

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, 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 Hacienda tiene el honor de informaros sobre 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.

A la sesión que vuestra Comisión dedicó al estudio de las indicaciones formuladas, concurrió el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Ravinet.

Esta iniciativa de ley fue aprobada en general por la Sala del Senado en sesión del 15 de enero de 2003, fijándose un plazo para formular indicaciones y dentro del cual sólo se presentó una suscrita por el Honorable Senador señor Jorge Arancibia. Como ésta requería de patrocinio del Ejecutivo, la Sala del Senado acordó abrir un nuevo plazo con tal objeto y luego enviar el proyecto para ser informado por esta Comisión de Hacienda.

Pues bien, el Ejecutivo, en el mismo día, hizo llegar la indicación correspondiente, de modo que ésta pudo ser considerada por vuestra Comisión, en los términos que se verán más adelante.

- - - -

Dejamos constancia de las siguientes materias, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado:

I.- No fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones el artículo único, números 1 al 5.

II.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: la de S. E. el Presidente de la República.

III.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: no hay.

IV.- Indicaciones rechazadas: la del Honorable Senador señor Arancibia.

V.- Indicaciones retiradas: no hay.

VI.- Indicaciones declaradas inadmisibles: no hay

DISCUSIÓN

El Ministro señor Jaime Ravinet expuso que en el estudio de esta iniciativa, aprobada en general por la Sala del Senado, surgió la inquietud entre algunos señores Senadores de que mediante esta fórmula de subsidio (leasing), pagadera a su tenedor en veinte años, podría aumentarse el endeudamiento del Estado en forma indiscriminada.

Esto podría comprometer gestiones futuras de gobierno; de allí que el Ejecutivo se comprometió a estudiar el modo de limitar el número de estos subsidios de una manera razonable. Sin embargo, expresó que cada Ley de Presupuestos debe fijar el número preciso de subsidios que se podrán otorgar. El Ejecutivo consideró de acuerdo con algunos señores Senadores que habían manifestado su inquietud sobre la materia que una cantidad máxima de diez mil subsidios anuales era la adecuada.

A título de información agregó que, en la época en que comenzó a aplicarse el Leasing Habitacional, se contemplaba en la Ley de Presupuestos una cantidad de diez mil subsidios al año (entre 1996 y 1997). Sin embargo, como dicho Leasing ha tenido poca operatividad, bajó el número de subsidios a cuatro mil al año, cifra que se ha mantenido hasta ahora.

Se deja constancia de que sobre esta iniciativa recayeron dos indicaciones de similar tenor, una, del Honorable Senador señor Jorge Arancibia y, otra de S. E. el Presidente de la República.

La indicación de S. E el Presidente de la República tiene por objeto agregar al artículo único del proyecto, el siguiente numeral nuevo:

“6) Agrégase la siguiente frase final en el artículo 53, a continuación del punto aparte (.), que pasa a ser coma (,): “la que no podrá exceder de diez mil.”.

El artículo 53 de la ley nº 19.281, actualmente vigente, expresa que “la Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.”.

El Honorable Senador señor Carlos Ominami expresó que esta indicación, que pone un límite al número de subsidios que se pueden otorgar, le parece poco razonable. Señaló que no conoce de otro caso en que se haya determinado un límite de estas características y que, en todo caso, debe ser el rendimiento del instrumento de que se trata el que fije la cantidad que se otorga. Por otra parte, acotó, que en cada Ley de Presupuestos se fija un determinado número de subsidios que es posible conceder, por lo cual no advierte la relevancia que podía tener esta indicación, razón por la cual manifestó que se abstendría en la votación.

- Puesta en votación la indicación, fue aprobada por dos votos a favor, de los Honorables Senadores señores Alejandro Foxley y José García, y una abstención del Honorable Senador señor Carlos Ominami.

En cuanto a la indicación del Honorable Senador señor Jorge Arancibia, tendiente a agregar el siguiente numeral nuevo: “6) Agrégase la siguiente frase final en el artículo 53, a continuación del punto aparte (.), que pasa a ser coma (,): “la que no podrá exceder de ocho mil.”, **fue desechada con la misma votación, en atención al acuerdo aprobado con anterioridad.**

- - -

MODIFICACIONES

En mérito de las consideraciones expuestas, vuestra Comisión de Hacienda tiene el honor de proponeros que aprobéis el proyecto de ley en informe despachado en general por el Senado, con la siguiente modificación:

Artículo Único

Añadir el siguiente numeral nuevo:

“6) Agrégase la siguiente frase final en el artículo 53, a continuación del punto aparte (.), que pasa a ser coma (,): “la que no podrá exceder de diez mil.”.

(Aprobado 2x1 abstención)

FINANCIAMIENTO

El informe financiero de la Dirección de Presupuestos expresa que la presente iniciativa perfecciona el sistema creado mediante la ley N° 19.281, efectuando diversos ajustes de manera que el subsidio que se otorga a los beneficiarios en forma periódica (cuotas) opere en forma similar a los subsidios que entrega el Estado a través de los demás Sistemas de Subsidio Habitacional. Asimismo, se incorporan disposiciones destinadas a permitir que este subsidio se transforme en un instrumento transable en el mercado de valores, lo que asociado a una disminución de riesgo por no pago (se cancelará a todo evento), debiera generar incentivos para incrementar el número de operaciones asociadas a esta modalidad.

Tal como acontece actualmente para el resto de los subsidios habitacionales, los subsidios indirectos operarán exclusivamente para viviendas de hasta 600 UF.

Respecto de la situación vigente, la presente 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.

Cada año se materializa no más de 50% del total de operaciones autorizadas y financiadas parcialmente en la Ley de Presupuestos, de las cuales aproximadamente 8% corresponden al segmento de viviendas de hasta 600 UF.

- - - -

En consecuencia, vuestra Comisión ha despachado este proyecto de forma tal que no irroga mayor gasto fiscal para el año 2003, como lo afirma el informe financiero antes referido. Por ello, la iniciativa no producirá efectos negativos en la economía del país.

- - - -

El texto despachado por la Comisión es del siguiente tenor:

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."

6) Agrégase la siguiente frase final en el artículo 53, a continuación del punto aparte (.), que pasa a ser coma (,): “la que no podrá exceder de diez mil.”.

- - - -

Acordado en sesión celebrada el día de hoy, martes 11 de marzo de 2003, con asistencia de los Honorables Senadores señores Carlos Ominami Pascual (Presidente), José García Ruminot y Alejandro Foxley Rioseco.

Sala de la Comisión, a 11 de marzo de 2003.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión de Hacienda

RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA 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:

Indicación del Ejecutivo:	Aprobada (2X1 abstención).
Indicación parlamentaria:	Rechazada (2X1 abstención).

III.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO: Consta de un artículo único que introduce nueve modificaciones a la ley N° 19.281.

IV.- NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: No hay.

V.- URGENCIA: no tiene.

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

VII.- TRÁMITE CONSTITUCIONAL: Primer trámite, con informes de las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Hacienda, ambos aprobados en general.

VIII.- TRÁMITE REGLAMENTARIO: Segundo informe.

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

- a) Ley N° 19.281, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa y sus modificaciones.
- b) Reglamentos previstos por la misma ley.

Valparaíso, a 11 de marzo de 2003.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario Comisión de Hacienda.