

**MENSAJE DE SU EXCELENCIA EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA  
LEY N° 19.281, SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON  
PROMESA DE COMPRAVENTA  
(3115-14)**

Honorable Senado:

En uso de mis facultades constitucionales, tengo el honor de someter a vuestra consideración, un proyecto de ley que tiene por objeto modificar las disposiciones de la Ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Como es de vuestro conocimiento, el año 1993 fue promulgada la referida ley, creando un nuevo Sistema Habitacional, que permite a las familias de menores ingresos adquirir una vivienda a través del mecanismo de 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 es igual al precio de compraventa pactado o al enterarse el plazo que contempla la Ley.

**I. OBJETIVO GENERAL.**

A fin de perfeccionar el Sistema creado mediante la referida Ley, es necesario efectuar diversos ajustes, de manera que el subsidio que se otorga a los beneficiarios en forma periódica, 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 sea un instrumento transable en el mercado de valores, lo que permitirá, en definitiva, que un mayor número de personas puedan solucionar su problema habitacional a través de este Sistema.

**II. SITUACIÓN ACTUAL.**

Actualmente la Ley N° 19.281 autoriza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para otorgar al postulante un subsidio, cuyo objeto es complementar el aporte mensual y el ahorro voluntario acumulado por el titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda, cuyo monto se paga fraccionado, hasta en 240 cuotas periódicas, las que se pueden dejar de pagar en los casos previstos por la Ley.

**III. LA PROPUESTA.**

**1. Destino del subsidio.**

Con la modificación propuesta a los dos primeros incisos del artículo 45, se deja establecido, en primer término, que el subsidio debe ser destinado a financiar el pago del precio del contrato de compraventa prometido y no a complementar el aporte mensual y el ahorro del postulante para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de la compraventa. También se incorpora en el proyecto el denominado "Subsidio a la Originación", que es el destinado a solventar los costos que significan para la inmobiliaria celebrar estos contratos respecto de operaciones de bajo monto.

**2. Pago a todo evento.**

A su vez, el inciso final de dicho 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. También implicará que las características que tenga el instrumento se determine por la Superintendencia de Valores y Seguros, para que éste pueda ser transado en el mercado de valores.

Lo anterior también significará 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 en términos conservadores, 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%, lo que en definitiva significaría, al día de hoy, una rebaja promedio de \$ 15.000 en el monto de la renta que deben acreditar quienes postulen a este subsidio.

En definitiva, con el pago a todo evento, la sociedad inmobiliaria asegura un flujo que le permite mejores condiciones de securitización y por lo tanto, mejores retornos de los bonos emitidos para tal efecto, beneficio que traspassa a los interesados mediante una menor tasa de cobro en el aporte mensual.

### 3. Reglas en caso de remate.

Por otra parte, el artículo 41 bis de la Ley 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 de 900 Unidades de Fomento y en los que se haya enterado a lo menos un 25% del precio del contrato prometido. Con el producto del remate, 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.

Con el proyecto de Ley, en cambio, se flexibilizan las normas de los incisos primero y tercero del artículo 41 bis, ya referido, entregando al Reglamento de la Ley la facultad de fijar el valor de las viviendas sujetas a seguro de remate y el porcentaje del monto que SERVIU debe pagar al arrendador promitente vendedor en los casos que el producto del remate no alcance a cubrir el saldo insoluto de la deuda.

Las demás modificaciones que se proponen, son consecuencia directa de aquélla que establece que el subsidio se pague a todo evento, independiente del pago de los aportes mensuales del beneficiario de subsidio.

Por las razones expuestas, tengo el honor de someter a vuestra consideración, para ser tratado en la actual Legislatura, Extraordinaria, de Sesiones del Congreso Nacional, 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."

Dios guarde a V.E.,

(FDO.): RICARDO LAGOS ESCOBAR, Presidente de la República.- JAIME RAVINET DE LA FUENTE, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- MARÍA EUGENIA WAGNER BRIZZI, Ministra de Hacienda (S)