ingresos- pueda solucionar su problema habitacional.

Explicó que, actualmente, la ley N° 19.281 autoriza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para otorgar al postulante un

subsidio que tiene por objetivo complementar el aporte mensual y el ahorro voluntario acumulado por el titular, y así contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda, cuyo monto se paga fraccionado hasta en 240 cuotas.

Informó que con la modificación que el proyecto propone introducir a los dos primeros incisos del artículo 45 de la citada ley, se deja establecido, en primer término, que el subsidio debe destinarse a financiar el pago del precio del contrato de compraventa prometido y no a los fines indicados en el párrafo anterior.

Por otra parte, la iniciativa incorpora el denominado "Subsidio a la Originación", orientado a solventar los costos que significan para las inmobiliarias la celebración de estos contratos.

Ello resulta necesario, se explicó, considerando que dichos costos representan una carga importante para el adquirente.

Agregó que, a su vez, el inciso final que se propone agregar al señalado artículo introduce una sustancial modificación a la legislación actual. En efecto, se establece que el subsidio se pagará a todo evento, al beneficiario o a quien lo haya adquirido por endoso. Ello permitirá mejorar su tasa de descuento al independizar el pago del riesgo de cumplimiento de pago de los aportes por parte de la persona que suscribió el contrato. El precepto dispone que la Superintendencia de Valores y Seguros determine las características que tenga el instrumento para que éste pueda ser transado en el mercado de valores.

Manifestó que lo anterior implica, asimismo, una mejor securitización de los contratos y una rebaja del monto de los aportes que deben pagar los interesados, disminuyendo, en consecuencia, las

exigencias de renta para los postulantes. A modo de ejemplo y efectuando proyecciones conservadoras, señaló que considerando sólo el impacto que significa el pago del subsidio a todo evento respecto de viviendas de un valor de 500 unidades de fomento, la tasa de aporte mensual que cobran las inmobiliarias bajaría de un 10,60% a un 9,96%. Para viviendas de un precio de 400 unidades de fomento bajaría a un 9,67%, y para viviendas de un precio de 350 unidades de fomento, a un 9,53%. En definitiva, esto significa, al día de hoy, una rebaja promedio de \$15.000 en el monto de la renta que deben acreditar los postulantes a este subsidio.

Reiteró que estas enmiendas permitirán asegurar un flujo que hará posibles mejores condiciones de securitización y, por lo tanto, un retorno más favorable de los bonos emitidos para financiar el sistema. Estos beneficios, agregó, se traspasarán a los interesados mediante una tasa de cobro menor en el aporte mensual.

Continuó expresando que, por otra parte, el artículo 41 bis de la ley en estudio faculta al arrendador promitente vendedor para solicitar al árbitro la terminación del contrato por no pago de los aportes y ordenar la venta de la propiedad en pública subasta, respecto de contratos de promesa de compraventa de viviendas de un valor que no exceda las 900 unidades de fomento y en los que se haya enterado, a lo menos, un 25% del precio. Con el producto del remate, añade la norma, se paga en primer lugar al arrendador promitente vendedor el precio de la compraventa prometida y, si resulta un saldo en contra, el SERVIU debe enterarle hasta un 75% de ese saldo insoluto, con un límite de 200 unidades de fomento por operación.

El proyecto de ley, en cambio, flexibiliza las normas de los incisos primero y tercero de este artículo 41 bis, entregando al Reglamento la facultad de fijar el valor de las viviendas sujetas a seguro de remate y el porcentaje del monto que el SERVIU deberá pagar al arrendador

promitente vendedor en los casos en que el producto del remate no alcance a cubrir el saldo insoluto de la deuda.

Finalmente, se proponen otras modificaciones que son consecuencia directa de aquella que establece que el subsidio se pagará a todo evento.

### **DISCUSIÓN EN GENERAL**

Para ilustrar el debate, la Comisión escuchó la opinión de las autoridades e invitados que a continuación se mencionan.

