PROYECTO DE LEY

MODIFICA EL DFL NÚMERO 3 QUE FIJA EL TEXTO REFUNDIDO, SISTEMATIZADO Y CONCORDADO DE LA LEY GENERAL DE BANCOS Y OTROS CUERPOS LEGALES QUE INDICA Y LA LEY NÚMERO 19281 QUE ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

I. CONSIDERANDOS

1. La construcción, siempre ha sido considerada como un motor importante para la economía de un país. Es una actividad que, directamente, genera desarrollo, inversiones, crecimiento y lo más importante, puestos de trabajo.

Adicionalmente, tiene una incidencia significativa para el mercado financiero, para el área comercial y para las actividades económicas que son complementarias a esta. Sin embargo, hoy es una actividad que ha decaído, como consecuencia, entre otros aspectos, por la pandemia, la inflación, bajo crecimiento económico, las restricciones crediticias y la excesiva burocratización e incerteza jurídica y de plazos.

En la actualidad, es una actividad económica que decrece y que requiere de una reactivación urgente, de manera de revertir dicha situación.

Los números sobre la materia se aprecian en todo ámbito.

En el área inversión viviendas privadas, el año 2023 cerró con una caída de **– 8.0 %** en relación con el año anterior y se proyecta que la inversión del año 2024 caerá un **– 5.3%.**

INVERSIÓN EN CONTRUCCIÓN DESAGREGADA						
SECTOR	2022	Estimado 2023	Proyectado 2024	2022	Estimado 2023	Proyectado 2024
	Millones de UF			Variación anual (en %)		
VIVIENDA	**236,1**	**222,8**	**220,1**	**0,1**	**-5,6**	**-1,2**
Pública[a]	47,8	47,0	51,3	-7,0	-1,7	9,0
Privada	188,2	175,8	168,8	2,1	-6,6	-4,0
Copago prog. sociales	32,3	32,3	33,0	2,4	0,0	2,0
Inmobiliaria sin subsidio	155,9	143,4	135,8	2,0	-8,0	-5,3
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	**704,4**	**676,3**	**673,4**	**2,5**	**-4,0**	**-0,4**

Fuente: https://cchc.cl/centro-de-informacion/indicadores/inversion-en-construccion

Por otro lado, la velocidad de venta de inmuebles se ha mantenido por sobre los 25 meses, generando la existencia de un sobre stock que supera las 100 mil unidades a nivel nacional sin que exista una demanda actual frente a dicha oferta.

A nivel de Región Metropolitana, que representa más del 50% del sobre stock existente, la velocidad de venta llega a casi 30 meses, lo cual se debería reflejar también en regiones.

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
24-01-2024
11:55

De acuerdo con la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, si bien las ventas aumentaron el primer semestre a nivel nacional, no ocurrió lo mismo con las ventas en el Gran Santiago.

MERCADO NACIONAL	Departamentos			Casas			Viviendas		
	Stock	Ventas	Meses	Stock	Ventas	Meses	Stock	Ventas	Meses
Ene	102.909	2.515	40,9	9.761	445	21,9	112.670	2.960	38,1
Feb	102.379	2.745	37,3	9.481	489	19,4	111.860	3.234	34,6
Mar	101.619	3.344	30,4	9.298	582	16,0	110.917	3.926	28,3
Abr	104.389	3.464	30,1	9.400	574	16,4	113.789	4.038	28,2
May	104.674	3.819	27,4	9.647	580	16,6	114.321	4.399	26,0
Jun	104.324	4.002	26,1	9.490	548	17,3	113.814	4.550	**25,0**

MERCADO GRAN SANTIAGO	Departamentos			Casas			Viviendas		
	Stock	Ventas	Meses	Stock	Ventas	Meses	Stock	Ventas	Meses
Ene	60.765	1.326	45,8	4.791	193	24,8	65.556	1.519	43,2
Feb	60.259	1.423	42,3	4.721	206	22,9	64.980	1.629	39,9
Mar	59.423	1.852	32,1	4.647	244	19,0	64.070	2.096	30,6
Abr	62.141	1.939	32,0	4.714	304	15,5	66.855	2.243	29,8
May	62.488	2.211	28,3	4.679	243	19,3	67.167	2.454	27,4
Jun	62.255	2.402	25,9	4.553	260	17,5	66.808	2.662	25,1
Jul	63.281	2.316	27,3	4.561	322	14,2	67.842	2.638	25,7
Ago	63.455	2.439	26,0	4.645	341	13,6	68.100	2.780	24,5
Sep	62.606	1.992	31,4	4.511	261	17,3	67.117	2.253	**29,8**

Finalmente, la caída también se aprecia en la disminución de la generación de puestos de trabajos, lo que sumado a los casi 60 mil empleos que se perdieron durante la pandemia, hacen que sin una política de reactivación de la industria difícilmente se podrán recuperar, afectando directamente a un sector de la sociedad que depende directamente de la actividad como es el caso de pintores, albañiles, enfierradores, etc.

