

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile

Historia de la Ley

N° 19.281

**Establece normas sobre arrendamiento de viviendas con
promesa de compraventa**

Téngase presente

Esta Historia de Ley ha sido construida por la Biblioteca del Congreso Nacional a partir de la información disponible en sus archivos.

Se han incluido los distintos documentos de la tramitación legislativa, ordenados conforme su ocurrencia en cada uno de los trámites del proceso de formación de la ley.

Se han omitido documentos de mera o simple tramitación, que no proporcionan información relevante para efectos de la Historia de Ley.

Para efectos de facilitar la revisión de la documentación de este archivo, se incorpora un índice.

Al final del archivo se incorpora el texto de la norma aprobado conforme a la tramitación incluida en esta historia de ley.

INDICE

1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados	4
1.1. Mensaje del Ejecutivo	4
1.2. Oficio de Cámara de Origen a Corte Suprema	21
1.3. Oficio de Corte Suprema a Cámara de Origen	22
1.4. Oficio Indicaciones del Ejecutivo	23
1.5. Primer Informe Comisión de Vivienda	32
1.6. Informe de Comisión de Hacienda	86
1.7. Discusión en Sala	90
1.8. Segundo Informe Comisión de Vivienda	132
1.9. Discusión en Sala	151
1.10. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora	185
2. Segundo Trámite Constitucional: Senado	200
2.1. Primer Informe Comisión de Vivienda	200
2.2. Primer Informe Comisión de Hacienda	300
2.3. Discusión en Sala	314
2.4. Segundo Informe Comisión de Vivienda	352
2.5. Segundo Informe Comisión de Hacienda	415
2.6. Discusión en Sala	418
2.7. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen	441
3. Tercer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados	457
3.1. Discusión en Sala	457
3.2. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora	461
4. Trámite Comisión Mixta: Senado- Cámara de Diputados	462
4.1. Informe Comisión Mixta	462
4.2. Discusión en Sala	484
4.3. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora	485
4.4. Discusión en Sala	486
4.5. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen	489
5. Trámite de Finalización: Cámara de Diputados	490
5.1 Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo	490
6. Publicación de Ley en Diario Oficial	570
6.1. Ley N° 19.281	570

MENSAJE PRESIDENCIAL

1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados

1.1. Mensaje del Ejecutivo

Mensaje de S.E. El Presidente de la República. Fecha 21 de enero, 1992. Cuenta en Sesión 45 Ordinaria. Legislatura 323 Extraordinaria.

ESTABLECE NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA (boletín N° 607-14)

"Honorable Cámara de Diputados:

Es sabido que en Chile existe un considerable déficit habitacional, el cual se ha ido incrementando sistemáticamente desde hace varias décadas. Esto constituye una grave lacra que impide el sano desarrollo de la vida familiar e incide fundamentalmente en la deficiente calidad de vida que afecta a millones de compatriotas.

Las estimaciones efectuadas al respecto, según diversas fuentes, van desde 400 a 800 mil viviendas de déficit absoluto, o sea viviendas faltantes. La diferencia hasta completar la cantidad de 1.200.000, corresponde a viviendas con deficiencias susceptibles de superarse.

A pesar que todos los sectores políticos tienen conciencia de esta realidad, y los diversos gobernantes que me han precedido en el cargo de Presidente de la República le han dedicado una atención prioritaria, hasta ahora los avances no han estado a la altura de las expectativas y necesidades de la población. Los estudios realizados por los expertos permiten concluir que la necesidad actual de viviendas nuevas, por crecimiento del número de hogares y reposición de las viviendas que quedan obsoletas, es alrededor de 80.000 viviendas anuales. Es decir, el ritmo máximo de producción de viviendas que se ha alcanzado en el país, corresponde aproximadamente al aumento de la necesidad anual. En consecuencia, si se desea dar la batalla definitiva para erradicar el déficit, resulta indispensable incrementar el número de soluciones habitacionales.

Por otra parte, es necesario tener en cuenta que el estándar mínimo por el cual se determina si una vivienda es adecuada o deficitaria es un concepto dinámico, y que la sociedad será más exigente, al producirse un mejoramiento de las condiciones socioeconómicas, como se espera que continúe ocurriendo en los próximos años.

MENSAJE PRESIDENCIAL

De esta forma, si no se logra un avance mayor, se corre el riesgo, no sólo de no disminuir el déficit, sino por el contrario, de que éste aumente.

De lo anterior, se desprende la urgente necesidad de generar las condiciones que hagan posible aumentar la concurrencia de inversión privada al sector de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, ya que no es posible pensar en incrementos muy significativos del aporte fiscal en el corto plazo, superiores a los ya efectuados.

Asimismo, deben tenerse en cuenta dos aspectos adicionales. En primer lugar, las políticas habitacionales han apuntado tradicionalmente a hacer propietarios inmediatamente que se obtiene el apoyo estatal. Sin embargo, este objetivo tan loable, al ser exclusivo, condena por muchos años a la marginalidad o al "allegamiento" a las familias jóvenes de los sectores de menores ingresos, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para ese sector.

El segundo aspecto es que, entre los sectores de ingresos bajos, existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les dificulta enormemente ser sujetos de crédito, con lo cual ven limitadas sus posibilidades de acceso a los beneficios del subsidio habitacional existentes hasta ahora, que presuponen un financiamiento complementario mediante crédito hipotecario.

En consecuencia, resulta conveniente ampliar los sistemas de subsidio habitacional actuales, con un mecanismo alternativo que tienda a lograr simultáneamente dos cosas:

- a) Generar un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el mayor esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, porque también deben atenderse otras necesidades sociales;
- b) Apoyar a las familias de ingresos bajos y medios para que logren convertirse en arrendatarios de una vivienda en condiciones adecuadas, durante el período previo en que no son propietarios.

Resulta también de vital importancia dentro de la estrategia global de modernización y dinamización del mercado de la vivienda que se encuentra impulsando el Gobierno que presido, promover las condiciones para que las viviendas alcancen plenamente la condición de activo atractivo para la inversión, lo que requiere que esos inmuebles tengan una razonable rentabilidad y una buena liquidez, incluyendo por cierto aquellas viviendas que se destinen a la habitación de las familias de ingresos medibajos. Esto es un elemento de estabilidad social, pues busca preservar los ahorros de la población principalmente invertidos en vivienda.

Además, de esta manera se facilitará la atracción de las capacidades empresariales y los recursos de inversión que tiendan a desarrollar un parque de viviendas suficiente para proveer de servicios habitacionales a costos adecuados y calidad digna para toda la población.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Como el Gobierno ha señalado, sus políticas económico sociales se ubican en el marco de una economía de mercado con una vigorosa componente social, lo que se traduce en una decidida acción redistributiva del Estado y una participación protagónica del sector privado en la generación de las soluciones concretas en el campo productivo.

Atendidos la enorme magnitud del déficit habitacional y la precaria situación de ingresos de cientos de miles de familias, no cabe otra opción que por muchos años el Estado deba fortalecer su capacidad de participar en el mercado mediante el apoyo con subsidios a la demanda para estos sectores.

Comprometer recursos del futuro para lograr adelantar inversiones en vivienda y dar así solución en plazos razonables a quienes se encuentran en situación habitacional dramática, representa la correcta postura moral de solidaridad hacia los menos favorecidos. En efecto, el gasto en vivienda social es en la práctica un gasto obligado de la sociedad chilena, porque corresponde a la postura de todas las corrientes políticas que se manifiestan en su seno, lo que se vio claramente reflejado durante la pasada campaña presidencial.

No siendo entonces una disyuntiva el asumir una obligación de gasto por parte del Estado en vivienda social, ya que ello ha sido resuelto por la sociedad chilena como una decisión estable, la verdadera cuestión es cómo hacerlo más eficientemente. Eficiente desde el punto de vista social, para lograr lo más rápido posible una solución al déficit habitacional; y eficiente en términos económicos, de tal manera que puedan aprovecharse al máximo las capacidades del sector privado para el mismo objetivo.

Esa doble eficiencia, social y económica, es posible de lograr aprovechando inteligentemente el mercado de capitales y la tecnología financiera que ha desarrollado el sector privado, a través de los inversionistas institucionales, así como utilizando en plenitud la capacidad de gestión de la red de instituciones financieras y de ahorro inversión existentes y sin crear ni ampliar los costos de gestión estatal. De esta manera, se ha estudiado que el otorgamiento de hasta 40.000 subsidios anuales durante 15 años, pagados en forma diferida, haría posible la construcción en ese lapso de 600.000 viviendas sociales adicionales a las que se construyen normalmente.

Proyectando un ritmo de desarrollo de la economía de alrededor de un 5% anual, escenario considerado por la generalidad de los analistas especializados, este programa podría llevarse adelante con un esfuerzo fiscal máximo, en el décimo quinto año de vigencia del plan, no superior al 0,26% del Producto Geográfico Bruto y sin comprometer más allá del 1 % del gasto fiscal. En esta forma el país podrá dejar atrás, definitivamente, el problema del déficit habitacional.

Por tales fundamentos el Gobierno que tengo a honra presidir ha elaborado el presente proyecto de ley, que tiene por objeto el otorgamiento de un subsidio estatal entregado periódicamente, cuya finalidad es ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo en propietario, en un plazo razonable, de la vivienda que mientras tanto el sistema le posibilita arrendar en condiciones de mercado, y por la cual ha suscrito contrato de promesa de compraventa.

MENSAJE PRESIDENCIAL

El sistema también será aplicable para el arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de mayor valor, que no gocen de subsidio.

El beneficiario del subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en Unidades de Fomento, el que se determina al momento de ingresar al sistema.

El subsidio será pagado en cuotas periódicas por el Estado en un plazo de hasta 20 años, y su valor actualizado será similar al que se otorga de una vez para la compra de una vivienda.

El mecanismo que se propone es complementario al sistema existente y el beneficiario podrá seleccionar libremente entre las dos opciones para postular a subsidio habitacional.

El monto total enterado mensualmente con el aporte personal comprometido más el subsidio periódico se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta para este objetivo exclusivo en una Administradora de Fondo de Pensiones o en un Banco. El beneficiario podrá hacer depósitos voluntarios adicionales en su cuenta individual.

Con cargo a dicha cuenta, la Administradora o el Banco, pagarán mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario de la vivienda. El saldo y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para la compra de la vivienda.

Los propietarios celebrarán contratos de arrendamiento con los beneficiarios del subsidio, los cuales incluirán una promesa de compraventa de la vivienda, a materializarse cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al precio de compraventa pactado o al enterarse 20 años. Si al término de este plazo, por cualquier causa no se hubiere completado el fono necesario, la diferencia deberá enterarse en ese momento.

La renta de arrendamiento será fija y se expresará en Unidades de Fomento.

La operación del sistema considerará regulaciones legales que incluirán: descuentos por planilla del aporte del beneficiario; aplicación de los fondos de la cuenta individual en caso de mora en el aporte del beneficiario o daños al inmueble; prohibición de girar de la cuenta individual para otra finalidad o de otorgar los fondos en garantía; la inembargabilidad de los fondos por otras causas; y un procedimiento ejecutivo para poner término, en casos calificados, a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

El sistema contemplará las condiciones de flexibilidad que harán posible la cesión de los derechos del beneficiario; además de la ampliación de las viviendas.

Para una mejor comprensión de la operación de este sistema y de sus aspectos, económico financieros, se acompaña separadamente un Informe Técnico y tres anexos explicativos.

En consecuencia, tengo el honor de someter a la consideración de esa H. Cámara, para ser tratado en la actual Legislatura Extraordinaria de Sesiones del Congreso Nacional, el siguiente

PROYECTO DE LEY:

MENSAJE PRESIDENCIAL

"TITULO I

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 1°. Autorízase a los Bancos y Administradoras de Fondos de Pensiones, para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de la presente ley, a objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, con el fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Esta cuenta se denominará Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Vivienda con Promesa de Compraventa, en adelante, "la cuenta".

Artículo 2°. El interesado en ingresar a este sistema podrá abrir la cuenta a su elección, en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior. Si optare por una Administradora de Fondos de Pensiones, y ya estuviere afiliado a alguna, la cuenta deberá abrirla en esa misma institución.

Artículo 3°. Con cargo a los fondos existentes en la cuenta, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador y promitente vendedor.

El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de compraventa de la vivienda arrendada.

Artículo 4°. El contrato de ahorro se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con la sociedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 11, al momento de celebrarse un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Para los efectos de esta ley se entenderá por aporte los depósitos metódicos en la cuenta que efectúe su titular de acuerdo a los términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendatario y acumular fondos suficientes para el pago del precio de compraventa de la vivienda.

El aporte del arrendamiento deberá constituir un porcentaje del precio de compraventa de la vivienda, expresado este último en Unidades de Fomento. Con todo, dicho aporte no podrá exceder del 25% de la renta líquida mensual del arrendatario al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de su cónyuge si se constituyere en codeudor solidario. La renta líquida corresponderá a la remuneración mensual, deducidas las cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes.

Si el arrendatario fuere trabajador independiente, el máximo de aporte se calculará sobre sus ingresos mensuales, o los de su cónyuge, o los de ambos,

MENSAJE PRESIDENCIAL

los que se declararán bajo juramento. En el último caso antes mencionado el cónyuge del arrendatario deberá constituirse en codeudor solidario.

El aporte del arrendatario se expresará también en Unidades de Fomento y, salvo acuerdo en contrario entre las partes, su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 5°. Las Administradoras de Fondos de Pensiones y los Bancos, podrán cobrar una comisión por el mantenimiento de la cuenta y sus operaciones.

Artículo 6°. Para abrir la cuenta a que se refiere este Título no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III de la presente ley.

Artículo 7°. El saldo de la cuenta administrada por una Administradora de Fondos de Pensiones se expresará en cuotas del Fondo de Pensiones a que se refiere el Decreto Ley N° 3.500, de 1980. El saldo de la cuenta administrada por un Banco, se manejará de acuerdo con las normas generales sobre administración de cuentas de ahorro por ese tipo de instituciones, con la salvedad que tendrán derecho a reajuste no obstante los giros mensuales que se autorizan en esta ley.

Artículo 8°. El titular de la cuenta podrá, en cualquier tiempo, efectuar en ella depósitos voluntarios. Podrá, incluso, hacerlo regularmente mediante descuentos por planilla que efectúe su empleadora

Artículo 9°. El aporte a la cuenta, y el ahorro voluntario regular en su caso, se descontarán por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980, para las cotizaciones que establece el mismo cuerpo legal. Las obligaciones y facultades que en dicho artículo se establecen para las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán aplicables a los Bancos.

Si el empleador hiciere las retenciones y no enterara los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total, el arrendatario promitente comprador podrá acreditar este hecho ante la institución que mantenga dicha cuenta a fin de solicitar la suspensión de la retención y el pago directo de los aportes. La institución deberá aceptar el procedimiento de pago directo y notificar para estos efectos al empleador y a la inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada.

Artículo 10. Los fondos existentes en la cuenta serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III de la presente ley, salvo el caso que dicho término dé origen sucesivo a otro contrato similar.

MENSAJE PRESIDENCIAL

En caso de no operar el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención a esta norma se tendrá por no escrito.

Para perseverar en el contrato, el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, a lo menos el inventario simple o solemne de los bienes del difunto, ordenado protocolizar por el juez ante el cual se trámite la posesión efectiva. El incumplimiento de estas obligaciones dará derecho al arrendador para solicitar la resolución del contrato en caso de no pago de los aporte convenidos, o su terminación al no cumplirse en plazo con la presentación del inventario indicado, de conformidad con los artículos 37 y 38 de esta ley.

TITULO II

DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11. Para los efectos de esta ley sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar en sus estatutos en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá para estos efectos las atribuciones y facultades que le confiere la Ley N° 18.046 y su Ley Orgánica.

Artículo 12. Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula la presente ley.

Artículo 13. Los Bancos y las Cooperativas Abiertas de Viviendas podrán también constituir este tipo de sociedades inmobiliarias como filiales.

Artículo 14. Las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título podrán emitir títulos de crédito o inversión de conformidad a las leyes N° 18.045 y N° 18.046, concordantes con los plazos y flujos de ingresos de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban. Sin perjuicio de lo anterior, las sociedades inmobiliarias podrán emitir títulos de créditos con garantía de prenda sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamiento con promesa de compraventa.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Artículo 15. Los títulos de crédito a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, quedando comprendidos para estos efectos, entre los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 16. En caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes reglas especiales:

a) El Síndico administrará separadamente la masa de bienes constituida por los inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere;

b) Con autorización del Juez de la causa procederá a la mayor brevedad posible a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere la letra precedente, la que sólo podrá ser adquirida total o parcialmente por una o más sociedades inmobiliarias del mismo giro, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, todo ello con sujeción a un balance de dichos bienes y obligaciones;

c) Licitada la cartera, el producto de la licitación quedará sometido a las reglas de la Ley de Quiebras, y

d) La Ley de Quiebras se aplicará como supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 17. Las sociedades inmobiliarias a que se refiere la presente ley no podrán disolverse por acuerdo de la junta general extraordinaria de accionistas, o por causal contemplada en sus estatutos, a menos que previamente hayan transferido a otras sociedades del mismo giro el total de patrimonio constituido por los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale la Superintendencia de Valores y Seguros.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103 y en el artículo 105 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, la respectiva comisión liquidadora tendrá como obligación principal la licitación pública a sociedades del mismo giro, del patrimonio señalado en el inciso precedente. Regirán, además, al respecto los artículos 107, 133 y 134 del cuerpo legal citado.

Artículo 18. Estas sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta 15 veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, en que les será aplicable lo que establece para ellas el Decreto Ley N° 3.500, de 1980.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Artículo 19. Los Fondos de Pensiones que fueren accionistas de una sociedad de aquellas señaladas en el artículo 12 y que se encuentre regida por la presente ley, tendrán derecho anualmente a la devolución de la parte correspondiente del impuesto a la renta que hubiere pagado dicha sociedad inmobiliaria, en la forma que establezca el reglamento que se dicte al efecto a través del Ministerio de Hacienda.

Artículo 20. Las sociedades inmobiliarias a que se refiere esta ley deberán confeccionar tablas, expresadas en Unidades de Fomento, que señalarán, a lo menos, el valor de la vivienda, la renta de arrendamiento, el aporte que deberá enterar el arrendatario y el plazo máximo para la celebración del contrato de compraventa.

En la correspondiente escritura de promesa de compraventa se hará referencia a la respectiva tabla, debidamente protocolizada.

Artículo 21. Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con las firmas de los Ministros de Trabajo y de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley.

TITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 22. Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos sólo podrán tener por objeto viviendas nuevas o usadas, regidas por el Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, y por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3a del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, incluso respecto de viviendas en construcción que cuenten con el respectivo permiso de construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 23. Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública, e inscribirse en el

MENSAJE PRESIDENCIAL

Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censo, usufructo, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar.

En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido. En los casos en que se suscriba un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, el plazo antes indicado se contará desde la fecha del contrato prometido.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir el cambio o sustitución de la vivienda arrendada por otra, caso en el cual procederá la modificación del contrato suscrito debiendo mantenerse invariable la fecha convenida en el contrato primitivo para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 24. La venta de la vivienda se perfeccionará cuando el saldo de la cuenta en la Administradora de Fondos de Pensiones o en el Banco, más las capitalizaciones correspondientes y menos las renta de arrendamiento devengadas y no pagadas, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, o al enterarse el plazo convenido, o en todo caso a los 20 años, o al fallecimiento del arrendatario si se hubiere contratado seguro de desgravamen. Si al cumplirse el plazo convenido o los 20 años señalados, por cualquier causa no se hubiere completado el precio estipulado, el saldo se pagará en un plazo de hasta 12 meses. En caso de infracción se aplicará lo previsto en el artículo 32.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a 90 días hábiles contados desde la ocurrencia del hecho señalado en el inciso anterior. Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa a beneficio del arrendatario, de acuerdo a una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobada mediante decreto supremo. El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de 180 días hábiles contados desde la fecha que señala el inciso primero de este artículo hará presumir la comisión del delito de estafa sancionado en el inciso final del artículo 467, del Código Penal.

Artículo 25. Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria, una vez cumplido lo dispuesto en el artículo 24.

Artículo 26. Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni los podrá constituir en ningún tipo de caución.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Sin embargo, una vez transcurrido cinco años, a lo menos, desde la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta con sus capitalizaciones.

Artículo 27. La sociedad inmobiliaria podrá enajenar en cualquier tiempo la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente siempre sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad. Alternativamente, la sociedad inmobiliaria podrá ceder el derecho a percibir la renta de arrendamiento. Esta cesión se efectuará conforme a las normas establecidas en el artículo 83 N° 4 bis de la Ley General de Bancos.

Artículo 28. Los inmuebles arrendados de conformidad con las normas de este título serán inembargables.

Sin embargo, el arrendatario promitente comprador podrá embargar, ejecutar y enajenar el inmueble que arrienda con promesa de compra si por cualquier causa la inmobiliaria no pudiere cumplir el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa establecido y debiera indemnizar los perjuicios, conforme al artículo 1.553 del Código Civil.

Artículo 29. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley, cuando tal precio se haya pagado de acuerdo con las estipulaciones de dicho contrato.

Artículo 30. Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán en ese mismo instrumento las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse, y sus incidencias en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las estipulaciones del respectivo contrato que se originen en ello.

Artículo 31. En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria, ni a su terminación por la extinción del derecho del arrendador, sea que provenga de una acción reivindicatoria u otra que acarree iguales consecuencias. En este último caso la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, si la extinción se produce por sentencia judicial.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Artículo 32. El contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa a que se refiere esta ley terminará por las siguientes causales:

- 1° Por el no pago de los aportes prometidos por parte del arrendatario;
- 2° Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responde civilmente;
- 3° Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por hecho del arrendatario, y
- 4° Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte del cónyuge o los herederos del arrendatario.

Artículo 33. En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa las partes podrán establecer cláusulas que regulen anticipadamente las eventuales indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

Artículo 34. La destrucción total o parcial de la vivienda o la existencia de daños que la hagan inhabitable a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, la soportará la sociedad inmobiliaria durante todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Transferido el dominio al arrendatario, el riesgo será de su cargo.

Artículo 35. El no pago de tres aportes sucesivos, de cuatro en el curso de un año calendario, o la acumulación de tres aportes que se mantengan sin pagar, aún cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial de contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede a firme la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 36. El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella oficina profesional o pequeño comercio o taller artesanal, siempre que se mantenga el destino habitacional principal de ella, y que cuente con autorización previa de la sociedad inmobiliaria.

Artículo 37. Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, fijación de la fecha en que debe restituirse la vivienda, y de cualquier otra controversia que se produzca entre las partes, incluidos la indemnización de perjuicios, juicio ejecutivo de cobro de pesos, prestaciones mutuas y cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de

MENSAJE PRESIDENCIAL

aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Para estos efectos existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por comunas, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Un juez árbitro podrá integrar la nómina de dos o más comunas.

Dichas nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que por cualquier causa se produzcan en las nóminas, serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debiendo publicarse la resolución correspondiente en el Diario Oficial.

En caso de falta de árbitros mixtos para alguna comuna en las nóminas señaladas, deberá someterse la controversia a un juez árbitro seleccionado de la nómina correspondiente a la comuna más próxima

Artículo 38. Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, se levantará un acta de su estado con la concurrencia de un perito designado por el árbitro. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que a él hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el pago de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de lo restante ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme a lo previsto, respectivamente, en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA

Artículo 39. En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo a las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. Las primas de seguro de incendio serán de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y, las del seguro de desgravamen, de cargo del arrendatario. Estos seguros deberán contratarlos las sociedades inmobiliarias por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según lo antes expresado. No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad deberá la sociedad inmobiliaria contratar un nuevo seguro de desgravamen.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

MENSAJE PRESIDENCIAL

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las circulares que estime convenientes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 40. La sociedad inmobiliaria contratará por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo, en esa eventualidad, de no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligará sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 41. A los arrendatarios que no tenga la calidad de trabajadores dependientes y, por tanto, no se les puedan efectuar descuentos de remuneraciones, la sociedad inmobiliaria les podrá exigir la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 42. El titular de la cuenta a que se refiere el Título I de esta ley, podrá postular al subsidio habitacional que para estos efectos otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a solventar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas iguales y sucesivas, en un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta de beneficiario.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas, no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el sistema general unificado de subsidio habitacional. A falta de dichos límites, el VAN para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a 90 Unidades de Fomento ni superior a 140 Unidades de Fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota mensual de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) que se utilizará para ello.

Artículo 43. Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata el presente

MENSAJE PRESIDENCIAL

Título, se regirán por las normas especiales de este Título y en lo no previsto por ellas se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 44. El precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del sistema general unificado de subsidio habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso que la vivienda fuere ampliada conforme al artículo 30, el valor final de ésta no podrá exceder el valor máximo antes mencionado.

Artículo 45. Si el beneficiario cedere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 26, la cesión incluirá también las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio.

Artículo 46. Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 35, la sociedad inmobiliaria estará obligada a impetrar judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

En estos casos la sentencia arbitral que ponga término al contrato o lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez a firme la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar con cargo a los fondos existentes en la cuenta las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 47. Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado depositado en la cuenta y sus capitalizaciones, como asimismo a las cuotas pendientes.

Artículo 48. Al declararse la quiebra de la sociedad inmobiliaria arrendadora de la vivienda, el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo pasará a tener, por el solo ministerio de la ley, la representación legal del arrendatario promitente comprador, beneficiario de subsidio.

Si alguno de los arrendatarios antes mencionados no deseara ser representado por el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización, de acuerdo a lo señalado en el inciso anterior, podrá renunciar a tal representación mediante declaración expresa en tal sentido, firmada ante Notario.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Artículo 49. Al declararse la quiebra de la sociedad inmobiliaria, si después de tres licitaciones no se presentaren oferentes para la adquisición de todo o parte de la cartera correspondiente al sistema de qué trata la presente ley, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá solicitar que se le adjudique directamente la parte de dicha cartera constituida por las operaciones financiadas parcialmente con subsidio habitacional por un valor equivalente al mínimo de la última licitación, previa autorización otorgada por decretos supremos expedidos a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con la firma del Ministro de Hacienda. En el decreto respectivo se señalará la fuente de recursos correspondientes.

El Servicio de Vivienda y Urbanización adjudicatorio continuará administrando esa parte de la cartera con el exclusivo objeto de que se cumplan los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, sin perjuicio de su facultad de enajenar todo o parte de la cartera adquirida a sociedades inmobiliarias del mismo giro, mediante licitación pública.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará también respecto de operaciones financiadas con subsidio habitacional en los casos a que se refiere el artículo 17.

Artículo 50. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios del subsidio de que trata este Título, para los fines y en la forma que señale el reglamento.

Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar mensualmente al registro el término de los contratos que se hubiere producido por causas legales o la cesión de derechos efectuada por los arrendatarios con autorización de los arrendadores.

Artículo 51. En la Ley de Presupuestos del Sector Público se establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse anualmente.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 52. Reemplázase en los incisos segundo y tercero del artículo 6a del Decreto Ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 53. En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán en las materias a que ella se refiere, las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales atinentes, según corresponda."

MENSAJE PRESIDENCIAL

Dios guarde a V.E.,

(Fdo.): Patricio Aylwin Azócar, Presidente de la República. Alberto Etchegaray Aubry, Ministro de Vivienda y Urbanismo. Alejandro Foxley Rioseco, Ministro de Hacienda. René Cortázar Sanz, Ministro del Trabajo y Previsión Social. Carlos Ominami Pascual, Ministro de Economía, Fomento y Reconstrucción".

OFICIO A CORTE SUPREMA

1.2. Oficio de Cámara de Origen a Corte Suprema

Oficio de Consulta. Fecha 21 de enero, 1992.


Oficio 643

A S. E. EL PRESIDENTE DE
LA EXCMA. CORTE SUPREMA

VALPARAISO, 21 de enero de 1992.

En conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 74 de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 16 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, tengo a honra remitir a esa Excma. Corte Suprema copia del proyecto de ley que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, iniciado en Mensaje de S.E. el Presidente de la República, que incide en materias relacionadas con las atribuciones de los Tribunales de Justicia.

Dios guarde a V.E.



JOSE ANTONIO VIERA-GALLO QUESNEY"
Presidente de la Cámara de Diputados



CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

OFICIO DE CORTE SUPREMA

1.3. Oficio de Corte Suprema a Cámara de Origen

Oficio de Corte Suprema. Remite opinión solicitada. Fecha 27 de mayo, 1992. Cuenta en Sesión 02 Ordinaria. Legislatura 324 Ordinaria.

Oficio de la Excma. Corte Suprema.

"Santiago, 27 de mayo de 1992.

Esa H. Cámara de Diputados, por Oficio N° 643 de 21 de enero último, ha remitido a esta Corte Suprema, para su Informe, una copia del Proyecto de Ley que, originado en mensaje de S.E. el Presidente de la República, establece normas para arrendamiento de viviendas con compromiso de compraventa.

Impuesta esta Corte de la materia en consulta en sesión del 22 de mayo en curso, y con la asistencia del Presidente Subrogante señor Aburto, y de los Ministros señores Cereceda, Zurita, Dávila, Béraud, Toro, Araya, Perales, Valenzuela, Carrasco y el Fiscal Sr. Pica Urrutia, acordó informar favorablemente el Proyecto, sólo en cuanto a sus artículos 16 b), 37 inciso 1° y 38.

En cuanto a las demás disposiciones del referido Proyecto de Ley, y teniendo en consideración lo preceptuado en los artículos 73, 74 y 82 N° 1° de la Constitución Política del Estado, esta Corte fue de parecer de no emitir opinión, por no corresponderle, pues tales materias no se refieren a normas propias de una ley orgánica constitucional relativa a la organización y atribuciones de los Tribunales de Justicia.

Saluda atentamente a V.S.

(Fdo.): Marcos Aburto Ochoa, Presidente Subrogante".

Al señor Presidente
H. Cámara de Diputados
Valparaíso

INDICACIONES EJECUTIVO

1.4. Oficio Indicaciones del Ejecutivo

Fecha 10 de noviembre, 1992. Indicaciones al Proyecto de Ley.

FORMULA INDICACIONES AL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA (Boletín N° 607-14).

SANTIAGO, noviembre 10 de 1992

A S.E. EL PRESIDENTE DE
LA H. CAMARA DE DIPUTADOS.

N° 198325/

Señor Presidente:

En uso de mis facultades constitucionales vengo en formular las siguientes indicaciones al proyecto de ley que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

El Gobierno ha venido estudiando un conjunto de medidas tendientes a modernizar y profundizar el mercado de capitales. En este sentido, se ha procedido a reexaminar ciertos instrumentos operativos del proyecto, a fin de asegurar su plena armonía con políticas generales de mercado de capitales, y potenciar y flexibilizar el financiamiento del nuevo sistema con elementos de la moderna tecnología financiera conocida como securitización.

Las razones anteriores hacen conveniente y necesario introducir algunas modificaciones al texto del proyecto actualmente en tramitación. En síntesis, las modificaciones más relevantes son:

Cuentas Individuales:

Se elimina la posibilidad de abrirlas en las Administradoras de Fondos de Pensiones, pero se reemplazó por la opción de hacerlo en las Administradoras de Fondos Mutuos, manteniéndose la alternativa de hacerlo también en los Bancos.

Sociedades Inmobiliarias

Se agrega como alternativa a las Administradoras de Mutuos Hipotecarios.
Financiamiento del Sistema

a) Se amplía la emisión de bonos a títulos garantizados simultáneamente con hipoteca sobre los inmuebles y prenda sobre los respectivos contratos de

INDICACIONES EJECUTIVO

arrendamiento. Esta masa de bienes se considerará como patrimonio separado que responde, exclusivamente, a los pasivos representados por los títulos de deuda que garantiza.

Se introducirá así en Chile la tecnología financiera conocida como la securitización de gran éxito en los mercados de capitales durante 11 años.

b) Los bonos emitidos por las sociedades inmobiliarias podrán adquirir i se por los fondos de pensiones dentro de los cupos de letras hipotecarias, con lo cual, en la práctica, no hay problemas de límites de financiamiento.

Subsidio

a) El subsidio podrá pagarse en cuotas o en una modalidad diferente, lo que en todo caso quedará establecido al momento de llamarse a postulación del beneficio.

b) En caso de que el beneficiario de un subsidio ceda el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, podrá optar entre cederlo (venderlo) con las cuotas de subsidio no percibido o aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley, suscrito por él.

En consecuencia, tengo el honor de formular las siguientes indicaciones al proyecto de ley del rubro que pende del conocimiento de esa Cámara:

1.- Para sustituir, en el inciso primero del artículo 12° la expresión "Fondos de Pensiones" por "Fondos Mutuos".

2.- Para reemplazar el artículo 2°, por el siguiente:

"Artículo 2°. El interesado en ingresar a este sistema podrá abrir la cuenta, a su elección, en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior."

3.- Para reemplazar en el artículo 3°, el inciso segundo, por el siguiente:

"El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada."

4.- Para reemplazar el artículo 4°, por el siguiente:

"Artículo 4°.— El contrato de ahorro se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 12 de esta ley y con una de las sociedades a que se refieren los artículos 11, 12, 13 y 14 de esta ley, según el caso, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda.

Para los efectos de esta ley se entenderá por aporte los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta de acuerdo con los términos del contrato

INDICACIONES EJECUTIVO

de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

En si contrato de ahorro el interesado se deberá obligar a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje que se pactará, correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado este último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, no podrá exceder del 25% de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona si ésta se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquel. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y, salvo acuerdo en contrario entre las partes, su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

5.- Para sustituir en el artículo 5° la expresión de "Pensiones", por la expresión "Mutuos"

6.- Para reemplazar en el artículo 7° el párrafo inicial, por el siguiente:
EL saldo de la cuenta administrada por una Administradora de Fondos Mutuos se expresará en cuotas del mismo Fondo que las partes acuerden."

7.- Para reemplazar el inciso primero del artículo 9°, por el siguiente:
"Artículo 9°. Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 12; y también a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II de esta ley, en los casos previstos en los incisos segundo y tercero del artículo 22.

8.- Para intercalar en el inciso segundo del artículo 11 entre la expresión "cuenta" y la frase "a fin de solicitar la suspensión", la siguiente oración: "o ante la sociedad inmobiliaria."

9.- Para agregar los siguientes incisos, nuevos, al artículo 92:
"Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 12 de esta ley y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria.
El empleador que se encontrare en la situación señalada en el inciso anterior incurrirá en el delito de apropiación indebida a que se refiere el artículo 470 N° 1 del Código Penal, Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el

INDICACIONES EJECUTIVO

inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador

10.- "Para reemplazar el artículo 10, por el siguiente:

"Artículo 10.— Los fondos existentes en la cuenta o enterados en la sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III de la presente ley, salvo el caso que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En caso de no operar el seguro de desgravamen o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención a esta norma se tendrá por no escrito.

Fara que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, a lo ráenos una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva. "

11.- Para reemplazar el artículo 12, por el siguiente:

"Artículo 12.— Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley 3.500 de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula la presente ley, a partir del momento que sean sociedades anónimas abiertas, y ellas se sometan a los límites permanentes del artículo 47 del Decreto Ley N° 3.500 para sociedades anónimas abiertas.

12.- Para sustituir el artículo 13, por el siguiente:

"Artículo 13. Los bancos podrán constituir este tipo de sociedades inmobiliarias como filiales que en su constitución y operación se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de entregar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra para incluir dentro de su giro las actividades que regula la presente ley.

INDICACIONES EJECUTIVO

13.- Para Incorporar el siguiente artículo nuevo:

"Artículo ... — Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios regulados por el artículo 21 bis del Decreto con. Fuerza de Ley 251, de 1931. para incluir dentro de su giro las actividades que regula la presente ley, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá para estos efectos las atribuciones y facultades que le confiere la Ley 18.046 y su Ley Orgánica.

14.- Para incorporar el siguiente artículo nuevo:

"Artículo Para los efectos de la presente ley se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades referidas en los artículos 11, 12, 13 y 14".

15.- Para reemplazar el artículo 14, por el siguiente:

"Artículo 14.— Las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título podrán emitir bonos de acuerdo con las normas de las Leyes Nos. 18.045 y 18.46, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las Sociedades Inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamiento con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados simultáneamente con hipotecas sobre viviendas específicas y prenda sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor en los respectivos contratos de arrendamiento con promesas de compraventa de esas mismas viviendas.

La garantía que contengan los bonos en los términos señalados en el inciso anterior., podrá contemplar una estipulación que permita el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el último inciso del artículo 23 y el inciso segundo del artículo 26.