En primer término, hizo uso de la palabra **el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Jaime Ravinet**.

Esta autoridad señaló, en primer lugar, que las normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, sistema conocido como “leasing habitacional”, se encuentran en la ley N° 19.281, del año 1993, que ha sido modificada por las leyes N° 19.401, de 1995, y N° 19.623, de 1999. El Reglamento pertinente está contenido en el decreto supremo N° 120, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1995, cuya última modificación fue introducida por el decreto supremo N° 133, del mismo Ministerio, de 2002, que lo adecuó a la Nueva Política Habitacional.

En relación con los subsidios otorgados mediante el sistema de leasing habitacional, presentó el siguiente cuadro:

Datos	Año							Total
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Nº subsidios	2	97	388	954	1.130	1.184	1.569	5.324
Montos subsidio valor presente (UF)	220	10.740	43.070	107.320	131.080	143.400	184.680	620.510

Enseguida, aludió al objetivo de las principales modificaciones que se pretende introducir a la ley Nº 19.281.

Explicó que ellas persiguen, fundamentalmente, establecer que el subsidio sea un instrumento transable en el mercado de valores y que se pague a todo evento y al portador del mismo, y que también tienden a flexibilizar su aplicación en función de la denominada Nueva Política Habitacional, permitiendo el subsidio de originación y de remate al 100%.

Luego, se refirió en forma específica a la finalidad de las distintas enmiendas propuestas por el proyecto de ley en estudio, siguiendo el orden de la iniciativa.

La primera modificación, dijo, propone flexibilizar el precio de la vivienda sujeta a seguro de remate, así como también el porcentaje de tal precio que debe estar pagado para solicitar dicho remate. A este respecto, recordó que las normas vigentes permiten el seguro de remate para viviendas de un valor inferior a las 900 unidades de fomento, con un 25% del precio pagado. Señaló que se incorpora, además, la obligación de notificar el remate de la vivienda al SERVIU con 30 días de anticipación, en lugar de 10.

La iniciativa, en segundo término, flexibiliza los porcentajes y los montos máximos que el SERVIU debe pagar en caso que el producto del remate no cubra la deuda del beneficiario. Éstos se establecerán en el respectivo Reglamento.

La tercera modificación propuesta establece que el subsidio debe destinarse al pago del precio de la vivienda y no a complementar el aporte mensual (renta de arrendamiento y precio de la vivienda), como se prescribe actualmente.

Luego, se permite el pago de un subsidio a la originación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. El pago de éste se efectuará al beneficiario o a quien lo haya adquirido por endoso y procederá, también, a todo evento.

Explicó que las siguientes enmiendas consisten en adecuaciones que son consecuencia de la norma en virtud de la cual el subsidio se pagará a todo evento.

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

La siguiente enmienda tiene como finalidad eliminar las restricciones que afectan la ampliación de la vivienda. Sobre el particular, hizo presente que el inciso segundo del artículo 47 exige cumplir diversos requisitos para la ejecución de ampliaciones o mejoras de la vivienda. El proyecto sugiere suprimir esta norma.

Enseguida, dijo que la eliminación del artículo 48 supone suprimir la posibilidad de ceder las cuotas de subsidio pendientes, debido a que éste se pagará a todo evento. Por su parte, la supresión del artículo 49 termina con la obligación de rematar la vivienda por el no pago de tres cuotas sucesivas o de cuatro acumuladas.

Finalmente, el proyecto introduce algunas adecuaciones a la ley, derivadas del pago a todo evento y del endoso del subsidio para efectos de la inembargabilidad de los fondos.

A continuación, la Comisión escuchó **al señor Helmut Stehr**, quien, como se ha dicho, concurrió en representación de la Cámara Chilena de la Construcción.

En primer lugar, se refirió a la situación actual del sistema de “leasing” habitacional en nuestro país.