Tanto los índices del IMACON como del INACOR reflejan esta realidad.

IMACON

Resultados noviembre 2023			
INDICADOR	Cambios en 12 meses (en %)		
	nov-22	oct-23	nov-23
Empleo Sectorial	-6,0	-9,8	-5,1
Permisos de edificación habitacional	-21,2	-11,9	-10,2
IMACON	**-12,7**	**-6,7**	**-6,7**

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
24-01-2024
11:55
VIRTUAL

INACOR

ÍNDICE DE ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN REGIONAL

Enero - Noviembre 2023 (Variación en 12 meses, %)

	Indicadores Parciales			
	Empleo Sectorial	Permisos de Edificación	Consumo de Cemento*	INACOR
XV Arica y Parinacota	-24,8	-11,5	-22,7	-11,5
I Tarapacá	-0,8	-12,3	-4,2	-7,2
II Antofagasta	-1,8	-0,2	-7,8	-6,8
III Atacama	12,5	-15,6	3,4	-5,7
IV Coquimbo	3,8	-2,9	1,2	-5,1
V Valparaíso	-11,9	-2,3	-15,0	-10,9
VI O'Higgins	-3,9	21,6	-8,9	-7,9
VII Maule	-5,6	48,2	-11,4	-8,1
VIII Bío Bio	-5,1	-24,3	-7,3	-7,7
IX La Araucanía	-9,3	34,7	-11,7	-8,7
XIV Los Ríos	6,8	-12,2	2,9	-4,9
X Los Lagos	-1,4	44,4	-5,4	-5,3
XI Aysén	-14,6	5,1	-16,3	-9,0
XII Magallanes	0,9	-33,8	1,6	-8,1
RM. Metropolitana	-7,4	-38,7	-10,6	-8,8

* Estimación CChC, en base a las estadísticas del INE.

2. Durante el primer semestre del año 2018, se propuso la posibilidad, mediante presentación que hiciera un grupo de diputados de la Unión Demócrata Independiente al Ministerio de Economía, que los extranjeros no residentes en Chile, pudiesen ser sujetos de crédito para efectos de otorgamientos de hipotecarios por parte de las Instituciones Bancarias de nuestro país.

El foco estaba centrado principalmente en los potenciales clientes que podían ser captados en las provincias fronterizas de Chile con Argentina, especialmente San Juan y Mendoza, generando un nuevo espacio de negocios y de inversión el cual no estaba desarrollado.

Con la finalidad antes señalada, desde la Oficina de Productividad y Emprendimiento Nacional (OPEN) del Ministerio de Economía (Noviembre de 2018), se revisó la normativa vigente, elaborándose un documento, donde se desarrolla la propuesta tanto desde el punto de vista legal como práctico.

Con posterioridad, la propuesta quedó paralizada primero por los hechos ocurridos post 18 de octubre de 2019 y luego por la pandemia.

En la actualidad, a petición del Delegado Presidencial de la Región de Coquimbo, don Galo Luna Penna, se hicieron las gestiones en el Ministerio de Economía, la Unidad de Análisis Financiero, el Banco Estado y la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, para reactivar dicha propuesta, toda vez que sería una buena medida para la reactivación económica de las regiones y al mismo tiempo, para seguir mejorando las relaciones con las provincias limítrofes de Chile y Argentina.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
24-01-2024
11:55
VIRTUAL

En este sentido, la experiencia comparada, da cuenta que en Chile tenemos un mercado no desarrollado que podría ser un impulso importante en materia de inversión, crecimiento y generación de empleos.

Un emblemático es el del estado de Florida en EE. UU que en la última década se ha enfocado en la atracción de compradores extranjeros. Un estudio elaborado por la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Miami en octubre de 2021, según el cual los principales países que adquirieron propiedades el sur de Florida fueron latinoamericanos, siendo Argentina el que lideró la lista con un 13%; seguido por Colombia con 12%; Venezuela con 10%; México con 7%; Chile y Brasil con 6% cada uno; Perú y Canadá con 5% cada uno, entre otros. Entre agosto de 2021 y julio de 2022, los extranjeros invirtieron US$6,8 mil millones en compra de propiedades en Miami Dade, y en ese periodo los chilenos invirtieron cerca de U$400 millones. https://www.emol.com/noticias/Economia/2023/04/14/1092169/chilenos-inversiones-inmobiliarias-miami.html