Los activos de estas sociedades constituidos por estas viviendas que garanticen cada emisión de bonos según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado destinado, exclusivamente, al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído por otras causas."

16.- Para reemplazar el artículo 15.— por el siguiente:

"Artículo 15. Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como

INDICACIONES EJECUTIVO

uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del Decreto Ley N° 3,500, de 1930.

17.- Para reemplazar el artículo 16 por el siguiente:

"Artículo 16. En caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria., se aplicarán las reglas siguientes:

a) Los activos señalados en el inciso cuarto del artículo 14, serán administrados separadamente por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La Junta de Tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión, resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos 7 el monto de las rentas de arrendamiento y de cualquier otro ingreso producido durante la administración, descontados los gastos producidos durante el período de administración, será distribuido por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de bonos a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del Síndico y quedará sometido a las normas de la Ley de Quiebras;

b) El Síndico administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere;

Con autorización del Juez de la causa procederá a la mayor brevedad posible a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el inciso anterior, la que sólo podrá ser adquirida total o parcialmente por una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, todo ello con sujeción a un balance de dichos bienes y obligaciones.

Licitada dicha masa, el producto de la licitación quedará sometido a las reglas de la Ley de Quiebras, y

c) La Ley de Quiebras se aplicará como supletoria en todo lo no contemplado por este artículo."

18.- Para reemplazar el artículo 17, por el siguiente:

"Artículo 17.— No será lícito el acuerdo de una Junta General Extraordinaria de Accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que previamente la Sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el Reglamento.

INDICACIONES EJECUTIVO

En los demás casos contemplados en los números 1), 2) 4) y 5) del artículo 103 y en el artículo 105 de la Ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la Ley N° 18.046. El Reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública. "

19.- Para reemplazar el artículo 18 por el siguiente:

"Artículo 18.— Estas sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta 15 veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, en que les será aplicable lo que establece para ellas el Decreto Ley 3.500 de 1980"

20.- Para eliminar el artículo 19.

21.- Para eliminar el artículo 20.

22.- Para reemplazar el artículo 21 por el siguiente:

"Artículo 21 La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del Decreto Ley 3.500, de 1980 y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administración de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de títulos de deuda que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título."

23.- Para reemplazar el artículo 22, por el siguiente:

"Artículo 22. Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas, regidas por el Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, y por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 32 del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas; de viviendas en construcción que cuenten con el respectivo permiso de construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que se refiere el Título I. En dicho caso el aporte a que se refiere el inciso segundo del Artículo 42 se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que se

INDICACIONES EJECUTIVO

regula en el Título V, también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el punto anterior. En este caso el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria en la forma en que determine el reglamento.

El reglamento establecerá las condiciones y periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma referida en el inciso anterior, con el objeto que conozcan durante toda la vigencia del contrato el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio."

24.- Para reemplazar el inciso segundo del artículo 23, por el siguiente:

"Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censo, usufructo, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo al artículo 16, gravámenes que podrán imponerse en cualquier época.

25.- Para sustituir el inciso tercero del artículo 23 por el siguiente:

"En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, plazo que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador, de lo que se dejará constancia en el mismo contrato. "

26.- Para reemplazar el inciso primero del artículo 24, por el siguiente:

"Artículo 24 El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse después que el saldo de la cuenta en la Administradora de Fondos Mutuos o en el Banco, o el monto acumulado de los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa, o después de enterarse el plazo convenido, o después del fallecimiento del arrendatario si se hubiere contratado seguro de desgravamen. Si al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo se pagará en un plazo de hasta 12 meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento. "

27.- Para reemplazar en el inciso segundo del artículo 24 la frase "del hecho señalado" por el de cualquiera de los hechos señalados.

28.- Para agregar., en el inciso segundo del artículo 42, después del pinito final (.), que pasa a ser punto seguido (.), el párrafo siguiente:

"También podrá pagarse en una modalidad diferente, lo que en todo caso quedará establecido al momento de llamarse a postulación del beneficio."

INDICACIONES EJECUTIVO

29.- Para sustituir, en el inciso cuarto del artículo 42, la expresión "mensual" por el vocablo "periódica".

30.- Para reemplazar el artículo por el siguiente 45. Si el beneficiario cedere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 26, la cesión podrá incluir también las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. También el cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley, suscrito por él.

31.- Para reemplazar en el Inciso primero del artículo 50 la frase "del subsidio de que trata este Título," por "de todos los subsidios habitacionales que otorga el Estado y las Municipalidades."; y para reemplazar en el mismo inciso la frase para los fines y en la forma que señale el reglamento." por "Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un Registro Especial en la forma que señale el Reglamento . "

32.- Para incorporar en el inciso segundo del artículo 50, entre las palabras "registro y de la frase "especial a que se refiere el inciso precedente".

33.- Para agregar al final del artículo 51, reemplazando el punto final por una coma, lo siguiente: para los efectos previstos en esta ley."

34.- Para artículo nuevo: agregar el siguiente
"Artículo... Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, que deberán llevar, además, la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Dios guarde

ENRIQUE KRAUSS RUSQUE
Vicepresidente de la República

ALEJANDRO FOXLEY RIOSECO
Ministro de Hacienda

ALBERTO ETCHEGARAY AUBRY
Ministro de Vivienda y Urbanismo

ALVARO BRIONES RAMIREZ
Ministro de Economía, Fomento
y Reconstrucción
Subrogante

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

1.5. Primer Informe de Comisión de Vivienda

Cámara de Diputados. Fecha 11 de noviembre, 1992. Cuenta en Sesión 33 Ordinaria. Legislatura 325 Extraordinaria.

BOLETIN N° 607-14**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.****HONORABLE CÁMARA:**

Vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informaros sobre el proyecto de ley, iniciado en un mensaje de S.E. el Presidente de la República, y con urgencia calificada de "simple", que establece normas para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.

Si bien este proyecto de ley no ha sido concebido como un "leasing" inmobiliario, sino como un arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, tiene sus orígenes en lo que la doctrina ha denominado "leasing o contrato de leasing"

El "leasing" o contrato de leasing tiene los caracteres de un contrato de arrendamiento especial, por el cual la parte arrendataria solicita al arrendador que ponga a su disposición un determinado bien de capital, previamente escogido, mediante el pago de un alquiler durante un plazo pactado, a cuya finalización el arrendatario podrá hacer uso de una opción de compra del bien, pagando un valor residual previamente fijado, o solicitar la sustitución del bien por otro nuevo o más moderno, o continuar el arrendamiento del mismo con la consecuente variación de la renta del alquiler, si así se ha estipulado. (Enrique Luis Abatti, en su obra "El contrato de leasing").

Para Antonio Cabanillas Sánchez, en un artículo sobre "La naturaleza del leasing o arrendamiento financiero y, el control de las condiciones generales", el negocio celebrado por la sociedad de "leasing" y el usuario tiene carácter complejo, ya que concurren un arrendamiento de cosas y, normalmente, una opción de compra a favor del usuario.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Es muy frecuente que en el contrato de "leasing" financiero, figure una opción unilateral de compra de los bienes a favor del usuario. Sin embargo, nada indica que ésta sea consustancial al contrato de "leasing", por lo que es factible que no conste en el mismo o que incluso tenga carácter bilateral, es decir, que sea una opción de compra y venta, que pueda ser ejercida por la sociedad de "leasing" y el usuario, si bien no es frecuente que se acuerde una opción bilateral.

Don Antonio Ortúzar Solar, en su libro *El contrato de leasing*, distingue entre "leasing" operativo y "leasing" financiero, atendiendo para ello a la finalidad del acto celebrado.

El "leasing" operativo dice relación a las primeras operaciones que efectuaron las propias empresas industriales productoras de bienes de capital que, en lugar de venderlos a sus clientes, resolvieron colocarlos por la vía del arrendamiento, asumiendo, al mismo tiempo, la obligación de dar el servicio técnico o mantención que el equipo requiriere durante el período que durare el arriendo. Este sistema fue iniciado en los Estados Unidos de Norteamérica por empresas tan conocidas como la IBM y permitió que las grandes industrias se deshicieran de sus "stocks".

Posteriormente, se desarrolló el "leasing" financiero, como una modalidad del operativo, que simplifica la relación comercial, ya que elimina la obligatoriedad del servicio de mantención, pasando la operación a tener un carácter netamente financiero, en que actúan no ya las empresas productoras de los bienes, sino que entes independientes de los fabricantes de equipos. Estas empresas financieras se valdrán de los equipos que puedan comprar y de los que desee adquirir un usuario, para lograr el objetivo de colocar los dineros que tienen destinados a cubrir este financiamiento.

En el "leasing" mobiliario, existen tres fases en el desarrollo de la operación:

En la primera fase, una empresa (el usuario) se pone en contacto con un suministrador de bienes y acuerdan el precio y plazo de entrega, pero en lugar de adquirir directamente los bienes, solicita el concurso de un establecimiento financiero, la sociedad de "leasing".

Si la sociedad de "leasing" acepta intervenir, entrega al suministrador el precio convenido y adquiere, en lugar de la empresa cliente, la propiedad de los bienes elegidos.

Estos bienes son entregados a la empresa (el usuario), que los recibe como si ella misma los hubiese adquirido, solucionando

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

directamente con el suministrador los incidentes que surjan en caso de retraso en la entrega o defectos en los bienes entregados.

En la segunda fase, durante un período fijo (denominado período irrevocable), la empresa (el usuario) goza de los bienes financiados. Como contrapartida, entrega a la sociedad de "leasing" pagos periódicos, que son calculados de manera que cubran la total devolución de los fondos puestos por la sociedad de "leasing" (gastos, intereses y margen del beneficio).

Al mismo tiempo, la empresa (el usuario) asume el conjunto de los riesgos, cargas y responsabilidades que se refieren a los bienes financiados y se compromete a abstenerse de realizar actos que puedan disminuir su valor, no pudiendo modificarlos ni desplazarlos sin el consentimiento de la sociedad de "leasing".

En la tercera fase, al concluir el período irrevocable, la empresa (el usuario) tiene tres opciones:

- 1°. La devolución de los bienes cedidos a la sociedad de "leasing";
- 2°. La renovación del contrato de "leasing" financiero;
- 3°. La adquisición de la propiedad de los bienes.

La estructura general de la operación de "leasing" es muy parecida cuando tiene por objeto el financiamiento de inmuebles.

Sin embargo, hay que destacar algunas peculiaridades en relación con el "leasing" inmobiliario, sobre todo cuando la empresa arrendataria desea que sean construidos edificios nuevos, puesto que entonces será necesario, por una parte, adquirir el terreno o incluso constituir un derecho de hipoteca a favor de la sociedad de "leasing" y, por la otra, concluir un contrato de empresa general o toda una serie de contratos de empresa para construir los edificios previstos.

Asimismo, en la fase de conclusión de la operación, aparece otra importante característica del "leasing" inmobiliario, debido a que, contrariamente, a lo que sucede con los bienes de equipos, los inmuebles financiados conservan siempre un cierto valor e incorporan a menudo una plusvalía. Por esto, la empresa arrendataria tendrá siempre interés en ejercer la opción de compra y, a veces, se estipula que la propiedad pase automáticamente a la empresa por el juego de la accesión.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Para el usuario, se simplifica la gestión y, aporta un elemento de flexibilidad a la política de inversiones, por cuanto asegura la íntegra financiación de una inversión a través de fondos externos.

Además, el "leasing" implica que los pagos periódicos pueden estar estrechamente adaptados a los ingresos que se obtienen de la explotación de los bienes financiados.

Algunos autores sostienen que el "leasing" es un negocio bastante oneroso para el usuario. Sin embargo, Giovanoli, en su obra *Le crédit-bail en Europe: développement et nature juridique*, señala que no tienen en cuenta el escalonamiento en el tiempo de los pagos.

Además, el "leasing" dispensa al usuario de todo pago inmediato, repartiéndose la carga durante un largo período: de tres a cinco años en el "leasing" mobiliario, y de diez a veinte años en el "leasing" inmobiliario. En el intervalo, el usuario obtiene el beneficio del rendimiento de los bienes.

En el plano fiscal, el interés del "leasing" depende, en buena medida, del régimen fiscal que le sea aplicable.

Para la sociedad de "leasing" representa dos indudables ventajas, que son la rentabilidad, pues obtiene un importante beneficio económico, y la seguridad de los fondos invertidos, ya que conserva la propiedad de los bienes durante el período de "leasing".

El "leasing" inmobiliario tuvo su origen en el mercado norteamericano y no es de general aplicación en el ámbito internacional, ya que hay países donde la legislación aplicable a los bienes raíces impone limitaciones que dificultan su operación.

En el aspecto jurídico, presenta algunos problemas prácticos que deben resolverse en dicho ámbito, como es el caso de la lesión enorme que podría producirse al hacerse efectiva la facultad de compra por parte del arrendatario al término del contrato, y el valor residual predeterminado, que normalmente es inferior al comercial que el bien tiene en el mercado.

A continuación, se destacan las principales características del "leasing" inmobiliario en los siguientes países:

1.- ESPAÑA. Debido a la naturaleza eminentemente financiera del "leasing", el objeto del mismo sólo puede estar constituido por inmuebles industriales o comerciales, conforme lo señala el artículo 10 del Real

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Decreto de 31 de julio de 1980, que excluye de su aplicación al arrendamiento de viviendas.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de diciembre de 1964, el local de negocio es una edificación habitable, cuyo destino primordial no es la vivienda, sino el de ejercerse en ella, como establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o enseñanza.

Mediante Real Decreto de 19 de octubre de 1981 (B.O.E. de 6-11-81), se dictó el Reglamento del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, cuyo artículo 21 somete al "leasing" o arrendamiento financiero al citado impuesto.

2.- FRANCIA. De acuerdo con la ley del 2 de julio de 1966 y con la Ordenanza del 28 de septiembre de 1967, se engloban dentro de las operaciones de "leasing inmobiliario" solamente los bienes destinados a uso profesional.

En efecto, conforme con el artículo 1º de la citada Ordenanza, el "leasing" inmobiliario consiste en aquellas "operaciones a través de las cuales una empresa da en locación (arrendamiento) bienes inmobiliarios para uso profesional, comprados por ella o construidos por su cuenta, cuando estas operaciones, cualquiera que fuera su calificación, permiten a los locatarios convertirse en propietarios, de todo o parte de los bienes alquilados, a más tardar a la fecha de la expiración del arrendamiento, ya sea por la cesión en ejecución de una promesa unilateral de venta, ya sea por adquisición directa o indirecta de los derechos de propiedad del terreno sobre el cual han sido edificados el o los inmuebles alquilados, ya sea por la transferencia de pleno derecho de la propiedad de las construcciones edificadas sobre el terreno perteneciente a dicho locatario".

La ley del 2 de julio de 1966 concedió un régimen de transparencia tributaria a las "sociedades inmobiliarias para el comercio y la industria" (SICOMI), que tienen por objeto exclusivo el alquiler de inmuebles para utilización profesional (Diccionario Económico y Financiero, de Y. Bernad y J.C. Colli)

Existen, además, otras fórmulas que han permitido la financiación de las construcciones industriales, dentro del espíritu del "leasing", que son:

a) la elección del bien escogido por el tomador, pero comprado por el arrendador, y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

b) la posibilidad de que el bien sea arrendado, durante un período irrevocable suficiente, mediante el pago de las rentas que permitirán al arrendador amortizar el bien y los gastos generales y dar un interés al capital, reservándose un margen del beneficio.

En Chile, el sistema se inicia sólo en 1977, con motivo de la formación de la empresa hoy denominada Measing Andino S.A., que nació como iniciativa de la sociedad española Leasing Bancaya S.A., filial del Banco de Viscaya, quien propuso al Banco de Chile la iniciación conjunta de una empresa de "leasing".

La flexibilidad de la legislación ha permitido que en los últimos años se desarrolle esta actividad, sin que haya sido necesario acudir a normas jurídicas especiales, ya sea para permitir que opere el sistema de colocación de capital por la vía del arrendamiento financiero o para que los interesados en ejercer esta actividad escojan el vehículo jurídico deseado, sin que se hayan dictado normas reglamentarias o reguladoras para la creación de entes determinados, salvo en lo relativo a la participación que les ha cabido a las entidades bancarias.

En el caso de los bancos, su actividad ha sido regulada por instrucciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, lo que ha posibilitado la creación de empresas de "leasing", con una importante limitación en su giro, que debe ser exclusivamente para fines de tipo comercial.

En nuestro país, por lo tanto, no existen normas propias que se apliquen de modo orgánico al "leasing", como las hay en los países que se han señalado anteriormente. Solamente, en algunos casos, las leyes se refieren al "leasing" bajo el concepto descriptivo de arrendamiento con opción de compra, como es el caso de la ley N° 18.634, sobre pago diferido de derechos de aduana, y de las leyes sobre Impuesto a la Renta y de Impuesto a las Ventas y Servicios.

Las disposiciones que reglan el contrato de arrendamiento en el Código Civil, unidas al principio de la autonomía de la libertad, aseguran a la empresa de "leasing" y al usuario del bien objeto del contrato, que podrán regular los derechos y obligaciones que libremente convengan, sin que haya sido necesario, hasta el momento, contar con un cuerpo jurídico que regule sus actividades.

II.- MINUTA SOBRE LAS IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES DEL PROYECTO.

El mensaje, por medio del cual el Ejecutivo somete a la consideración de la Honorable Cámara este proyecto de ley, tiene por objeto

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

establecer normas para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa y, de esta manera, ofrecer una nueva alternativa para el acceso a la vivienda de las familias de ingresos bajos y medios que, además, no cuenten con capacidad de ahorro suficiente para optar al subsidio habitacional tradicional.

Con la creación de este nuevo sistema, se pretende poner en práctica una legislación eficaz que logre, en una primera etapa, que estos importantes sectores de nuestra sociedad, sean primero arrendatarios de una vivienda adecuada para el desarrollo de la familia, con un canon razonable, y que, en una segunda etapa, cuando expire el contrato de arrendamiento, permita adquirir el pleno dominio de la propiedad raíz.

De la misma manera, propone generar las condiciones que hagan posible aumentar la concurrencia de la inversión privada hacia la construcción de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, con la concurrencia del Estado, con los recursos que aporta a través del pago de un subsidio habitacional, con pago fraccionado.

El proyecto de ley enviado por el Ejecutivo consta de 53 artículos, distribuidos en los siguientes Títulos:

Título I "De las cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa" (artículos 12 al 10).

Título II "De las sociedades inmobiliarias propietarias de las viviendas que podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa" (artículos 11 al 21).

Título III "Del contrato de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa" (Artículos 22 al 38).

Título IV "De los seguros y del Fondo de Garantía" (artículos 39 al 41).

Título V "Del subsidio habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa" (artículos 42 al 51), y

Título VI "De las disposiciones generales (artículos 52 y 53).

El proyecto de ley propone crear un sistema sobre la base de la apertura y mantención de cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con el fin de acumular fondos

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

suficientes para financiar la compra de viviendas arrendadas, sean éstas nuevas o usadas.

Las cuentas de ahorro para la vivienda podrán abrirse, libremente, en un banco o en una Administradora de Fondos de Pensiones. Si se tratare de un imponente, deberá abrir la cuenta en la Administradora en que se encontrare afiliado.

Establece la inembargabilidad de los fondos depositados en la cuenta de ahorro para la vivienda y se instituye un procedimiento para que, en caso de fallecimiento del titular, tanto el cónyuge sobreviviente, como los herederos del titular de la cuenta, puedan continuar cumpliendo el contrato, en los mismos términos pactados por el causante, en el evento que no opere el seguro de desgravamen.

Conjuntamente con la apertura de la cuenta, deberá celebrarse un contrato de ahorro y un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, respecto de una vivienda nueva o usada, entre el interesado, un banco o una Administradora de Fondos de Pensiones, y las sociedades inmobiliarias propietarias de viviendas a que se refiere el Título II.

Posibilita la suscripción previa de un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa respecto de viviendas que se encuentren en proceso de construcción, cuya urbanización esté recibida o debidamente garantizada de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El aporte del arrendatario estará constituido por los depósitos metódicos que efectúe en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de compraventa de la vivienda.

Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los bienes objeto del contrato estarán afectos a una prohibición legal que impide darlos en hipoteca o gravarlos con censo, usufructo, derechos de uso u habitación o fideicomisos.

El plazo para celebrar la compraventa prometida no podrá ser superior a veinte años.

Sin embargo, la sociedad inmobiliaria promitente vendedora podrá enajenar en cualquier tiempo, la vivienda a otra sociedad del

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato prometido.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados del contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, una vez transcurridos cinco años desde la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sólo podrán ser objeto de estos contratos viviendas de dominio de las sociedades inmobiliarias, que se constituyan como sociedades anónimas abiertas o cerradas. Los bancos y las cooperativas abiertas de viviendas también podrán constituir este tipo de sociedades como filiales.

Del mismo modo, autoriza para que operen en este giro a las sociedades inmobiliarias a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Para el financiamiento de sus actividades, las sociedades inmobiliarias podrán emitir títulos de crédito o de inversión, de conformidad con lo dispuesto en las leyes números 18.045 y 18.046, concordantes con los plazos y flujos de ingresos de los contratos. Podrán, además, emitir títulos de crédito con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

Los títulos de crédito o de inversión podrán ser adquiridos con recursos de los Fondos de Pensiones y, para estos efectos, quedarán comprendidos entre los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Establece normas especiales sobre la terminación del contrato, que dicen relación a la particularidad de que se trata de un contrato de arrendamiento unido a una promesa bilateral de compra y venta.

Incorpora, asimismo, una normativa distinta de la contenida en la Ley de Quiebras, para el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, con el propósito de establecer una administración separada respecto de los inmuebles que serán objeto de los contratos acogidos a las disposiciones de este proyecto de ley.

Para solucionar las controversias, contempla como juez competente, un árbitro mixto, de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales.

En cuanto a los seguros y fondo de garantía, regula los riesgos de incendio y desgravasen y posibilita, además, la contratación de un

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingresos del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido.

El fondo de garantía estará destinado a responder del incumplimiento en los pagos convenidos de parte de los trabajadores que no tengan la calidad de dependientes.

Finalmente, el titular de la cuenta de ahorro podrá postular al subsidio habitacional fraccionado que se establece por esta ley, el que será enterado, en cuotas iguales y periódicas, con un máximo de hasta doscientas cuarenta, las que depositará el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo en la cuenta del beneficiario.

III. PERSONAS ESCUCHADAS POR LA COMISION.

En el estudio de este proyecto de ley, vuestra Comisión contó con la concurrencia de los Ministros de Vivienda y Urbanismo y de Economía, Fomento y Reconstrucción, señores Alberto Etchegaray y Jorge Marshall; de los Subsecretarios de Hacienda y de Previsión Social, señores Jorge Rodríguez y Luis Orlandini; de los Superintendentes de Bancos e Instituciones Financieras, de Administradoras de Fondos de Pensiones y de Valores y Seguros, señores José Florencio Guzmán, Julio Bustamante y Hugo Lavados; del Fiscal Nacional de Quiebras, señor Rafael Mez Balmaceda, y del Presidente del Banco del Estado de Chile, señor Andrés Sanfuentes.

Asimismo, concurrieron los asesores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señores Vicente Domínguez, Leonardo Moreno y Sergio Almarza; los Jefes del Departamento Legal y del Departamento de Fiscalización de la Fiscalía Nacional de Quiebras, señor Pablo Cifuentes y señora Gladys Aliaga; los representantes de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros de Chile. A.G., señores José Antonio Gómez y Ramón Undurraga Montes; el Presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras A.G., señor Adolfo Rojas; los representantes de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G., señores Francisco Margozzini y Roberto Fuentes; los representantes de la Cámara Chilena de la Construcción, señores Helmut Stehr y Eugenio Velasco; el representante del Instituto Libertad y Desarrollo, señor Antonio Sancho; el Vicepresidente de la Asociación Chilena de Empresas de Leasing, señor Pedro Larraín Ibáñez; el Gerente General de Banedwards Leasing, señor Jorge Grebe; el Gerente General del Leasing Andino, señor Teodoro Bigodsky, y los asesores jurídicos de la Asociación Chilena de Leasing, señora María Eliana Huerta y señor Sergio Montes;

El señor ETCHEGARAY, don Alberto (Ministro de Vivienda y Urbanismo), expresó que, desde el punto de vista de los usuarios, el proyecto propone atender a las personas que tienen dificultad para ahorrar, como son los sectores de clase media y media baja chilena, los profesionales y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las personas que laboran en el sector productivo, con objeto de lograr que las cantidades que destinan al pago de rentas de arrendamiento, que superan, muchas veces el treinta o el treinta y cinco por ciento de sus ingresos, sean orientadas al ahorro presente o futuro de la vivienda que ellos pretendan adquirir.

Entre estos sectores, describió a otro tipo de personas que tienen capacidad de ahorro, pero que, debido a su situación financiera, no están en condiciones de asegurar a los bancos una estabilidad de sus ingresos que les permita obtener un crédito hipotecario.

Se refirió también a las personas que ejercen profesiones liberales, a los pequeños empresarios y a otros sectores que tienen dificultades para acceder a una vivienda a través de un crédito hipotecario bancario.

Todo ello, señaló, ha generado una gran resistencia de la gente a endeudarse, en un proceso que era el normal para acceder a la vivienda propia, y esto ha afectado primordialmente a la clase media chilena, que prefiere continuar arrendando y no entrar en algún tipo de compromiso hipotecario con los bancos.

Agregó que la otra parte involucrada es id inversionista, debido a que hay que presentar instrumentos atractivos para que estas personas o instituciones, que disponen de recursos para inversión a largo plazo, puedan derivarlos hacia el sector vivienda.

Manifestó que ha sido tradicional que los inversionistas institucionales vinculen su inversión con letras hipotecarias, a largo plazo, por la rentabilidad que ellas les otorgan por la tasa de interés. Sin embargo, esto ha decrecido en el tiempo y el porcentaje que las instituciones financieras destinan hoy a la compra de letras hipotecarias es inferior a los porcentajes de inicio.

Expresó que, desde el punto de vista del Estado, está involucrado un tercer elemento, que es su participación, que se hace parte para mantener la equidad, con una postura moral correcta de solidaridad hacia los menos favorecidos, a fin de impedir que existan dos tipos de chilenos.

De una parte, existirán los que adquieren sus viviendas por el sistema tradicional, con el subsidio explícito que les otorga el Estado, y por otra, este nuevo tipo de chilenos, que completarían su ahorro durante la vigencia del contrato de arrendamiento, que van a ir pagando su vivienda en el tiempo y en el que el Estado también se va a ir poniendo con el subsidio habitacional de pago diferido.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Señaló que ésta es una forma creativa de utilizar los recursos del Estado, porque se puede multiplicar la acción en vivienda haciendo inversiones desde el punto de vista del subsidio habitacional, diferidas en cinco, diez o quince años.

Se refirió a las críticas recibidas en orden a que esta modalidad implica comprometer a futuro los recursos fiscales, las que desechó, porque se trata de optimizar el hecho de que, mientras más personas tengan antes solución para su problema de vivienda, significará que los recursos que el Estado va a gastar por dicho concepto serán cada vez menores, y que en los años 1992, 1993 ó 1994 se podrán ver resueltos los problemas que se podrían haber postergado por 20 años y que, de igual manera, tendrán que enfrentar los gobiernos futuros.

Hizo presente que, actualmente, se manejan cifras en el país del orden de las 90 mil soluciones habitacionales anuales, y que con este sistema se podría incorporar un quince o un veinte por ciento más. Los más optimistas hablan hasta de un treinta por ciento, lo que, evidentemente, comprometerá los presupuestos de los próximos quince a veinte años.

Finalizó su intervención expresando que este proyecto ha generado una expectativa enorme, porque es una materia que viene a llenar una necesidad muy sentida por parte de aquellos sectores que no cuentan con ahorro previo para comprar viviendas, pero que, por el contrario, tienen medios para pagar, por concepto de arriendos, sumas superiores al ciento o al doscientos por ciento, que lo que podrían pagar en este sistema.

Para el sector de la construcción, significará nuevas fuentes de trabajo, mayor construcción habitacional e incursionar en nuevas tecnologías en dicho rubro.

Para el sector inversionista, que ha sido siempre el más reticente, se ha tratado de darle las mayores seguridades y, garantías en este proyecto.

El señor MARSHALL, don Jorge (Ministro de Economía, Fomento y Reconstrucción), aludió a la Comisión de Financiamiento Habitacional, en la que se discutieron algunos temas relacionados con el incentivo al ahorro, para facilitar algunos mercados y para crear facilidades a fin de que los inversionistas se interesen en el sector de la vivienda.

Señaló que el Ministerio a su cargo no juega un papel importante en este proyecto, debido a que ya no forman parte de él las cooperativas abiertas de viviendas. Sin embargo, estimó que la iniciativa es una nueva oportunidad para el mercado de acceso a la vivienda, respecto de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

aquellas familias que, pudiendo optar al subsidio estatal, no tienen capacidad para el ahorro inicial que es necesario para ello.

Agregó, finalmente, que este proyecto funciona sobre la base de que en un arriendo existen dos tipos de costos, el costo de oportunidad de los recursos invertidos para construir la vivienda y los costos de transacción asociados a un arriendo corriente, y que, debido a ello, se propone establecer una institucionalidad más estable y sólida, que permita reducir los costos adicionales, para que las personas que toman el compromiso del "leasing" puedan destinar esas sumas al ahorro.

El señor RODRIGUEZ, don Jorge (Subsecretario de Hacienda), manifestó que la definición de propiedad ayuda a resolver el tema, ya que este proyecto contempla un contrato de arrendamiento que se prolonga en el tiempo, en que el arrendatario paga un arriendo y, a la vez, ahorra una cantidad, por un contrato de hasta veinte años, que puede o no concretarse, de manera tal que se trata de un arriendo y no de un abono a la deuda.

El señor ORLANDINI, don Luis (Subsecretario de Previsión Social), se refirió a que la idea del proyecto es combinar las ventajas del mercado, para producir un capital razonable, con el papel del Estado, para que no se vulnere la seguridad social, respetando la institucionalidad del sistema de Fondos de Pensiones. Agregó que, históricamente, la seguridad social ha estado vinculada a la necesidad de proporcionar una vivienda digna al trabajador.

El señor BUSTAMANTE, don Julio (Superintendente de Administradoras de Fondos de Pensiones), expresó en el seno de la Comisión que son dos los aspectos del proyecto que tienen sumo interés. El primero de ellos dice relación a la posibilidad de que las Administradoras de Fondos de Pensiones puedan administrar las cuentas de ahorro y con la factibilidad de utilizar los fondos de pensiones, para financiar, como inversionistas institucionales, una parte de los recursos que las sociedades inmobiliarias necesitan para operar.

En lo relativo a las cuentas de ahorro, expresó su opinión en el sentido de que si el trabajador opta por una Administradora de Fondos de Pensiones, debería abrir la cuenta en aquélla en que se encuentra afiliado, y que debería estudiarse la forma de que las personas puedan abrir cuentas en las instituciones del sistema previsional, sin tener la calidad de afiliados del sistema.

Se mostró partidario de modificar la redacción del artículo 9º, con objeto de establecer que el empleador tendrá la obligación de enterar los descuentos por planilla, por considerar que ello corresponde al pago que debe hacer en la institución donde mantiene la cuenta el trabajador.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Hizo presente qué si bien se autoriza a las actuales sociedades anónimas inmobiliarias, a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades a que se refiere este proyecto de ley, no es menos cierto que no han recibido un tratamiento igualitario en relación con las sociedades inmobiliarias que contempla el proyecto.

En ese mismo orden de ideas, manifestó que lo mismo ha acontecido con la participación de los Fondos de Pensiones, los cuales solamente pueden invertir en el sistema por la vía accionaria.

El señor GUZMÁN, don José Florencio (Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras), señaló que el proyecto consagra un tipo de sociedad muy especial, que, segregándola del sistema financiero propiamente tal, permitirá contribuir a este sistema de financiamiento de la vivienda, a través de una iniciativa que es muy creativa, muy interesante y que será una palanca significativa en el avance de los sistemas de financiamiento para mejorar los mecanismos de respaldo destinados a incrementar la construcción de viviendas en nuestro país.

En relación con las sociedades inmobiliarias, estimó que deben existir resguardos semejantes a los de cualquier ente financiero y que para ello existen normas de protección de orden público económico, que se refieren al monto del capital y que se expresan en una exigencia de capital mínimo; en límites de endeudamiento, en cuanto a la liquidez de las operaciones; en relación al encaje, a las reservas de capital y a las provisiones que es necesario efectuar para responder de un eventual deterioro de la cartera.

Sostuvo que se trata de una sociedad inmobiliaria muy sui géneris, que recogerá dinero mediante la emisión de bonos o "debentures", que serán adquiridos, principalmente, por aquellas entidades que se denominan de "ahorro e inversión institucional", como son las compañías de seguros y los Fondos de Pensiones, a las que se autoriza para adquirir esos instrumentos en el mercado, principalmente, con cargo a la capacidad de endeudamiento de ellas.

A su juicio, las sociedades inmobiliarias deberían tener las siguientes características:

- 1) Ser sociedades inmobiliarias con objeto único;
- 2) Ser sociedades anónimas abiertas, con un tope de hasta 500 accionistas o con 100 accionistas, en que ninguno de ellos tenga más del 10 por ciento del capital;

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

3) Pueden ser sociedades cerradas, siempre que se registren en la Superintendencia y que cumplan con requisitos de viabilidad de la emisión:

4) Deben ser evaluadas por los organismos privados de riesgos del sistema y por la Comisión Clasificadora de Riesgo, compuesta por cuatro representantes del sector privado y por los tres Superintendentes del sistema del mercado de capitales.

Se mostró partidario de que tengan participación las filiales de los bancos y de las empresas de "leasing", a fin de utilizar toda la instrumentación existente, y que no suceda, como ha ocurrido en el pasado, que se crean sociedades para administrar cada instrumento nuevo que aparece en el mercado.

Sostuvo que, eventualmente, podría producirse una diferencia entre lo que se paga por el arriendo y la renta que se percibe por el capital ahorrado y que, en esa situación, debería permitirse a los arrendatarios efectuar amortizaciones extraordinarias para absorber las diferencias que puedan producirse, tal como acontece en el sistema de ahorro y financiamiento para la vivienda.

Finalizó su intervención señalando que no es partidario de que las Administradoras de Fondos de Pensiones participen como captadoras de ahorros para la vivienda, debido a que se alejan del giro previsional propiamente tal, desnaturalizando los fines para las que fueron creadas.

El señor LAVADOS, don Hugo (Superintendente de Valores y Seguros), opinó en su informe que, aunque el sistema propuesto hace posible que personas sin ahorro previo tengan acceso al arriendo de viviendas con promesa de compraventa, sería aconsejable que se les pudiera exigir algún nivel de ahorro previo, para evitar que se puedan provocar tasas de morosidad superiores a las actuales.

En cuanto a las sociedades inmobiliarias, estimó que no es conveniente restringir sus operaciones, dentro del mecanismo de este tipo de sociedades y, desde el punto de vista del mercado de capitales chileno, señaló que no es apropiado crear administradores de recursos por cada nuevo instrumento financiero.

Respecto al seguro de desempleo, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte mensual, expresó su opinión en el sentido de que se dificulta su establecimiento en los casos de los trabajadores independientes.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

No le pareció conveniente que las cooperativas abiertas de viviendas puedan operar como sociedades financieras y tampoco fue partidario de la participación de las Administradoras de Fondos de Pensiones.

El señor SANFUENTES, don Andrés (Presidente del Banco del Estado), señaló que el proyecto contempla una especie de propiedad compartida, a pesar de que hay un contrato de arrendamiento, debido a los resguardos que se dan al arrendatario y que hacen ilusoria la garantía hipotecaria.

Se refirió al costo de una operación hipotecaria, que es muy similar a la de "leasing", que implica que los bancos privados solamente financian algunas operaciones que van desde cierto nivel hacia arriba, y al riesgo que ellas conllevan, lo que permite concluir que el proyecto dará soluciones habitacionales solamente a sectores de muy altos ingresos, quedando marginados los demás.

En lo que respecta al subsidio habitacional, estimó que deberían adoptarse medidas de prevención, ya que de la sola lectura del proyecto no queda claro si deberá ser entregado, mensualmente, lo que redundará en costos administrativos adicionales, no sólo para el banco que estará recibiendo este ahorro, sino que también para el Estado.

En cuanto a las entidades dedicadas a los contratos de "leasing", expresó que para ellas presenta serios inconvenientes el hecho de que las Administradoras de Fondos de Pensiones actúen en la captación de los ahorros a que se refiere esta ley, porque ello propende a la concentración de poder económico en instituciones en las cuales la competencia que existe entre ellas es limitada.