Explicó que, en nuestro medio, hoy día existen más de 200.000 familias arrendatarias de viviendas sociales de valor medio-bajo que, en general, pagan rentas de arrendamiento que oscilan entre el 30% y el 35% de sus ingresos totales. Es por ello que les resulta muy difícil ahorrar para comprar una vivienda mediante la utilización del subsidio tradicional y del crédito hipotecario.

Informó que la búsqueda de una solución especial para este importante segmento social motivó, en gran medida, la creación del sistema de “leasing” habitacional. Sin embargo, prosiguió diciendo, dicho sistema no ha logrado su consolidación a nivel masivo, fundamentalmente debido a tres grandes falencias que han limitado su demanda:

a) una adecuada reglamentación de la garantía de pérdida máxima, lo que aleja la posibilidad de securitización. Indicó que esto ha significado que el número de operaciones, aunque creciente, aún se encuentre muy por debajo de la enorme demanda potencial;

b) el pago del subsidio a todo evento, y

c) la posibilidad de transar el subsidio en el mercado de valores para aumentar el valor efectivo o real, que pasa a ser del mismo respecto de su valor nominal.

Luego, el señor Stehr aludió al desarrollo que ha tenido la industria del “leasing” habitacional.

Expresó que, a pesar de las falencias ya señaladas, a la fecha, han podido consolidarse siete compañías de “leasing”, las que han expandido paulatinamente su nivel de colocaciones, efectuado varias emisiones de bonos securitizados respaldados por contratos de leasing para viviendas de nivel medio-bajo, vendidos entre los inversionistas institucionales.

Ilustró esta información en el siguiente cuadro:

### **Colocaciones Industria Leasing Habitacional**

**Período 1999 - 2002**

<b>Trimestre</b>	<b>Nº Contratos</b>	<b>Monto UF</b>
99-I	357	259.071,00
99-II	324	239.030,00
99-III	323	242.142,00
99-IV	389	305.193,00
00-I	315	230.129,00
00-II	340	262.210,00
00-III	387	292.118,00
00-IV	533	411.892,00
01-I	496	377.018,92
01-II	446	354.972,00
01-III	484	374.880,59
01-IV	640	525.930,11
02-I	637	515.236,98
02-II	632	506.464,25
02-III	705	545.770,62

Luego, analizó la necesidad de introducir modificaciones a la legislación actual.

Afirmó que la fuerte demanda de financiamiento para viviendas de bajo costo producida por la puesta en vigencia de los nuevos programas habitacionales, así como el importante rol que se le asigna a los programas extraordinarios de vivienda para absorber mano de obra cesante, hacen imprescindible perfeccionar la normativa vigente a fin de permitir a las sociedades que operan en el campo del leasing habitacional participar de estos programas, ofreciendo soluciones a sus clientes acordes con los compromisos asumidos por la autoridad.

Para estos efectos, manifestó, resulta importante potenciar la oferta privada de financiamiento para la compra de vivienda de las familias más pobres, factor imprescindible para el éxito de los nuevos sistemas considerados en la política habitacional del Ministerio del ramo.

En mérito de los antecedentes señalados anteriormente, consideró que este proyecto de ley, con las modificaciones que contempla, tales como que el subsidio habitacional sea pagado a todo evento y sea transable en el mercado formal de valores, igualándose, de esta forma, a los demás tipos de subsidio, contribuirá a lograr que el sistema de "leasing" habitacional sea cada vez más eficiente y permitirá responder de mejor forma a las demandas de financiamiento que se produzcan a futuro.

De ahí, concluyó, la importancia que reviste que este proyecto tenga una rápida y eficiente tramitación en el Congreso Nacional, de tal suerte que en poco tiempo más estas nuevas disposiciones se apliquen plenamente.

A continuación, la Comisión escuchó al **señor Sergio Almarza**, Ingeniero Consultor, especialista en “leasing” habitacional.