Asimismo, consultados varios especialistas señalan que es más fácil otorgar un crédito hipotecario a un extranjero que a un estadounidense, bastando solo cumplir los siguientes requisitos:

a) Visa turista; **b)** Pasaporte; **c)** Contrato de trabajo o Acreditación de ingresos en los últimos dos años, cuyos documentos deben estar certificados por un contador; **d)** Certificado de comportamiento crediticio; **e)** Lista de activos con los que se cuenta (propiedades, vehículos, entre otros); **f)** Pie del 25% si en casa y 40% si es departamento.

https://www.meganoticias.cl/nacional/396511-que-necesito-para-pedir-credito-hipotecario-en-estados-unidos-comprar-vivienda-pdp-17-11-2022.html

https://www.24horas.cl/actualidad/economia/invertir-en-florida-y-miami-como-hacerlo-y-en-que-tipo-de-inversionista

Nuestro país, ofrece características relevantes en esta materia no sólo por un borde costero único y cercano, sino que además tiene una estabilidad política y económica que lo diferencia de la mayoría de los demás países sudamericanos, con excepción de Uruguay.

En este ámbito de ideas, si tomamos el potencial de compradores que podrían existir dentro de los países limítrofes, con la reglamentación respectiva y eventualmente el perfeccionamientos de ciertas normas, podríamos generar un nuevo foco de negocios que hoy no se ha explorado.

Sólo considerando las provincias argentinas que limitan con Chile, se ampliaría el mercado a **8.654.943** personas.

PROVINCIA	**POBLACIÓN PROYECTADA 2023**
Jujuy	795539
Salta	1476539
Catamarca	425885
La Rioja	408760
San Juan	805830
Mendoza	2049411
Neuquén	688850
Río Negro	775610
Chubut	649330
Santa Cruz	392904
Tierra del Fuego	186285

https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-24-85

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 24-01-2024 11:55 VIRTUAL

3. A la fecha no existe normativa alguna que prohíba el otorgamiento de créditos hipotecarios a extranjeros no residentes en Chile, rigiéndose por las reglas generales en materia. Sin embargo, es necesario que nuestra legislación si lo debiera contemplar para efectos de hacerlos operativos en la práctica porque ello hoy no ocurre.

En Chile, en términos generales, para solicitar un crédito hipotecario, se exigen los siguientes requisitos:

a) Ser Mayor de 18 años; **b)** Contar con buenos antecedentes comerciales; **c)** Tener antigüedad laboral; **d)** El dividendo no puede superar el 25% de los ingresos líquidos; **e)** Acreditar estabilidad financiera; **f)** Tener ahorros para la parte no financiada por el crédito; y **g)** Evaluación del inmueble.

En el caso de un extranjero no residente en Chile, además se le exige haber obtenido Rol único Tributario y al menos tener residencia.

Si tiene ahorros en un país extranjero para completar la parte no financiada por el crédito, debe ingresar y validar la legalidad de esos recursos según lo contempla el Capítulo XIV del Compendio de Normas de Cambios Internacionales del Banco Central de Chile y depositarlos en una cuenta a su nombre.

En definitiva, para un extranjero **NO** residente en Chile, optar a un crédito hipotecario, sea para inversión, segunda vivienda u otra finalidad en la práctica, no opera.

II. IDEAS MATRICES DEL PROYECTO DE LEY

La idea matriz del presente Proyecto de Ley tiene por finalidad facilitar el otorgamiento de créditos hipotecarios para adquisición de inmuebles habitacionales a los extranjeros no residentes en Chile por parte de las instituciones que tengan por finalidad financiar este tipo de operaciones crediticias.

III. TEXTO PROYECTO DE LEY

1. En el artículo 69 número 3 del DLF número 3 que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y otros cuerpos legales, elimínese del número 3 del artículo 69 el punto final, agregándose a continuación la frase **"a chilenos y extranjeros residentes o no residentes en Chile".**

2. En el artículo número 1 de la Ley 19281 que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, se cambia el punto final del inciso segundo por una coma, agregándose a continuación la frase **"chilenos o extranjeros".**



JUAN MANUEL FUENZALIDA COBO

DIPUTADO DE LA REPÚBLICA



OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
24-01-2024
11:55
VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN FUENZALIDA C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. GUSTAVO BENAVENTE V.



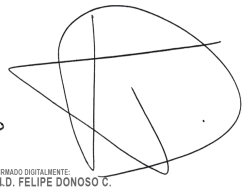
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. SERGIO BOBADILLA M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARTA BRAVO S.



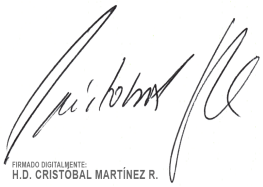
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. EDUARDO CORNEJO



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. FELIPE DONOSO C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JOAQUÍN LAVÍN L.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTÓBAL MARTÍNEZ R.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTHIAN MOREIRA B.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. RENZO TRISOTTI M.