En lo que respecta a las sociedades inmobiliarias, que están abiertas a los bancos y las filiales de bancos, estimó necesario señalar claramente el riesgo que existe si se faculta a las Administradoras de Fondos de Pensiones para constituir sociedades que se dediquen al "leasing", lo que podría poner al sistema de Fondos de Pensiones en una situación extraordinariamente crítica, por el hecho de que se les permita, directa o indirectamente, otorgar créditos habitacionales, ya sea en forma directa o por la vía del arrendamiento.

El señor GOMEZ BALMACEDA, don Rafael (Fiscal Nacional de Quiebras), hizo diversos alcances sobre los hipotéticos casos de quiebras del arrendatario promitente comprador, de la institución depositaria del fondo de ahorro, del empleador del arrendatario promitente comprador y de la sociedad inmobiliaria, en un extenso informe que forma parte de la documentación que se acompaña al proyecto.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En relación con la liquidación forzosa, quiebra, insolvencia o cesación de pagos del depositario de los fondos de la cuenta de ahorro, propuso agregar que estos dineros gozarán de preferencia a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos puedan ser depositados, de inmediato, en otro banco o en una Administradora de Fondos de Pensiones.

Respecto a la quiebra del empleador del arrendatario promitente comprador, hizo un alcance para precisar que, sin perjuicio de verificar este crédito, podrá procederse a su pago, administrativamente, de acuerdo con el artículo 148 de la Ley de Quiebras.

Fue partidario de establecer que, si el empleador descuenta los fondos destinados a las cuentas de ahorro y no los entera, sin perjuicio de su responsabilidad civil, incurrirá en el delito de apropiación indebida de dinero que consagra el artículo 467, en relación con el N° 1 del artículo 470, ambos del Código Penal.

En cuanto a la quiebra de la sociedad inmobiliaria, hizo presente que, aunque ésta no se señala como causal de extinción del contrato de arrendamiento, basta que se celebre el contrato por escritura pública, porque, de esta manera, este contrato será oponible a la masa de acreedores y podrá subsistir legalmente, y los terceros estarán obligados a respetarla.

En lo relativo a las normas especiales sobre la quiebra de la sociedad inmobiliaria, que se refieren básicamente a la continuación del giro y a la licitación pública de bienes, opinó que puede ser conveniente que se establezca que la inembargabilidad de los bienes arrendados termina con la quiebra, a fin de que el síndico pueda actuar en relación con estos bienes.

Sobre la continuidad de giro, manifestó que, debido a que no se han contemplado normas que señalen la fuente de obtención de los recursos para sustentar el giro, sean humanos, materiales y financieros, deberá estarse a lo prevenido en el artículo 113 de la Ley de Quiebras, que faculta a la Junta de Acreedores para pronunciarse sobre ellos, la que, eventualmente, podría rechazar la idea de aumentar el pasivo.

Fue partidario, finalmente, de establecer que las sociedades anónimas deben ser constituidas como sociedades anónimas abiertas y especiales, conforme con los artículos 126 a 139 de la ley N° 18.046: que se les exija un capital mínimo pagado, acorde con el giro que desarrollan, y que queden sujetas a normas de liquidación forzosa, en caso de cesación de pagos.

El señor UNDURRAGA, don Ramón (Consejero Nacional del Colegio de Ingenieros A.G.), manifestó que Chile es el primer país que

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

legisla en materia de arrendamiento con promesa de compraventa y que es el único que atiende las necesidades habitacionales de la población en forma amplia. Expresó que Colombia es un país altamente avanzado en sistemas habitacionales ejecutados por el sector privado, y solamente el treinta por ciento de sus habitantes de más altos ingresos pueden acceder a la vivienda.

Agregó que, en el país hay recursos suficientes para asumir el financiamiento de este nuevo sistema de construcción y financiamiento de viviendas y que incluso las Administradoras de Fondos de Pensiones están tratando de invertir en el extranjero, lo que revela que se está agotando la capacidad instrumental financiera de nuestro mercado interno de capitales.

El señor GOMEZ, don José Antonio (Primer vicepresidente del Colegio de Arquitectos de Chile A.G.), hizo presente el problema de la alternativa financiera en el tiempo que se requiere para determinar el costo del arriendo, lo que se encuentra determinado por el valor del capital que hay que devolver, más el costo del recurso del dinero que debe tener la persona para adquirir el bien.

Destacó que son los sectores medios los más afectados con el problema de la falta de acceso a la vivienda, y que, de aprobarse el proyecto, la actividad se orientaría probablemente a la construcción de viviendas de un costo de alrededor de las mil unidades de fomento y que los precios de éstas tenderían a decrecer, debido a la competencia que impondrán las propias empresas en el mediano plazo.

Se refirió a la necesidad de que el beneficiario cuente, en un principio, con algún nivel de ahorro, en un porcentaje determinado, que estima que podría ser de alrededor del cinco por ciento.

El señor ROJAS, don Adolfo (Presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras A.G.), señaló que el proyecto contiene aspectos positivos y que contribuye a impulsar una nueva alternativa de financiamiento de viviendas.

Consideró conveniente que la administración de los ahorros asociados a los contratos de arrendamiento quede radicada, exclusivamente, en los bancos o financieras, tal como ocurre, en la actualidad, con el ahorro previo para la compra de viviendas mediante el subsidio habitacional.

Estimó procedente incluir, como entidades captadoras, a las administradoras de fondos mutuos, porque ellas están administrando ahorros voluntarios y no forzados, como sucede con los del sistema de ahorro previsional.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Insistió en la necesidad de que los bancos puedan participar, a través de las empresas de "leasing", por tratarse de instituciones establecidas para entregar viviendas en arrendamiento, en forma directa, sin la intervención de una sociedad filial.

El señor MARGOZZINI, don Francisco (Gerente General de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G.), expresó su opinión en el sentido de que las sociedades inmobiliarias del decreto ley N° 3.500, de 1980, no deberían participar en forma significativa en el financiamiento de las viviendas reguladas por este proyecto de ley, debido a que estima excesivo el nivel de endeudamiento propuesto para este tipo de sociedades.

Manifestó que las Administradoras de Fondos de Pensiones se encuentran en condiciones de asumir la administración de las cuentas de ahorro y de brindar un servicio adecuado a sus afiliados; pero, al mismo tiempo, expresó que tenía dudas acerca de la conveniencia de que ellas prestaran estos servicios.

El señor STEHR, don Helmut (Presidente de la Comisión de Legislación de la Cámara Chilena de la Construcción), se mostró partidario de ampliar el giro exclusivo de las sociedades inmobiliarias, facultándolas para invertir en documentos afines, como son las cuotas de fondos de inversión inmobiliaria, los mutuos hipotecarios, las letras de crédito hipotecario, las acciones de sociedades inmobiliarias del decreto ley N° 3.500, de 1980, y los bonos de otras sociedades constituidas para este efecto.

Estimó conveniente autorizar, no solamente a los bancos, sino también a las sociedades financieras, para abrir y mantener cuentas de ahorro para la vivienda, y permitirles la constitución de sociedades inmobiliarias, como filiales, para los fines previstos en esta ley.

Con el objeto de incentivar la movilidad de las familias hacia mejores viviendas, propuso que se permitiera al arrendatario, en caso de cesión de su contrato, ocupar el saldo de su subsidio para utilizarlo en una nueva vivienda que pueda adquirir por medio de este mismo sistema.

En cuanto al arbitraje, expresó que debería contemplarse una cláusula voluntaria que pudieran pactar las partes al momento de celebrarse el contrato y que, asimismo, los árbitros deberían tener mayores facultades para resolver los litigios y disponer los desalojos, correspondiendo a la justicia ordinaria sólo la ejecución de la sentencia.

El señor SANCHO, don Antonio (Investigador del Instituto Libertad y Desarrollo), expresó que el nuevo sistema propuesto no

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

elimina los problemas o costos que tiene el sistema actual, como podrían ser el riesgo de cobranza o los costos administrativos asociados a la concesión del crédito, sino que más bien los transfiere, básicamente, hacia los empleadores de los trabajadores que accederían al subsidio, a las Administradoras de Fondos de Pensiones y, de alguna manera, al Fisco, al rigidizar la determinación del gasto fiscal en vivienda para los años venideros.

Estimó que si bien es deseable efectuar mejoras en el sistema de adquisición de viviendas, es preciso tener presente que no se puede aumentar el gasto destinado a ellas, en forma permanente, sin afectar a otras metas que quedarían sin cumplir, lo que obliga a preguntarse si es posible o no aumentar la satisfacción de esa necesidad, sin resentir la satisfacción de otras necesidades sociales que son también prioritarias.

Agregó que el sistema de subsidio tradicional ha funcionado relativamente bien y que tiene la particularidad de desvincular, en un corto plazo, al subsidiado del Estado.

En cambio, el sistema propuesto en el mensaje compromete recursos fiscales a largo plazo, lo que afecta no sólo la política financiera en materia de viviendas de un gobierno, sino que también la de varios gobiernos posteriores.

El señor LARRAIN, don Pedro (Vicepresidente de la Asociación Chilena de Empresas de Leasing), manifestó que ellos representan a la industria del "leasing", que no ha sido considerada en el texto propuesto por el Ejecutivo, las que, estando marginadas del proyecto, podrían constituirse como sociedades inmobiliarias para operar en este sistema.

En lo relativo al proyecto en particular, estima que su principal ventaja es que las compañías de "leasing", al tener la propiedad de los bienes, pueden financiar el otorgamiento de créditos a un mayor número de personas.

Manifestó, que para cumplir el objetivo de que se construyan más viviendas, se requiere de inversionistas que estén suficientemente resguardados de todo riesgo.

Sostuvo que, en la actualidad, las empresas de "leasing", que actúan como filiales de los bancos, tienen prohibición para operar en el "leasing" inmobiliario de carácter habitacional, porque así lo ha instruido la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

En cuanto a los recursos que permitirán el financiamiento del proyecto, expresó que se formarán sobre la base de los

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

bonos que emitirán las sociedades inmobiliarias y que podrán ser adquiridos por los Fondos de Pensiones.

Informó que, actualmente, las compañías de "leasing" están tomando recursos de las Administradoras de Fondos de Pensiones, mediante la emisión de bonos que cada compañía emite, los que son adquiridos por aquéllas, y que, asimismo, podrían colocar bonos exclusivos para el "leasing" de vivienda.

Agregó que sus compañías tienen recursos que aportan los bancos, de las cuales son filiales. Están conformados por los patrimonios aportados por la banca nacional y extranjera, y por préstamos otorgados por el Banco Interamericano de Desarrollo y del Banco Mundial, por intermedio de la Corporación de Fomento de la Producción.

Finalizó su intervención expresando que no hay razón legal alguna que prohíba a una compañía de "leasing" actuar en el mercado inmobiliario habitacional.

IV. DISCUSION DEL PROYECTO.

Discusión General.

En el seno de la Comisión hubo consenso unánime entre sus integrantes que se trata de un proyecto complejo y novedoso, que involucra a muchos actores, a los inversionistas institucionales, a los usuarios, y al Estado, con sus recursos, a través del subsidio con pago fraccionado.

Los miembros de la Comisión estuvieron de acuerdo en que era necesario hacer un esfuerzo adicional en el país, de parte de los sectores público y privado, para resolver el déficit habitacional. Estimaron que nuestro país se encuentra en una situación especial para revertir esa situación, que requiere de mucha creatividad, para que, por un lado, las personas puedan resolver su problema habitacional, por medio de un sistema distinto del que han tenido hasta la fecha y, por el otro, para propender a que los recursos financieros que existen en el mercado sean utilizados en el sector de la vivienda.

Se recibieron numerosos testimonios de personas e instituciones que ilustraron a sus integrantes acerca de las ventajas e inconvenientes del proyecto, y que permitieron mejorar el texto propuesto en el mensaje.

Además de los representantes de los Ministerios, organismos e instituciones que fueron escuchados por la Comisión, se recibieron informes de la Corte Suprema, de la Facultad de Derecho de la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Pontificia Universidad Católica de Chile, de las Superintendencias de Administradoras de Fondos de Pensiones y de Valores y Seguros, de la Fiscalía Nacional de Quiebras, del centro de Estudios y Asistencia Legislativa (CEAL), y de la Asociación Chilena de Empresas de Leasing (ACHEL), los que contribuyeron, en importante medida, a complementar la abundante documentación que reunió esta Comisión con motivo del estudio de este proyecto de ley.

En la discusión general, se destacaron como ventajas del proyecto, las siguientes:

a) Permite avanzar en la solución del problema habitacional con cargo a recursos futuros del Fisco;

b) Disminuye los riesgos del inversionista, al no transferir la vivienda sino cuando ella es pagada por el arrendatario promitente comprador;

c) Estimula el ahorro para la vivienda de una parte importante de los arrendatarios, los que no tienen capacidad de ahorro o no disponen de los recursos para pagar arriendos de casas nuevas;

d) Posibilita el acceso al Sistema General de Subsidio Unificado a aquéllos que no están en situación de formar un ahorro previo para la adquisición de viviendas, y

e) Fomenta la gestión inmobiliaria, lo que redundaría, en el futuro, en una baja de las rentas de los contratos de arrendamiento.

La activa participación de los miembros de la Comisión permitió al Supremo Gobierno, por intermedio del Ministro de Vivienda y Urbanismo, recoger interesantes proposiciones tendentes a perfeccionar el proyecto, que fueron auspiciadas por los miembros de vuestra Comisión.

En razón de lo anterior, el Ejecutivo procedió a reexaminar algunos instrumentos operativos del proyecto, a fin de asegurar su plena armonía con las políticas generales del mercado de capitales y para potenciar y flexibilizar el financiamiento del nuevo sistema con elementos de la más moderna tecnología financiera.

Como resultado de los antecedentes expuestos, el Ejecutivo hizo suyas las observaciones formuladas por los miembros de la Comisión e introdujo importantes modificaciones en el proyecto, que concretó por medio del oficio N° 198-325, de 10 de noviembre de 1992, las cuales se detallan en la discusión particular del proyecto.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Por todas estas consideraciones y otras que tuvo presente durante esta discusión, vuestra Comisión resolvió, por la unanimidad de sus integrantes, prestar su aprobación a la idea de legislar sobre esta materia.

Discusión particular.

Los Títulos I, II, III, IV, V y VI, con sus epígrafes, fueron aprobados, sin modificaciones, por unanimidad.

Artículo 1°

El mensaje autoriza a los bancos y a las Administradoras de Fondos de Pensiones para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

En el seno de la Comisión se suscitaban dudas acerca de si era conveniente que las Administradoras de Fondos de Pensiones pudieran abrir este tipo de cuentas, y se optó por reemplazarlas por las Administradoras de Fondos Mutuos, para no desnaturalizar los fines para las cuales aquéllas fueron creadas.

La indicación que patrocinó el Ejecutivo, se originó por iniciativa de la señora Caraball, doña Eliana, y de los señores Elizalde, Manterola y Montes, la que fue aprobada por mayoría.

El artículo fue aprobado por unanimidad.

Artículo 2°

Consecuentemente con lo anterior, el Ejecutivo hizo suya una indicación de la señora Caraball, doña Eliana, y de los señores Elizalde, Manterola y Montes para reemplazarlo por otro que deja fuera del sistema a las Administradoras de Fondos de Pensiones.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 3°.

El artículo autoriza pagar la renta de arrendamiento, con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro para la vivienda, y destinar el saldo de ella y sus capitalizaciones al pago del precio de compraventa de la vivienda arrendada.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La señora Caraball, doña Eliana y los señores Manterola y Montes presentaron una indicación, que hizo suya el Ejecutivo, para reemplazar el inciso segundo, con la finalidad de aclarar que el fondo disponible debe destinarse al pago del precio de la compraventa prometida.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 4°

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Caminondo, Concha, Elizalde, Manterola y Montes presentaron indicación para sustituirlo, la que fue patrocinada por el Ejecutivo.

La indicación tuvo por objeto, fundamentalmente, ampliar los tipos de sociedades inmobiliarias que podrán suscribir el contrato de ahorro, conjuntamente con el interesado y con un banco o sociedad administradora de fondos mutuos, y la participación de fiadores y codeudores solidarios en la determinación del veinticinco por ciento de la renta líquida del postulante.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 5°

Concordante con los artículos 1° y 2° se presentó una indicación, de parte de la señora Caraball, doña Eliana y de los señores Elizalde, Manterola y Montes, para sustituir la expresión "de Pensiones" por el vocablo "Mutuos", la que también hizo suya el Ejecutivo.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 6°

Este artículo fue aprobado, sin debate, por asentimiento unánime, en los mismos términos propuestos en el mensaje.

Artículo 7°

Se presentó una indicación de la señora Caraball, doña Eliana y de los señores Elizalde, Manterola y Montes, que recibió el patrocinio del Ejecutivo, para sustituir el párrafo inicial del artículo 7°. Esta indicación tiene el propósito de adecuar el texto a las modificaciones aprobadas en los

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

artículos 1º, 2º y 5º, reemplazando la participación de las Administradoras de Fondos de Pensiones por las Administradoras de Fondos Mutuos.

Por asentimiento unánime, fue aprobado el artículo, con la indicación.

Artículo 8º

Fue aprobado, sin debate, por unanimidad, en los términos propuestos en el mensaje.

Artículo 9º

La señora Caraball, doña Eliana y de los señores Elizalde, Manterola y Montes presentaron una indicación para sustituir el inciso primero. Este nuevo texto precisa que el procedimiento de descuento por planilla, señalado en el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980, será aplicado también por las administradoras de fondos mutuos y por las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II del proyecto.

Los mismos señores Diputados presentaron una indicación al inciso segundo, para intercalar la expresión "o ante la sociedad inmobiliaria", entre las frases "dicha cuenta" y "a fin de solicitar la suspensión". Esta indicación tiene el propósito de permitir al arrendatario promitente comprador recurrir directamente ante la sociedad inmobiliaria, en el evento de que su empleador no enterare las sumas descontadas por planilla.

Los señores Caminondo, Correa, Elizalde, Montes y Pérez Opazo presentaron una indicación para agregar los incisos tercero y quinto, nuevos, a fin de modificar el procedimiento de cobro en caso de no entero de los aportes y de los abonos voluntarios que fueron descontados por planilla.

Los señores Concha y Elizalde propusieron una indicación para agregar un inciso cuarto, nuevo, con el propósito de instituir un tipo penal que sancione a los empleadores que descuenten y no enteren los fondos destinados a las cuentas de ahorro.

El artículo 9º, con las indicaciones, que fueron patrocinadas por el Ejecutivo, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 10

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Caminondo, Concha, Correa, Elizalde, Manterola, Montes, Ojeda y Pérez, don Ramón, presentaron una indicación, que hizo suya

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

el Ejecutivo, para reemplazarlo, con el fin de adecuar su texto a la legislación vigente en materia de sucesión por causa de muerte.

El inciso segundo del mensaje se mantuvo en los mismos términos.

La indicación sustitutiva y el artículo 10 fueron aprobados por unanimidad.

Artículo 11

El artículo, tal como lo propone el mensaje, fue aprobado por mayoría.

Artículo 12

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Elizalde, Manterola y Montes presentaron una indicación, sustitutiva del artículo 12, en el sentido de establecer que las sociedades anónimas inmobiliarias a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas, con el objeto de hacerlas compatibles con el sistema financiero general.

El artículo 12, con la indicación, que hizo suya el Ejecutivo, fue aprobado por asentimiento unánime.

Artículo 13

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Elizalde, Manterola y Montes presentaron una indicación para reemplazar el artículo, que contó con el patrocinio del Ejecutivo, a fin de permitir la participación de las filiales de los bancos, siempre que se constituyan como sociedades inmobiliarias, como un reconocimiento a las actuales sociedades de "leasing" que operan en el mercado. Del mismo modo, la indicación tiene por objeto eliminar del sistema a las cooperativas abiertas de viviendas, ya que podrán hacerlo siempre que se organicen como sociedades anónimas abiertas o cerradas.

El artículo, con la indicación sustitutiva, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 14 (nuevo)

El Ejecutivo hizo suya una indicación de la señora Caraball, doña Eliana, y los señores Elizalde, Manterola y Montes para agregar un artículo 14, nuevo, con el fin de que los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N°

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

251, de 1931, puedan actuar de conformidad a esta ley, sujetos al control de la Superintendencia de valores y Seguros.

El artículo 14, nuevo, fue aprobado por asentimiento unánime.

Artículo 15 (nuevo)

Se presentó una indicación de los señores Concha y Montes, con patrocinio del Ejecutivo, para agregar un artículo 15, nuevo, que considera, como sociedades inmobiliarias, para los efectos de esta ley, a las mencionadas en los artículos 11, 12, 13 y 14.

El artículo 15, nuevo, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 16 (corresponde al 14 del mensaje)

El artículo 14 del mensaje fue reemplazado por una indicación de la señora Caraball, doña Eliana, y de los señores Concha, Elizalde, Manterola y Montes, que hizo suya el Ejecutivo, la que fue aprobada por unanimidad.

Posteriormente, la Comisión, por asentimiento unánime, reabrió debate en relación con el inciso tercero de este artículo, y aprobó una indicación sustitutiva, de carácter formal, de la señora Cristi, doña María Angélica, y de los señores Caminondo, Concha, Correa, Elizalde, Kuschel, Manterola, Ojeda y Pérez, don Ramón, con el solo objeto de mejorar la redacción del señalado inciso.

Las indicaciones al presente artículo tienen por objeto autorizar la emisión de bonos, garantizados simultáneamente con hipotecas sobre las viviendas y con prendas sobre las rentas de arrendamiento y sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Asimismo, se incorpora en nuestro país lo que la tecnología financiera define como "securitización", que considera a la masa de bienes como un patrimonio separado que responde, exclusivamente, por los pasivos representados por los títulos que garantiza, lo que permite respaldar el mercado potencial de arrendatarios y atraer con ello a sociedades de inversiones para que operen en el sector vivienda.

El artículo 16, nuevo, con las indicaciones, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 17 (corresponde al 15 del mensaje)

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La señora Caraball, doña Eliana y los señores Concha, Elizalde, Manterola y Montes, con el patrocinio del Ejecutivo, presentaron una indicación para reemplazar el artículo 15 del mensaje. EL nuevo texto permite que los bonos emitidos por las sociedades inmobiliarias sean adquiridos por los Fondos de Pensiones, dentro de los cupos de letras hipotecarias para posibilitar el financiamiento del sistema.

El artículo 17, nuevo, fue aprobado por mayoría.

Artículo 18 (corresponde al 16 del mensaje)

Con patrocinio del Ejecutivo, la señora Caraball, doña Eliana, y los señores Caminondo, Concha, Correa, Elizalde, Manterola y Pérez, don Ramón presentaron una indicación para sustituir el artículo 16 del mensaje, con el objeto de precisar las normas sobre quiebras que serán aplicadas a las sociedades inmobiliarias que establece esta ley.

El texto del artículo 18, con modificaciones, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 19 (nuevo)

Consecuentemente con lo expresado en la discusión del artículo anterior, el señor Concha presentó una indicación para incorporar un artículo nuevo, que establece un derecho preferente del depositante en caso de quiebra del banco o de la sociedad administradora de fondos mutuos, donde estuviere abierta la cuenta de ahorro.

El artículo 19, nuevo, fue aprobado por asentimiento unánime.

Artículo 20 (corresponde al 17 del mensaje)

Los señores Concha, Elizalde y Montes presentaron una indicación sustitutiva para facilitar el proceso de disolución de las sociedades inmobiliarias, la que fue patrocinada por el Ejecutivo.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 21 (corresponde al 18 del mensaje)

El texto propuesto por el Ejecutivo fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 22 (corresponde al 19 del mensaje)

Los señores Concha, Elizalde y Montes presentaron una indicación sustitutiva del artículo 19 del mensaje, que hizo suya el Ejecutivo, para que sean la Comisión Clasificadora de Riesgo, a que se refiere el Título XI del decreto ley N° 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administradoras de Fondos de Pensiones, los organismos encargados de establecer los procedimientos para la clasificación de los títulos que emitirán las sociedades inmobiliarias.

EL artículo 22, con su nuevo texto, fue aprobado por unanimidad.

Artículos 20 y 21 del mensaje

Fueron rechazados por unanimidad. La Comisión resolvió no legislar sobre las materias contenidas en el artículo 20, y la idea del artículo 21 fue considerada como artículo 54, nuevo.

Artículo 23 (corresponde al 22 del mensaje)

La señora Cristi, doña María Angélica y los señores Concha, Elizalde, Kuschel, Montes y Perez, don Ramón presentaron una indicación sustitutiva del artículo 22 del mensaje, que hizo suya el Ejecutivo.

La indicación tiene por finalidad permitir que las personas naturales y las que tengan la calidad de beneficiarios del Sistema General de Subsidio Unificado puedan celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aunque no sean titulares de cuentas de ahorro, en los cuales los aportes y los saldos de las cuentas, respectivamente, se enterarán en la sociedad inmobiliaria, en la forma que determine el reglamento.

La Comisión, por asentimiento unánime, prestó su aprobación al artículo, con la indicación, manteniendo el texto del inciso segundo, con modificaciones formales.

Artículo 24 (corresponde al 23 del mensaje)

Los señores Concha, Elizalde y Montes presentaron una indicación para sustituir el inciso segundo, con el objeto autorizar, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 16, que los bonos que emitan las sociedades inmobiliarias puedan ser objeto de garantías prendarias e hipotecarias.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Asimismo, los mismos señores Diputados propusieron otra indicación, para reemplazar el inciso tercero, con el objeto de establecer que plazo de la celebración del contrato prometido se contará desde la fecha de la entrega material del inmueble.

El artículo, con las indicaciones, que fueron patrocinadas por el Ejecutivo, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 25 (corresponde al 24 del mensaje)

Las señora Cristi, doña maría Angélica, y los señores Caminondo, Elizalde, Kuschel y Montes presentaron una indicación, que hizo suya el Ejecutivo, para reemplazar el inciso primero, la que fue aprobada, por mayoría, igual que el artículo 25.

Posteriormente, se reabrió debate, con el objeto de discutir una indicación propuesta por los señores Concha y Elizalde, para introducir en el texto del artículo 25, modificaciones sólo de carácter formal, que permitieran precisar, con mayor claridad, las circunstancias que determinarán el momento en que deberá celebrarse el contrato de compraventa prometido.

El artículo 25, con las indicaciones, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 26 (corresponde al 25 del mensaje)

Los señores Concha y Elizalde presentaron una indicación formal para intercalar la oración "al arrendatario promitente comprador", después de la frase "sociedad inmobiliaria", la que se aprobó, por unanimidad, igual que el resto del artículo.

Artículo 27 (corresponde al 26 del mensaje)

Los señores Concha y Elizalde presentaron indicación para reemplazar el inciso segundo del artículo 26, a fin de posibilitar que el arrendatario pueda, en cualquier tiempo, ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria.

El artículo 27, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 28 (corresponde al 27 del mensaje)

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Correa, Elizalde, Kuschel, Montes, Ojeda, y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Pérez, don Ramón presentaron una indicación para reemplazarlo, a fin de posibilitar que las cesiones de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa puedan ser reguladas por la Superintendencia de Valores y Seguros, igual como ocurre, actualmente, con los mutuos hipotecarios.

En relación con este artículo, las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Correa, Concha, Elizalde, Ojeda y Pérez, don Ramón fueron partidarios de establecer la exigencia de que se notifique al cesionario la respectiva cesión, con el objeto de evitar los problemas que se originaron, en el pasado, con las cesiones de créditos de los deudores hipotecarios de la ex Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo.

Esta idea se materializó por medio de una indicación que agrega la siguiente frase al párrafo final del inciso tercero:

"Asimismo, el cedente deberá comunicar al cesionario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación."

Como corolario de lo anterior, los señores Correa, Elizalde, Kuschel, Ojeda, y Pérez, don Ramón complementaron las opiniones vertidas en el seno de la Comisión con otra indicación, para intercalar, en el inciso tercero, la frase "debidamente autenticado", entre las palabras "endoso" y "colocado", separadas por comas.

El artículo, con las indicaciones, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 29 (corresponde al 28 del mensaje)

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Elizalde y Ojeda presentaron una indicación sustitutiva para perfeccionar su redacción, la que fue aprobada, sin debate, igual que el artículo, por unanimidad.

Artículo 30 (corresponde al 29 del mensaje)

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Elizalde y Montes, presentaron una indicación para eliminar la frase final "cuando tal precio se haya pagado de acuerdo a las estipulaciones de dicho contrato", reemplazando la coma que aparece después del vocablo "ley" por un punto, con el propósito de impedir que el precio de la compraventa pueda sufrir variaciones y las posibles nulidades por concepto de lesión enorme.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El artículo 30, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 31 (corresponde al 30 del mensaje)

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Elizalde, Montes y Ojeda presentaron una indicación para reemplazar el inciso segundo, la que fue aprobada, sin debate, por unanimidad, igual que el artículo 31.

Artículo 32 (corresponde al 31 del mensaje)

Hubo consenso en la Comisión en que esta disposición está establecida en beneficio del arrendatario. Sin embargo, surgieron dudas acerca de si la sociedad inmobiliaria entregará al arrendatario otra vivienda, que sea similar a la anterior, en precio, ubicación y superficie.

Debido a ello, la señora Caraball, doña Eliana, y los señores Caminondo, Concha, Correa, Elizalde y Ojeda propusieron una indicación para reemplazarlo, la que fue aprobada por unanimidad, igual que el artículo 32.

Artículo 33 (corresponde al 32 del mensaje)

Con el objeto de darle mayor claridad al texto, las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Caminondo, Concha, Correa, Elizalde, Manterola, Montes y Ojeda presentaron indicación para reemplazar el encabezamiento y el N° 1 del inciso primero, por el siguiente:

"El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminará anticipadamente y se resolverá, respectivamente, por las siguientes causales:

1°. Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 35;"

El artículo 33, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículos 34 y 35 (corresponden a los artículos 33 y 34 del mensaje)

Dichos artículos fueron aprobados, en los mismos términos propuestos por el Ejecutivo, por asentimiento unánime.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 36 (corresponde al 35 del mensaje)

Se presentó por parte de la señora Caraball, doña Eliana, y de los señores Concha, Elizalde y Manterola, una indicación para reemplazar el inciso primero, que tiene por finalidad restringir los casos en que puede operar la facultad de la sociedad inmobiliaria para poner término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

El artículo 36, con la indicación, se aprobó por unanimidad.

Artículo 37 (corresponde al 36 del mensaje)

Para aprobar el artículo propuesto por el Ejecutivo, por mayoría, se tuvo presente que su texto debía ser concordante con el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y con la modificación introducida por la ley N° 19.063, tanto a ese cuerpo legal como a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La opinión minoritaria estuvo por no aprobarlo, atendido el hecho de que la existencia de un pequeño comercio desnaturaliza la finalidad habitacional del inmueble.

Artículo 38 (corresponde al 37 del mensaje)

La señora Caraball, y los señores Elizalde, Manterola, Montes, Ojeda y Pérez, don Ramón presentaron las siguientes indicaciones:

a) Para suprimir, en el inciso primero, la frase "juicio ejecutivo de cobro de pesos";

b) Para intercalar, en el mismo inciso, la frase "de la nómina que se señala en el inciso siguiente", entre las palabras "contrato" y "o por", suprimiendo la coma;

c) Para sustituir, en el inciso segundo, la expresión "por comunas" por "por provincias".

d) Para reemplazar, en el mismo inciso segundo, el punto seguido por una coma y agregar la oración "en conjunto con el Colegio de Abogados".

e) Para eliminar, en el inciso segundo, la frase final que comienza: "Un juez árbitro podrá integrar la nómina de dos o más comunas".

f) Para reemplazar el inciso cuarto por el siguiente:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"En caso de cesión del contrato o enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrán, en su caso, dentro del plazo de 30 días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo establecido en el inciso primero de este artículo".

La opinión mayoritaria estuvo por aprobar el artículo, con las indicaciones, por constituir el arbitraje un procedimiento de carácter general, que resuelve rápidamente las controversias, sin entrabar el sistema.

La opinión minoritaria estimó conveniente reemplazar el árbitro mixto por el juez letrado competente, el que actuaría conforme a las normas del juicio sumario, por considerar que el arbitraje puede resultar más engorroso y oneroso para las partes y podría acontecer que el nombramiento del arbitro terminara siendo una imposición para el arrendatario.

El artículo 38, con las indicaciones fue aprobado por mayoría.

Artículo 39 (corresponde al 38 del mensaje)

El artículo fue aprobado por unanimidad, conjuntamente con una indicación presentada por la señora Caraball, doña Eliana, y los señores Elizalde, Kuschel, Montes, Ojeda y Pérez, don Ramón para reemplazar la frase que se inicia: "se levantará un acta .." por la expresión: "el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito designado por éste, con citación de las partes".

Artículo 40 (corresponde al 39 del mensaje)

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Elizalde, Montes y Ojeda presentaron una indicación para reemplazar el inciso segundo, la que fue aprobada, igual que el artículo 40, por unanimidad.

Artículo 41 (corresponde al 40 del mensaje)

El artículo propuesto por el Ejecutivo fue aprobado sin modificaciones, por unanimidad.

Artículo 42 (corresponde al 41 del mensaje)

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Elizalde, Manterola, Montes, Ojeda y Pérez, don Ramón presentaron una indicación para intercalar, entre las palabras "porcentaje" y "a", la expresión "del veinticinco por ciento de la renta", con el objeto de limitar los compromisos que puedan tomar los arrendatarios que no tengan la calidad de trabajadores dependientes.

El artículo 42 y la indicación fueron aprobados por unanimidad.

Artículo 43 (corresponde al 42 del mensaje)

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Elizalde, Montes y Ojeda presentaron una indicación para agregar, al inciso segundo, después del punto final, que pasa a ser punto seguido, el siguiente párrafo:

"También podrá pagarse en una modalidad diferente, lo que en todo caso quedará establecido al momento de llamarse a postulación del beneficio."

Los mismos señores Diputados presentaron una indicación para sustituir, en el inciso cuarto, la expresión "mensual" por el vocablo "periódica".

Las indicaciones tienen por objeto permitir que el subsidio pueda ser pagado en modalidades distintas a las señaladas en el inciso segundo del artículo 42 del mensaje.

El artículo 43, con las indicaciones, que fueron patrocinadas por el Ejecutivo, fue aprobado por unanimidad.

Artículos 44 y 45 (corresponden a los 43 y 44 del mensaje)

La Comisión prestó su aprobación a los artículos 43 y 44 del mensaje, sin debate, por unanimidad.

Artículo 46 (corresponde al 45 del mensaje)

Con el patrocinio del Ejecutivo, las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Elizalde, Kuschel, Manterola, Montes, y Ojeda propusieron una indicación para reemplazarlo por otro, nuevo, con la finalidad de permitir que el beneficiario de un subsidio pueda optar por cederlo, con las cuotas del subsidio no percibido, o aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El artículo 46, con la indicación sustitutiva, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 47 (corresponde al 46 del mensaje)

Fue aprobado por mayoría, sin modificaciones, en la forma propuesta en el mensaje.

Artículo 48 (corresponde al 47 del mensaje)

Fue aprobado sin debate, por unanimidad, en los mismos términos propuestos por el Ejecutivo.

Artículo 48 del mensaje (rechazado)

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Concha y Elizalde presentaron indicación para eliminarlo, por considerar que no corresponde al Estado asumir mayores compromisos en relación a este proyecto de ley, la que fue aprobada por mayoría.

Artículo 49 del mensaje (rechazado)

Con el mismo fundamento, la señora Caraball, doña Eliana, y los señores Concha, Elizalde, Kuschel, Manterola, y Ojeda presentaron indicación para desechar el artículo 49, la que fue aprobada por unanimidad.

Artículo 49 (corresponde al inciso primero del artículo 50 del mensaje)

Con patrocinio del Ejecutivo, la señora Caraball, doña Eliana, y los señores Concha, Elizalde, Kuschel, Manterola, y Ojeda presentaron una indicación para reemplazar la frase "del subsidio de que trata este Título" por la expresión: "de todos los subsidios habitacionales que otorgan el Estado y las Municipalidades", y para sustituir la frase final del inciso primero por la siguiente:

"Para los fines a que se refiere este Título, se establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento".

La finalidad de esta indicación fue impedir la duplicidad de los beneficios que otorga el Estado y ejercer un mayor control sobre los beneficiarios, a través de estos registros.

El inciso primero del artículo 50 del mensaje fue aprobado, por unanimidad, como artículo 49.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 50 (nuevo)

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Concha, Elizalde, Kuschel, Manterola, y Ojeda presentaron indicación para considerar, con modificaciones formales, como artículo nuevo, que pasa a ser artículo 50, el inciso segundo del artículo 50 del mensaje.