Informó que, por encargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Corporación para la Promoción del Financiamiento para la Vivienda (PROFIV) llevó a cabo en el mes de junio del año en curso, una encuesta a 903 hogares residentes en un total de 790 viviendas básicas, con más de 10 años de antigüedad, ubicadas en tres poblaciones, del norte y del sur de la ciudad de Santiago.

Expresó que los resultados de dicha encuesta permiten concluir que existe un mayor número de arrendatarios en las poblaciones del sector norte y que, en ambos sectores, el canon de arriendo se concentra entre los sesenta y ochenta mil pesos. Lo anterior se presenta en el siguiente cuadro:

Canon Mensual	Sector Norte		Sector Sur		Total	
	Frecuencia	%	Frecuencia	%	Frecuencia	%
Entre \$20.000 - \$30.000	2	2,67	0	0,00	2	1,89
Entre \$30.001 - \$40.000	4	5,33	1	3,23	5	4,72
Entre \$40.001 - \$50.000	1	1,33	4	12,90	5	4,72
Entre \$50.001 - \$60.000	7	9,33	5	16,13	12	11,32
Entre \$60.001 - \$70.000	25	33,33	10	32,26	35	33,02
Entre \$70.001 - \$80.000	23	30,67	6	19,35	29	27,36
Entre \$80.001 - \$90.000	10	13,33	2	6,45	12	11,32
Entre \$90.001 - \$100.000	1	1,33	3	9,68	4	3,77
Más de \$100000	2	2,67	0	0,00	2	1,89
Total	75	100	31	100	106	100

En cuanto a los motivos por los que aún esas familias encuestadas no han comprado una vivienda, informó que la principal

causa señalada fueron problemas de índole económica. El siguiente cuadro ilustra lo anterior:

Motivos	Sector Norte		Sector Sur		Total	
	Frecuencia	%	Frecuencia	%	Frecuencia	%
Problemas económicos	31	48,44	6	20,00	37	39,36
No han completado ahorros	9	14,06	10	33,33	19	20,21
Recién Postulando	7	10,94	0	0,00	7	7,45
Inestabilidad del Trabajo	2	3,13	4	13,33	6	6,38
No le interesa	5	7,81	0	0,00	5	5,32
Tiene renta informal	1	1,56	2	6,67	3	3,19
Antecedentes comerciales	2	3,13	1	3,33	3	3,19
Otros	7	10,94	7	23,33	14	14,89
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>94</b>	<b>100</b>

**El Honorable Senador señor Gazmuri** formuló una serie de consideraciones acerca de este tipo de subsidio, de los montos de dinero que involucra y del procedimiento que se utiliza en su operación.

Estimó que, por sus características, esta alternativa de financiamiento no resulta especialmente atractivo para las familias a las que está dirigido. Por el contrario, agregó, se observa que el subsidio tradicional funciona sin dificultades, particularmente ahora que las tasas de interés han bajado y que se ha resuelto adecuadamente lo relativo al ahorro previo.

Por estas razones, dijo, él ordinariamente recomienda la adquisición de una vivienda sin deuda, a través del SERVIU correspondiente, antes que cualquiera otra fórmula de financiamiento para la adquisición de viviendas.

Incluso, manifestó que le asistían serias dudas acerca de la conveniencia del subsidio al "leasing" habitacional y sobre la necesidad de fortalecer este mecanismo.

**El Honorable Senador señor Prokuriça** planteó distintas consultas al señor Ministro. Le preguntó por el tipo de familias que se interesan por este instrumento, por el porcentaje de morosidad que presenta y por los elementos que, en su opinión, han vuelto poco atractivo el sistema.

**El Honorable Senador señor Arancibia**, coincidió con algunas de las aprensiones anteriores y destacó, además, la circunstancia de que la fórmula del leasing es nueva en nuestro medio y, por tanto, desconocida.

