INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que permite renegociar, reprogramar o condonar parcialmente los créditos hipotecarios y saldos relacionados con préstamos para vivienda que se indican.
BOLETÍN Nº 3.924-14

_____

Honorable Senado:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Mensaje de S. E. el Presidente de la República, de fecha 11 de julio de 2005.

Cabe destacar que conforme a lo preceptuado en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular la iniciativa, por tratarse de un proyecto de artículo único, y acordó proponer que el proyecto sea tratado del mismo modo por la Sala.

A la sesión en que vuestra Comisión analizó esta iniciativa, concurrió la Ministra de Bienes Nacionales, señora Romy Schmidt, la Jefe de la División Jurídica de esa Cartera de Estado, señora Pilar Vives y la Jefa de Planificación y Presupuesto, señora Gladys Román; la abogada asesora del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia y el Abogado Asesor de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, don Hernán Moya.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

El Mensaje que originó esta iniciativa, persigue 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 a favor de los deudores de los Servicios de Vivienda y Urbanización. Con ello se pretende establecer un tratamiento uniforme para todos los deudores hipotecarios y favorecer, principalmente, a las personas de escasos recursos.

Ahora bien, durante el estudio del proyecto en la Honorable Cámara de Diputados, se incorporó como beneficiarios del proyecto a los deudores de créditos hipotecarios concedidos por la Caja Central de Ahorros y Préstamos, por una Asociación de Ahorro y Préstamo o

por una institución previsional, cuya cartera hubiere sido traspasada a un banco o sociedad financiera, señalados en el artículo 1° de la ley N° 19.199.

Para tales efectos, el inciso primero del artículo único del proyecto, faculta al Presidente de la República para que dentro del plazo de un año contado desde la publicación de la ley, mediante uno o más decretos con fuerza de ley, expedidos a través del Ministerio de Hacienda, establezca las 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 dominio fiscal que administra el Ministerio de Bienes Nacionales, y aquéllos a que se refiere el inciso primero del artículo 1° de la ley N° 19.199.

- - - - -

ANTECEDENTES JURÍDICOS

1.- Constitución Política de la República, artículo 64.

2.- Ley N° 19.199.

3.- Ley N° 19.229, que autorizó el traspaso de la cartera de deudores hipotecarios de la ex ANAP al Ministerio de Bienes Nacionales.

DISCUSIÓN

La **Ministra de Bienes Nacionales**, señora Romy Schmidt, expresó que la iniciativa en estudio se fundamenta en el principio básico de la equidad, otorgando a los sectores medios y bajos de los deudores hipotecarios, especialmente de la cartera fiscal, excluidos los SERVIU, beneficios similares a los concedidos a éstos últimos.

En relación al contenido del proyecto, manifestó que el inciso primero del artículo único faculta al Presidente de la República para que dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de la ley, dicte uno o más decretos con fuerza de ley, estableciendo las normas que regulen la cartera de créditos hipotecarios y saldos pendientes con préstamos para vivienda del Instituto de Normalización Previsional, y aquéllas de dominio fiscal a que se refiere la ley N° 19.229, con el objeto de renegociarlos y

reprogramarlos; condonarlos parcialmente y otorgar 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.

Enseguida, señaló que igualmente se faculta al Presidente de la República para que establezca normas que otorguen beneficios a los deudores referidos en el inciso primero del artículo 1° de la ley N° 19.199 (Banca Privada Subvencionada), considerando criterios de edad, de condiciones socio-económicas y comportamiento de pagos.

En cuanto al inciso segundo, la **Ministra de Bienes Nacionales,** manifestó que la condonación será total respecto de deudores calificados de indigentes, y que se encuentren al día en el pago de sus dividendos, y de aquéllos que sólo adeuden los saldos relacionados de los préstamos para vivienda.

Prosiguió, destacando que el inciso tercero de la iniciativa permite disponer mayores beneficios para quienes presenten un menor saldo de la deuda, o se encuentren al día en el pago de sus dividendos o que sean calificados como pobres. Agregó que los tres factores ya señalados podrán combinarse considerando criterios etarios y las demás condiciones, plazos, modalidades y procedimientos para hacer efectivos tales beneficios. Destacó que esta norma es aplicable tanto a la cartera fiscal como a la de la banca privada subvencionada, a que se refiere el artículo 1° de la ley N° 19.199.

Luego la Secretaria de Estado, expresó que el inciso final del artículo único establece exenciones de todo derecho e impuesto respecto de los trámites notariales y las inscripciones conservatorias, reinscripciones, subinscripciones, cancelaciones, alzamientos y anotaciones que sean necesarios para formalizar las actuaciones y convenciones que se efectúen.

A continuación, la señora **Ministra de Bienes Nacionales** se refirió al universo de beneficiarios, expresando que los deudores hipotecarios del INP alcanzan a 1.547 personas; los deudores ex ANAP que administra el Ministerio de Bienes Nacionales ascienden a 604 personas, y los deudores de la banca privada son 12.069 personas.

Indicó que el costo fiscal anual de los beneficios para los deudores del INP se estimó en $ 487 millones, en tanto que para los deudores de la cartera del Ministerio a su cargo, aseveró que los beneficios no tienen un costo fiscal directo, por cuanto actualmente esta Secretaría de Estado no recauda ingresos por concepto de dividendos de los créditos, al considerar que los mismos son incobrables.

Respecto de la cartera que mantiene la banca privada, agregó, que el costo fiscal de los beneficios adicionales dependerá de la caracterización económica, etaria y de comportamiento de pago de los deudores. No obstante, conforme a los antecedentes recabados se estima un monto aproximado de $7.700 millones.