El inciso segundo del artículo 50 del mensaje, con la indicación, pasa a ser artículo 50, nuevo, y fue aprobado por unanimidad.

Artículo 51 del mensaje

Se aprueba por unanimidad este artículo, con una indicación de la señora Caraball, doña Eliana, y de los señores Concha, Elizalde, Kuschel, Manterola y Ojeda, que hizo suya el Ejecutivo, para agregar, al final del inciso, la expresión "para los efectos previstos en esta ley."

Artículos 52 y 53 del mensaje

Se aprueban sin debate, por unanimidad, en los términos propuestos por el Ejecutivo.

Artículo 54 (nuevo)

Con el patrocinio del Ejecutivo, las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Concha, Elizalde, Montes y Ojeda presentaron una indicación para agregar un artículo 54, nuevo, que fue aprobada, sin debate, por unanimidad.

La indicación, que hizo suya el Ejecutivo, tiene por objeto otorgar a éste facultades para dictar los reglamentos a que se refiere este artículo, por intermedio de los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Urbanismo.

V. MENCION DE LOS ARTICULOS CALIFICADOS COMO NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUORUM CALIFICADO.

La Comisión, por la unanimidad de sus integrantes, resolvió que este proyecto de ley no contiene normas de estas características.

VI. MENCION DE LOS ARTICULOS QUE DEBAN SER CONOCIDOS POR LA COMISION DE HACIENDA.

La Comisión, por asentimiento unánime, resolvió que solamente los actuales artículos 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51, deben ser conocidos por la Comisión de Hacienda.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

VII. ARTICULOS QUE NO HAYAN SIDO APROBADOS POR UNANIMIDAD.

En esta situación, se encuentran los actuales artículos 11, 17, 37, 38 y 47.

Por las consideraciones expuestas en este informe y por las que, en su oportunidad, os serán dadas a conocer por el Diputado Informante, vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano os recomienda la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I**DE LAS CUENTAS D\$ AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIDAS CON PROSA DE COMPRAVENTA**

Artículo 1º.- Autorízase a los bancos y a las sociedades administradoras de Fondos Mutuos, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Esta cuenta se denominará Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante, "la cuenta".

Artículo 2º.- El interesado en ingresar a este sistema podrá abrir la cuenta, a su elección, en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior.

Artículo 3º.- Con cargo a los fondos existentes en la cuenta, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador y promitente vendedor.

El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 4°.- El contrato de ahorro se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1°, con una de las sociedades a que se refieren los artículos 11, 12, 13 y 14 de esta ley, según el caso, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y, salvo acuerdo en contrario entre las partes, su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 5°.- Las Sociedades Administradoras de Fondos Mutuos y los bancos podrán cobrar una comisión por el mantenimiento de la cuenta y sus operaciones.

Artículo 6°.- Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°.- El saldo de la cuenta administrada por una Administradora de Fondos Mutuos se expresará en cuotas del mismo Fondo que las partes acuerden. El saldo de la cuenta administrada por un banco se manejará de acuerdo con las normas generales sobre administración de cuentas de ahorro y tendrá derecho a reajuste, no obstante los giros mensuales que se autorizan en esta ley.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 8°.- El titular de la cuenta podrá, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Podrá incluso hacerlo regularmente, mediante descuentos por planillas que efectúe su empleador.

Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se *confieren* a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1°, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos segundo y tercero del artículo 23.

Si el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total, el arrendatario promitente comprador podrá acreditar este hecho ante la institución que mantenga dicha cuenta o ante la sociedad inmobiliaria, a fin de solicitar la suspensión de la retención y el pago directo de los aportes. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria.

El empleador que se encontrare en la situación señalada en el inciso anterior incurrirá en el delito de apropiación indebida a que se refiere el artículo 470, N° 1, del Código Penal.

Acotadas las gestiones de cobranza a cae se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10.- Los fondos existentes en la cuenta o enterados en la sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, *en un* plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado *por orden del juez* que hubiere concedido la posesión efectiva.

TITULO II**DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA**

Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en éste último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley Orgánica.

Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, a partir del momento en que sean sociedades anónimas abiertas y se sometan a los límites permanentes que para ellas contempla el artículo 47 del decreto ley 3.500, de 1980.

Artículo 13.- Los bancos podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la ley General de Bancos.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley Orgánica.

Artículo 15.- Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos 11, 12, 13 y 14.

Artículo 16.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 24 y en el inciso segundo del artículo 27.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 17.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 18.- En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 16 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, ley de Quiebras;

b) El síndico administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere la letra precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones.

Licitada la cartera, el producto de la licitación quedará sometido a las disposiciones de la ley de Quiebras, y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

c) La ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 19.- En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 20.- No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 21.- Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 22.- La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

TITULO III**DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA**

Artículo 23.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas, regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y por el

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Asimismo, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, incluso respecto de viviendas en construcción que cuenten con el respectivo contrato de construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria, en la forma en que determine el reglamento.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios prominentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma señalada en el inciso anterior, con objeto de que conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el montos de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio.

Artículo 24.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Interdicciones y prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 16, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 25.- El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la Sociedad Administradora de Fondos Mutuos o en el banco, o el monto acumulado de los abonos parciales, destinados al pago del precio de compraventa enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa;

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo adeudado se pagará en un plazo no superior a doce meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento, y

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa, a beneficio del arrendatario, de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo. El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de ciento ochenta días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en el inciso primero, hará presumir la comisión del delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

Artículo 26.- Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 27.- Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 28.- La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, pudiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al cesionario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación.

Artículo 29.- No obstante lo dispuesto en el inciso final del artículo 16, los inmuebles arrendados en conformidad con las normas de este Título sólo podrán ser embargados por el respectivo arrendatario promitente comprador, en el evento de que, por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.553 del Código Civil.

Artículo 30.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 31.- Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la *modificación* de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 32.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria. Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

Artículo 33.- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 36:

2.- Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente;

3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por hecho del arrendatario, y

4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte del cónyuge o de los herederos del arrendatario.

Artículo 34.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa se podrán establecer cláusulas que regulen anticipadamente las eventuales indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

Artículo 35.- La destrucción total o parcial de la vivienda o la existencia de daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, la soportará la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 36.- El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando éstos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 37.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria.

Artículo 38.- Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquéllos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Colegio de Abogados A.G.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las resoluciones correspondientes se publicarán en el Diario Oficial.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida *la cesión o* enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad *con* el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 39.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV**DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA**

Artículo 40.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 41.- La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 42.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V**DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA**

Artículo 43.- El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) que se utilizará para ello.

Artículo 44.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se registrarán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 45.- El precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 31, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 46.- Si el beneficiario cediere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 27, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio *fraccionado* obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 47.- Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 36, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 48.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 49.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales que otorgan el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento.

Artículo 50.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 51.- La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI**DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 52.- Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 6° del decreto ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 53.- En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 54.- Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Se designó Diputado Informante al señor Elizalde, don Ramón.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Sala de la Comisión, a 11 de noviembre de 1992.

Acordado en sesiones 55a, 57a., 58a., 59a., 62a., 63a., 70a., 71a., 72a, y 73a, celebradas en los días 29 de abril, 13 y 20 de mayo, 10 de junio, 15 y 29 de julio, 21 y 28 de octubre, 4 y 11 de noviembre de 1992, respectivamente, con la asistencia del señor Elizalde, don Ramón (Presidente); de las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y de los señores Caminondo, don Carlos; Concha, don Juan; Correa, don Sergio; Hamuy, don Mario; Jara, don Octavio; Kuschel, don Carlos Ignacio; Manterola, don Martín; Montes, don Carlos; Morales, don Jorge; Ojeda, don Sergio; Palma, don Joaquín; Pérez, don Ramón, y Sotomayor, don Andrés.

HECTOR PIÑA DE LA FUENTE
Secretario de la Comisión

INFORME COMISIÓN HACIENDA

1.6. Informe de Comisión de Hacienda

Cámara de Diputados. Fecha 16 de diciembre, 1992. Cuenta en Sesión 33 Ordinaria. Legislatura 325 Extraordinaria.

Informe de la Comisión de Hacienda recaído en el proyecto de ley que establece normas para arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa (boletín N° 607-14).

"Honorable Cámara:

Vuestra Comisión de Hacienda pasa a informaros el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, en cumplimiento del inciso segundo del artículo 17 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y conforme a lo dispuesto en los artículos 219 y siguientes del Reglamento de la Corporación.

La iniciativa tiene su origen en un mensaje de S.E. el Presidente de la República calificado de "simple" urgencia para su tramitación legislativa.

Asistieron a la Comisión durante el estudio del proyecto los señores Alberto Etchegaráy, Ministro de Vivienda y Urbanismo, Vicente Domínguez y Sergio Almarza, asesores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El objeto de la iniciativa se enmarca en el propósito general que manifiesta el Supremo Gobierno, en el mensaje, de ampliar los actuales sistemas de subsidio habitacional a través del otorgamiento de un subsidio estatal periódico que permita al beneficiario incrementar su ahorro para ser destinado, en una primera etapa, al arriendo en condiciones de mercado de la vivienda a la cual accederá como propietario en un plazo razonable, suscribiendo a tal efecto un contrato de promesa de compraventa.

El beneficiario del subsidio se obliga a efectuar un aporte mensual fijo en unidades de fomento, el que se determina al momento de ingresar al sistema y que se despostará junto al subsidio periódico en una cuenta de ahorro individual abierta, para este exclusivo objeto, en un Banco o en un Fondo Mutuo. Con cargo a dicha cuenta la entidad correspondiente pagará mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario de la vivienda. El saldo y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para la compra de la vivienda.

Entre los antecedentes proporcionados a la Comisión por el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo cabe destacar la referencia hecha a los grupos sociales a que estaría destinado el proyecto, preferentemente, por lo que éste vendría a satisfacer un mercado potencial actualmente marginado de los medios tradicionales de acceso a la vivienda. Estos son los sectores con dificultades para realizar un ahorro que les permita acumular, a los menos, el 25% del valor de la vivienda a que postularían, lo que es exigido como requisito de todo

INFORME COMISIÓN HACIENDA

empréstito hipotecario y que ocurre en casos como los matrimonios jóvenes y, también, en sectores que tienen dificultades para postular a un crédito bancario, ya sea por el carácter variable de sus ingresos o por la falta de respaldo económico que satisfaga los requerimientos de la entidad financiera correspondiente.

Por otra parte, puso hincapié el Ministro Etchegaray en la oportunidad que se abre para que el mecanismo de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, que se establece por el proyecto en informe, sirva para canalizar recursos financieros hacia proyectos de renovación urbana, ya que los arriendos en el centro de Santiago a valores razonables, por ejemplo, podrían interesar a un grupo social importante en una etapa de transición hacia la vivienda definitiva. De igual modo, destacó que el sistema que contempla la iniciativa aplicado en forma sostenida en el tiempo sería un factor importante de abaratamiento del valor de los arriendos de viviendas en las regiones del país.

El análisis de las consideraciones anteriores motivó en la Comisión un debate respecto a normas o criterios de la iniciativa que pudieran perfeccionarse para facilitar la incorporación al sistema de los deudores hipotecarios de vivienda; para evitar los plazos excesivamente largos en el pago de las deudas que perjudican diferentes modalidades de pago del subsidio habitacional que contempla el proyecto, las que podrían estimarse como muy flexibles.

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano dispuso en su informe que esta Comisión tomará conocimiento de los artículos 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 del proyecto aprobado por ella.

En relación con la discusión particular del articulado, cabe hacer presente lo siguiente:

El artículo 43 da inicio al Título V "Del Subsidio para el arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa".

En el inciso primero, se señala que el objeto del subsidio habitacional que otorgara el Ministerio de Vivienda y Urbanismo es complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por el titular de la cuenta a que se refiere el Título I del proyecto, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

En los incisos siguientes se establecen las características del subsidio, esto es, que se exprese en unidades de fomento, que su pago se haga en cuotas periódicas, iguales y sucesivas y con un máximo de hasta 240 cuotas, Asimismo, se establece el mecanismo para fijar el valor de la cuota periódica, dejando su regulación entregada al reglamento que se dicte al efecto.

Consultado el señor Ministro acerca del número de subsidio que el Gobierno estaña en condiciones de otorgar, vinculados con el mecanismo previsto en el proyecto, señaló que alcanzarían a cinco mil operaciones durante el primer año de su aplicación.

En el artículo 45 se señala que el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional, a la fecha de la

INFORME COMISIÓN HACIENDA

celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa respectivo.

En el artículo 46 se regula la cesión de los derechos derivados del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por parte del beneficiario, la cual podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpla con los requisitos que establezca el reglamento al respecto. No obstante, se señala que el cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por el proyecto.

Por el artículo 47 se dispone, en su inciso primero, que si el beneficiario de subsidio incurriere en el incumplimiento previsto en el artículo 36 por no pago de los aportes que indica, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

En el inciso segundo, se señala que con el fin de poner término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado, la sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo.

En el inciso final, se establece normas especiales en materia de preferencia en la recuperación de las cuotas pagadas del subsidio habitacional con cargo a los fondos existentes en la respectiva cuenta.

En relación con este último inciso, se analizó en la Comisión el carácter jurídico del subsidio en relación con el derecho preferente que se otorga para recuperar las cuotas pagadas del subsidio habitacional, aspecto que según el señor Ministro sería objeto de un mayor estudio por parte de su Cartera para que, si fuera necesario, se precisara la normativa en cuestión.

En el artículo 48 se señala que la inembargabilidad y la imposibilidad de ser objeto de medidas precautorias, en los términos concebidos por el inciso primero del artículo 10 del proyecto, se aplicará, también, a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depósitos efectuados en la respectiva cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

En el artículo 49 se establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público con la nómina de los beneficiarios de los subsidios habitacionales que otorgan el Estado y las municipalidades.

En el artículo 50 se regula la obligación de las sociedades inmobiliarias que indica de comunicar el término de los contratos.

La Comisión estimó que este artículo no era materia de su competencia.

En el artículo 51 se dispone que la Ley de Presupuesto del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos por el proyecto.

Sometidos a votación los artículos precedentes, con excepción del artículo 50, fueron todos aprobados por unanimidad.

Sala de la Comisión, a 16 de diciembre de 1992.

INFORME COMISIÓN HACIENDA

Acordado en sesión de fecha 15 de diciembre de 1992, con la asistencia de los diputados señores Longueira, don Pablo (Presidente); Arancibia, don Armando; Devaud, don Mario; Estévez, don Jaime; García, don José; Huepe, don Claudio; Palma, don Andrés; Ramírez, don Gustavo; Ringeling, don Federico; Sabag, don Hosain (Ortiz, don José Miguel) y Sota, don Vicente.

Se designó Diputado informante al señor Sota, don Vicente.

(Fdo.): Javier Rosselot Jaramillo, Secretario de la Comisión".

DISCUSIÓN SALA

1.7. Discusión en Sala

Cámara de Diputados. Legislatura 325 Extraordinaria. Sesión 40 Ordinaria. Fecha 13 de enero, 1993. Discusión general, se aprueba en general.

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA. Primer trámite constitucional.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Corresponde ocuparse del proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Diputado informante de la Comisión de la Vivienda y Desarrollo Urbano es el señor Elizalde, y de la de Hacienda, el señor Sota.

El texto del proyecto está impreso en el boletín N° 60714 y figura con los números 2 y 3 en los documentos de la Cuenta de la sesión 33ª, celebrada el 22 de diciembre de 1992.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, la Comisión de la Vivienda y Desarrollo Urbano me ha encomendado la tarea de informar a la Sala sobre el proyecto de ley, de origen en un mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Se trata, sin duda alguna, de uno de los proyectos más interesantes y complejos que le ha correspondido estudiar a la Comisión durante el actual período legislativo.

Esta iniciativa tuvo origen en el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Se estableció esta fórmula de arrendamiento con compromiso de compra, similar de un "leasing" inmobiliario, a fin de instituir una nueva alternativa de acceso a la vivienda para familias de ingresos bajos y medios que, además, carecen de capacidad de ahorro suficiente para optar al subsidio tradicional.

Con la creación de este nuevo sistema se pretende poner en práctica una legislación eficaz que logre, en una primera etapa, que esos importantes sectores de nuestra sociedad sean, primeramente, arrendatarios de una vivienda adecuada para el desarrollo de la familia, con un canon razonable, y que, en una segunda etapa, cuando expire el contrato de arrendamiento, les permita adquirir el pleno dominio de la propiedad raíz.

De la misma manera, este proyecto de ley propone generar las condiciones que hagan posible aumentar la inversión privada hacia la construcción de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, con la concurrencia del Estado, con los recursos que aporta a través de un subsidio habitacional, con pago fraccionado.

DISCUSIÓN SALA

Durante el estudio y discusión del proyecto, la Comisión contó con la presencia de representantes del Gobierno y de organismos e instituciones de los sectores público y privado, que ilustraron a sus integrantes acerca de las ventajas e inconvenientes del proyecto y cuyas opiniones permitieron mejorar el texto propuesto en el mensaje.

La nómina de las personas y una síntesis de las opiniones vertidas en la Comisión aparecen en el informe.

Del mismo modo, vuestra Comisión solicitó y recibió diversos informes, de entre los cuales cabe destacar los emanados de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile; de las superintendencias de Administradoras de Fondos de Pensiones y de Valores y Seguros; de la Fiscalía Nacional de Quiebras; del Centro de Estudios y Asistencia Legislativa de la Universidad Católica de Valparaíso, y de la Asociación Chilena de Empresas de Leasing, los que contribuyeron, en importante medida, a complementar la abundante documentación que reunió la Comisión con motivo del estudio del proyecto de ley.

Entre los integrantes de la Comisión hubo consenso en que el proyecto es complejo y novedoso, que involucra a diversos actores: a los inversionistas institucionales, a los usuarios y al Estado, con sus recursos, a través del subsidio habitacional, con pago fraccionado.

Los miembros de la Comisión concordaron en que era necesario que los sectores público y privado hicieran un esfuerzo adicional para resolver el déficit habitacional que durante décadas ha afectado a nuestro país.

Estimaron que Chile se encuentra en situación especial para revertir la realidad y que requiere de mucha creatividad para que, por un lado, las personas puedan resolver su problema habitacional, por medio de un sistema distinto del que han tenido hasta la fecha, y por el otro, para propender a que los recursos financieros existentes en el mercado sean utilizados en el sector de la vivienda.

En la discusión general se destacaron como ventajas del proyecto las siguientes:

- a) Que permite avanzar en la solución del problema habitacional con cargo a recursos futuros del Fisco;
- b) Que disminuye los riesgos del inversionista, al no transferir la vivienda sino cuando ella es pagada por el arrendatario promitente comprador;
- c) Que estimula el ahorro para la vivienda de una parte importante de los arrendatarios que no tienen capacidad de ahorro o no disponen de los recursos para pagar arriendos de casas nuevas;
- d) Que posibilita el acceso al Sistema General de Subsidio Unificado a aquellos que no están en situación de formar un ahorro previo para la adquisición de viviendas, y
- e) Que fomenta la gestión inmobiliaria, lo que redundaría en el futuro en una baja de las rentas de arrendamiento.

DISCUSIÓN SALA

La activa participación de los miembros de la Comisión permitió al Supremo Gobierno, por intermedio del Ministro de la Vivienda y Urbanismo, recoger interesantes proposiciones tendientes a perfeccionar el proyecto, que fueron propiciadas por los miembros de vuestra Comisión.

En razón de lo anterior, el Ejecutivo reexaminó algunos de los más importantes instrumentos operativos del proyecto, a fin de asegurar su plena armonía con las políticas generales del mercado de capitales y potenciar y flexibilizar el financiamiento del nuevo sistema con elementos de la más moderna tecnología financiera.

El Ejecutivo hizo suyas las observaciones formuladas por los miembros de la Comisión e introdujo importantes modificaciones en el proyecto, que concretó por oficio N°198325, de 10 de noviembre de 1992, las cuales se refieren sucintamente a las siguientes materias:

- a) Se eliminó la posibilidad de abrir cuentas de ahorro en las Administradoras de Fondos de Pensiones y se reemplazó por la opción de hacerlo en las Sociedades Administradoras de Fondos Mutuos, manteniéndose la alternativa de abrirlas también en los bancos.
- b) Se estableció una nueva opción para el interesado a fin de que éste, una vez celebrado el contrato de arriendo con promesa de compraventa, opte entre mantener la cuenta individual o efectuar los aportes directamente a la sociedad inmobiliaria.
- c) Se dispone que también puedan operar como sociedades inmobiliarias las Administradoras de Mutuos Hipotecarios y se eliminó a las cooperativas abiertas de viviendas, en razón de que éstas están facultadas para actuar en el sistema siempre y cuando se constituyan como sociedades anónimas abiertas o cerradas.
- d) Se fortalece el financiamiento del sistema al ampliar la emisión de bonos a títulos garantizados simultáneamente con hipoteca sobre los inmuebles y prenda sobre los respectivos contratos de arrendamiento, considerándose dicha masa de bienes como un patrimonio separado que responde exclusivamente a los pasivos representados por los títulos de deudas que se garantizan. De esta manera, se introduce en Chile la tecnología financiera conocida internacionalmente como "securitización", de gran éxito en los mercados de economías desarrolladas.
- e) Se posibilita que la sociedad inmobiliaria pueda vender o ceder la vivienda arrendada a los inversionistas que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros, manteniendo la administración del contrato.
- f) Se señala que el subsidio podrá pagarse en cuotas o en una modalidad diferente, lo que, en todo caso, quedará establecido al momento de llamarse a postulación del beneficio. El beneficiario de subsidio podrá optar, también, entre ceder el contrato, con las cuotas del subsidio no percibido, o aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato distinto de los regulados por esta ley.

DISCUSIÓN SALA

Señor Presidente, en nombre de la Comisión, quiero agradecer el trabajo de su secretario y su secretaria, quienes colaboraron permanentemente para mantenernos al día en toda la información necesaria e inclusive aportaron su estudio y capacidad para perfeccionar las ideas; y en especial, al señor Ministro de la Vivienda, porque recogió en gran parte las inquietudes que fueron planteadas desde el comienzo de la discusión del proyecto, en cuanto a dudas que se configuraron.

Por todas estas consideraciones y otras que se tuvieron presentes durante su discusión, solicitamos a la Corporación que apruebe el proyecto de ley.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Sota.

El señor SOTA. Señor Presidente, uno de los desafíos prioritarios del Gobierno, es reducir el déficit habitacional del país, que supera las 800 mil viviendas. Sin embargo, ni el aumento significativo en las tasas de construcción anual experimentado en los últimos años, que se sitúa entre 80 y 90 mil viviendas, permite reducir esta falencia endémica en el país, generada por la formación de nuevas familias que demandan hogar vale decir, los matrimonios anuales y, además, por el deterioro de las viviendas existentes. Ya se necesita construir anualmente 80 mil viviendas.

Hay que felicitar al Ministerio de la Vivienda y congratularse porque este año, por primera vez en la historia del país, se construyen cerca de 103 mil viviendas, lo cual, al ritmo actual, impedirá un aumento del déficit habitacional en Chile.

Aunque son muchos los márgenes previsibles para un mayor gasto fiscal en ésta y otras áreas, no será posible satisfacer la necesidad expuesta, a menos que se canalicen importantes recursos de la inversión privada hacia la construcción de viviendas. Esta es una de las novedades del proyecto, puesto que persigue ampliar los actuales sistemas de subsidio habitacional a través del otorgamiento de un subsidio estatal periódico, que permita a los beneficiarios incrementar su ahorro para ser destinado, en una primera etapa, al arriendo en condiciones de mercado de la vivienda, a la cual accederá como propietario en un plazo razonable, estimado de 12 ó 15 años, hasta un máximo de 20 años.

El sistema de subsidio, inaugurado en 1978, contó con la confianza de sólo 65 familias en ese año, dato que es importante que la Cámara conozca. Hoy se otorgan más de 90 mil subsidios, cifra que habla del aporte fiscal a la construcción de vivienda y al subsiguiente término del déficit habitacional en Chile.

¿Cuáles serán los sectores beneficiados por este proyecto? Está dirigido especialmente a aquéllos de clase media, de bajos sueldos, comerciantes, comisionistas que no pueden reunir a lo menos el 25 por ciento del valor de la

DISCUSIÓN SALA

vivienda como pie, requisito exigido hoy por los bancos para conceder préstamos hipotecarios.

Este proyecto beneficiará, además a empleados del Estado, sean de las Fuerzas Armadas, del Servicio Nacional de Salud, del Poder Judicial, que en razón de sus funciones deben trasladarse a distintos lugares del territorio, puesto que permite que quienes ingresan al sistema varíen su lugar de residencia y sigan afectos al mismo.

Uno de los objetivos que busca el proyecto según nos explicó el Ministro en relación con una gran metrópoli como Santiago es canalizar recursos financieros hacia proyectos de renovación urbana, ya que los arriendos en el centro de Santiago, a valores razonables, podrían interesar a un grupo social importante en una etapa de transición hacia la vivienda definitiva. En la Comisión, además, se hizo presente la importancia de este proyecto respecto del abaratamiento del valor de los arrendamientos de viviendas en las regiones del país. A modo de ejemplo, se citó que, en este instante, en Iquique, por ejemplo, un departamento para un empleado de categoría mediana cuesta 180 mil pesos mensuales, suma extraordinariamente alta. Muchos de los Diputados presentes, representantes de distintas regiones, dijeron también que, efectivamente, en sus provincias, los actuales arriendos son sumamente caros. La Comisión solicitó al señor Ministro estudiar la posibilidad de incorporar en este sistema a los deudores hipotecarios de viviendas, y hubo juicios respecto de que deben evitarse los plazos excesivamente largos en el pago de las deudas, puesto que eso perjudica, indudablemente, a los deudores. Asimismo, se estimó que en el proyecto hay cláusulas que aparecen como inflexibles.

La Comisión de la Vivienda asignó a la Comisión de Hacienda el estudio de los artículos 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51. Sin embargo, ésta consideró que el artículo 50 no cae dentro de su competencia.

Lo hago presente, porque muchas veces en la Sala se reclama de que la Comisión de Hacienda invade materias de otras Comisiones, que no son de su competencia.

En todo caso, en el artículo 43 se establecen las características del subsidio: ha de expresarse en unidades de fomento, pagarse en cuotas periódicas y como he dicho con un máximo de 240 cuotas; es decir, un máximo de 20 años de deuda.

A este propósito, el señor Ministro nos dijo que este año se otorgarán cinco mil subsidios de este tipo, y estima que esto pudiera incrementarse hasta llegar a treinta mil.

El artículo 45 prescribe que "el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional..."; es decir, las viviendas no podrán ser de un valor superior a las 2 mil UF; aproximadamente, a los 19 millones de pesos.

El artículo 46 regula la cesión de los derechos derivados del contrato de arrendamiento. Es una de las novedades del proyecto. Los que pertenezcan al sistema de subsidios pueden ceder sus derechos en las condiciones previstas en la iniciativa.

DISCUSIÓN SALA

El artículo 47 establece que si el beneficiario de subsidio incurre en incumplimiento de los aportes que debe hacer, la sociedad inmobiliaria está obligada a demandarlo judicialmente.

En el inciso tercero de este artículo se establecen normas para recuperar, por el Serviu respectivo, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas del subsidio habitacional.

El artículo 48 consigna la inembargabilidad e imposibilidad de los fondos de ser objeto de medidas precautorias.

El artículo 49 previene que "el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales que otorgan el Estado y las municipalidades."

Como he dicho, el artículo 50 no se discutió, de manera que la Comisión no se pronuncia sobre él.

El artículo 51 dispone que "la Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley".

Ciertamente, en la Ley de Presupuestos de este año está consultada la suma correspondiente para solventar el pago, por lo menos, de estos cinco mil subsidios que he mencionado.

Todos los artículos que he comentado fueron votados por unanimidad en la Comisión.

Por las razones expuestas, y otras que figuran en el informe escrito, pido también la unanimidad de la Cámara para aprobar cuanto antes este proyecto que, además de su novedad, permitirá aumentar, notablemente, en Chile la construcción de viviendas con sentido social.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En discusión general el proyecto. Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de Vivienda y Urbanismo). Señor Presidente, quiero complementar el informe de los Diputados informantes de las Comisiones de la Vivienda y Desarrollo Urbano, y de Hacienda, de esta Honorable Cámara.

Inicio mis palabras destacando la importancia que este proyecto tiene para el futuro habitacional de Chile. Nuestro país, como lo reconocía el Diputado señor Sota, ha tenido importantes avances, fruto de un esfuerzo mancomunado entre el sector público y el privado, en el de saffo de disminuir el déficit habitacional.

Este sistema establece una nueva modalidad de adquisición de viviendas. Su esquema es relativamente análogo al del "leasing" financiero, pero con ciertas particularidades que consideran la idiosincrasia nacional y el desarrollo del mercado local. Jurídicamente, es un instrumento vinculado a un sistema de arriendo de viviendas con promesa de compraventa.

El primer fundamento consiste en ampliar la accesibilidad a la vivienda. El objetivo de hacer propietarios de inmediato, exclusivo de los sistemas

DISCUSIÓN SALA

actuales, condena por muchos años especialmente a los jóvenes o a los sectores de menores ingresos, dado que no existe un mercado de arriendos adecuado para ese sector a la marginalidad o allegamiento.

Entre los sectores de ingresos medios bajos, existen familias cuyo desempeño laboral independiente, con mucha dificultad para ahorrar, les impide acceder a un crédito hipotecario.

Finalmente, hay especial atractivo para familias de clase media, que viven como arrendatarios y cuyo ahorro previo se ve dificultado por el pago del alto arriendo que, mensualmente, deben solventar.

Un segundo fundamento se encuentra en la necesidad de perfeccionar y modernizar el mercado de financiamiento habitacional. El proyecto de "leasing" permite dar pasos importantes en la eficiencia económica y social que el país debe abordar, con mucha fuerza, en los próximos años, con el objeto de que sus limitados recursos atiendan preferentemente a las personas que más los necesitan, pero vinculados a proyectos o mecanismos que amplíen las posibilidades de acción del sector privado para canalizar recursos y capacidades empresariales, traspasando funciones del Estado, que están implicando ineficiencias a través de subsidios ocultos. El sistema "leasing" también permitirá el desarrollo de nuevos instrumentos financieros.

Por último, la ampliación de la cultura económica de la población referente a su propio incentivo, facilitando el terreno para la introducción de otros servicios financieros en el país, especialmente el de "securitización".

Se ha dicho que este proyecto estaría en contra del tema del ahorro para el subsidio. A nuestro juicio, es una iniciativa que, en primer lugar, estimula el ahorro para la vivienda, ya que éste se hace sistemáticamente, a través del aporte mensual y de otros aportes voluntarios de cada uno de los usuarios.

En segundo lugar, este sistema permite también el acceso a la vivienda con un menor ahorro inicial, pero que se ve complementado a lo largo de todo el período; y se incorporan, en tercer lugar, nuevos agentes a la actividad de fomento del ahorro de la vivienda en Chile, especialmente las administradoras de fondos mutuos.

El país ha tenido un crecimiento del ahorro acumulado, para la vivienda, desde 1989, de 9 mil millones a 12 mil millones de UF, con un aumento, del número total de las cuentas de ahorro, de 464 mil a 723 mil, transformándose en el sector del país con mayor aporte al ahorro privado de nuestra nación.

En relación con los agentes que participan en la oferta de financiamiento, esta iniciativa aumenta su competencia, dado que incorpora sociedades inmobiliarias, sociedades filiales de bancos, incluyendo las actualmente de "leasing"; amplía el giro a otros agentes, tales como las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, indicadas en el artículo 12 del proyecto de ley, y las sociedades administradoras de fondos de mutuos hipotecarios.

Con respecto al financiamiento del sistema, con el proyecto, se abren nuevas opciones para captar recursos de inversionistas para la vivienda, mediante emisión de bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento,

DISCUSIÓN SALA

emisión de bonos garantizados simultáneamente con hipotecas para viviendas específicas y prendas sobre los derechos como arrendatario.

Las propias garantías respaldarán la gran calidad de los instrumentos, siguiendo la tendencia de los mercados de capitales altamente desarrollados, toda vez que los activos de los emisores que garantizan cada emisión de bono se considerarán como un patrimonio separado destinado, exclusivamente, al pago de dichos bonos. Por lo tanto, serán activos inembargables por terceros, con motivo de obligaciones que estas sociedades hubieren contraído por otras causas.

Existe una reglamentación de clasificación de riesgos ad hoc para estos nuevos instrumentos y una relación contractual basada en arriendo con promesa de compraventa que mejora, objetivamente, las garantías para los inversionistas con relación al financiamiento de compraventa con deuda hipotecaria.

Esta Cámara ha sostenido largos debates sobre el tema de la deuda habitacional y el problema de los deudores morosos; el país ha avanzado mucho en estos tres años saneando dicha deuda, pero también entregando un mensaje claro de la necesidad de ser muy responsables al contraer un compromiso hipotecario a largo plazo, sustentado en precisamente el alto porcentaje de familias que requieren del crédito. En todos los mecanismos de financiamiento que este proyecto establece está implícito el fortalecer el financiamiento habitacional de largo plazo.

En relación con la recuperación de los recursos, también existe un mejoramiento de los sistemas de cobranza y resolución de conflictos.

En primer lugar, el proyecto de ley consagra un sistema para evitar la crisis de los sistemas de financiamiento: se introduce el descuento por planilla, dado que las sociedades inmobiliarias y los tenedores de las cuentas individuales tendrán, para estos efectos, las mismas obligaciones y facultades que se otorgan a las AFP. Por último, los conflictos serán resueltos por un juez árbitro mixto, de aquellos a que se refiere el Código Orgánico de Tribunales.

Con relación al aporte del Estado, será posible optimizarlo, dado que los subsidios serán en forma diferida, y con los mismos recursos se puede adelantar la construcción de viviendas.

Quiero destacar que el Estado se compromete a largo plazo con recursos, puntualizando que es importante adelantar soluciones habitacionales para problemas que significan indignidad para las familias; y es de común ocurrencia que el Estado se comprometa con diversos tipos de compromisos de largo plazo, en educación, salud, en el propio sector vivienda, con créditos del Banco Mundial, y también en gastos de defensa. El beneficio social es indudable.

Con relación a la indispensable flexibilidad del mercado de la vivienda, estos contratos serán cedibles, incluyendo el saldo de la cuenta individual. Por las características del contrato, esta cesión será mucho más fácil que el traspaso, mediante la compraventa, de una vivienda con crédito hipotecario insoluto.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, visualiza un interesante desarrollo del mercado secundario de estos contratos, lo cual contribuirá, enormemente, a un

DISCUSIÓN SALA

ajuste continuo entre las necesidades y las posibilidades habitacionales de la población.

Además, el desarrollo de este mercado secundario otorgará liquidez a las viviendas de valor medio bajo, las cuales, hoy, tienen liquidez nula. Ello, a nuestro juicio, incentivará, y, además, protegerá el ahorro popular, lo que es factor de estabilidad social.

Se facilita también la ampliación y reparación de las viviendas, en términos más eficientes, mediante su contratación con las inmobiliarias. Se logran ventajas técnicas y economías de escala, transformando la habitual pérdida del valor de las viviendas populares en una plusvalía creciente.

En nuestro país, la principal inversión del 95 por ciento de las familias, es en una vivienda, y crecientemente, esa vivienda tiene pérdidas en valor real, respecto de su patrimonio.

Finalmente, existen otros importantes impactos que provocará el proyecto. En primer lugar, sobre los mercados de arriendos, especialmente altos en algunas regiones, no cabe duda de que tenderá a regularlos hacia precios más razonables.

En segundo lugar, familiarizará a la población con el concepto de arriendo, y, en general, con nuevos conceptos propios de mercados habitacionales racionales, con participación de inversionistas institucionales, movilidad entre las viviendas y liquidez de ellas mismas, lo cual incentivará la expansión de la oferta habitacional.

En tercer lugar, prevemos un fuerte impacto urbano, ya que, al haber inmobiliarias que manejan carteras importantes de vivienda, se desarrollará, en el país, una función de mantener el inmueble mismo y una preocupación mayor por el entorno, generándose, a través de la propia construcción de viviendas para el arriendo, un proceso de renovación urbana, especialmente en los casos deteriorados del centro de nuestras ciudades.