Puso de relieve que, por otro lado, el subsidio tradicional y la estructura institucional y financiera normal facilita la adquisición de viviendas.

Estas circunstancias, añadió, conducen a un desinterés en la población por la utilización del “leasing”.

**El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo** replicó a los comentarios anteriores sosteniendo que el subsidio al leasing es una solución viable. Explicó que es una obligación del Estado ofrecer una gama de alternativas de soluciones habitacionales a los distintos tipos de familias. Y, desde esta perspectiva, el “leasing” es un camino eficiente para las que no pueden acreditar un ingreso mensual fijo o seguro y para las que no pueden hacer un esfuerzo para contar con el ahorro previo que exige el subsidio tradicional.

Admitió, no obstante, que el “leasing” presenta algunas desventajas respecto de los otros subsidios. Por ejemplo, normalmente implica una tasa de interés más alta. Además, agregó, no se ha desarrollado un plan de difusión que le permita a la gente conocer cómo

funciona y descubrir que es una alternativa que se puede aprovechar. Reconoció que se ha utilizado menos de lo que se esperaba al momento de ponerlo en práctica.

Afirmó que estas dificultades tienen su origen precisamente en los obstáculos que plantea la normativa vigente, especialmente las que dificultan la securitización, las que conducen al remate y otras que le restan atractivo. Además, indicó, en principio el sistema se orientó a viviendas para sectores medios, para los cuales, en efecto, este instrumento resultó engorroso y caro.

En cuanto a la morosidad, informó que ésta es de alrededor de un 1.5% y que, de los 5.000 subsidios otorgados, en 90 casos se ha llegado al remate. Resaltó que este porcentaje es muy bajo si se lo compara con el 64% de morosidad que existe en el sistema SERVIU y el 5% que presenta el ámbito bancario.

Hizo notar que la iniciativa en análisis precisamente busca corregir los obstáculos que se han detectado para que el sistema opere plenamente, tratando de orientarlo a sectores más modestos y ofreciendo mejores posibilidades de competir a las empresas de leasing que han hecho un esfuerzo serio por sacar adelante el sistema.

Lo más importante, resaltó, es que los allegados y otras personas que no pueden acceder al sistema tradicional porque no están en condiciones de juntar el pie o demostrar capacidad de endeudamiento, tendrán en el leasing un camino posible para alcanzar su solución habitacional, toda vez que se pretende reorientar el "leasing" a sectores más modestos ofreciendo viviendas más baratas.

**El Honorable Senador señor Gazmuri** consideró excesivamente alto el subsidio destinado a los gastos de la operación, denominado “a la originación”. Sostuvo que su monto resultaba desproporcionado en relación al subsidio principal, destinado a cubrir parte del precio del inmueble.

**El Secretario de Estado señor Ravinet** hizo notar que el subsidio “a la originación” se entregará al beneficiario y no a la institución financiera, de manera que la persona interesada buscará la entidad que le ofrezca un mejor servicio.

**El Honorable Senador señor Sabag** manifestó su acuerdo con los fundamentos del proyecto, expresados en la exposición de motivos del mismo. Coincidió, en consecuencia, con la necesidad de adecuar la ley vigente para que funcione con toda su potencialidad.

A continuación, ante una consulta **del Honorable Senador señor Arancibia** acerca de si se obtendría una disminución en el valor de la vivienda mediante el pago completo del subsidio al inicio de la operación de “leasing” en lugar de otorgar el subsidio en 240 cuotas, el representante de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Stehr, explicó que otorgar al certificado de subsidio el carácter de documento transable equivale, en la práctica, al otorgamiento completo y anticipado del subsidio.

**El Honorable Senador señor Prokuriça** consultó sobre las razones por las cuales el sistema de leasing no se ha desarrollado en la medida deseada y si la iniciativa en trámite resuelve eficazmente las dificultades que entaban su funcionamiento.