Destacó que esta iniciativa otorgará un beneficio a 604 deudores hipotecarios que administra la Secretaría de Estado a su cargo, los cuales no han podido obtener una solución en leyes anteriores que han regulado su cartera hipotecaria, estimando que lo más adecuado para solucionar la carga de estos deudores es contemplar el componente etario, y relacionarlo con el nivel socio-económico del deudor, en consecuencia, y atendido que el proyecto permite la combinación de estos factores, se logrará poner término a la casi totalidad de los deudores que administra ese Ministerio.

El **Honorable Senador señor Sabag** consultó acerca del monto y valores involucrados en la deuda de la banca privada.

Sobre el particular, el **Asesor de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda**, don Hernán Moya aseveró que esa entidad no cuenta con la información precisa acerca de las características etarias y socioeconómicas de los deudores de la banca, y que en definitiva de ello dependerá el gasto que dichos beneficios ocasionarán al Fisco por la aplicación de esta ley. Agregó que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras se comprometió a obtener tales antecedentes y aportarlos al Ministerio de Hacienda.

Añadió que, en todo caso, el Ministerio de Hacienda ha estimado que el costo ascendería a $ 7.700 millones, tal como se indica en el Informe Financiero.

El **Honorable Senador señor Naranjo** preguntó si existe información de los deudores que serán beneficiados, desagregada por regiones. Asimismo, consultó cuales son los bancos comerciales que tienen la cartera de los deudores hipotecarios a que se refiere la ley N° 19.199.

Al respecto, la señora **Ministra de Bienes Nacionales,** manifestó que respecto de la cartera hipotecaria administrada por ese Ministerio cuenta con la información desagregada, haciendo entrega de dichos antecedentes, los que se adjuntan y forman parte como anexo al presente Informe.

Agregó que en relación a la cartera del INP y de la banca privada carece de información, toda vez que, como ya se dijo, su obtención presenta mayor dificultad.

Luego, el señor Moya señaló que las carteras hipotecarias privadas se encuentran concentradas en los Bancos del Estado, del Desarrollo, y Santander Santiago.

Enseguida, el **Honorable Senador señor Prokurica** requirió información sobre el motivo por el cual el Ejecutivo optó por la vía de la legislación delegada y no, derechamente, por una ley.

La señora Jeannette Tapia**, Abogada Asesora del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo,** señaló en primer término que esta iniciativa ingresó a trámite legislativo en la misma fecha en que se otorgaron beneficios a los deudores SERVIU, agregando que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo tiene competencia para otorgar directamente dichos beneficios, aseverando que el INP y el Ministerio de Bienes Nacionales carecen de tal facultad.

Indicó que en la aplicación de los decretos para los deudores SERVIU se constató la necesidad de establecer parámetros de carácter técnico que se regularon por vía reglamentaria y, a consecuencia de ello, se estimó conveniente otorgar igual flexibilidad a las otras carteras hipotecarias, destacando que señalar en la ley la edad u otros criterios socioeconómicos para acceder al beneficio se traduce en una rigidización del sistema.

- - - - -

Puesta en votación la iniciativa, fue aprobada en general y en particular, en los mismos términos en que lo hizo la Honorable Cámara de Diputados, por la unanimidad de los miembros presentes, Honorables Senadores señores Naranjo, Prokurica y Sabag.

- - - - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y que vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, os propone aprobar en general y en particular:

“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. Igualmente, establecerá las normas para otorgar beneficios a los deudores de los créditos a que se refiere el inciso primero del artículo 1° de la ley N° 19.199, considerando criterios etarios, de condición socio-económica y de comportamiento de pago.

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 aquellos 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 deban un saldo menor deudor; se encuentren al día en el pago de sus dividendos o sean calificados como pobres. Asimismo, podrá establecer combinaciones de los factores señalados, considerando criterios etarios y las demás 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.”.

- - - - -

Acordado en sesión celebrada el día lunes 15 de enero de 2007, con asistencia de los Honorables Senadores señores Hosaín Sabag Castillo (Presidente), Jaime Naranjo Ortíz y Baldo Prokurica Prokurica.

Sala de la Comisión, a 16 de enero de 2007.

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE PERMITE RENEGOCIAR, REPROGRAMAR O CONDONAR PARCIALMENTE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y SALDOS RELACIONADOS CON PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA QUE SE INDICAN. (Boletín Nº 3.924-14)

I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: beneficiar a los deudores de las carteras de créditos habitacionales administradas por el Instituto de Normalización Previsional, por el Ministerio de Bienes Nacionales, y a los deudores de créditos hipotecarios concedidos por la Caja Central de Ahorros y Préstamos, por una Asociación de Ahorro y Préstamo o por una institución previsional, cuya cartera hubiere sido traspasada a un banco o sociedad financiera a que se refiere el artículo 1° de la ley N° 19.199, con medidas similares a las establecidas a favor de los deudores de los Servicios de Vivienda y Urbanización.

II. ACUERDOS: aprobado en general y en particular por la unanimidad de los miembros presentes (3X0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: no tiene.

VI. ORIGEN INICIATIVA: mensaje.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo trámite.

VIII. APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS: unánime (79 votos a favor).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 3 de enero de 2007.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

1.- Constitución Política de la República, artículo 64.
2.- Ley N° 19.199.
3.- Ley N° 19.229, que autorizó el traspaso de la cartera de deudores hipotecarios de la ex ANAP al Ministerio de Bienes Nacionales.

Valparaíso, a 16 de enero de 2007

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretario de la Comisión