En síntesis, llevar a cabo un proyecto como éste, a nuestro juicio sólo traerá beneficios. No existen riesgos de perder nada de lo mucho que el país ha logrado, y avanzaremos en forma creciente para enfrentar de manera muy decidida el problema habitacional. Con este proyecto se abren nuevas oportunidades, a través de la profundización del mercado, a las que podrán acceder especialmente miles de familias de nivel medio bajo y bajo, que viven esforzadamente y con muy serias dificultades de acceso a viviendas adecuadas y a precios razonables.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Carlos Montes.

El señor MONTES. Señor Presidente, el proyecto de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, llamado "leasing habitacional", tiene una doble importancia. Por un lado, diversifica las alternativas de los sectores medios para acceder a vivienda y, por otro, genera nuevos mecanismos para atraer inversión privada al sector.

DISCUSIÓN SALA

El proyecto se enmarca en el problema de la vivienda que afecta a Chile, en el cual tenemos un gran déficit, acumulado por décadas. Como ha precisado el Diputado señor Sota, más de 800 mil familias no cuentan con casa.

El gobierno militar acrecentó el déficit, por el bajo promedio de construcción, que durante ese período no ascendió a más de 35 mil viviendas al año, muy por debajo del crecimiento de las familias.

Durante el gobierno democrático ha aumentado significativamente el promedio anual de construcción. Como ya se ha dicho, en 1992 se batió el récord, con más de 100 mil soluciones habitacionales.

Hoy, en lo que se refiere a la disponibilidad, la oferta de viviendas está creciendo más rápidamente que la demanda, pero se está absorbiendo muy lentamente el déficit acumulado. Es indispensable elevar la oferta y esta iniciativa aspira a ser un aporte en esa perspectiva, pues se enmarca también en la idea de modificar el sistema de acceso a la vivienda para sectores medios y medios bajos, pues heredamos un sistema con cualidades y grandes defectos.

Las cualidades principales se expresan en que ha permitido más de 25 mil soluciones al año y en que ha fomentado el ahorro, pero tiene defectos de distinto tipo. Quizás, el primero y más importante radica en que el sector financiero privado está poco involucrado en el sistema de vivienda actual, razón por la cual el Estado debe sostenerlo en lo fundamental.

El segundo defecto estriba en que el sistema actual no resiste ciclos de baja de la economía. En coyunturas de alza del empleo, de baja de la inflación y de aumento de las remuneraciones, el sistema actual de acceso a la vivienda de sectores medios funciona. En coyunturas de baja, cuando hay desempleo, se incrementa la inflación y disminuyen las remuneraciones reales, el sistema enfrenta grandes problemas.

La historia económica de nuestro país y de América Latina enseña que hay un comportamiento cíclico de la economía y que cualquier sistema debe considerar tanto las coyunturas de alza como las de baja.

Un crédito en UF, a 20 años, con sueldo en pesos, necesariamente pasará por momentos difíciles, y los ingresos familiares tenderán a distanciarse de los dividendos en las coyunturas de baja. Todo esto genera gran incertidumbre a los deudores, pues existe miedo a endeudarse por la experiencia acumulada.

El tercer defecto consiste en que el sistema actual es muy caro para el deudor. Se conceden créditos de largo plazo, con intereses sobre intereses, aplicación mecánica de la curva de desarrollo de los créditos de los franceses; en fin, con un alto costo financiero y de administración.

Durante el Gobierno del Presidente Aylwin ha habido avances significativos en relación con los deudores hipotecarios. El más importante y que ha favorecido a los sectores medios ha sido, sin duda, el control de la inflación, el aumento del empleo y el crecimiento de las remuneraciones reales.

Esta situación macroeconómica ha permitido dar una ponderación menor a los dividendos dentro de los ingresos familiares de los sectores medios. Además, durante este Gobierno, se evitaron más de 20 mil remates con la dictación de la famosa ley N° 19.003.

DISCUSIÓN SALA

En estos días está por promulgarse la ley que beneficia con un subsidio a los deudores de la ex Anap, que son alrededor de 50 mil; se está discutiendo el proyecto relativo al fondo de estabilización de dividendos y hay una nueva actitud de parte de los bancos y financieras; pero todas estas medidas, con excepción de la situación macroeconómica, han sido adoptadas para corregir y reparar parcialmente algunas situaciones.

Aún no se modifica el sistema mismo en lo fundamental. Es necesario adecuar aún más el sistema de reajustabilidad a la evolución de las remuneraciones; hay que buscar un camino para desanexar gradualmente los períodos de reajustes; hay que modificar el método de aplicar intereses sobre intereses, la curva de desarrollo, las normas sobre ahorro previo, plazo de la deuda, prepago y desempleo.

El arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, "leasing", representa un cambio en el sistema de acceso a la vivienda de los sectores medios, por cuanto diversifica las posibilidades y crea una nueva alternativa.

La novedad desde el punto de vista de los deudores y de los que demandan una vivienda, está en que se puede acceder a ella sin ahorro previo, sin crédito y sin endeudamiento.

La familia arrendará una vivienda a una sociedad inmobiliaria y paralelamente irá ahorrando en una cuenta individual, la cual, con los intereses y el subsidio estatal para determinados sectores, le permitirá hacerse propietaria al término del plazo pactado.

Los elementos claves de esta alternativa son una cuenta individual de ahorro, el subsidio estatal, la sociedad inmobiliaria, el contrato entre el titular de la cuenta de ahorro y la sociedad inmobiliaria y la flexibilidad del sistema, porque se pueden ceder los derechos derivados del contrato, hacer mejorar y ampliar el inmueble, cambiarlo, etcétera.

Los principales beneficiarios de esta nueva modalidad son de tres estratos.

En primer lugar, las familias de clase media, que viven como arrendatarios y que tienen dificultades para formar simultáneamente un ahorro previo para comprar una vivienda, ya que deben cubrir muchos otros gastos importantes en salud, educación, etcétera.

Según estudios del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, los cánones de arrendamiento son normalmente de alrededor del 12 por ciento anual del valor de la propiedad o más altos, acordes los riesgos del mercado de arriendos. Este alto valor se debe a que hay períodos en que las viviendas están desocupadas, hay fuertes gastos en mantención y reparación de las mismas, períodos en que no se pagan los arrendamientos, etcétera.

Según las condiciones de este proyecto, en el arrendamiento con promesa de compraventa no existen los mismos riesgos. Una vez desarrollado el sistema, deberían bajar los cánones de arrendamiento a niveles parecidos a los de la tasa de interés de los créditos hipotecarios, lo que deja un remanente a estas familias para capitalizar y ganar intereses y, por lo tanto, ir acumulando para comprar su casa.

En segundo lugar, el proyecto beneficia a los trabajadores independientes y a los pequeños empresarios que tienen flujos de ingresos, pero que no son

DISCUSIÓN SALA

sujetos de créditos por la dificultad para acreditarlos. Para ellos se ha dispuesto un conjunto de mecanismos que les permiten acceder a la vivienda por esta vía.

En tercer lugar, beneficia a las familias jóvenes, de profesionales, de técnicos, que están comenzando a recibir ingresos, por lo cual en el primer período no están en condiciones de hacer este ahorro previo, pero sí a través del arrendamiento con promesa de compraventa pueden ir accediendo a una vivienda.

En la Comisión, el Ministerio de la Vivienda recogió y perfeccionó las observaciones, participó permanentemente en el debate y el proyecto ha salido fuertemente enriquecido.

Los Diputados socialistas y del Partido por la Democracia votaremos a favor de la iniciativa porque favorece a los sectores medios, moderniza y mejora el sistema de financiamiento de las viviendas, atrae nuevas inversiones para el sector habitacional, permite más soluciones, modifica el sistema heredado y corrige sus dificultades.

Por todo lo anterior, solicitamos votarlo en general y en particular a la vez, a fin de que cuanto antes sea una realidad y permita llevar a cabo nuevas soluciones habitacionales para las familias que no tienen casa.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra la Diputada señora María Angélica Cristi.

La señora CRISTI. Señor Presidente, con su venia le concedo una interrupción al Diputado señor René Manuel García.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor GARCIA (don René Manuel). Señor Presidente, no quiero dejar pasar las palabras del Diputado señor Montes en el sentido de que en el Gobierno pasado no se entregaron soluciones habitacionales.

Sin duda, en este Gobierno han aumentado, porque y eso lo saben muy bien el Diputado señor Montes y el señor Ministro antes todas las viviendas básicas y las soluciones habitacionales se construían por medio del Ministerio del Interior y no se consideraban como tales. Hoy día, se hacen y se contabilizan por el Ministerio de la Vivienda. Esa es una de las razones por las que han aumentado en más de cien mil. Me gustaría saber cuántas se han construido en realidad.

Hablan varios señores Diputados a la vez.

El señor GARCIA (don René Manuel). He escuchado pacientemente las intervenciones de mis colegas y si estoy en un error le pido al señor Ministro que lo aclare, pero hoy se contabiliza como vivienda todo lo que se hace, incluso las casas de 12 ó 18 metros cuadrados, que corresponden a soluciones

DISCUSIÓN SALA

habitacionales básicas. Entonces, digamos las cosas como son y no le echemos tierra a lo que antes se ha hecho. Los parlamentarios debemos tener claro que el pasado no nos pertenece, pero sí podemos arreglar el futuro. De eso debemos preocuparnos en este momento, sin empezar a sacarnos los trapos al sol.

El proyecto responde a una necesidad imperiosa, y felicito al Ministerio de la Vivienda por haber tomado la iniciativa, ya que éste es uno de los pocos proyectos de ley que apunta realmente a las necesidades de la gente de este país.

Señor Ministro, lo felicito hidalgamente, porque esto es lo que el país espera de los ministerios y de la Cámara de Diputados.

El señor PALESTRO. ¡Sabias palabras!

El señor GARCIA (don René Manuel). Por otra parte, en el inciso tercero del artículo 4° se habla del "25 por ciento de la renta líquida mensual". Quisiera ver reflejado esto en los dividendos que normalmente se pagan por las viviendas, las que exceden con creces ese 25 por ciento. No veo porqué en contrato de "leasing" se puede tomar como base ese porcentaje y no en las viviendas adquiridas mediante otros sistemas.

Estamos de acuerdo en que son cosas distintas, pero hay que decirlo. Hay una discriminación positiva en este proyecto, pero no es justo para todos los demás que deben pagar altos dividendos.

Los artículos 23 y 43 se refieren a la promesa de compraventa y a los objetivos del subsidio.

Al respecto, quiero plantear algo que me preocupa al igual que a muchos parlamentarios de esta Cámara. En los lugares de turismo, y el señor Ministro lo sabe perfectamente, en especial en Villarrica y Pucón, está paralizada la construcción de viviendas justamente porque los sitios son mucho más caros que las casas. El mismo problema se presentará en La Serena, Iquique y en varios otros lugares turísticos del país.

Creo que puede haber también una solución para que las personas opten a un "leasing" de un sitio urbanizado. Me refiero a los residentes permanentes, no a los que quieran comprar un sitio para construir una casa de veraneo. La gente que vive en esos lugares podría optar a un sitio por medio de un "leasing" y construir su casa, porque muchas veces les resulta más fácil, ya que pueden comprar la madera más barata o evitar el gasto en mano de obra si la hacen ellos mismos.

Esta es una solución que debiera estudiarse y ver la posibilidad de que en algunos lugares del país declarados turísticos, a las residentes se les dé la oportunidad de comprar esos terrenos y optar a una vivienda. Todos estamos de acuerdo en que la vivienda es algo básico y esencial para la familia, porque da estabilidad y tranquilidad y, por último, la gente puede acceder a un techo que la cobije.

Señor Presidente, termino mi intervención haciendo notar al señor Ministro que le tengo pánico perdónenme la expresión a los reglamentos consignadas en el

DISCUSIÓN SALA

artículo 54 puesto que él sabe muy bien que el reglamento, dictado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de la ley N° 19.134, que subsidia los sitios indígenas, la ha hecho prácticamente inoperante en la actualidad. En Temuco por ejemplo, ha habido muchas quejas porque la ley N° 17.729, sobre los indígenas, no permite la división de terrenos, y se consideró como división el hecho de que un padre le dé a su hijo un sitio para que opte al subsidio habitacional.

Le tengo miedo a los reglamentos porque, si bien los parlamentarios somos bien intencionados y queremos que esta proposición de ley sea realidad, a lo mejor, por falta de medios económicos o financiamiento, los reglamentos pueden entorpecer su aplicación. Creo que deberá flexibilizarse más al respecto y no dejar que una ley tan buena como ésta sea letra muerta debido a su reglamento. Muchos señores Diputados tienen la misma inquietud, porque en ciertos lugares los sitios valen más que la casa.

He dicho.

Agradezco a la Diputada señora Cristi la interrupción que me concedió.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra la Diputada señora Cristi.

La señora CRISTI. Señor Presidente, el proyecto en discusión, que establece normas para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, constituye un importante mecanismo de apoyo a las familias de ingresos bajos y medios, las cuales de esta forma lograrán convertirse en propietarias de una vivienda.

Todos saben, especialmente los señores Diputados, el grave déficit de viviendas que existe en el país y que afecta aproximadamente a 800 mil familias, sin considerar aquellas casas que se encuentran en mal estado y la constitución de nuevas familias.

Es interesante el informe técnico del proyecto que explica claramente su sentido y el costo de la postergación del derecho a una vivienda, primero, por su mayor valor, y, segundo, por la pérdida de calidad de vida que ello implica. Sabemos lo que significa, desde el punto de vista humano lo hemos apreciado en el terreno, vivir en condiciones precarias, el allegamiento, el hacinamiento, la inseguridad, la falta de espacio, los problemas con los vecinos, la insalubridad, el frío, la tierra; en definitiva, no tener un lugar digno donde vivir.

El problema es que, en muchos casos, se presenta la dificultad para ahorrar o la falta de disciplina para hacerlo. Muchas veces familias muy modestas deben arrendar una mediagua insalubre por alrededor de 30 mil pesos. El proyecto de "leasing" permitirá que ese arrendamiento se convierta en un porcentaje de ahorro y de esa manera se pueda vivir dignamente pagando la vivienda a la vez. La iniciativa considera, además, el otorgamiento de un subsidio para quienes lo necesiten.

DISCUSIÓN SALA

Sin embargo, es importante tener presente que el sistema también es aplicable a quienes no soliciten el subsidio; es decir, podrán postular al "leasing" personas comunes y corrientes que no necesiten el subsidio del Estado.

Entre los considerandos más significativos, cabe destacar que el proyecto sufrió una modificación. El original concedía a las AFP la posibilidad de mantener cuentas de ahorro para el "leasing" habitacional, como así también de pagar las rentas y acumular el saldo que financiaba la compra.

La idea de la participación de las AFP en el sistema determinó que muchas personas rechazaran el proyecto, especialmente los miembros de la Comisión, el Presidente del Banco del Estado y el Superintendente de Bancos. El cambio consistió en que los Fondos Mutuos participaran en el proceso, haciéndolo mucho más realizable.

Entre otras cosas importantes, está el descuento por planilla que hará el empleador, que evitará que los arrendatarios caigan en mora; la inembargabilidad del saldo de la cuenta; la fórmula según la cual el cónyuge sobreviviente y los herederos pueden continuar operando la cuenta de ahorro; la disposición de que sólo podrán ser objeto de "leasing", las viviendas de dominio de las sociedades inmobiliarias; la dictación de reglas especiales para el caso de quiebra; la facultad para celebrar contratos respecto de viviendas en construcción, con el respectivo permiso municipal, etcétera.

Creo que en este proyecto, con todas las precauciones que se han tomado, especialmente para determinar las causas para revocar el contrato y demás controversias, se ha sido cauteloso en cuanto a proteger los intereses de los beneficiarios y de las inmobiliarias, tratándose de evitar que en el futuro no se repitan hechos como los que afectan a los deudores hipotecarios, ni el abandono de los compromisos por parte de quienes utilizaron este sistema.

El proyecto es tremendamente atractivo desde el punto de vista de lograr un aumento de las viviendas en el país y de atraer fondos de la empresa privada, dando una solución a quienes no han podido ahorrar, pero que sí pueden pagar un dividendo más alto.

El "leasing" constituye una nueva alternativa de vivienda, abre nuevos caminos. Ello no significa que no se asuman riesgos, especialmente si consideramos que el sistema de viviendas ha funcionado hasta la fecha satisfactoriamente.

El sistema de subsidio diferido en el tiempo, que establece el proyecto, podría ser riesgoso, pues estarían comprometiéndose fondos del Estado a largo plazo.

El estudio técnico del proyecto, en su página 11, se refería a la posibilidad de 40 mil soluciones al año, lo que habría sido tremendamente riesgoso. Primero, porque difícilmente el sector privado podría haberse arriesgado a esa cantidad de recursos en inmobiliarias para un sistema nuevo; y, segundo, porque si bien así ocurriera, significaría un comportamiento irresponsable de un gobierno que compromete cuantiosos recursos en subsidios que harían después imposible la continuidad del sistema.

En un cálculo rápido, la construcción de 40 mil viviendas al año de este tipo, con un subsidio promedio de cien UF por 20 años, significaba 800 mil millones de pesos, es decir, ocho veces el presupuesto anual del país en esta materia.

DISCUSIÓN SALA

Afortunadamente, el señor Ministro de la Vivienda confirmó y reiteró que no se propondrían 40 mil viviendas al año, sino cinco mil, y que, posiblemente después de algunos años, alcanzarían a 30 mil, cifra que resulta mucho más responsable y más certera.

Además, el proyecto cautela que la Ley de Presupuestos defina el monto de recursos que se destinarán anualmente a este sistema de vivienda.

Sin embargo, me preocupa el hecho de que en 1987 el Banco Mundial rechazara, a Chile un préstamo relacionado con esta modalidad de acceso a la vivienda, pues evaluó que el sistema que existía era efectivo y satisfactorio.

Sin duda, el proyecto presenta muchas ventajas que no voy a reiterar pero, sobre todo, cautela que no se produzcan problemas con las viviendas, como los que hemos mencionado y como los que hemos apreciado el año pasado en relación con los deudores hipotecarios.

Pero, entre las ventajas y debilidades y me gustaría hacer algunas preguntas al señor Ministro de la Vivienda, me parece que falta establecer mayor transparencia acerca de quiénes serán los beneficiarios de "leasing" y los requisitos para acogerse a él.

Si bien algunos artículos, como el 43, el 44 y el 49, se refieren a limitaciones relacionadas con el subsidio habitacional, no definen claramente quiénes podrán postular. Sabemos que pueden ser personas naturales, sin ahorro previo, con un dividendo familiar de no más allá de un 25 por ciento de los ingresos. Se supone que no podrán tener otro subsidio, ya que el artículo 49 dispone un registro nacional público de todos los subsidios habitacionales que otorgan el Estado y los municipios.

Por otra parte, el artículo 54 previene que el Minvu podrá reglamentar las disposiciones de los Títulos III y IV, y el V y VI, mediante un decreto supremo. Por ello, hemos presentado algunas indicaciones al proyecto como, por ejemplo, para que el artículo 43 determine que el titular de un subsidio no posea otro inmueble, por cuanto en ninguna parte se menciona. Asimismo, para que se cumpla con los requisitos del reglamento del subsidio habitacional unificado en la forma como se nos planteó en la Comisión, lo cual tampoco se precisa en el proyecto. Habría algunas diferencias con el subsidio habitacional unificado, pues gran parte de éste se refiere al ahorro, y con este proyecto se puede postular sin él.

En relación con el artículo 49 solicitamos, con el fin de evitar duplicidades, que el listado de subsidios habitacionales incluya los otorgados previamente y los que se encuentran en trámite, pues el proyecto habla de los beneficios en trámite y no de los otorgados anteriormente.

Queremos evitar las duplicidades que existen en este momento, especialmente entre los subsidios que entregan el Minvu y las municipalidades.

En el artículo 45 proponemos que las limitaciones al monto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa sean sólo para quienes postulan al subsidio, y queden sin limitaciones quienes se acogen a este tipo de contrato sin subsidio, situación que no está clara en el artículo 45, Capítulo V, del proyecto.

DISCUSIÓN SALA

Se propone lo mismo en el inciso primero del artículo 23, donde se repetiría esta situación.

El artículo 54, en virtud de una indicación, hace obligatorio para el Minvu dictar el reglamento del sistema a través de un decreto supremo.

Un señor Diputado, que me precedió en el uso de la palabra, se refirió a las dificultades que suelen originar los reglamentos. Estimo que el proyecto requiere de un reglamento y de transparencia para establecer claramente quiénes van a postular al subsidio.

El proyecto, en alguna forma, desmotiva la postulación con ahorro previo, y ésta sería quizá una de sus desventajas que podría ser revisada. No es beneficioso, pero sí implica un ahorro de 20 años al pagar al titular un dividendo mayor que el normal.

En todo caso, el sistema es atractivo y ha creado grandes expectativas; pero faltaría imprimirle al proyecto un sello de calidad en cuanto a la construcción de la vivienda; porque en el último tiempo hemos advertido el deterioro que han sufrido varias viviendas, y todos conocemos de la irresponsabilidad de algunas empresas inmobiliarias. Incluso, algunas se crean para un proyecto habitacional determinado y después desaparecen sin que se las pueda responsabilizar legalmente por sus construcciones.

El Ministerio de la Vivienda debiera llevar un registro de inmobiliarias prestigiosas que se acojan a este sistema, porque sabemos que hay muchas, especialmente las que construyen con el sistema de los subsidios unificados, que han demostrado ser tremendamente irresponsables, que abusan de las personas humildes y de las garantías del referido subsidio.

Cabe preguntarle nuevamente al señor Ministro cómo se seleccionarán los postulantes y se controlará la demanda. Hay 3 mil postulantes al subsidio unificado y casi 400 mil personas al subsidio de la marginalidad. Si bien entendemos que este proyecto no está destinado al subsidio de la marginalidad, sino a los sectores más bien bajos, medios y altos, el 80 por ciento de los chilenos gana menos de 100 mil pesos mensuales y el 17 por ciento, entre 100 y 400 mil pesos. ¿A cuál tramo beneficiará el sistema y cómo se seleccionará esa demanda?

Desde mi punto de vista, se podría recurrir nuevamente al ahorro previo como una forma de selección. Quizás este ahorro, a que me refería anteriormente, de personas con mayor capacidad de pago para una vivienda de mejor calidad, cambiaría poco a poco el concepto de cantidad versus calidad que ha caracterizado la vivienda masiva del último tiempo, incluyendo la de este Gobierno.

Por otra parte, me asalta la duda de por qué países como España y Francia no han abierto sus sistemas al "leasing" privado de la vivienda y que sólo se refieren a la modalidad comercial. En Chile, la experiencia del "leasing" ha sido positiva y las cifras así lo demuestran. El sistema, que se inició a mediados del 70, ha probado su efectividad en las áreas profesional, comercial e industrial, pero no en la privada. La evolución de ese mercado en nuestro país se ha incrementado en contratos equivalentes a 30 millones de dólares, en 1979, y a 397 millones de dólares, en 1991.

DISCUSIÓN SALA

Las compañías de "leasing" nacionales están autorizadas por la Superintendencia de Bancos sólo para hacer transacciones comerciales; de ahí que sea necesaria esta nueva ley. A su vez, las empresas internacionales sí que están autorizadas para entrar en el "leasing" privado.

Este proyecto, sin duda, a través del "leasing", abre nuevos caminos para la vivienda. Es un proyecto fascinante. Creo que, en verdad, ha sido estudiado en forma muy responsable. Bien valió la pena todo el tiempo que la Comisión le destinó a su estudio. Lo que sí me apena, por decir lo menos, es que a un proyecto que ha sido estudiado en forma tan seria y técnica, se la trate de convertir en esta Sala en un hecho político para desprestigiar el programa de vivienda del gobierno anterior.

Creo que a estas alturas del cuatrienio tenemos claro que el auge que Chile ha logrado es fruto de las políticas económicas del gobierno anterior. Sabemos que el éxito de la política de vivienda también es fruto de lo que se inició en el gobierno anterior, y, evidentemente, todos debemos estar contentos de que este Gobierno haya seguido esos caminos que nos llevan al progreso del que hoy todos gozamos y del cual nos jactamos en el mundo entero.

Esperamos que el proyecto cumpla su objetivo, que las inmobiliarias privadas se interesen y sea un nuevo camino, para lograr una vivienda que dé una mejor calidad de vida a los chilenos, sin que el subsidio diferido sea un peligro para el sector, en particular para el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que tiene tantas responsabilidades y tareas, especialmente en un país que crece día a día dentro de la modernidad y el desarrollo.

La Cámara Chilena de la Construcción hizo un importante aporte al proyecto, lo impulsó y participó en su redacción. Por ello, me imagino que se acogerá a esta normativa y creará las inmobiliarias para este subsidio.

Quiero agradecer al señor Ministro toda su colaboración y el apoyo a las indicaciones presentadas.

Le deseo mucha suerte y espero que este proyecto sea un real aporte para satisfacer la necesidad de viviendas en el país.

Gracias, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra la Diputada señora Eliana Caraball.

La señora CARABALL. Señor Presidente, el proyecto que discutimos tiene el valor de tratar de incorporar al mercado habitacional un número sustancial de viviendas. El incentivo de este nuevo sistema, en el cual el Estado aporta un subsidio que se difiere en el tiempo, posibilitará la construcción de una gran cantidad de casas, superior a las que normalmente se levantan con ese mismo monto de recursos.

La realidad es que nos encontramos con un déficit bastante apreciable de viviendas, y pese a los notables esfuerzos hechos por el Gobierno, no hemos logrado sino equilibrar la tasa de incremento de matrimonios anuales, lo que no significa que esto equilibre la tasa de incremento vegetativo anual.

DISCUSIÓN SALA

Por lo tanto, absorber el déficit anual significará incrementar el número de soluciones habitacionales.

Sin embargo, el Estado no está en condiciones de seguir aumentando su aporte al sector vivienda. Debe distribuir sus recursos siempre escasos frente a las necesidades entre las diversas necesidades que tiene una sociedad: obras públicas, educación, salud, vivienda, etcétera.

Por los costos que irroga una vivienda, la inversión que el Estado tendría que hacer para aumentar el número de soluciones a ofrecer sería lejos la mayor del Presupuesto, puesto que el déficit se concentra, por supuesto, entre la gente de menores ingresos, cuya capacidad de pago no va más allá de las viviendas que cuestan entre 400 y 800 UF.

Por ello, debemos atraer la inversión privada hacia este segmento de habitantes del país.

Para tener un piso que nos indique qué significa este déficit de viviendas, debemos pensar que si el costo promedio de una casa fuera de 400 UF lo cual está lejos de ser una realidad y sólo lo consideraré para efectos de análisis se requerirá 9.800 millones de dólares, 38 por ciento del producto geográfico bruto, para resolver el problema habitacional.

Por lo tanto, la situación necesita no sólo del apoyo del Estado, sino que debe intervenir necesariamente el capital privado.

¿Y cómo logramos que invierta en este rubro, que como ya se ha dicho, es un mercado difícil, por cuanto las deudas son altas y, por lo tanto, los plazos deben compadecerse con los ingresos de las personas?

En este punto, quiero formular una pequeña observación a lo que señalaba el Diputado señor Sota al entregar el informe de la Comisión de Hacienda, en el cual muy razonadamente se dice que estos plazos tan largos no son convenientes porque en períodos extensos la situación de las personas cambia. Pero, en verdad, los plazos están ineludiblemente unidos a los ingresos y a los costos. Por lo tanto, si los acortamos, deben aumentar los ingresos de las personas porque los dividendos tienen que subir, puesto que los costos de las viviendas no bajan.

Este es el tema de fondo: la distorsión entre el valor de la oferta y el ingreso de las personas, punto que debe ser considerado en cualquier solución habitacional.

Este proyecto de "leasing" tiene varios méritos. En primer lugar, establece reglas del juego claras. En segundo término incentiva al capital privado a preocuparse de este segmento, lo que es relevante, puesto que, al menos durante más de 20 años, no hubo estímulos para que invirtiera en viviendas para este segmento.

En tercer lugar, se complementa con otros dos proyectos fundamentales, sin los cuales sería prácticamente imposible que funcionara.

Uno de ellos es el seguro de cesantía, que garantiza al adquirente de la vivienda y no sólo de ésta, sino que de cualquiera del sistema habitacional y siempre que la persona sea un empleado la posibilidad de contratar ese seguro, y si que queda cesante, las cuotas de la persona afectada son pagadas por el seguro, sin que se le acumulen dividendos, con lo cual no se forman las

DISCUSIÓN SALA

famosas "mochilas", y su deuda es cubierta por un plazo que corresponde a un porcentaje del total de meses contratados para el pago del crédito.

Si se quiere evitar el aumento sustantivo de deudores habitacionales morosos, es necesario enfrentar este tema.

El otro proyecto crea el Fondo de Compensación del Valor del Dividendo, también clave en esta iniciativa, puesto que el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se celebra en UF y el ingreso de las personas es en pesos. Por lo tanto, a lo largo del tiempo se van a producir distorsiones entre estos dos factores.

Este segundo proyecto de ley, complementario del de "leasing", es trascendental puesto que el Fondo no regala la diferencia al deudor, sino que refinancia el sistema y hace más suave el impacto que significa la diferencia entre la UF y el valor del ingreso del deudor, difiriendo su pago para el final del plazo establecido en el contrato de arrendamiento.

En verdad, sin estos dos proyectos, será sumamente difícil aplicar esta normativa en sectores que postulan a una vivienda cuyo valor fluctúa entre las 400 y las 800 UF, que son los más necesitados. El Gobierno ha sido muy serio al plantear estos tres proyectos.

Respecto del descuento por planilla, el cual comparto, hay que tener cuidado. Ya el Diputado don René García, hablaba de que este proyecto, finalmente, establecía el 25 por ciento del ingreso como límite para fijar el valor del dividendo. Quiero aclarar que eso está referido al momento del contrato. El 25 por ciento del ingreso que se fija como dividendo es lo que la persona acredita a la fecha de celebración del contrato de "leasing", cuyo plazo es hasta 20 años período en el cual pueden suceder muchas cosas; por ejemplo, que los ingresos familiares disminuyan y, como se mantiene el 25 por ciento teórico respecto del ingreso inicial, evidentemente este porcentaje puede significar mucho más a lo largo de los años en que se sirve la deuda. Por lo tanto, es bueno dejar en claro ese punto.

También es importante esclarecer que el 25 por ciento del ingreso destinado al pago del dividendo está garantizado respecto de aquellas viviendas en que el Estado tiene que ver directamente, como es el caso de todos los créditos y de los deudores Serviu, porque se habla de un 25 por ciento del ingreso mínimo. Por lo tanto, siempre estará protegido, ya que su monto se fija por ley y nadie puede ganar menos. En consecuencia, es conveniente reiterar que este 25 por ciento se refiere al momento de contratar.

Sin embargo, durante los veinte años, las condiciones pueden variar; es posible que los ingresos del adquirente, por cualquier circunstancia, disminuyan. En ese caso, pueda cambiarse a una vivienda de menor valor dentro del mismo sistema de "leasing", lo cual es interesante de considerar. Ello es natural, porque si uno arrienda una vivienda y de pronto no tiene ingresos para pagar la renta, tendrá que buscar algo más económico donde vivir. Es similar situación. La diferencia radica en que, en el primer caso, mediante este pago se adquiere la vivienda, y, en el segundo arriendo solamente, se paga pero no se adquiere la propiedad.

DISCUSIÓN SALA

También quiero hacer referencia a una situación que espero sea mejorada en el curso de la tramitación del proyecto. Se trata de la relación empleado empleador.

Desaparece la figura del dueño de la casa que viene a cobrar el arrendamiento y que se lo sube todos los meses al reajustarse la UF y aparece el empleador que descuenta por planilla. Por ello, tal vez, la relación laboral podría verse afectada de manera injusta para el empleador, quien lo único que hará es descontar por planilla el valor del dividendo. Sin embargo, la persona que recibe el sueldo líquido se quejará contra el empleador, porque cada vez percibirá menos sueldo líquido, pues le descuentan en UF y él gana en pesos.

Es importante considerar este punto, porque mientras la inflación sea baja y la estabilidad económica del país se mantenga, indudablemente no habrá problema; pero tal como lo puntualiza el Diputado señor Montes, las fluctuaciones económicas del país son tradicionales y podrían, eventualmente, generar un problema. Es cierto que funcionaría el Fondo de Estabilización del Valor del Dividendo, pero es un punto que debe aclararse un poco más en el proyecto.

Por otra parte, falta considerar a qué segmentos de la población va a servir efectivamente el "leasing".

Según estudios se podría aplicar incluso lo que sería bastante positivo, para las viviendas actualmente subsidiadas, que serían las de 200 UF, con lo cual se amortiguaría considerablemente el valor del crédito que otorgan los bancos en este momento, complementario del subsidio habitacional, que cubre el 75 por ciento del valor de la vivienda. Habría que ver si a las empresas les interesa este sector, pero sí es seguro que a éste le serviría.

Sin duda, todo proyecto que pretenda solucionar el problema de vivienda, que, como dije, es de muy largo plazo, supone también, por parte del Estado, una política muy vigorosa de fomento del empleo, puesto que ambas situaciones están íntimamente ligadas.

Por último, estimo que en los contratos deben quedar bastante resguardados los cambios que la persona haga de un sistema o de una propiedad a otra. Por ejemplo, sería conveniente agregar un artículo que expresara que la información que se les entregue a las personas que van a acceder al sistema sea completa y transparente, y se le indiquen todos sus beneficios, pero también los peligros que podrían afrontar. Muchas personas que me lo han preguntado creen que es igual que en el arrendamiento, en que el arrendatario deja de pagar cuando no tiene dinero, se va a otra casa o a la pieza que le presta un pariente y no queda con una mayor deuda. Sin embargo, es importante aclarar que una persona que abandona el sistema de "leasing" debe concluir su contrato y seguir pagando igual que en un crédito bancario, salvo que lo recoloque en otra persona que adquiera ese saldo de deuda y le compre los derechos que pagó.

Por último, es necesaria cierta cautela en la entrega del subsidio estatal, que, tal como está previsto aquí, se entrega mensualmente y sirve para pagar parte de la cuota de arrendamiento y el resto va al fondo que cubre la opción de compra al término del contrato. Ojalá que esta forma de entregar el subsidio

DISCUSIÓN SALA

se establezca del modo más favorable a los intereses del país, en el sentido de que se entregue por anualidades y, como está garantizado por el Estado, no signifique un problema de falta de confianza de las empresas. El señor Ministro así lo aseguró, y nosotros, por supuesto, confiamos plenamente en lo que él ha declarado.

Creemos que éste es un muy buen sistema. Por supuesto, todas las cosas se prueban en la práctica, pero se han tomado todas las precauciones para que sea lo menos riesgoso para ambas partes.

Ha sido notable el trabajo de todos los miembros de la Comisión y la colaboración de todas las entidades a las que ésta pidió opinión para mejorar el proyecto.

También es destacable la apertura con que el señor Ministro recibió todas las sugerencias e indicaciones, incluso al aceptar desplazar el manejo del sistema desde las AFP a las administradoras de Fondos Mutuos, a los bancos o a cualquiera institución financiera. Asimismo, se salvaguardó el sistema y esto es importante destacarlo en el caso de la empresa constructora que se constituye como sociedad de responsabilidad limitada y luego se disuelve, que en la actualidad no tiene mayor responsabilidad posterior. Aquí se garantiza que las empresas inmobiliarias dueñas de estos inmuebles deben ser sociedades anónimas regidas por la Superintendencia correspondiente. Por lo tanto, está regulado todo el proceso para evitar que, en caso de una quiebra, no se construyan las viviendas comprometidas. Por eso, es un proyecto bastante afinado, en el cual se han considerado todas las posibilidades de riesgo. Indudablemente, todavía pueden quedar algunas, pero son las mínimas, y, en realidad, aunque ha demorado la tramitación de la iniciativa en la Comisión, ello sólo se aplica por el afán de los miembros de la misma por perfeccionar el sistema, preocupación que también ha tenido el Ministro, de modo de entregar al país un sistema novedoso que sea eficiente y no cree, a la larga, una carga más para el usuario en vez de un beneficio. Eso se ha logrado, afortunadamente, con todo el procedimiento que ya expliqué.

En nombre de la bancada demócratacristiana, anuncio nuestro entusiasta apoyo a este proyecto.

Señor Presidente, me ha pedido una interrupción el Diputado señor Muñoz Barra, la que, con su venia, le concedo.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor MUÑOZ BARRA. Señor Presidente, los Diputados de los Partidos Radical y Social Demócrata aprobaremos este interesante proyecto de ley.