**Don Helmut Stehr** indicó que, a su juicio, no podría afirmarse que este instrumento no ha funcionado satisfactoriamente pues debe

considerarse que, como ocurre con todo instrumento nuevo que se crea, se requiere un período para su difusión y puesta en marcha.

En especial, afirmó, se necesitó diseñar un sistema de bonos cuya colocación hiciera posible obtener el financiamiento que, a su vez, permitiera ir aumentando paulatinamente el número de operaciones. Afortunadamente, dijo, en este caso, los bonos, por ser de largo plazo, fueron transados en el mercado en términos satisfactorios, de modo que la denominada “ingeniería financiera” se ha ido resolviendo en forma favorable.

Observó que se pretenden resolver los inconvenientes que vuelven a este mecanismo desventajoso frente a otros sistemas, con las medidas que se proponen en el proyecto de ley en informe. En especial, acotó, la securitización permitirá atenuar los riesgos y alcanzar niveles de compradores que acercarán esta fórmula a las alternativas que ofrece el mercado, y la nueva reglamentación del seguro de pérdida máxima se corregirá para dejarlo en términos equivalentes a la regulación que tiene en los demás sistemas.

**El Honorable Senador señor Arancibia** hizo notar que parece improbable resolver satisfactoriamente la situación que surge en caso de que el promitente comprador no pueda perseverar en su contrato de leasing al término de, por ejemplo, diez años. Sostuvo que si el interesado en participar en el remate debe aportar el equivalente al subsidio, ello constituiría un requisito difícil de cumplir, tratándose de un sector de bajos ingresos.

**El representante de la Cámara Chilena de la Construcción** resaltó que las normas del proyecto buscan que el remate sea el último recurso para enfrentar una eventual insolvencia. Para este evento, dijo, se contempla la repactación de las cuotas pendientes y otras alternativas.

En todo caso, prosiguió explicando, si el remate se produce, el nuevo adquirente celebra otro contrato de “leasing”, sin tener que pagar una cantidad importante. Este nuevo promitente comprador contará con el subsidio que a él corresponde y pactará el pago del precio en 20 años. Es decir, aclaró, el subsidio se otorga a cada persona y no está vinculado a la vivienda.

Complementando lo expresado, **la señora Jeannette Tapia** hizo presente que, en caso de remate, el propio acreedor puede adjudicarse la propiedad y posteriormente celebrar un nuevo “leasing” con una tercera persona, que puede, o no, disponer de subsidio. Adicionalmente, se contempla la alternativa de que el comprador original ceda su contrato a un tercero, quien se hará cargo del saldo de la deuda.

**El mismo señor Senador** solicitó que se precisara si existe el riesgo de que al ocuparse un año determinado el total de subsidios de este tipo que el Estado ha ofrecido no pueda renovarse la oferta de subsidios el año siguiente.

El Jefe de la División de Políticas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **don Mario Navarro**, aclaró que, como el sistema de leasing difiere en el tiempo (por 20 años) el pago de los subsidios por parte del Estado, éste tiene la posibilidad de continuar ofreciendo gran cantidad de subsidios indefinidamente. Como el pago efectivo de los subsidios se desfasa, insistió, el Estado debe desembolsar anualmente recursos limitados. Esta es, destacó, una de las más relevantes ventajas del sistema para hacer frente al déficit habitacional, toda vez que las soluciones habitacionales se entregan ahora -disminuyendo el déficit- pero el pago que corresponde al Estado se hace en el largo plazo.

Sobre este particular, **don Helmut Stehr** informó que con los recursos que el Estado dispone actualmente se puede, responsablemente, ofrecer, mediante este sistema, 40.000 soluciones habitacionales cada año durante diez años consecutivos.

**El Honorable Senador señor Sabag** concordó con la afirmación anterior y planteó que, incluso, con el mismo monto de recursos fiscales que se destina hoy en día al sector vivienda, podría encomendarse a los privados la construcción masiva de viviendas sociales de manera de terminar en el corto plazo con el déficit habitacional, conviniendo con las constructoras el pago de las viviendas en el largo plazo.

