

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 y tiene urgencia calificada de “simple”.

Esta iniciativa de ley fue previamente estudiada e informada por la Comisión de Vivienda y Urbanismo de la Corporación, técnica en la materia, la cual lo aprobó, en general, por unanimidad.

Con fecha 7 de enero de 2003, la Sala del Senado ratificando un acuerdo unánime de los Comités, dispuso que este proyecto fuera tratado, en su primer informe, por la Comisión de Hacienda.

A la sesión que vuestra Comisión dedicó al estudio de la presente iniciativa, concurrieron el Ministro de Vivienda y urbanismo, señor Jaime Ravinet, y el Jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio, señor Mario Navarro.

DISCUSIÓN

El mensaje del Presidente de la República señala que esta iniciativa tiene por fin perfeccionar el sistema creado por la ley N° 19.281, que estableció normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Indica que es necesario efectuar diversos ajustes, con el fin de lograr 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.

Agrega, además, que esta modificación pretende que el subsidio que se entrega sea un instrumento transable en el mercado

de valores, lo que permitirá que un mayor número de personas puedan solucionar su problema habitacional a través de este sistema.

Indica que en la actual ley se autoriza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para otorgar un subsidio al postulante, 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 entera fraccionado, hasta en 240 cuotas periódicas, las que se pueden dejar de pagar en los casos que previene la ley.

Ahora bien, esta iniciativa legal deja establecido 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.

Además, se incorpora en el sistema 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.

Asimismo, se introduce una sustancial modificación al sistema actual, en cuanto se prescribe que el subsidio se pagará a todo evento, al beneficiario o a quien lo haya adquirido por endoso. Esto -acota- 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 instrumento transable tendrá las características que determine la Superintendencia de Valores y Seguros, para que pueda ser negociado en el mercado de valores.

Este sistema 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.

Con el pago a todo evento de los subsidios, se obtiene que 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 se traspassa a los interesados mediante una menor tasa de cobro en el aporte mensual.

Finalmente, señala, que la legislación vigente 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 Servicio de Vivienda y Urbanismo debe enterarle hasta un 75% de ese saldo insoluto, con un límite de 200 unidades de fomento por operación.

Con esta iniciativa, en cambio, se flexibilizan las normas, 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 el Servicio de Vivienda y Urbanismo debe pagar al arrendador promitente vendedor en los casos en que el producto del remate no alcance a cubrir el saldo insoluto de la deuda.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo corroboró lo antes expuesto y pidió a la Comisión el despacho del proyecto.

- La Comisión aprobó esta iniciativa -de artículo único-, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Edgardo Boeninger, José García, Carlos Ominami y Hosain Sabag.

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.

- - - -

En mérito de las consideraciones anteriores, vuestra Comisión de Hacienda tiene el honor de proponeros que aprobéis el proyecto de ley en informe, en los mismos términos en que lo hizo la Comisión de Vivienda y Urbanismo de esta Corporación.

- - - -

A título de información, el texto despachado 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."

Acordado en sesión celebrada el martes 14 de enero de 2003, con asistencia de los Honorables Senadores señor Carlos Ominami Pascual (Presidente), Edgardo Boeninger Kausel, José García Ruminot y Hosain Sabag Castillo.

Sala de la Comisión, a 14 de enero de 2003.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión de Hacienda

RESUMEN EJECUTIVO

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: Aprobado su artículo único por unanimidad (4x0)

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

IV.- NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: No hay.

V.- URGENCIA: simple.

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

VII.- TRÁMITE CONSTITUCIONAL: Primer trámite, con informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo aprobado en general, por unanimidad, (4x0).

VIII.- TRÁMITE REGLAMENTARIO: Primer 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, 14 de enero de 2003.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario Comisión de Hacienda.