Mi distinguida colega, señora María Angélica Cristi, manifestó que la intención del proyecto es fascinante. Coincido en que es así; pero me queda la inquietud de que, a veces, las fascinaciones de algunas intenciones legislativas se enfrentan con el frío pragmatismo de la bancada. Es así como muchas veces aparecen beneficios que posteriormente se frustran en la interpretación de los sanos propósitos, aunque no siempre por la política general de los bancos, sino

DISCUSIÓN SALA

por una interpretación excesivamente restringida de sus agentes a través del país.

De manera que muchas veces estos beneficios no están disponibles, porque no existe lo señaló muy bien el Ministro de las Vivienda una cultura económica que respete a los sectores medios y bajos de este país. Por eso, este proyecto tendrá que utilizar un sistema que sensibilice a los bancos para que el sistema de "leasing" en este tema tan delicado, como es alcanzar la vivienda sea operativo.

No hace muchos años que en Chile se habla del sistema de "leasing", el cual funciona a total y absoluta cabalidad en Europa, porque hay allá una economía sana en los sectores productores desde hace tiempo.

En nuestro país, en que se habla de "tigres", "gatos", "pumas" y se usan diferentes expresiones para tipificar nuestra fortaleza en el mundo económico, aún no hay mentalidad para utilizar este sistema de "leasing". Muchos sectores de la producción, de esta tipificación zoológica que está tan de moda, no han conseguido implementos para desarrollar plenamente cada una de sus actividades.

Bienvenido el proyecto, porque favorece a un sector de la clase media y me atrevo a señalar de la clase media baja chilena. No puedo desconocer que el impulso del Gobierno, en materia de solución habitacional, ha sido fuerte e increíblemente positivo en los sectores económicamente menores. También es cierto que los sectores medios bajos, muy importantes en la sociedad, no han recibido los beneficios de una perspectiva habitacional acorde con sus niveles de vida.

Lo novedoso y positivo de este proyecto es que participan varios sectores, lo cual ocurre en Europa desde hace mucho tiempo: los inversionistas institucionales, los usuarios y el Estado. Hay que subrayarlo en esta oportunidad.

Este proyecto reconoce algo que hay que decir cada vez que se pueda, especialmente, en organismos de esta naturaleza. El Estado, por mucho que haya una sociedad de libre mercado, tiene una participación irrenunciable en el campo de la salud, de la educación y de la vivienda. Este interesante proyecto demuestra que ha tenido el respaldo del Gobierno y de las autoridades de la vivienda.

Me llama positivamente la atención que se cree un procedimiento de inembargabilidad respecto de quienes operen con este sistema. Es bueno que se haya considerado así, porque en el sistema habitacional tradicional se dieron casos paradójicos de familias que después de pagar con gran esfuerzo, varios años por sus casas, por una coyuntura económica no pudieron seguir pagando y éstas les fueron licitadas por las entidades financieras. Nos encontrábamos con un caso de "Ripley". Estas familias, que pagan 5 ó 6 millones de pesos perdieron sus casas y éstas fueron adquiridas por otras personas en sólo 1 millón ó 2 millones de pesos. Son casos dignos de "Ripley" en un sistema económico que nos reta a buscar su humanización.

DISCUSIÓN SALA

El colega García, don René, expresaba que ha habido problemas en la aplicación de algunas leyes. Planteaba, por ejemplo, la referente a los sectores campesinos mapuches que postulaban a viviendas.

En la Novena Región se han otorgado 7 mil subsidios habitacionales, de los cuales 900 fueron dados a campesinos mapuches que no tenían la calidad de titulares de sus tierras.

El señor MASFERRER. ¡Señor Presidente, era sólo una interrupción!

El señor BOMBAL. ¡Es una verdadera intervención!

El señor MUÑOZ BARRA. El Diputado señor García tiene mucha razón respecto de que la intención de esa ley no ha permitido el acceso de todos, lo que será corregido con la aprobación de la ley indígena, en cuya virtud se sanearán todos los títulos.

Sabemos que en Chile hay 1 millón de personas que no acceden a casas. Pero ése no es el problema, porque aquí se trata de otro sector de nuestra sociedad.

Este proyecto se sumará a otras iniciativas bien intencionadas que redundarán significativamente en otros aspectos de la sociedad chilena.

Posteriormente, según la Tabla del Orden del Día, trataremos el proyecto de ley sobre la violencia intrafamiliar. Se ha detectado que la calidad de allegados es uno de los principales elementos que la genera. De manera que, desde cualquier ángulo, la solución de permitir el acceso a una vivienda es bienvenida.

Agradezco a la colega Caraball la interrupción que me concedió.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Puede continuar la Diputada señora Caraball.

La señora CARABALL. Señor Presidente, sólo para agradecer a la Sala el haberme escuchado.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Caminondo.

El señor CAMINONDO. Señor Presidente, sin duda, uno de los principales anhelos de un grupo familiar es tener acceso a una casa propia. Así lo han comprendido los diversos gobiernos, quienes, en forma más o menos eficiente, según los casos, han implementado programas habitacionales destinados a satisfacer una demanda cada vez más creciente.

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, en nuestro país existe un importante déficit habitacional que afecta fundamentalmente a las personas de ingresos medios y bajos. Un gran porcentaje de la ciudadanía que carece de una vivienda destina aproximadamente el 40 por ciento de sus ingresos al pago de

DISCUSIÓN SALA

una renta de arrendamiento. Con ello, pierde su capacidad de ahorro, único medio que le permite optar al tradicional sistema de subsidio habitacional. Por tanto, es común observar que una importante cantidad de familias chilenas vive durante años en viviendas arrendadas y que, al cabo de 15 ó 20, se dan cuenta de que están en la misma situación inicial.

El proyecto de ley en análisis representa una alternativa novedosa y, a mi juicio, de grandes proyecciones futuras para contribuir eficazmente a la solución de un problema latente en la sociedad chilena.

La iniciativa propone crear un sistema sobre la base de la apertura y mantención de cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, a fin de acumular fondos suficientes para financiar la compra de viviendas arrendadas, sean éstas nuevas o usadas.

Debemos tener presente que estas cuentas de ahorro podrán abrirse en un banco o en una administradora de fondos mutuos. Nuestra Comisión no estimó conveniente que las administradoras de fondos de pensiones operaran estas cuentas, ya que ello podría desnaturalizar el fin para el cual fueron creadas, que no es otro que otorgar buenas pensiones.

De acuerdo con la iniciativa, la institución donde estuviere abierta la cuenta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador y promitente vendedor. El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa de la vivienda arrendada. Sin perjuicio de lo anterior, se aprobó una indicación tendiente a permitir que las personas naturales y las que tengan la calidad de beneficiarios del sistema nacional de subsidio unificado, puedan celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aunque no sean titulares de cuentas de ahorro, en las cuales los aportes y los saldos de las cuentas, respectivamente, se entenderán en la sociedad inmobiliaria en la forma que deberá determinar el respectivo reglamento.

Por otra parte, el contrato de ahorro obligará al interesado a efectuar aportes periódicos equivalentes al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, dejándose expresamente establecido que el aporte del arrendatario promitente comprador no podrá exceder del 25 por ciento de la renta líquida mensual que acredite al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquier persona que se constituye en fiador y codeudor solidario de aquél.

El titular de la cuenta podrá postular a un subsidio habitacional que otorgará el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, cuyo objetivo será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en un máximo de 240 cuotas iguales y sucesivas, que el Servicio de Vivienda y Urbanismo depositará en la cuenta del beneficiario.

En la Comisión, se agregó un inciso por el cual se permite que el subsidio pueda pagarse en una modalidad diferente, que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación al beneficio.

DISCUSIÓN SALA

Como puede apreciarse fácilmente, este sistema ofrece una ventaja respecto de los actuales programas de subsidio. Estos programas, destinados a financiar la compra de viviendas, comprometen un monto elevado de recursos para cada familia beneficiada. Si se compara con la opción de subsidiar el arriendo, que significa entregar un valor periódico por parte del Servicio de Vivienda y Urbanismo, en un año, con la misma cantidad de fondos públicos, es posible beneficiar a un mayor número de familias.

Algunos sectores han criticado esta normativa, indicando que comprometerá los futuros recursos del fisco. Sin embargo, estimo absolutamente justificada esta inversión futura, porque está destinada a satisfacer necesidades impostergables de un gran número de chilenos, cuya máxima aspiración es tener un acceso a una casa propia.

En forma adicional, debemos tener presente que corresponderá a la Ley de Presupuestos del sector público establecer el número de subsidios que se entregarán anualmente para los efectos de la ley en tramitación. De modo que no existe razón valedera para estimar que algún gobierno, irresponsablemente, comprometerá más recursos de los que sea posible invertir.

Este proyecto, al que me he referido someramente, podría convertirse en el instrumento adecuado para disminuir en forma considerable el actual déficit habitacional existente en el país, y para lograr satisfacer realmente las enormes expectativas cifradas en él por parte de la población.

Por estas razones, anuncio que Renovación Nacional lo votará favorablemente. He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Sergio Ojeda.

El señor OJEDA. Señor Presidente, el proyecto de ley en estudio ya se ha dicho y reiterado es novedoso y complejo; pero su complejidad no logra desvirtuar la utilidad de este mecanismo para la adquisición de viviendas.

Este sistema, llamado "leasing", concita la relación de varios contratos: el de arrendamiento, la promesa de compraventa, la compraventa, los depósitos, regulados por las normas del derecho común o del Código Civil; pero en el proyecto de ley se constituye en un contrato con características muy especiales, sui generis, con una reglamentación muy especial. Es un buen sistema que favorecerá, fundamentalmente, a los sectores sociales medios y bajos.

Es la clase media la que, hace rato, necesita fórmulas y sistemas que posibiliten su rápido y fácil acceso a la vivienda. Este es uno de ellos.

Estos grupos sociales encuentran impedimentos o dificultades para acceder a la vivienda, pues las vías son siempre pesadas y complejas.

Los sistemas tradicionales de adquisición de viviendas a través de instituciones financieras y bancos por medio de créditos hipotecarios, a veces imposibilita su adquisición. A su vez, el Estado no siempre está en condiciones de absorber el déficit habitacional de estos sectores. Por ello, este proyecto, que introduce en la legislación chilena el sistema de "leasing" inmobiliario o contrato de

DISCUSIÓN SALA

arrendamiento con promesa de compraventa, es beneficioso para la clase media y los sectores bajos.

Este sistema, que no consiste en una compraventa directa y concreta, pero que en un plazo determinado se transforma en ella, por ese solo hecho posibilita enormemente el acceso a la vivienda. Es un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, que se lleva a cabo en un tiempo determinado, una vez que el usuario ha pagado la cantidad de dinero que constituye el precio de la cosa.

Este arrendamiento con compra diferida no exige cumplir los requisitos propios de la compraventa. Por ejemplo, el usuario no necesita tener ahorro previo, contar con grandes recursos económicos para dar un pie, o pagar determinada suma de un crédito hipotecario, ni reunir los requisitos que avalen su capacidad crediticia; sólo debe cumplir esto es lo importante con los pagos mensuales acordados, los que corresponden a los simples pagos de la renta de arrendamiento.

El sistema permite, a la vuelta de unos años, conjugar los aportes del usuario con la capitalización resultante. Por supuesto, es un ahorro que se va generando, y el sistema genera, específicamente, ahorro.

Por otro lado, el sistema es la aplicación cabal de la participación del Estado, de la iniciativa privada y del usuario. Hay un esfuerzo conjunto que se debe valorar; el Estado interviene cada mes aportando los subsidios, y la empresa privada con la inversión y sus capacidades empresariales.

El mecanismo también puede favorecer a los sectores jóvenes que sólo ahora comienzan a formar una familia y que no cuentan con grandes recursos financieros. Por cierto, también favorece a los trabajadores independientes, a quienes les es difícil ser sujetos de crédito.

La economía de mercado hace propicia la existencia de un sistema como éste, con una acción redistributiva del Estado y una participación protagónica del sector privado en la creación de soluciones concretas en el campo habitacional. La escasez de viviendas hace necesario buscar nuevos mecanismos accesorios al esfuerzo del Estado, y tan trascendentes como el aporte de éste para aumentar el volumen de propietarios.

El derecho de propiedad está garantizado constitucionalmente; la ley regula la adquisición del dominio; pero también es importante posibilitar este derecho, creando los mecanismos y condiciones indispensables para ello, para que no quede establecido sólo en la letra de la Constitución y de la ley. Este sistema y este proyecto constituyen un esfuerzo y una forma de posibilitar la creación de dichas condiciones.

De acuerdo con las estimaciones, aún subsistiría un déficit habitacional importante; se habla de 800 mil, de un millón de viviendas. Más aún, se habla el mensaje así lo dice de 400 mil viviendas obsoletas, en malas condiciones, que es necesario reponer. A éstas deben agregarse las requeridas por los nuevos matrimonios. Al año, deberían construirse 80 mil viviendas.

El solo hecho de que este sistema de contrato de arrendamiento con promesa de compraventa implique la construcción y entrega de 600 mil viviendas adicionales en un lapso de 15 años, según estimaciones y estudios es ya una

DISCUSIÓN SALA

importante vía de acceso a la vivienda y una buena noticia para las familias chilenas. La entrega de 40 mil subsidios en 15 años es un esfuerzo estatal que debe valorarse, aparte de que se anuncia que, con este sistema, en el primer año se entregarían cinco mil subsidios.

Frente al aumento de las necesidades a través del tiempo, ha existido lentitud en su cobertura, o, en el mejor de los casos, el ritmo de construcción ha ido más o menos a la par con las necesidades actuales, lo que requiere aumentar aún más la construcción de viviendas y crear mecanismos nuevos para ir más allá de las necesidades.

La facilidad y seguridad del sistema se comparte entre los agentes que intervienen en él: el usuario, el empresario y el Estado.

En resumen, este mecanismo permite abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas y su compra dentro del plazo señalado. Se pueden abrir como lo señala el proyecto en los bancos y administradoras de fondos mutuos, a elección, respetando el principio de libertad de opción. En ellas se registra el ahorro metódico y voluntario que efectúan sus titulares, con el objeto de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes, que no podrá ser superior a 20 años.

Los contratos de promesas de compraventa se hacen por escritura pública y se inscriben en el registro de interdicciones para enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Esta es una excepción a la legislación común, por cuanto las promesas de compraventa dentro del derecho civil sólo exigen hacerse por escrito, sin necesidad de escritura pública. Sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa, viviendas del dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este solo efecto.

Es importante señalar la inquietud y aspiración siempre planteadas, de que el monto de los aportes no podrán exceder del 25 por ciento de la renta líquida mensual del arrendatario, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Este aporte se expresará en cantidades fijas, en unidades de fomento mensuales. Lo importante es que el titular puede efectuar depósitos voluntarios en cualquier momento, y el descuento de los aportes mensuales lo efectuará por planilla el respectivo empleador, tal como está reglado en forma detallada en el proyecto.

Los fondos existentes en la cuenta serán inembargables y no susceptibles de medida precautoria alguna con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

La institución donde estuviera abierta la cuenta estará obligada a pagar mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador y promitente vendedor. La parte que constituye el núcleo, o determinante para la compra, es la referente a que el saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para el pago del precio de compraventa de la vivienda arrendada.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados del contrato, con acuerdo de la sociedad mobiliaria, una vez transcurridos cinco años, desde la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

DISCUSIÓN SALA

También se establecen seguros y fondos de garantía que cubren los riesgos de incendio y gravamen y posibilitan la contratación de un seguro de cesantía o pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo de no pago del aporte convenido. El aporte mensual será convenido libremente con el inversionista, y se establece también la inembargabilidad de los fondos.

En suma, como consecuencia de la aplicación de este sistema, también se contribuirá a abaratar los arriendos actualmente ilimitados de las propiedades.

Por otro lado, quienes acceden a la vivienda con este sistema no se van a endeudar, uno de los problemas más graves que ha sufrido en el pasado la familia chilena en su justa aspiración de acceder a la vivienda.

Dentro del contexto de este sistema, se incorpora una normativa distinta de la contenida en la Ley de Quiebras. Podemos observar que los cuatro sujetos vinculados al sistema están perfectamente regulados y previstos en cuanto a la protección de los fondos depositados y al inmueble. Por ejemplo, respecto de la quiebra del arrendatario promitente comprador, estos fondos no ingresan a la masa de bienes de la quiebra ni quedan afectos al desasimio. En relación con la quiebra de la institución depositaria de los fondos, estos dineros gozan de preferencia en favor del depositante para el solo efecto de que sean depositados de inmediato en un banco o administradora de fondos mutuos, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° de este proyecto. En caso de quiebras del empleador del promitente comprador, de acuerdo con lo que señala el artículo 9°, los aportes retenidos y no pagados gozan de preferencia relativa a los créditos de primera clase del número 5 del artículo 2.472 del Código Civil. También está prevista la quiebra de la sociedad inmobiliaria, porque, una vez declarada ésta, se produce una continuidad de giro que opera de pleno derecho, y, como consecuencia de ella, el síndico administrará separadamente la masa de bienes adscrita a los arrendamientos con promesa de compraventa, esto es, los ingresos provenientes de las rentas de arrendamiento, fundamentalmente. Con ello queda claramente establecida la protección de los fondos de los depositantes y también los inmuebles arrendados.

Por otro lado, las modificaciones introducidas al proyecto y recalcar el hecho de que ellas fueron acordadas por unanimidad, dentro de un clima de armonía, de concordia y de mucha comprensión en la Comisión.

Además, quiero aprovechar la oportunidad para felicitar al señor Ministro de la Vivienda por la excelente labor que está realizando, lo que nos augura un futuro muy positivo para propender a la satisfacción máxima de las necesidades habitacionales de todas las familias chilenas.

He dicho.

El señor PALESTRO. Votemos, señor Presidente, ya que estamos todos de acuerdo con el proyecto.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Sergio Correa.

DISCUSIÓN SALA

El señor CORREA. Señor Presidente, la Unión Demócrata Independiente votará favorablemente este proyecto de ley, por las siguientes razones;

1°. Por ser un sistema novedoso, basado en el contrato de "leasing", que debutó en Chile en 1977, y que tiene la ventaja de permitir al usuario el pago a plazo, y a la administración del "leasing", una rentabilidad y seguridad en los fondos invertidos, lo que representa un instrumento de mercado de capitales que, a su vez, cumple una función social urgente, como es el de la vivienda.

2°. Por potenciar y desarrollar el derecho de propiedad, al permitir el acceso a ella a numerosas familias de nivel medio y bajo, aspecto de especial importancia del proyecto de ley, ya que no hace mucho tiempo este derecho fue atropellado y limitado.

3°. Por generar condiciones que incentivan la participación de la inversión privada en la construcción de viviendas sociales, haciéndola atractiva tanto por su rentabilidad como por su liquidez.

4°. Por permitir a las familias de ingresos medios y bajos ser arrendatarios, mediante la entrega de un subsidio directo al interesado.

5°. Por contribuir a bajar el déficit habitacional existente. Mucho se ha discutido si éste es de 400 mil ó 500 mil viviendas. Lo que está claro es que a partir de la implementación del sistema de subsidio habitacional, éste comenzó a ser comprendido y aceptado por la ciudadanía. Es posible pensar que llegará un día en que todas las familias chilenas tendrán una vivienda. Por tal razón, nos alegramos mucho cuando apreciamos que este Gobierno mantendría este sistema. Ahora, creemos que cuando comience a operar esta normativa, y la ciudadanía la acepte y la entienda, será posible pasar la meta de las 100 mil viviendas sociales por año e ir congelando el déficit.

6°. Por significar una rebaja sustancial en el valor de los arriendos, especialmente en provincias, donde están experimentando un fuerte crecimiento.

7°. Por facilitar un nuevo mercado a la vivienda a aquellas familias que tienen dificultades para lograr un crédito adicional al subsidio correspondiente.

En resumen, estimamos que estamos frente al mejor proyecto de ley presentado por el Ejecutivo ante esta Cámara. Es una iniciativa de punta, como lo definió el Ministro en la Comisión, que está dentro del esquema de una economía moderna; que se ha hecho pensando en la solución de un problema real de la gente, como es la necesidad de una vivienda, y ello, compatibilizado con ideas modernas de administración pública, a través de subsidios directos y con participación efectiva del sector privado en la solución de un aspecto social, lo que es muy importante.

Señor Presidente, con su venia, concedo una interrupción al Diputado señor Kuschel, quien fue el que me cedió el espacio.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor KUSCHEL. Señor Presidente, solamente quiero expresar mi satisfacción porque éste es un proyecto, como ya se ha señalado, socialmente

DISCUSIÓN SALA

potente. Técnicamente fue muy estimulante el trabajo en la Comisión y grato para la labor parlamentaria en general.

Con esto se va a tratar de sincronizar, sintonizar o armonizar, diversos agentes o instrumentos financieros que permiten opciones y combinaciones nuevas, en equilibrio, dinámicos de precios.

Se están sincronizando mercados de arriendo que son relativamente altos en regiones, porque se centraliza la construcción en Santiago, ciudad a la cual se le agrega el equivalente a un Puerto Montt al año aproximadamente.

Hay que sincronizar mercados de tasas de interés de las soluciones de precios de las viviendas, de documentos o instrumentos financieros alternativos y después hacer coincidir los movimientos de los descuentos de los sueldos con los descuentos por planilla.

A través de esta interrupción concedida gentilmente por el Diputado señor Correa, quiero hacer un llamado para que estemos atentos como legisladores y observemos el comportamiento de este nuevo mercado a fin de introducir las modificaciones y las flexibilizaciones que su evolución vaya aconsejando.

Inicialmente, como lo ha manifestado el señor Ministro, esto se va a localizar en el segmento más propenso a incorporar esta novedad.

Finalmente, agregaré algo distinto de lo que se ha dicho: como se trata de un sistema de "leasing", es atractivo desde el punto de vista tributario. Y como lo informó el señor Ministro en la Comisión, ya hay servicios de bienestar de empresas, instituciones y organizaciones, como la Armada de Chile, Carabineros de Chile y otras, que han expresado su interés en acogerse a un sistema como éste, debido a las ventajas tributarias y al interés que tienen las propias empresas u organizaciones en facilitar vivienda a sus trabajadores.

Por lo anterior, apoyaremos este proyecto.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Recupera la palabra el Diputado señor Correa.

El señor CORREA. Señor Presidente, para dar la opinión total de la bancada de la UDI, con su venia, concedo una interrupción al Diputado señor Orpis.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor ORPIS. Señor Presidente, los miembros de la Comisión de Vivienda han explicitado el alcance general del proyecto y entregado todos sus elementos técnicos, razón por la cual sólo destacaré dos o tres más que considero importantes en la presente discusión.

En primer lugar, aquí se ha señalado todo el problema del déficit habitacional que sufre nuestro país.

En segundo lugar, el Estado tiene un límite en cuanto a la cantidad de recursos que puede invertir en el sector vivienda, el cual, lógicamente, compite con otras prioridades sociales del país, como educación, salud, etcétera.

DISCUSIÓN SALA

Cabe destacar que este proyecto está enfocado a beneficiar especialmente a la clase media. ¿Y cuál es la característica de este sector en nuestro país? Generalmente, no recibe una efectiva ayuda estatal, no obstante que la gran virtud de nuestra sociedad es haberse cimentado y desarrollado sobre la base de ese estamento social. Los sectores sociales más postergados reciben ayuda estatal, y quienes no pertenecen a la clase media en general pueden desenvolverse en la sociedad sin mayores problemas. Sin embargo, la clase media nunca ha tenido incentivos o ayudas. Este proyecto apunta precisamente a darle esa ayuda.

¿Cuál es la característica de la clase media en materia habitacional? Tiene capacidad de pago, pero no de ahorro. Hoy en día, en el sector vivienda, además de la participación estatal, se necesita de la inversión privada y de personas que puedan acceder a ella

Si se analizan en general los sistemas habitacionales, especialmente de los que subsidian, se advertirá que están focalizados hacia los sectores más postergados, y la clase media sólo recibe pequeñas ayudas. De manera que este sistema constituye una gran ventaja para quienes tienen capacidad de pago, pero no de ahorro.

En tercer lugar, a raíz de este fenómeno de no participación de la clase media, han sido presionados otros sistemas que tienen finalidades distintas. Me refiero concretamente a los fondos de pensiones. Mucho se conversa hoy día respecto de la posibilidad de que los fondos acumulados en cuentas individuales o en fondos de pensiones pueden destinarse a la adquisición de una vivienda. Creo que ése es un camino equivocado, porque, a la larga, se puede distorsionar la finalidad de los fondos de pensiones.

Esta iniciativa va a permitir, sin distorsionar la normativa previsional, que tiene una finalidad distinta, que la clase media acceda a este nuevo sistema.

Hay que solucionar el déficit habitacional por caminos creativos, que no distorsionen otros elementos fundamentales de la sociedad. Este es el camino y el elemento positivo que visualizo en este proyecto.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Ofrezco la palabra.

Queda un minuto para el término del Orden del Día.

Si le parece a la Sala, votaremos ahora el proyecto en general.

El señor GARCIA (don René Manuel). Pido la palabra para referirme a un aspecto reglamentario.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor GARCIA (don René Manuel). Señor Presidente, no daré la unanimidad para prorrogar la discusión del proyecto, por una razón muy sencilla: no he escuchado a nadie que esté en desacuerdo con él. Por lo tanto, pido que los

DISCUSIÓN SALA

discursos de los señores parlamentarios que no han alcanzado a usar de la palabra se inserten en la versión, porque no quiero que se dilate más el debate, para no entorpecer el despacho de este proyecto. Por lo tanto, creo que es bueno votarlo inmediatamente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Esa misma proposición pensaba hacer la Mesa.

Si le parece a la Sala, así se procederá.

Acordado.

Tiene la palabra el Diputado señor Dupré.

El señor DUPRE. Señor Presidente, había solicitado el uso de la palabra. Sé la necesidad que existe me lo están indicando los Comités, de que se vote esta iniciativa. Como tengo aprensiones y estoy en desacuerdo en muchas de sus partes, me gustaría expresar ahora mi opinión, la cual, al parecer, de acuerdo con lo que he escuchado aquí, es extraordinariamente minoritaria.

Honestamente, este proyecto contiene normas bastante interesantes, pero, según mi entender, también establece normas que puedan ser extraordinariamente peligrosas para las arcas fiscales, dado el compromiso que deberán adquirir algunos sectores de ahorrantes. En mi opinión, la iniciativa favorece fundamentalmente a las empresas, y puede crear graves dificultades en materia de endeudamiento y de pérdida de las viviendas por parte de los sectores que se incorporen al sistema.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Ha terminado el tiempo del Orden del Día.

El señor DUPRE. Por eso he manifestado mi desacuerdo con que se vote, porque no se ha escuchado una opinión distinta.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). La Mesa sugiere al señor Diputado inscribirlo en el primer lugar para la discusión del segundo informe, donde puede analizar los aspectos que le parecen dudosos.

En conformidad a un acuerdo anterior, se incluyen las siguientes intervenciones:

El señor MANTEROLA. Señor Presidente, uno de los más graves problemas que aún subsisten en nuestro país es el de la vivienda para los sectores más pobres. A diferencia de lo que ha ocurrido en esta materia en los sectores de ingresos altos, donde el mercado de la vivienda se ha expandido en forma impresionante, la gente de menos recursos no dispone de una oferta constante y suficiente que le permita acceder a la vivienda propia. Aún más, gran parte de lo que constituye el salario familiar es destinado al arriendo, lo que impide el ahorro necesario o una situación financiera que les permita acceder a los

DISCUSIÓN SALA

mecanismos que en la actualidad se le ofrecen para obtener una solución habitacional.

Resolver adecuadamente este grave problema es obligación de todos. La mejor manera para lograrlo es posibilitar el desarrollo del mercado de la vivienda para las familias de menores ingresos y para los sectores medios.

El proyecto que hoy discutimos en esta Cámara es una novedosa alternativa para ello. Se crea un sistema que posibilita que un arrendatario pueda adquirir en el futuro, en una segunda etapa, cuando expira el contrato de arrendamiento, el pleno dominio de la propiedad raíz. Mediante un subsidio estatal al arriendo y a la compraventa, ayuda eficazmente a las familias pobres. Establece nuevos instrumentos que incentivan la inversión privada en la construcción de viviendas para estos sectores.

Así, quienes hoy no tienen capacidad de ahorro o debido a su situación financiera no pueden alcanzar los requisitos exigidos para optar al subsidio habitacional o al crédito bancario para adquirir un inmueble, consiguen mediante este proyecto una posibilidad real para optar a la vivienda propia en el futuro teniendo una solución, además, mediante el arrendamiento subsidiado, a su problema inmediato. Las sociedades inmobiliarias, por su parte, tienen incentivos para la construcción de viviendas para los más pobres, ya que se ofrece un instrumento atractivo de inversión al posibilitar que las sociedades inmobiliarias emitan títulos de crédito o de inversión que incluso pueden ser objeto de inversión institucional, ya que pueden ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones.

Podríamos decir que mediante este proyecto el Estado asume su obligación de ayuda a los más necesitados, se estimula la inversión del sector privado y se ofrece a los usuarios soluciones inmediatas y de futuro.

Hay dos aspectos del mismo sin embargo que me preocupan. El primero dice relación con la situación que puede producirse con eventuales altas tasas de mora en el pago de los arriendos por parte de quienes contraten con las empresas inmobiliarias y las consiguientes dificultades. El segundo, con el costo que pueda significar para el usuario de menores recursos este sistema. Sé que han dado buenas razones para sostener que dicho costo no sería en ningún caso mayor al que hoy tienen quienes acceder al crédito bancario o a las operaciones de vivienda subsidiadas. Quiero, sin embargo, manifestar mi preocupación por esta materia ya que solamente conoceremos el mismo luego de su aplicación.

Hechas estas prevenciones, deseo expresar mi apoyo al proyecto que se discute.

He dicho.

El señor ALVAREZ-SALAMANCA. Señor Presidente:

Nada más importante que abrir una nueva posibilidad a las innumerables familias chilenas que esperan muchas veces por largos años el acceso a la vivienda propia.

Este nuevo sistema, imaginativo, es quizás uno de los pocos proyectos de ley que el Gobierno ha enviado a esta Cámara que van en el sentido de una

DISCUSIÓN SALA

economía social de mercado, dado que, estoy seguro, incentivará a la empresa privada a aumentar la construcción de viviendas para sectores de bajos y medios ingresos.

El proyecto propone el establecimiento de un sistema de arrendamiento con promesa de compraventa, en el cual participarían:

Las personas interesadas en adquirir una vivienda bajo esta modalidad, para lo cual tendrían una cuenta de ahorro con la que pagar el arriendo que convengan en el contrato.

Los Bancos y las administradoras de fondos mutuos, para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Las sociedades inmobiliarias, especialmente creadas al efecto, las que serían las propietarias de las viviendas que se entregarían en arriendo.

Bajo esta modalidad podrían operar también personas beneficiarias de los programas estatales de vivienda. Para ello el proyecto contempla la entrega de un subsidio estatal en forma periódica que le permita al beneficiario complementar el pago del arriendo de una vivienda con promesa de compraventa.

La iniciativa permite ampliar los sistemas de subsidio habitacional actuales, con un mecanismo alternativo que tiende a lograr simultáneamente dos cosas:

Generar un canal adicional en vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el mayor esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, porque también deben atenderse otras necesidades sociales.

Apoyar a las familias de ingresos bajos y medios para que logren convertirse en arrendatarios de una vivienda en condiciones adecuadas, durante el período en que no son arrendatarios.

Por último, señor Presidente, la iniciativa propone la creación de una nueva modalidad de acceso a la vivienda cuya materialización permitirá aumentar las opciones para quienes deseen acceder a una vivienda propia.

En relación a la utilización del sistema de arriendo con promesa de compraventa para la aplicación de subsidios estatales, parece conveniente en tanto tales subsidios vayan dirigidos a familias de escasos recursos, es decir, se focalicen en los sectores más pobres.

Esta modalidad presenta una ventaja respecto de los actuales programas de subsidio. Estos programas de subsidio, destinados a financiar la compra de vivienda, comprometen un monto elevado de recursos por cada familia beneficiada, si se compara con la opción de subsidiar el arriendo que significa entregar un valor mensual por el servicio de vivienda; vale decir, con la misma cantidad de fondos públicos dé un año es posible beneficiar a un mayor número de familias.

Considerando que existe un beneficio social positivo al asegurarle a una familia el acceso a una vivienda aceptable beneficios derivados de vivir en condiciones más adecuadas de saneamiento y habitabilidad, una alternativa que permita,

DISCUSIÓN SALA

con la misma cantidad de recursos, asegurarles estos beneficios a muchas más familias, tiene un beneficio social mucho mayor.

Sin embargo, este mayor beneficio se logrará en tanto se otorgue a familias que hoy carecen de condiciones mínimas de vivienda, pues de lo contrario, el subsidio sólo vendrá a sustituir el esfuerzo privado si es que es otorgado a familias que con sus propios medios obtendrían de todos modos una vivienda. Por esta razón, la ley debiera explicitar los montos máximos de valor de la vivienda a los cuales se podría aplicar esta modalidad; el texto sólo hace referencia a los valores máximos vigentes para las viviendas del sistema general unificado de subsidio habitacional, materia que en la actualidad se reglamenta por Decreto Supremo. Si no se establece este límite, existe el riesgo que el subsidio lo reciban familias que no lo requieren.

Otro aspecto que debe tenerse en cuenta es que la modalidad propuesta, si bien permitiría el acceso a una vivienda a más familias, se está comprometiendo a más largo plazo el gasto fiscal en vivienda, de manera que en la aplicación de un mecanismo de subsidio de esta naturaleza deberá explicitarse claramente los compromisos futuros que el Fisco adquiere en su otorgamiento. Tal vez el establecimiento de un fondo limitado para esta modalidad podría, a la vez de permitir probar el funcionamiento del sistema en sus primeros años, limitar el endeudamiento fiscal en esta modalidad.

Otro de los aspectos a tener en cuenta es que esta nueva alternativa será de utilidad para los sectores de menores ingresos en la medida que la ley resguarde el nivel de riesgo implícito en estas operaciones, pues de no nacerlo no existirán los incentivos necesarios para que las sociedades inmobiliarias ofrezcan alternativas para estos sectores.

He dicho.

El señor SABAG. Honorable Cámara, el grave problema habitacional de nuestro país requiere ser enfrentado en forma real, eficiente y suficiente. De otra forma continuará el drama que viven miles de matrimonios jóvenes que deben pedir a sus padres y amigos que les permitan estar a su lado en una sola casa, "mientras tanto" resuelven su problema. Seguirán viviendo hacinadas aquellas familias que se trasladan en busca de mejor destino. Familias numerosas deberán continuar habitando casas viejas y estrechas, no pensadas para otorgar a sus moradores el mínimo de dignidad que requieren para su vida normal.

Todo ello es muy conocido, y para no caer en aquello de "por sabido se calla y por callado se olvida" es necesario volver cada vez a tocar el tema. Esta ocasión es la adecuada para plantearse en torno a soluciones factibles y acordes con el giro actual de la economía. Por eso y aunque las sepamos, bueno es recordar unas pocas cifras, y sólo para ilustrar las afirmaciones que se harán más adelante.

Nuestro déficit habitacional absoluto va, según diversas fuentes, desde 400 mil a 800 mil viviendas. Según estudios realizados por la Universidad Católica, este déficit será de unas 80.000 viviendas anuales. Esto sólo para cubrir la necesidad actual por crecimiento del número de hogares y reposición de los

DISCUSIÓN SALA

obsoletos. Es decir, el ritmo de construcción alcanzado en los últimos años, que más o menos corresponde a la necesidad actual, requiere ser incrementado más aún si se quiere dar una batalla decisiva para erradicar el déficit.

El Estado, que ciertamente tiene el deber de velar por el bien común, no puede permanecer ajeno al problema y tenemos un programa de incentivo al ahorro de los interesados para solucionar el problema, debidamente respaldado por éste. Sin embargo no es suficiente, como puede verse. Se requería la implementación de una idea que contemplara el aporte de todos los sectores en una forma real y esté acorde con el sistema financiero vigente de economía social de mercado. El proyecto de ley que nos fuera mandado por el Ejecutivo, contempla a mi juicio tales premisas.

Conviene tener en cuenta dos aspectos adicionales:

a). Las políticas habitacionales han apuntado tradicionalmente a hacer propietarios inmediatamente que se obtiene el apoyo estatal. Sin embargo, este objetivo tan loable, al ser exclusivo, condena por muchos años a la marginalidad o al allegamiento a las familias jóvenes de los sectores de menores ingresos, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para estos sectores.

b). El segundo aspecto es que, entre los sectores de ingresos bajos existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les impide ser sujetos de crédito, con lo cual ven limitadas sus posibilidades de acceso a los beneficios del subsidio habitacional.