Aseguró que él ha hecho las estimaciones en forma seria y, atendido el grado de carencia habitacional de nuestro país, ha concluido que resulta sustentable y conveniente para todas las partes involucradas una solución como la expuesta.

En definitiva, se produjo consenso en aprobar en general la iniciativa.

**En mérito de las consideraciones precedentemente expuestas, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señores Arancibia (Presidente), Cordero, Prokuriça y Sabag, acordó proponeros que aprobéis en general esta iniciativa.**

-----

En mérito de las consideraciones precedentemente expuestas, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os propone aprobar en general el siguiente

**PROYECTO DE LEY:**

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la Ley N° 19.281, que establece normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, modificada por las Leyes N°19.401 y N° 19.623:

1) Modifícase el artículo 41 bis, de la siguiente forma:

a) Sustitúyese 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."

b) Reemplázase 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."

2) Modifícase el artículo 45, de la siguiente forma:

a) Reemplázanse 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."

b) Suprímese el inciso séptimo.

c) Agrégase 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."

3) Suprímese el inciso segundo del artículo 47.

4) Deróganse los artículos 48 y 49.

5) Sustitúyese 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."

-----

Acordado en sesiones celebradas los días 12 de noviembre y 10 de diciembre de 2002, con asistencia de sus integrantes Honorables Senadores señor Jorge Arancibia Reyes (Presidente), Fernando Cordero Rusque, Jaime Gazmuri Mujica, Baldo Prokuriça Prokuriça y Hosain Sabag Castillo

Sala de la Comisión, a 13 de diciembre de 2002.

**NORA VILLAVICENCIO GONZÁLEZ**  
Abogado Secretario

## RESUMEN EJECUTIVO

### INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 19.281, de 1993, SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

(Boletín N° 3.115-14)

#### I.- PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Como objetivo general, la iniciativa pretende perfeccionar el sistema creado por la referida ley en lo concerniente al subsidio que el Estado otorga para la adquisición de vivienda mediante el leasing habitacional.

En particular, se propone lo siguiente:

- a) El subsidio operará en forma análoga a los restantes subsidios entregados por el Estado para la adquisición de vivienda.
- b) Éste constituirá un instrumento transable en el mercado de valores.
- c) Se destinará a financiar el pago del precio del contrato de compraventa prometido y no a complementar el aporte mensual o el ahorro del postulante destinados a pagar la renta de arrendamiento y el precio de la compraventa.
- d) Se pagará a todo evento, al beneficiario o a quien lo haya adquirido por endoso.
- e) Se incorpora el “subsidio a la originación” para solventar los costos que a la inmobiliaria le significa celebrar contratos de este tipo por montos bajos.
- f) Se incluyen normas complementarias para los casos de remate de las viviendas adquiridas a través de este sistema.

II.- **ACUERDOS:** Aprobación en general por unanimidad (4 x 0).

**III.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO:** Consta de un artículo único, integrado por cinco numerales, a través de los cuales se introduce un total de ocho modificaciones a la referida ley.

**IV.- NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** No hay.

**V.- URGENCIA:** No tiene.

-----

**VI.- ORIGEN DE LA INICIATIVA:** Mensaje del Ejecutivo.

**VII.- TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** Primer trámite.

**VIII.- TRÁMITE REGLAMENTARIO:** Primer informe.

**IX.- LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**

- a) Ley Nº 19.281, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa y sus modificaciones.
  - b) Reglamentos previstos por la misma ley.
- 

Valparaíso, 13 de diciembre de 2002.

**NORA VILLAVICENCIO GONZALEZ**  
Abogado Secretario

**INDICE**

	Página
Constancias reglamentarias	1
Antecedentes	2
Discusión en general	5
Aprobación en general	18
Texto del proyecto de ley	19
Reseña	23