En consecuencia, es posible concluir que resulta conveniente complementar los sistemas de subsidio habitacional existentes con un mecanismo alternativo que tienda a lograr simultáneamente dos cosas:

1. Generar un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el mayor esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, porque también deben atenderse otras necesidades sociales.

2. Apoyar a las familias de bajos ingresos para que logren convertirse en arrendatarios de una vivienda en condiciones adecuadas durante el período previo en que no son propietarios.

Una breve descripción del proyecto nos permite visualizar mejor las ideas expuestas y lo novedoso de éste. Siendo así que es tarea común de la nación el buscar el bienestar de todos sus componentes, forzoso es concluir que todos deben aportar para encontrar este bienestar, porque todos somos la nación, todos componemos su fuerza y sus posibilidades, al mismo tiempo que sus necesidades.

Soy enfático en declarar aquí y para que se deje en la historia de la lucha por el bienestar del ser humano: ni paternalismo, ni el estatismo, ni muchos menos el despiadado juego de la explotación de las necesidades vitales del ser humano por parte de personas o entidades (que son personas al serlo de una agrupación de ellas). Ninguna de estas variables, repito, es solución viable del

DISCUSIÓN SALA

punto de vista del humanismo, pero sí lo es el concurso de todos los estamentos descritos. Así visualizo este proyecto y por esto pido a mis honorables colegas la mayor consideración hacia él.

Algunos conceptos básicos del proyecto son los siguientes:

1. Propone otorgar un subsidio estatal periódicamente, cuyo objetivo sería ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo en propietario, dentro de un plazo razonable, de la vivienda que mientras tanto el sistema le posibilita arrendar en condiciones de mercado, y por la cual ha suscrito contrato de promesa de compraventa.
2. El sistema también será aplicable para el arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de mayor valor que no gocen de subsidio.
3. El beneficiario de subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en unidades de fomento, el que se determina al momento de ingresar al sistema.
4. El subsidio será pagado en cuotas periódicas por el Estado en un plazo de hasta 20 años y su valor actualizado será similar al que se otorga de una vez para la compra de una vivienda.
5. El mecanismo que se propone sería complementario al sistema existente y el beneficiario podría seleccionar libremente entre las dos opciones para postular al subsidio habitacional.
6. El monto total enterado mensualmente con el aporte personal y comprometido más el subsidio periódico se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta para ese objetivo exclusivo en un Banco o en una administradora de fondos de pensiones. El beneficiario podrá hacer depósitos voluntarios adicionales en su cuenta individual.
7. Con cargo a dicha cuenta, el banco o la administradora pagará mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario de la vivienda. El saldo y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para la compra de la vivienda.
8. Los propietarios celebrarán contratos de arrendamiento con los beneficiarios del subsidio, los cuales incluirán una promesa de compraventa de la vivienda, a materializarse cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al precio de compraventa pactado o al enterarse 20 años. Si al término de este plazo, por cualquier causa no se hubiere completado el fondo necesario, la diferencia deberá enterarse en ese momento.
9. La renta de arrendamiento será fija y se expresará en Unidades de Fomento. La operación del sistema considerará regulaciones legales que incluirán: *Descuentos por planilla del aporte del beneficiario; *aplicación de los fondos de la cuenta individual en caso de mora en el aporte del beneficiario o daños al inmueble; *prohibición de girar de la cuenta individual para otra finalidad o de otorgar los fondos en garantía; *la inembargabilidad de los fondos por otras causas; *y un procedimiento ejecutivo para poner término, en casos calificados, a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

DISCUSIÓN SALA

10. El sistema contemplará también las condiciones de flexibilidad que hará posible la cesión de los derechos del beneficiario, además de la ampliación de las viviendas.

11. Digno de anotarse aparte es el hecho que el proyecto contempla un pago de arriendo por parte del interesado, no superior al 25% de su renta mensual líquida.

Señor Presidente, no escapará al criterio de esta Honorable Corporación el hecho que el tema y el objeto de este proyecto de ley son de una importancia elemental para la gente de nuestro país. Puede ser perfeccionado, pero la idea básica es un sistema posible para solucionar un viejo y agudo problema.

Últimamente nos hemos estado preguntando la mejor forma de invertir los cuantiosos fondos de reserva de las administradoras de fondos previsionales. Las mismas administradoras han hecho proposiciones razonables que han sido acogidas; muchos ciudadanos han sugerido que este campo de inversión sería de desear no sólo para solucionar el problema habitacional descrito y conocido, sino además para procurar una renta segura a las empresas citadas dentro de nuestro mismo país y en nuestra misma gente.

Se debe considerar como una actividad rentable de las administradoras mismas, al mismo tiempo que se visualiza como justa u oportuna, ya que una vez más se usa en beneficio de los imponentes mismos, lo que ello aportan a esas empresas.

El sistema permitirá también que las empresas puedan participar en la solución del problema habitacional de sus propios trabajadores. Esta participación podría llegar a ser muy importante con el aporte de capacidad de gestión, captación de recursos financieros privados que pueden lograr directamente las empresas y la disminución de costos derivados de las economías de escala y menor riesgo del negocio inmobiliario.

Finalmente, y no por ello menos importante, también sería un mecanismo más apto para la aplicación del subsidio habitacional a través de grupos organizados en cooperativas, aprovechando mejor la experiencia y capacidad de gestión de este importante sector.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación general el proyecto.

Si le parece a la Sala, se aprobará por unanimidad.

El señor SOTOMAYOR. No, que se vote.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No hay unanimidad. En votación el proyecto.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 60 votos; por la negativa, 2 votos. Hubo 1 abstención.

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). **Aprobado en general el proyecto.** Pasa a segundo informe.

Aplausos.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el señor Ministro de la Vivienda.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo). Señor Presidente, agradezco a la Honorable Cámara el apoyo mayoritario a este importante proyecto, y especialmente la buena voluntad de todos los señores Diputados para que se aprobara en general en la sesión de hoy. He dicho.

El proyecto fue objeto de las siguientes indicaciones:

Al artículo 3°

1. Del señor Concha para reemplazar las palabras finales del inciso primero: "arrendador y promitente vendedor", por las siguientes: "arrendador promitente vendedor".
2. Del señor Concha para reemplazar el inciso segundo por el siguiente: "El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá un fondo disponible para el pago de futuras rentas."

Al artículo 4°

3. Del señor Dupré para intercalar en el inciso primero, a continuación de la frase "El contrato de ahorro", la siguiente oración: "que deberá contemplar los réditos correspondientes".
4. Del señor Concha para agregar un guión a continuación de la palabra "renta" y para eliminar la siguiente frase: "de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del".
5. Del señor Dupré para suprimir en el inciso tercero la frase ", expresado este último en unidades de fomento".

Al artículo 5°

6. Del mismo señor Diputado para suprimirlo.

Al artículo 23

7. De las señoras Caraball y Cristi y de los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel para expresar en dos incisos el actual primero, terminando el que pasaría a ser primero en las palabras "nuevas o usadas.", seguidas de punto aparte.
8. De los mismos señores Diputados para sustituir la oración final del inciso primero que pasaría a ser segundo, por la siguiente: "Para el titular de la cuenta que postula al subsidio estatal, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de

DISCUSIÓN SALA

compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas."

9. De los mismos señores Diputados para que el actual inciso segundo pase a ser tercero.

Al artículo 25

10. Del señor Concha para sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 25. Vencido el plazo indicado en el artículo anterior y enterado el precio convenido se celebrará el contrato de compraventa prometido dentro de los noventa días siguientes a los hechos indicados. Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta pagará una multa a beneficio del arrendatario de acuerdo a la tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante decreto supremo. El atraso de la sociedad inmobiliaria que excediere de seis meses hará presumir la comisión del delito de estafa sancionado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

Se entenderá pagado el precio convenido si el arrendatario promitente comprador hubiere pagado todas las rentas mensuales de arrendamiento fijadas en el contrato, las que para todos los efectos legales se imputarán al precio de la compraventa prometida, al vencimiento del plazo del contrato.

Asimismo, se tendrá por pagado el precio cuando las rentas de arrendamiento pagadas mensualmente sumadas al saldo de la cuenta de la Administradora de Fondos Mutuos o en el Banco y los abonos voluntarios que hubiere hecho el arrendatario, fueren iguales al precio estipulado u opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

Si al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo se pagará en un plazo de hasta 12 meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento."

Al artículo 26

11. Del señor Concha para agregar la siguiente frase: "una vez cumplido los dos puntos en el artículo 25".

Al artículo 32

12. Del señor Dupré para eliminar la frase inicial de este artículo que dice: "En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria."

Al artículo 38

13. Del señor Concha para reemplazar la oración que comienza con las palabras "un juez árbitro mixto..." hasta el punto final, por la siguiente: "el juez letrado correspondiente de acuerdo con las reglas generales contenidas en el Código Orgánico de Tribunales".

DISCUSIÓN SALA

14. Del señor Concha para eliminar los incisos segundo, tercero y cuarto.

Al artículo 39

14. De las señoras Caraball y Cristi y de los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel para intercalar en el inciso primero, entre las palabras "perito" y "designado", lo siguiente: "que sea profesional de la construcción".

15. Del señor Concha para reemplazar en los incisos primero, segundo y tercero, la palabra "árbitro" por "juez".

Al Artículo 43

16. De las señoras Caraball y Cristi y de los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel para intercalar en el inciso primero, a continuación de las expresiones "Título I", eliminando la coma (,) que la sigue, la siguiente oración: "que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos para postular a una vivienda, exigidos en el reglamento del subsidio habitacional unificado,".

17. Del señor Dupré para reemplazar el inciso segundo por el siguiente: "Este subsidio se pagará en el momento que su monto equivalga al saldo que el titular requiera para la cancelación total de la compraventa de la vivienda.".

Al artículo 45

18. De las señoras Caraball y Cristi y de los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel para iniciar el inciso primero de este artículo de la siguiente manera: "Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 43", colocando en minúscula el artículo "EL".

Al artículo 47

19. Del señor Dupré para eliminarlo.

20. Del señor Concha para suprimir en el inciso segundo la palabra "arbitral".

21. Del mismo señor Diputado para eliminar en el inciso tercero la frase: "excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa".

Al artículo 49

22. De las señoras Caraball y Cristi y de los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel para reemplazar las palabras "que otorgan" por "otorgadas y en trámite por".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

1.8. Segundo Informe de Comisión de Vivienda

Cámara de Diputados. Fecha 13 de enero, 1993. Cuenta en Sesión 41 Ordinaria. Legislatura 325 Extraordinaria.

Segundo informe de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, recaído en el proyecto de ley que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (Boletín N° 607-14-2).

"Honorable Cámara:

Vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informaros, en segundo trámite reglamentario, sobre el proyecto de ley que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

En el estudio realizado por la Comisión para emitir este informe, contó con la asistencia de los señores Vicente Domínguez y Leonardo Moreno, asesores jurídicos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En conformidad con lo dispuesto en los artículos 128 y 287 del Reglamento de la Corporación, corresponde, en este segundo informe, referirse al proyecto aprobado en general por la Honorable Cámara en sesión celebrada el día miércoles 13 de enero en curso, comprendidas las indicaciones admitidas a discusión en la Sala, sin perjuicio de las modificaciones que vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano estimó procedente introducirle en este trámite reglamentario. Como es de vuestro conocimiento, este informe debe hacer expresa mención de las siguientes materias:

I. ARTICULOS QUE NO HAN SIDO OBJETO DE INDICACIONES NI DE MODIFICACIONES.

En estas condiciones se encuentran los artículos 1° y 2°, 6° al 8°, 10° al 22, 24, 27 al 31, 33 al 37, 40 al 42, 44, 46, 48, y 50 al 54.

II. ARTICULOS CALIFICADOS COMO NORMAS DE CARACTER ORGANICO CONSTITUCIONAL O DE QUORUM CALIFICADO.

La Comisión, por unanimidad, determinó que no hay artículo de estas características.

III. ARTÍCULOS SUPRIMIDOS.

No hay artículos suprimidos.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

IV. ARTICULOS MODIFICADOS.

Artículo 3°.

La Comisión aprobó este artículo, por unanimidad, con una indicación de carácter formal, patrocinada por el señor Concha, don Juan.

Artículo 4°.

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Elizalde, Kuschel, Montes, Ojeda, y Pérez, don Ramón, presentaron una indicación destinada a acoger la idea contenida en otra indicación del señor Dupré, con el objeto de que las condiciones específicas de los contratos de ahorro queden establecidas en el o en los decretos supremos que se dicten en conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de esta ley.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 9°.

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Elizalde, Montes, Ojeda, y Pérez, don Ramón, auspiciaron una indicación tendente a establecer que los descuentos por planilla no podrán exceder al treinta por ciento de la remuneración total del trabajador.

Se fundamentó esta indicación en que personeros de la Central Unitaria de Trabajadores (CUT) así lo habían solicitado, para hacerlo concordante con las normas que sobre esta materia contempla el proyecto de ley que modifica el Código del Trabajo, en actual trámite legislativo.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por tres votos a favor y una abstención.

Artículo 23.

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde, y Kuschel, patrocinaron sendas indicaciones destinadas a eliminar las restricciones contempladas en este artículo para permitir que los titulares de cuentas de ahorro puedan adquirir cualquier tipo de viviendas, cuando operan sin financiamiento del subsidio habitacional contemplado en esta ley. De la misma manera, se aprobó el desglose del inciso primero, después de la oración "viviendas nuevas o usadas", incorporándole una frase nueva inicial.

Por asentimiento unánime fueron aprobadas ambas indicaciones, conjuntamente con el artículo.

Artículo 36.

Las señoras Caraball, doña Eliana, Cristi, doña María Angélica, y los señores Elizalde, Kuschel, Montes, Ojeda, y Pérez, don Ramón, propusieron una indicación para considerar un inciso primero, nuevo, a fin de permitir que el arrendatario pueda hacer uso de sus fondos, hasta en cuatro ocasiones,

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

durante la vigencia del contrato, para pagar sus aportes cuando, por razones personales, así lo requiriere.

Del mismo modo, los mismos Diputados patrocinaron otra indicación para considerar, a continuación del vocablo "ocasión" la siguiente expresión, después de punto seguido:

"El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así girados".

El artículo, con ambas indicaciones, fue aprobado por asentimiento unánime.

Artículo 39.

La señora Caraball, doña Eliana, y los señores Elizalde, Montes, Ojeda, y Pérez, don Ramón, auspiciaron una indicación destinada a establecer que los peritos a que se refiere este artículo deben ser los profesionales señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 43.

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel, presentaron una indicación con el fin de reafirmar el criterio de que para postular al subsidio habitacional a que se refiere esta ley, el titular de la cuenta no podrá ser propietario de otro inmueble.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

Artículo 45.

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel, patrocinaron una indicación, de carácter formal, que agrega una frase al inicio de este artículo.

El artículo, con la indicación, fue aprobado por asentimiento unánime.

Artículo 49.

Las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde, y Kuschel, auspiciaron una indicación de carácter meramente formal, que fue aprobada, por unanimidad, igual que el artículo.

V. ARTICULOS NUEVOS INTRODUCIDOS.

No hay artículos nuevos.

VI. ARTICULOS QUE DEBEN SER CONOCIDOS POR LA COMISION DE HACIE DA.

La Comisión, por la unanimidad de sus integrantes, determinó que no existen artículos que se encuentren en esta situación.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

VIL INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISION.

Artículo 3°

Del señor Concha para reemplazar el inciso segundo por el siguiente: "El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá un fondo disponible para el pago de futuras rentas."

Artículo 4°

Del señor Dupré para intercalar en el inciso primero, a continuación de la frase "El contrato de ahorro", la siguiente oración: "que deberá contemplar los réditos correspondientes".

Del señor Concha para agregar un guión a continuación de la palabra "renta" y para eliminar la siguiente frase: "de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del".

Del señor Dupré para suprimir en el inciso tercero la frase ", expresado éste último en unidades de fomento".

Artículo 5°

Del mismo señor Diputado para suprimirlo.

Artículo 25

Del señor Concha para sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 25. Vencido el plazo indicado en el artículo anterior y enterado el precio convenido se celebrará el contrato de compraventa prometido dentro de los noventa días siguientes a los hechos indicados. Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta pagará una multa a beneficio del arrendatario de acuerdo a la tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante decreto supremo. El atraso de la sociedad inmobiliaria que excediere de seis meses hará presumir la comisión del delito de estafa sancionado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

Se entenderá pagado el precio convenido si el arrendatario promitente comprador hubiere pagado todas las rentas mensuales de arrendamiento fijadas en el contrato, las que para todos los efectos legales se imputarán al precio de la compraventa prometida, al vencimiento del plazo del contrato.

Asimismo, se tendrá por pagado el precio cuando las rentas de arrendamiento pagadas mensualmente sumadas al saldo de la cuenta de la Administradora de Fondos Mutuos o en el Banco y los abonos voluntarios que hubiere hecho el arrendatario, fueren iguales al precio estipulado u opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

Si al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo se pagará en un plazo de hasta 12 meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento."

Artículo 26

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Del señor Concha para agregar la siguiente frase: "una vez cumplido los dos puntos en el artículo 25".

Artículo 32

Del señor Dupré para eliminar la frase inicial de este artículo que dice: "En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria."

Artículo 38

Del señor Concha para reemplazar la oración que comienza con las palabras "un juez árbitro mixto..." hasta el punto final, por la siguiente: "el juez letrado correspondiente de acuerdo con las reglas generales contenidas en el Código Orgánico de Tribunales".

Del señor Concha para eliminar los incisos segundo, tercero y cuarto.

Artículo 39

De las señoras Caraball y Cristi y de los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel para intercalar en el inciso primero, entre las palabras "perito" y "designado", lo siguiente: "que sea profesional de la construcción".

Del señor Concha para reemplazar en los incisos primero, segundo y tercero, la palabra "árbitro" por "juez".

Artículo 43

Del señor Dupré para reemplazar el inciso segundo por el siguiente: "Este subsidio se pagará en el momento que su monto equivalga al saldo que el titular requiera para la cancelación total de la compraventa de la vivienda."

Artículo 47

Del señor Dupré para eliminarlo.

Del señor Concha para suprimir en el inciso segundo la palabra "arbitral".

Del mismo señor Diputado para eliminar en el inciso tercero la frase: "excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa".

VIII. ARTICULOS APROBADOS POR UNANIMIDAD.

Durante la discusión de este segundo informe fueron aprobados, por unanimidad, los artículos 3º, 4º, 23, 36, 39, 43, 45, y 49.

Por las consideraciones expuestas y por las que en su oportunidad os serán dadas a conocer por el señor Diputado informante, vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano os recomienda la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

Artículo 1°. Autorízase a los bancos y a las sociedades administradoras de Fondos Mutuos, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Esta cuenta se denominará Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante, "la cuenta".

Artículo 2°. El interesado en ingresar a este sistema podrá abrir la cuenta, a su elección, en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior.

Artículo 3°. Con cargo a los fondos existentes en la cuenta, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador promitente vendedor.

El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4°. El contrato de ahorro se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con una de las sociedades a que se refieren los artículos 11,12,13y 14de esta ley, según el caso, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 54 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieran.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y, salvo acuerdo en contrario entre las partes, su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 5° Las Sociedades Administradoras de Fondos Mutuos y los bancos podrán cobrar una comisión por el mantenimiento de la cuenta y sus operaciones.

Artículo 6°. Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°. El saldo de la cuenta administrada por una Administradora de Fondos Mutuos se expresará en cuotas del mismo Fondo que las partes acuerden. El saldo de la cuenta administrada por un banco se manejará de acuerdo con las normas generales sobre administración de cuentas de ahorro y tendrá derecho a reajuste, no obstante los giros mensuales que se autorizan en esta ley.

Artículo 8°. El titular de la cuenta podrá, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Podrá incluso hacerlo regularmente, mediante descuentos por planillas que efectúe su empleador.

Artículo 9°. Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, descuento que no podrá exceder de un monto equivalente al treinta por ciento de la remuneración total del trabajador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 10, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos segundo y tercero del artículo 23.

Si el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total, el arrendatario promitente comprador podrá acreditar este hecho ante la institución que mantenga dicha cuenta o ante la sociedad inmobiliaria, a fin de solicitar la suspensión de la retención y el pago directo de los aportes. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda,

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria.

El empleador que se encontrare en la situación señalada en el inciso anterior incurrirá en el delito de apropiación indebida a que se refiere el artículo 470, N° 1, del Código Penal.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10. Los fondos existentes en la cuenta o enterados en la sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y de inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

TITULO II

DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11. Para los efectos de esta ley, sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en éste último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley Orgánica.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 12. Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, a partir del momento en que sean sociedades anónimas abiertas y se sometan a los límites permanentes que para ellas contempla el artículo 47 del decreto ley 3.500, de 1980.

Artículo 13. Los bancos podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14. Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley Orgánica.

Artículo 15. Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos 11,12,13y 14.

Artículo 16. Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 24 y en el inciso segundo del artículo 27.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 17. Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 18. En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 16 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, ley de Quiebras;

b) El síndico administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere la letra precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones.

Licitada la cartera, el producto de la licitación quedará sometido a las disposiciones de la ley de Quiebras, y

c) La ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 19. En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, él saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 20. No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103 y en artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 21. Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 22. La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

TITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 23. Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Asimismo, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, incluso respecto de viviendas en

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

construcción que cuenten con el respectivo contrato de construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria, en la forma en que determine el reglamento.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma señalada en el inciso anterior, con objeto de que conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio.

Artículo 24. Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 16, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 25. El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la Sociedad Administradora de Fondos Mutuos o en el banco, o el monto acumulado de los abonos parciales, destinados al pago del precio de compraventa enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa;

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo adeudado se pagará en el plazo no superior a doce meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento, y

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa, a beneficio del arrendatario, de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo. El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de ciento ochenta días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en el inciso primero, hará presumir la comisión del delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

Artículo 26. Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 27. Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 28. La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, pudiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al cesionario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación.

Artículo 29. No obstante lo dispuesto en el inciso final del artículo 16, los inmuebles arrendados en conformidad con las normas de este Título sólo podrán ser embargados por el respectivo arrendatario promitente comprador, en el evento de que, por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.553 del Código Civil.

Artículo 30. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 31. Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 32. En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria. Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

Artículo 33. El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

1. Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 36;
2. Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente;
3. Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por hecho del arrendatario, y
4. Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte del cónyuge o de los herederos del arrendatario.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 34. En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa se podrán establecer cláusulas que regulen anticipadamente las eventuales indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

Artículo 35. La destrucción total o parcial de la vivienda o la existencia de daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondientes, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, la soportará la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 36. El arrendatario podrá, voluntariamente, hacer uso de sus fondos para pagar los aportes cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho los aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá nacerlo, hasta por cuatro veces, durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así girados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando éstos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviera la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 37. El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria.

Artículo 38. Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquéllos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Colegio de Abogados A.G.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las resoluciones correspondientes se publicarán en el Diario Oficial.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 39. Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las Partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV

DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA

Artículo 40. En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 41. La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 42. La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

Artículo 43. El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. Al falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) que se utilizará para ello.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 44. Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 45. Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 43, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 31, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 46. Si el beneficiario cediere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 27, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 47. Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 36, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 48. Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 49. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento.

Artículo 50. Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 51. La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 52. Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 6° del decreto ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 53. En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 54. Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Se designó Diputado informante al señor Elizalde, don Ramón.

Sala de la Comisión, a 13 de enero de 1993.

Acordado en sesión 76a, de 13 de enero de 1993, con la asistencia del señor Elizalde, don Ramón (Presidente); de las señoras Caraball, doña Eliana, y Cristi, doña María Angélica, y de los señores Kuschel, don Carlos Ignacio; Montes, don Carlos; Ojeda, don Sergio, y Pérez, don Ramón.

(Fdo.): Héctor Piña de la Fuente, Secretario de la Comisión".

DISCUSIÓN SALA

1.9. Discusión en Sala

Cámara de Diputados. Legislatura 325 Extraordinaria. Sesión 41 Ordinaria. Fecha 14 de enero, 1993. Discusión particular, se aprueba en particular.

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA. Primer trámite constitucional (continuación).

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Corresponde ocuparse del segundo informe del proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Diputado informante de la Comisión de la Vivienda es el señor Elizalde.

El texto del proyecto está impreso en el boletín N° 60714 y figura con los números 2 y 3 en los documentos de la Cuenta de la sesión 33', celebrada el 22 de diciembre de 1992.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, me corresponde informar, en segundo trámite reglamentario, el proyecto de ley sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, respecto del cual se presentaron varias indicaciones que tienden a modificar algunos aspectos formales y algunas situaciones de fondo contenidas en él.

En el artículo 3°, se aprobó una indicación del Diputado señor Concha para eliminar la conjunción "y", quedando la expresión "arrendador promitente vendedor".

En el 4°, se presentó indicación para acoger la idea contenida en otra del Diputado señor Dupré, con el objeto de que las condiciones específicas de los contratos de ahorro queden establecidos en él, o en los decretos supremos que se dicten en conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la ley. Si bien es cierto que ello está contemplado en otras leyes y cualquier contrato debe consignar estas condiciones, nos pareció oportuno, sin embargo, dejarlo establecido en este proyecto en particular.

En el 9°, se formuló una indicación que acogió lo solicitado por personas de la Central Unitaria de Trabajadores, en el sentido de que los descuentos por planilla no podrán exceder el treinta por ciento de la remuneración total de los trabajadores para permitir que en virtud de dicho descuento puedan acceder a los beneficios de este proyecto de ley.

En el 23, se presentaron sendas indicaciones para eliminar las restricciones contempladas en este artículo, permitir que los titulares de cuentas de ahorro puedan adquirir cualquier tipo de vivienda, cuando operan sin financiamiento del subsidio habitacional. De la misma manera, se aprobó el desglose del inciso primero en dos partes: la primera, referida a las personas que entran al

DISCUSIÓN SALA

sistema y no requieren subsidio habitacional, y la segunda, a las que sí lo solicitan.

Hago presente que prácticamente todas las indicaciones fueron aprobadas por unanimidad.

En el 36, se propuso una indicación para que el arrendatario pueda usar sus fondos para pagar aportes, en el evento de perder sus ingresos.

Después de conocer el informe entregado ayer, los señores Diputados bien saben que el proyecto establece una cuenta de ahorro con aporte voluntario de propiedad de la persona, cuya única finalidad es pagar el valor final de la vivienda. Sin embargo, siendo ese monto de su propiedad y habiéndose establecido que la sociedad inmobiliaria, en caso de mora, pueda en un momento determinado exigir que con esos fondos se cancelen los arriendos, también se pensó que, en la eventualidad de que por diversos motivos el ahorrante quede sin los ingresos necesarios para pagar el monto, pueda utilizar esos recursos que le pertenecen. En ese sentido, se aprobó una indicación para que el arrendatario disponga de sus fondos, hasta en cuatro ocasiones, durante la vigencia del contrato, para pagar sus aportes cuando, por razones personales, así lo requiriera.

Del mismo modo, se patrocinó una indicación adicional que dispone: "El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así girados." Corresponde a una indicación del Diputado señor Montes, suscrita por el resto de los señores parlamentarios.

En el 39, se formuló indicación de la Diputada señora Cristi, con el respaldo unánime de todos los señores Diputados, en el sentido de que los peritos a que se refiere este artículo deben ser los profesionales de la construcción que, en su momento, debe designar el Ministerio de la Vivienda para los eventuales conflictos que se presenten entre inmobiliaria y arrendador.

En el 43, se presentó una indicación, aprobada por unanimidad, para reafirmar el criterio de que para postular al subsidio habitacional a que se refiere esta ley, el titular de la cuenta no podrá ser propietario de otro tipo de inmueble, focalizada, justamente, hacia quienes hoy carecen de vivienda.

En el 45, se formuló indicación para agregar una frase al inciso de este artículo.

En el 49, también se presentó una indicación meramente formal.

Respecto de los temas de fondo, el Diputado señor Dupré presentó dos indicaciones que fueron rechazadas, a las cuales se referirá, seguramente, cuando le corresponda intervenir.

La primera se refiere a la eliminación de la unidad de fomento establecida en el proyecto. Pensamos que en este proyecto de ley no se puede tomar una decisión de esta naturaleza, sobre todo cuando hoy la unidad de fomento es un elemento de medida que se aplica no sólo en el ámbito de la vivienda, sino que en toda la actividad económica del país. En consecuencia, haber aprobado una determinación de esa índole habría originado, lisa y llanamente, un proyecto poco aceptable, fundamentalmente para los inversionistas.

DISCUSIÓN SALA

La segunda indicación se refería a que el subsidio del Estado se pagará en el momento en que la diferencia entre lo que hubiera pagado y el monto final de la vivienda le permitiera al titular cancelar la propiedad.

En primer lugar, mayor incentivo de este proyecto es que el subsidio es diferido en el tiempo y planificado por el Ministerio de la Vivienda; en segundo lugar, el monto que permite que exista incentivo para las empresas inmobiliarias. Desde ese punto de vista, haber aprobado estos dos temas centrales y muy de fondo, habría significado desvirtuar el proyecto.

Eso es lo sustantivo del debate en la Comisión.

Por lo tanto, sugiero a los señores parlamentarios aprobar el proyecto, el cual podrá ser enriquecido en los futuros trámites parlamentarios.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Por no haber sido objeto de indicaciones ni de modificaciones, se declaran aprobados los artículos 1°, 2°, 6°, 7°, 8°, 10, 11,12, 13,14, 15,16,17,18, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 40, 41, 42, 44, 46, 48, 50, 51, 52, 53 y 54.

El señor ORPIS. Pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor ORPIS. Señor Presidente, ¿todos los artículos mencionados por Su Señoría fueron aprobados por unanimidad en la Comisión?

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Sí, señor Diputado. Por lo tanto, reglamentariamente quedan aprobados.

El señor CARRASCO. Pido la palabra, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor CARRASCO. Señor Presidente, sólo quiero dejar constancia de que ayer, cuando se votó en general el proyecto, se produjo una situación poco clara. Entendí que se votaba la clausura del debate, y voté en contra.

De tal manera que dejo establecido que estoy plenamente de acuerdo y participo de él, pues representa un avance importante en el proceso de dotar de una propiedad a los distintos sectores de chilenos.

Nada más.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Se dejará constancia, señor Diputado.

En discusión el artículo 3°.

Ofrezco la palabra.

DISCUSIÓN SALA

Ofrezco la palabra.
Cerrado el debate.

Se ha presentado una indicación a la cual dará lectura el señor Secretario.

El señor LOYOLA. (Secretario). Del Diputado señor Concha para reemplazar el inciso segundo del artículo 3° por el siguiente:

"El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá un fondo disponible para el pago de futuras rentas".

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación la indicación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, no hubo quórum.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No hay quórum. Se va a repetir la votación.

Repetida la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 2 votos; por la negativa, 42 votos. Hubo una abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

En votación el artículo 3°.

Si le parece a la Sala, se aprobará por unanimidad.

Aprobado.

En discusión el artículo 4°.

Ofrezco la palabra.
Ofrezco la palabra.
Cerrado el debate.

Se han presentado tres indicaciones, que se votarán separadamente.

Se va a dar lectura a la primera indicación.

El señor LOYOLA (Secretario). Del Diputado señor Dupré, para agregar en el inciso primero, a continuación de la frase "El contrato de ahorro", la siguiente: "que deberá contemplar los réditos correspondientes".

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación la indicación.

DISCUSIÓN SALA

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 4 votos; por la negativa, 40. Hubo 2 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

Se va a dar lectura a la segunda indicación.

El señor LOYOLA (Secretario). Del señor Concha, para agregar un guión a continuación de la palabra "renta" y para eliminar la frase: "de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del".

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación.

Si le parece a la Sala, se rechazará por unanimidad.

El señor SOTOMAYOR. No, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No hay acuerdo. En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 14 votos; por la negativa, 25 votos. Hubo 1 abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

Se va a dar lectura a la tercera indicación.

El señor LOYOLA (Secretario). Del Diputado señor Dupré, para suprimir en el inciso tercero la frase "expresado este último en unidades de fomento".

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 8 votos; por la negativa, 37 votos. Hubo 3 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

El señor GARCIA (don René Manuel). Señor Presidente, el sistema electrónico no funcionó, porque no borró la votación anterior, por lo que le ruego que repita la votación.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Si le parece a la Sala, se repetirá. Acordado.

DISCUSIÓN SALA

En votación.

Repetida la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 4 votos; por la negativa, 46 votos. Hubo 2 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

El señor GARCIA (don René Manuel). Pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor GARCIA (don René Manuel). Señor Presidente, me gustaría que la Cámara revisara las votaciones de algunos proyectos, ya que cuando presidía el Diputado señor Viera-Gallo en muchas oportunidades sumó las abstenciones al resultado de la mayoría con lo cual se estaría aplicando un doble criterio en las votaciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Muy bien.

Corresponde votar el artículo 4º, en los términos en que viene en el informe.'

El señor LETELIER. Señor Presidente, le pido que informe claramente qué indicación se va a votar para pronunciarnos informadamente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Se votará el artículo 4º tal como viene en el informe. No hay indicación.

En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 46 votos; por la negativa, 7 votos. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado.

En el artículo 5º corresponde votar dos indicaciones.

El señor Secretario va a dar lectura a la primera.

El señor LOYOLA (Secretario). Indicación del Diputado señor Dupré para suprimir el artículo 5º.

En votación.

DISCUSIÓN SALA

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 4 votos; por la negativa, 42 votos. Hubo 2 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

Corresponde votar el artículo 5°.

El señor DUPRE. ¿Me permite, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor DUPRE. ¿Por qué no se va a discutir este artículo?

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Porque no fue renovada la indicación.

El señor DUPRE. No. Una cosa es la renovación de las indicaciones, y otra, someter a discusión el artículo, porque las indicaciones tienen sentido en la medida en que podamos discutir el artículo, aunque las indicaciones presentadas no hayan sido renovadas.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Señor Diputado, el artículo 129 del Reglamento es muy claro sobre la materia. No corresponde discusión.

El señor DUPRE. Corresponde discutir el artículo, porque no hemos cerrado el debate sobre él.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). El señor Secretario va a dar lectura al artículo 129 del Reglamento.

El señor LOYOLA (Secretario). Dice: "Solamente se someterán a la discusión particular:

"a) Los artículos nuevos propuestos en el segundo informe.

"b) Los artículos que hayan sido modificados en el segundo informe.

"c) Las indicaciones que, rechazadas en el segundo informe, hayan sido renovadas con las firmas de un Ministro de Estado o de treinta Diputados que incluya, a lo menos, a tres Jefes de Comités.

"d) Las modificaciones que proponga en su informe la Comisión de Hacienda.

"e) Los artículos suprimidos por la Comisión en el segundo informe."

El señor LETELIER. Señor Presidente, de acuerdo con esta interpretación, cuando una indicación a un artículo no ha sido renovada, no se discute y se tendría que dar por aprobado, ¿o no?

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Corresponde votar el artículo.

El señor DUPRE. Señor Presidente, permítame que moleste a la Sala por un momento, pero quiero señalar un problema de procedimiento.

Ayer solicité el uso de la palabra sobre este proyecto, para establecer algunos puntos de vista. Se me indicó que debía hacerlo hoy, en la votación en particular.

Es claro lo que el Reglamento señala, pero quiero dejar constancia de que, tanto ayer como hoy, se impide expresar una idea, aunque sea minoritaria, respecto de los peligros que encierran muchos de los artículos del proyecto.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Con la venia de la Sala, el Diputado señor Dupré podría hacer uso de la palabra.

No hay acuerdo.

El señor PIZARRO (don Jorge). Señor Presidente, efectivamente, ayer se acordó, al término del cierre del debate, la posibilidad de que el Diputado señor Dupré usaría de la palabra.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, ¿me permite?

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor ELIZALDE. Al inicio de mi informe planteé los dos temas centrales y de fondo que preocupan al Diputado señor Dupré.

Se da por entendido que, en la medida en que avanzamos en el proyecto y llegamos a estos dos temas de fondo: la eliminación de la unidad de fomento y la forma como el Estado aporta su subsidio, el señor Diputado debía pedir la palabra y fundamentar su posición cuando se trataran los artículos correspondientes. El señor Presidente ofreció la palabra en varias oportunidades, pero lamentablemente el Diputado señor Dupré, que estaba presente cuando se trató el artículo 4º, que establece la unidad de fomento, no la pidió.

En todo caso, solicito al señor Presidente que pida el asentimiento de la Sala para que autorice al Diputado señor Dupré para hacer uso de la palabra, porque está planteando temas muy centrales y de fondo, y es necesario conocer su opinión.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Solicito el asentimiento de la Sala para que el Diputado señor Dupré pueda hacer uso de la palabra.

Acordado.

Tiene la palabra Su Señoría.

DISCUSIÓN SALA

El señor DUPRE. Señor Presidente, además hay una equivocación, porque ya se rechazaron las indicaciones del artículo 4°. Estamos hablando del artículo 5° en este instante.

Respecto del artículo 5°, quiero señalar que aquí existe una de las tantas situaciones que me parecen anormales en el proyecto y que representa un peligro para los promitentes compradores, ya que en el futuro tendrán los mismos problemas que los deudores habitacionales de la banca privada y de la ex Anap. Esa situación la veo con absoluta claridad, primero, porque se repone la uefe, lo que me parece absolutamente anormal, y segundo, porque los promitentes compradores tendrán dos obligaciones: pagar el arrendamiento y, al mismo tiempo, las cuotas para la adquisición de la vivienda.

No se conoce con claridad el valor real final de la vivienda. Terminarán pagando, como es el drama de muchos deudores habitacionales, cinco o seis veces el valor del capital real de la deuda inicial.

En el caso específico del artículo señalado por el Diputado señor Elizalde, además se les está entregando un subsidio estatal en 240 cuotas o en 240 oportunidades, cualquiera que sea el sistema, el que se perderá si el deudor llega a ser moroso y, por lo tanto, el Estado estará subsidiando a las empresas inmobiliarias o constructoras que hayan entrado en este negocio.

En el caso específico del artículo 5°, además hay una situación que me parece debiera terminar de una vez por todas en Chile. Cuando se analiza el sistema financiero de otros países, se comprueba que los depósitos y los saldos promedio de las cuentas corrientes, reeditúan en beneficio del cliente. Aquí se cobra en el sistema financiero por el mantenimiento de las cuentas, situación que se repite, lo que a mi juicio es absolutamente anormal. En el caso específico de las administradoras de fondos mutuos y de los bancos mencionados en el artículo 5°, estos podrán colocar cuentas y por los gastos de operación a los clientes, en circunstancias de que usarán esos recursos durante muchos años en inversiones no sólo de inmobiliarias, sino de cualquier tipo, sin que las ganancias de esas operaciones reeditúen ningún beneficio al verdadero dueño del capital. Es más, se está contribuyendo a que el negocio sea absolutamente libre de todos los gastos de administración, lo que no me parece correcto. De una vez por todas, debiéramos impedir que estos gastos deriven en contra de quienes, en definitiva llevarán la carga, que, en este caso específico, son los promitentes compradores.

Por eso, votaré en contra del artículo 5°.

He dicho.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo). Pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo). Señor Presidente, las observaciones del Diputado señor Dupré, a juicio de la Comisión de Vivienda que ayer las analizó, y entiendo que la Sala no les ha dado el

DISCUSIÓN SALA

asentimiento, son de fondo. Por eso, quiero plantear la posición del Ministerio y del Gobierno.

En primer lugar, me referiré al tipo de moneda.

Esta Honorable Cámara trató en una sesión especial el tema de los deudores habitacionales. En esa oportunidad, hubo unanimidad respecto de lo que significa tener un sistema de reajustabilidad para la vivienda, diferente al que tiene el sistema financiero chileno. Francamente, se mata el financiamiento habitacional de largo plazo, si se pretende en términos de instrumentos, que sea diferente al que se tiene hoy.

La economía chilena debe buscar un sistema de indexación diferente a la reajustabilidad diaria. Esto espero irá equilibrándola progresivamente en los próximos años.

Este Ministerio respalda la posibilidad de tener reajustabilidades mensuales y trimestrales, que den suficientes garantías a los inversionistas y que resguarden en mejor forma a quienes solicitan el crédito. Pero poner al proyecto una reajustabilidad diferente, significaría partir por aumentar el valor de la vivienda y por desmejorar la calidad del instrumento que maneja el financiamiento habitacional de largo plazo. Por supuesto, ninguna sociedad inversora invertiría en algo que no puede tener la reajustabilidad que hoy entrega la economía chilena.

En segundo lugar, no se trata del deudor habitacional, sino del contrato entre las partes por arrendamiento. Por lo demás, las situaciones de endeudamiento, como la derivada de la ex Anap, son producto de crisis especiales de la economía, ampliamente tratadas en las Comisiones de Vivienda y de Hacienda de la Honorable Cámara y del Senado, las cuales dieron una solución bastante razonable y que se busca perfeccionar mediante varios instrumentos contenidos en proyectos de ley que los propios señores Diputados han aprobado, que significan más de un 40 por ciento de créditos hipotecarios, según datos que entregué en la sesión de ayer.

Sobre las comisiones, es imposible pensar en una sociedad de servicio como la que va a operar que haga la inversión inmobiliaria y no recupere el costo de administración. Tiene que haber un sistema de cobro por los arriendos de los usuarios y lógicamente una retribución por ese esfuerzo. En las letras de crédito hipotecario, los bancos tienen una comisión. Si no queda establecida en la ley, pueden producirse dificultades entre las partes por la razonable y competitiva comisión que lógicamente importa la administración de estos bienes.

Por otra parte, el interés que tienen o no las cuentas bancarias, evidentemente, excede las posibilidades del proyecto, tan importante desde el punto de vista del financiamiento habitacional de largo plazo. No le carguemos todos los problemas que hoy irroga el sistema y las ventajas o desventajas de quienes captan los recursos. Cuando la economía se perfeccione, será posible aplicar los conceptos que ha planteado el Diputado señor Dupré.

A propósito del subsidio, como se lo explicamos ayer personalmente al Diputado señor Dupré, el Estado entrega el subsidio habitacional íntegro al momento en que la persona adquiere la vivienda. Muchas veces tiene 20 años

DISCUSIÓN SALA

de construida y deterioros de toda naturaleza, financieros y de otra índole, pero el Estado entrega todo el aporte. Aquí lo va a hacer en forma parcializada, lo que es mejor. Hoy otorga 30 mil subsidios unificados, rurales y de otra naturaleza. A nuestro juicio, se resguardan los intereses del Estado y se da el aliciente al inversionista de que nos comprometemos con la persona.

Es error de concepto creer que el subsidio se entrega a las empresas, como diciendo que la gente va a hacer mal uso de él. Se otorga a la familia que tiene arrendamiento con promesa de venta sobre el inmueble. El Estado se hace parte del proceso y entrega el subsidio parcializado en el período de arriendo. Muchas gracias.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación el artículo 5°.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 47 votos; por la negativa, 10 votos. Hubo 4 abstenciones.

El señor ORPIS. Señor Presidente, en el tablero aparecen votando personas que no están presentes en la Sala. Ruego que se repita la votación.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Creo que no altera el resultado.

El señor ORPIS. No se sabe, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Entonces, se repetirá la votación.

Repetida la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 42 votos; por la negativa, 2 votos. Hubo 2 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo 5°.
En discusión el artículo 9°.

Tiene la palabra el Diputado señor Sotomayor.

El señor SOTOMAYOR. Señor Presidente, aprovecharé la discusión del artículo 9° para hacer algunas precisiones respecto del proyecto en general, puesto que ayer terminó el Orden del Día, se votó la idea de legislar y no fue posible dar a conocer las aprensiones.

Me parece que el proyecto no ayuda realmente a las personas de mayores necesidades. Me habría gustado mucho que se definiera algún mecanismo para facilitar el acceso a la vivienda de las personas más necesitadas, pero en carácter de propietarios.

Siempre estaré dispuesto a aprobar un proyecto que haga del nuestro un país de propietarios. Con esta iniciativa estamos llevándolo a un país de

DISCUSIÓN SALA

arrendatarios, lo cual será motivo de conflicto permanente entre las empresas propietarias de las casas y sus respectivos ocupantes. En el pago de dividendos de los diferentes sistemas de crédito habitacional, hemos visto las dificultades que deben encarar los usuarios para estar al día en sus obligaciones.

El señor SMOK. ¿En qué artículo estamos, señor Presidente?

El señor SOTOMAYOR. No importa cuál es el artículo. Lo que importa es que en el proyecto hay cuestiones de fondo.

Es un hecho que todos los sistemas de "leasing" para compra de artículos de bienes de capital siempre resultan de mayor costo para el adquirente que el pago directo. En consecuencia, el mayor valor de la vivienda necesariamente tendrán que pagarlo los usuarios.

El mecanismo es perfectamente entendible en el proceso productivo del país o de las diferentes empresas.

Por falta de capacidad de crédito o por tener otros proyectos de mayor rentabilidad que la inversión en determinado bien de capital, se justifica el "leasing"; pero no podemos pedir que el promitente comprador de vivienda ocupe en proyectos más rentables los recursos que no empleó en la compra de aquélla. De manera que en este caso no se estaría cumpliendo con la esencia del sistema de "leasing".

Por otro lado, en términos generales, me parece inconveniente acceder a una vivienda sin tener el ahorro previo, verdadero amortiguador e incentivo para que el adquirente se mantenga fiel al pago de dividendos, aun en la posibilidad de que circunstancialmente ella tenga un valor relativo menor que el de otros bienes, como ha ocurrido en el pasado. Al no existir el ahorro previo, es muy probable que en un momento dado no haya incentivo para que el deudor continúe sus pagos.

Si bien en el proyecto existen varias medidas aparentemente positivas, la mayor parte de ellas está encaminada a las empresas que se dedicarán a la construcción de viviendas, puesto que disminuyen los riesgos del inversionista. Permite a las empresas descontar el IVA ya que no son bienes de inversión, sino transables y depreciar el valor de las viviendas en el transcurso de 20 años, con cargo a los impuestos sobre las utilidades que tengan.

La depreciación será indirectamente de cargo fiscal. La empresa, además, venderá el bien y tendrá doble beneficio.

Las ventajas para el usuario sólo son aparentes. En cambio, las desventajas son serias e importantes. Por ejemplo, no existe seguro de desgravamen, desventaja muy importante.

Por otra parte, el descuento por planilla, que se trata en el artículo 9°, también debería eliminarse. Es motivo de conflicto entre trabajadores y empleadores, a pesar de que ahora la inflación está bastante controlada, pero no sabemos si esto se mantendrá durante los próximos 20 años. Puede ocurrir que el trabajador que adquiera compromiso en unidades de fomento vea que mes a mes suben los dividendos, en circunstancias de que sus rentas se reajustan sólo una vez al año. Entonces, en cualquier instante el valor del dividendo

DISCUSIÓN SALA

puede exceder del 30 por ciento de su renta y el empleador no podrá hacer el descuento por el total, sino sólo por una parte de él. Por lo que hemos visto en el pasado, el descuento de dividendos de viviendas por planilla por los empleadores es altamente inconveniente.

Tenemos muchos otros argumentos, en general y en particular, para que el proyecto sea revisado. Esperamos que el Senado lo estudie concienzudamente, porque en la Cámara ni siquiera fue posible un debate más acabado. Todavía más, a menos de 24 horas de la discusión general fue presentado a la discusión particular, lo que de hecho impidió formular indicaciones en la Comisión durante el segundo informe. He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Carlos Montes.

El señor MONTES. Señor Presidente, en primer lugar, ante los argumentos del Diputado señor Dupré en relación con la UF, comparto la idea de modificar el sistema de reajustabilidad. Sin embargo, no es la ocasión de iniciar debate al respecto. Las iniciativas sobre fondo de estabilización de dividendos y sobre cambio de mercado financiero deberían ser la oportunidad. La indexación de la economía está generando problemas que pueden redundar en futuras coyunturas económicas. Es muy pertinente la discusión sobre la UF, pero no a propósito del proyecto.

En segundo lugar, el término de las comisiones significaría aumentar las tasas de interés, porque de alguna forma la sociedad que administra los fondos cobrará por hacerlo. Por lo tanto, redundará de manera indirecta e implícita en el incremento de las comisiones.

Por su intermedio, señor Presidente, concedo una interrupción al Diputado señor Dupré.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Por la vía de la interrupción, tiene la palabra el Diputado señor Dupré.

El señor DUPRE. Señor Presidente, el problema de la UF nunca se va a resolver si el Diputado señor Montes sigue presentando indicaciones específicas referentes a deudas en unidades de fomento.

En relación con los gastos de administración, no estoy diciendo que no existan. Lo que señalo es que las instituciones financieras y las empresas particulares no sólo hacen el negocio en sí, que significa, por ejemplo, en este caso, el negocio de las sociedades inmobiliarias, sino que, además, tienen un segundo negocio y un tremendo negocio: el hacer uso de los capitales de terceros, que durante mucho tiempo se van acumulando y que les reditúan beneficios que, en otros países también se reditúa entre quienes son los propietarios de ese bien, que es el capital y que aquí en Chile en uso de un sistema absolutamente anormal, les cargan, además, los gastos de administración y los internos, por conceptos de cualquier naturaleza. Eso es lo anormal. Aquí debiéramos

DISCUSIÓN SALA

rechazar este tipo de situaciones, porque con ella se obtiene un doble beneficio.

Gracias por la interrupción, Diputado señor Montes.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Puede continuar el Diputado señor Montes.

El señor MONTES. Señor Presidente, en relación con el tema de las unidades de fomento, le diría al Diputado señor Dupré, por su intermedio, que es un tema global del mercado financiero, por lo que amerita una discusión global. El hecho de referirlo solamente a este proyecto, puede afectarlo seriamente y no resolver el problema de fondo. Es por ello que creemos que a propósito del fondo, la ley estableció estos dividendos y al introducir modificaciones al mercado financiero ofrece la oportunidad de ver cómo, en definitiva, se va a desindexar la economía.

En cuanto a las comisiones, insisto en que aquí hay un cobro, y ese gasto, si no es por vía de comisión, lo es por vía tasa de interés. En efecto, las administradoras de estas cuentas realizan un cierto negocio, pero van a pagar intereses sobre los saldos de estas cuentas y por tanto, reeditarán a quienes las tienen en intereses que les permitirán amortizar el pago de estas viviendas. En relación con lo manifestado por el Diputado señor Sotomayor, las muchas cosas que dijo me dejan la impresión de que no ha estudiado el proyecto, porque hace afirmaciones inexactas, que demuestran que no hay una reflexión ni un estudio en detalle. Habría sido preferible que hubiera participado en la Comisión. De partida, cuando el señor Diputado dice que desincentiva el ahorro, justamente lo que busca el proyecto es dar la posibilidad de acceder a la vivienda a personas que por distintas razones no tienen capacidad de ahorro previo; o sea, un monto suficientemente amplio como para postular a una vivienda. Está claro que a quien tenga capacidad de ahorro no le convendrá usar esta vía, porque será más cara respecto de otras alternativas. Por tanto, me parece que es una afirmación inexacta.

Para las empresas, el proyecto puede representar una excelente alternativa para muchas de fuera de Santiago que necesitan construir viviendas para su personal, como las frutícolas, las mineras, etcétera. En efecto, si los trabajadores pasan a desempeñarse en otros lugares, pueden ceder sus derechos y optar por viviendas en otras regiones. Esto representará una alternativa de solución para las necesidades habitacionales de ese tipo de empresas.

En fin, creo que hay un conjunto de afirmaciones inexactas, que demuestran que no existe un conocimiento cabal del alcance de esta iniciativa. En la Comisión la estudiamos largamente, la mejoramos y solucionamos muchos de los problemas hechos presentes.

Finalmente, de acuerdo con la indicación que figura en el artículo 9º, hay que ser muy claro. Esta responde a la necesidad de poner un tope al descuento. Por lo tanto si una familia, por alguna razón, disminuye sus ingresos, por debajo de lo que requeriría para pagar el 30 por ciento del contrato que firmó

DISCUSIÓN SALA

para adquirir la vivienda, esta disminución lleva a una redefinición del contrato. ¿Por qué? Porque hay un tope. Esto es para defender a los arrendatarios que optan a la compra de viviendas por esta vía, como una manera de protegerlos, estableciendo el límite de que, en ninguna circunstancia, el dividendo que pague será más del 30 por ciento de sus remuneraciones. Es una forma de proteger y de precaver, cuando se den estas circunstancias. Esto obliga, sin duda, a la modificación del contrato entre el arrendatario promitente comprador y la sociedad inmobiliaria, para ver de qué manera se va a reponer ese diferencial, ya sea prolongando el tiempo o aumentando los futuros pagos de arriendo.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Ofrezco la palabra. Ofrezco la palabra. Cerrado el debate. En votación el artículo 9°

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 43 votos; por la negativa, 2 votos. Hubo 1 abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo.

En discusión el artículo 23.

Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

En votación.

Si le parece a la Sala, se aprobará por unanimidad.

No hay acuerdo.

En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa 39 votos; por la negativa, 1 voto. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo.

Corresponde votar una indicación al artículo 25.

¿Habría acuerdo para omitir su lectura? Es muy extensa y está en el informe.

El señor ORPIS. No.

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No hay acuerdo. El señor Secretario va a dar lectura a la indicación.

El señor LOYOLA (Secretario). La indicación es del Diputado señor Concha y tiene por objeto sustituir el artículo 25 por el siguiente:

"Vencido el plazo indicado en el artículo anterior, y enterado el precio convenido, se celebrará el contrato de compraventa prometido dentro de los noventa días siguientes a los hechos indicados. Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta pagará una multa a beneficio del arrendatario, de acuerdo con la tabla que confeccionará el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, mediante decreto supremo. El atraso de la sociedad inmobiliaria que excediere de seis meses, hará presumir la comisión del delito de estafa sancionado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

"Se entenderá pagado el precio convenido si el arrendatario promitente comprador hubiere pagado todas las rentas mensuales de arrendamiento fijadas en el contrato, las que para todos los efectos legales, se imputarán al precio de la compraventa prometida, al vencimiento del plazo del contrato."

"Asimismo, se tendrá por pagado el precio cuando las rentas de arrendamiento pagadas mensualmente, sumadas al saldo de la cuenta de la Administradora de Fondos Mutuos o en el Banco, y los abonos voluntarios que hubiere hecho el arrendatario, fueren iguales al precio estipulado u opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario."

"Si al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo se pagará en un plazo de hasta 12 meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento."

El señor DUPRE. Pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Sólo corresponde votar, señor Diputado.

El señor DUPRE. Debe someterse a discusión.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No corresponde discusión.

El señor DUPRE. Corresponde, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Es el mismo problema planteado anteriormente en el artículo 5°.

El señor DUPRE. No. Este artículo no lo hemos discutido, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Reglamentariamente no corresponde discusión. No fue modificado.

En votación.

DISCUSIÓN SALA

El señor BOSSELIN. Solicito que se divida la votación.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). ¿En qué sentido, señor Diputado?

El señor BOSSELIN. En el sentido de que, a partir de la parte donde dice que constituirá delito, se vote en forma separada; porque hay dos ideas de distinta naturaleza: una aceptable y la otra puede ser muy discutible.

El plazo de los noventa días me parece adecuado. No va contra el derecho de nadie; al contrario, es una sana práctica que se deja establecida en el propia ley. Pero establecer en este caso el delito me parece un exceso. Para eso está el Código Penal.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). ¿La idea es votar el inciso primero, separadamente?

El señor BOSSELIN. Exactamente, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación el inciso primero de la indicación del Diputado señor Concha.

El señor DUPRE. Señor Presidente, ¿por qué no aclara a la Sala lo que se somete a votación?

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). El inciso primero de la indicación del Diputado señor Concha.

El señor DUPRE. No, señor Presidente. Es la indicación del Diputado señor Concha al inciso primero, para clarificar la materia. No es el inciso primero lo que votamos, sino la indicación del Diputado señor Concha.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Se ha pedido votación separada por el Diputado señor Bosselin.

El señor BOSSELIN. La indicación, señor Presidente. Si lo que se vota es la indicación y ella consta de dos partes, entonces, solicito que se vote la primera y luego la otra.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, si los señores Diputados leen con atención el artículo 25, en la página 25, se van a encontrar con que el inciso final dice exactamente lo mismo: "Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa de ...", etcétera, etcétera. En definitiva, ¿cómo es posible que en un mismo artículo aparezcan dos incisos prácticamente iguales como primero y final?

DISCUSIÓN SALA

El señor BOSSELIN. Son distintos, en uno se establece plazo; y en otro, una norma diferente.

El plazo es un concepto diferente. Incluso ambas disposiciones son complementarias y no contradictorias.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Los parlamentarios que no estén de acuerdo, votarán en contra.

El señor LETELIER. Señor Presidente, ¿fue renovada esta indicación?

La señora CRISTI. No.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No es necesario que lo sea, señor Diputado.

En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 4 votos; por la negativa, 45 votos. Hubo 1 abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazado el primer inciso. Si le parece a la Sala, con la misma votación se rechazará el resto de la indicación.

Acordado.

El señor ALVAREZ-SALAMANCA. Señor Presidente, mi voto es por la negativa.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Se hará la corrección. En votación el artículo 25.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 38 votos; por la negativa, 1 voto. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo 25. En el artículo 26, corresponde discutir una indicación que se encuentra en la página 8 del segundo informe.

Ofrezco la palabra.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

DISCUSIÓN SALA

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, la indicación sólo tendría algún valor si se hubiese aprobado la del Diputado señor Concha al artículo anterior. De manera que no siendo coincidente debería rechazarse.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Votaríamos el artículo 26 tal como viene en el segundo informe.

El señor DUPRE. Señor Presidente, pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor DUPRE. Señor Presidente, pido disculpas, pues soy minoría absoluta en este proyecto, pero quiero dejar constancia de que ojalá sea cierto lo que han planteado tanto el señor Ministro de la Vivienda como el Diputado señor Montes, en el sentido de que este proyecto no tenga los problemas que he destacado. Lo deseo absolutamente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No corresponde discusión; sino solamente votar.
En votación.

El señor DUPRE. Corresponde discusión, señor Presidente.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Corresponde solamente votar.

El señor DUPRE. Pido la palabra, por un asunto reglamentario.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor DUPRE. Señor Presidente, de acuerdo con el Reglamento, este proyecto no debió tratarse hoy, ya que necesitábamos tener el informe, a lo menos, con 24 horas de anticipación. No hago cuestión de ello, me parece importante tratarlo, pero considero igualmente importante dejar constancia de mi opinión minoritaria, porque veo muchísimos peligros para la gente que entrará en el sistema.

Por eso, aun cuando Su Señoría tiene toda la razón al señalar que no corresponde abrir debate respecto de determinados artículos, he solicitado hacer uso de la palabra.

El artículo 25, objeto de una indicación del señor Concha, es esencial, porque por su intermedio se les quitará la posibilidad y las casas a las personas que en un determinado momento no puedan dar cumplimiento a sus obligaciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Señor Diputado, no corresponde abrir debate sobre este artículo.

DISCUSIÓN SALA

La situación planteada en cuanto a que el proyecto no podía ser tratado, debió hacerse presente al comienzo, por un Comité. Como ello no ocurrió, corresponde seguir su estudio.

Tiene la palabra el Diputado señor Orpis, por un asunto de Reglamento.

El señor ORPIS. Señor Presidente, por su intermedio solicito al Diputado señor Dupré que cuando quiera hacer uso de la palabra sobre un artículo que no ha sido modificado en la Comisión, solicite la unanimidad de la Sala.

La señora CRISTI. Pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

La señora CRISTI. Señor Presidente, no entiendo mucho lo que está pasando, porque no ha habido oportunidad de discutir el proyecto.

Ni siquiera se terminó de analizar en general y quienes presentaron indicaciones no han tenido posibilidad de plantear sus ideas.

No sé si hubo acuerdo de Comité para votarlo sin discusión o si las indicaciones ya fueron votadas en la Comisión.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Lo que se ha hecho es aplicar estrictamente el Reglamento, señora Diputada.

En votación el artículo 26.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 46 votos; por la negativa, 0 voto. Hubo 3 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado.

El señor Secretario va a dar lectura a una indicación al artículo 32.

El señor LOYOLA (Secretario). Del Diputado señor Dupré para eliminar la oración inicial de este artículo, que dice: "En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria."

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Esta indicación fue rechazada en la Comisión.

En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 6 votos; por la negativa, 35 votos. Hubo 2 abstenciones.

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

En votación el artículo 32.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, no hubo quórum.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No hay quórum. Se va a repetir la votación.

Repetida la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 38 votos; por la negativa, 6 votos. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado.

En discusión el artículo 36.

Ofrezco la palabra.

Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, sólo para explicar el sentido de la indicación.

Ante la imposibilidad de incluir en este proyecto dos iniciativas tendientes a superar situaciones a veces dificultosas para los deudores el seguro de cesantía o, eventualmente, el fondo de compensación por cuanto todavía no son ley, se ha establecido un sistema mediante el cual el arrendatario podrá voluntariamente utilizar los fondos acumulados en su cuenta de ahorro cuando lo requiera, para cancelar durante el período de arrendamiento. Ello lo podrá hacer hasta en cuatro oportunidades y deberá transar en forma directa con el banco el modo de reintegrar los recursos.

Estimamos que por tratarse de fondos voluntarios, el arrendatario debe tener la posibilidad de hacer uso de ellos en el momento en que por situaciones de tipo económico vea perdidos sus ingresos.

Ese es el sentido de la indicación.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Montes.

El señor MONTES. Señor Presidente, como ha dicho el Diputado señor Elizalde, la indicación apunta a fortalecer los derechos de los promitentes sobre el ahorro que han acumulado.

Una parte del pago mensual que hace el promitente comprador corresponde a arriendo, y la otra es ahorro para pagar la vivienda. Este saldo se ve

DISCUSIÓN SALA

acumulado en una cuenta, la que representa un patrimonio. El arrendatario puede ceder los derechos, ponerlos en estado de situación bancaria, pero no puede darlos en garantía, porque son inembargables.

Hemos considerado la circunstancia de que dentro de los 20 años de que tenga problemas de ingresos en una determinada etapa de su vida y, por lo tanto, no pueda pagar el monto mensual. En ese caso y por cuatro veces durante la vigencia del contrato podrá recurrir al fondo de ahorro acumulado.

Con esto se fortalecen los derechos del promitente comprador sobre sus fondos para usarlos en estas ocasiones. Para hacerlo tendrá que suscribir un contrato, un convenio, un acuerdo, con la sociedad inmobiliaria para ver la forma de reponer los fondos girados.

Es exactamente lo contrario al aporte voluntario, que también obliga a redefinir los contratos, porque está abonando más rápido que lo convenido originalmente. En este caso, está usando los recursos por una circunstancia familiar que lo obliga a tomar esa medida.

Ese es el sentido de la indicación.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo). Señor Presidente, la indicación formulada cuenta con todo nuestro respaldo.

Como en la Sala se ha dicho que el proyecto está balanceado en favor de las empresas que serán las sociedades inversoras, este artículo demuestra lo contrario, pues cuando se ha buscado la manera de usar los fondos de pensiones, que tienen otro destino, para financiar la vivienda, ha habido negativas permanentes de las administradoras para que ello ocurra. En este caso, las sociedades inversoras permitirán a los usuarios utilizar sus propios fondos cuando tengan necesidad de ellos, por razones muy entendibles.

Esto es un importante dejarlo en el proyecto, porque tal como se permiten los ahorros voluntarios, también se permite el uso de los fondos cuando hay emergencia.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Ofrezco la palabra. Ofrezco la palabra. Cerrado el debate. En votación el artículo 36.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 42 votos; por la negativa, 1 voto. Hubo 1 abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado.

Corresponde tratar el artículo 38, que ha sido objeto de dos indicaciones:

El señor Secretario va a dar lectura a la primera.

DISCUSIÓN SALA

El señor LOYOLA (Secretario). indicación del Diputado señor Concha para reemplazar la frase que comienza con las palabras "un juez árbitro mixto..." hasta el punto final, por la siguiente: "el juez letrado correspondiente de acuerdo con las reglas generales contenidas en el código Orgánico de Tribunales".

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación la indicación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 5 votos; por la negativa, 40 votos. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

Se va a dar lectura a la segunda indicación.

El señor LOYOLA (Secretario). La segunda indicación, del Diputado señor Concha, tiene por finalidad eliminar los incisos segundo, tercero y cuarto.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación la indicación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, no hubo quórum.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). No hay quórum. Se va a repetir la votación.

Repetida la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 4 votos; por la negativa, 35 votos. Hubo 1 abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

En votación el artículo 38.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 39 votos; por la negativa, 0 voto. Hubo 1 abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado.

En discusión el artículo 39.

Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

DISCUSIÓN SALA

El señor Secretario va a dar lectura a las dos indicaciones presentadas a este artículo.

El señor LOYOLA (Secretario). La primera, de las señoras Caraball y Cristi y de los señores Bombal, Caminondo, Correa, Elizalde y Kuschel, es para intercalar en el inciso primero, entre las palabras "perito" y "designado", la frase: "que sea profesional de la construcción."

La segunda, del Diputado señor Concha, es para reemplazar en los incisos primero, segundo y tercero, la palabra "árbitro" por "juez".

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación la primera indicación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 15 votos; por la negativa, 35 votos. Hubo 1 abstención.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

En votación la segunda indicación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 4 votos; por la negativa, 41 votos. Hubo 2 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada.

En votación el artículo 39.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 43 votos; por la negativa, 2 votos. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado.

En discusión el artículo 43. Ofrezco la palabra.

El señor MONTES. Pido la palabra.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor MONTES. Señor Presidente, en el inciso primero del artículo 43 la Comisión introdujo la siguiente frase: "que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional,..." La restricción "que no posea otro inmueble" genera una serie de problemas, porque hay muchas personas que

DISCUSIÓN SALA

tienen otros inmuebles como parte de una comunidad, de una herencia o de otras situaciones.

Por eso, hemos llegado al acuerdo unánime de solicitar la supresión de la frase: "que no posea otro inmueble y" a fin de que el artículo quede de la siguiente manera: "El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, etcétera.", por cuanto en ese reglamento se establecen las condiciones específicas que deben reunir quienes pueden acceder, y, por lo tanto, se contempla la posibilidad de que por herencia se tenga un inmueble, como parte de una comunidad, o situaciones de esa naturaleza.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Dupré.

El señor DUPRE. Señor Presidente, quiero representar la inconveniencia de aprobar el artículo 43, porque como lo señalé anteriormente significa entregar el subsidio del Estado, del Fisco, para el negocio de las sociedades inmobiliarias. Creo que este subsidio no debe entregarse en forma parcial, de modo que las sociedades, contando con poder en blanco en el momento de contratar el arriendo y la promitente venta con la persona interesada, puedan obtener los subsidios del Estado. Hice indicación al respecto, porque, insisto, el peligro que advierto en el proyecto es que las personas no tendrán capacidad suficiente para pagar dos clases de compromiso, perderán sus casas. Por consiguiente, el Fisco perderá dinero y las sociedades inmobiliarias, las AFP o los bancos harán uso de él, en beneficio propio, puesto que en definitiva no lo devolverán.

El Ministro señaló, denantes, que este sistema es igual al que se tiene actualmente. No lo es, porque aquella persona que hoy opta a un subsidio paga sólo ese subsidio, y aquí la obligamos, con la advertencia de que puede perder su vivienda, a pagar un arrendamiento y, paralelamente, sus compromisos respecto del "leasing" y del subsidio. De manera que no es exactamente lo mismo. Aquí le estamos sumando obligaciones y, en el caso específico del artículo 43 repito, aprobado en los términos como está, una vez entregado el subsidio en cuotas, desde el inicio de este compromiso, el Fisco va a perder una cantidad muy importante de dinero en favor de las empresas inmobiliarias, porque, obviamente, cuando se deje sin efecto el contrato, dichas empresas no tienen obligación de restituir al Fisco el dinero que recibieron por efecto del subsidio.

En la indicación planteo que el subsidio se otorgue cuando el saldo insoluto que quede por pagar sea equivalente a él, de modo que una persona, finalmente, pueda cancelar la totalidad del "leasing" del compromiso de compra, sobre la base del saldo equivalente al subsidio del Estado, y que el subsidio sirva efectivamente para que esa persona pueda llegar a ser propietaria de la vivienda.

DISCUSIÓN SALA

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, la verdad es que el planteamiento del Diputado señor Dupré en su oportunidad también fue motivo de debate en la Comisión, cuando el tema implicaba la incorporación del subsidio para las personas promitentes compradores.

Pero éste es un sistema absolutamente diferente a los subsidios tradicionales, porque en ningún caso se trata de un subsidio a la vivienda. Es un subsidio a la persona. Y siendo así, ella utiliza una parte que le permite optar, eventualmente, a una vivienda diferente a la que contrató inicialmente, y que implica también que pueda ceder y vender sus derechos o la parte no acumulada ante una pérdida o renuncia del bien. Es un subsidio que representa un aporte del Estado, mes a mes o cada seis meses o según los términos que se fijen en el Reglamento que a su vez le permite acumular dinero en su cuenta corriente para pagar la renta. De manera que el subsidio igualmente beneficia a la persona aun cuando ella pudiese vivir sólo de él durante los 20 años que dura el contrato.

En consecuencia, me parece que el aporte, en los términos en que ha sido planteado, no es un beneficio a la inmobiliaria; es un beneficio directo a la persona, y desde ese punto de vista constituye un sistema que en mi concepto es adecuado.

Inicialmente, compartí la misma opinión del Diputado señor Dupré, en el sentido de que con el subsidio se termine de pagar la vivienda, pero, entendiéndose no sólo como objetivo para pagar la última cuota, sino que también como ayuda para financiar la renta de arrendamiento en un momento determinado.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Correa.

El señor CORREA. Señor Presidente, las indicaciones que ha presentado el Diputado señor Dupré atentan directamente contra la esencia del proyecto, y debieran haberse analizado y discutido ayer cuando se debatió el tema en la discusión en general. Suprimir de raíz el artículo 43 es dejar absolutamente trunco el proyecto. Por tanto, creo que no es procedente esa indicación.

Además, esta situación tiene que ver también con el Reglamento de la Cámara, porque si hemos estado en la Comisión analizando y discutiendo los pros y los contras del proyecto y sus materias esenciales por cerca de seis meses, no puede la Sala abocarse a lo medular cuando se trata a nivel particular como en el cese de hoy.

He dicho.

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra la Diputada señora Cristi.

La señora CRISTI. Señor Presidente, daremos la unanimidad para suprimir la frase "que no posea otro inmueble y" que hicimos presente en nuestra indicación. ¿Por qué la propusimos? Porque en ninguna parte del proyecto se estipulan los requisitos para los postulantes. En ninguna parte se dice que quienes opten al subsidio no deben tener otro subsidio u otra vivienda; pero si nos acogemos al decreto supremo N° 44 sobre subsidio unificado, en el se señala como condición sine qua non que las personas no hayan recibido otro subsidio o que no tengan otra vivienda.

Quiero aprovechar la presencia del señor Ministro para solicitarle que estudiemos la posibilidad de que en el futuro estos decretos supremos se conviertan en leyes, porque hay ciertas materias que son permanentes en el tiempo. De esa forma evitaríamos que cada vez que se plantee un proyecto se tengan que revisar los requisitos. Creo que hay muchos artículos de los decretos supremos que fácilmente pueden ser materia de ley. A la fecha podemos contar con la seguridad y tranquilidad que nos da el Ministerio de turno, pero no sabemos lo que puede pasar en el futuro respecto de la asignación de los subsidios. Sería muy importante reglamentarlos en una ley de una vez por todas.

En todo caso, señor Presidente, repito que damos la unanimidad para retirar la mencionada frase.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Letelier.

El señor LETELIER. Señor Presidente, por su intermedio quiero consultarle al señor Ministro acerca de una duda relacionada con este artículo que creo que es preocupación de todos, compartiendo y dando, por cierto, la unanimidad para eliminar la referida frase, en el entendido de que en el reglamento se tomarán todos los resguardos para que aquellos que posean una vivienda no puedan optar al beneficio.

En la ley no sabemos a cuánto ascienden los recursos fiscales que se destinarán a este tipo de subsidio. Personalmente, he sido muy crítico de que el subsidio para la clase media, sector muy relevante en nuestro país, pueda llegar a ser, en muchas ocasiones, mayor que el que reciben los sectores populares.

El sector rural, en el mejor de los casos, recibe un subsidio de 110 uefes hay excepciones; la vivienda progresiva, en su primera etapa, sin contemplar el ahorro del crédito, recibe 110 uefes y aquí hay la posibilidad de un subsidio de hasta 140 uefes.

Mi preocupación es ¿qué porcentaje de los montos totales para el fomento a subsidio de la vivienda destinará el Ministerio para este programa? ¿Cuántas

DISCUSIÓN SALA

clases de soluciones se ha pensado que pueden plantearse anualmente mediante este importante mecanismo?

Nuestra bancada, a través del Diputado señor Montes, ha estado sumamente comprometido con este tema; pero ésta es una de las dudas que tenemos algunos de sus parlamentarios.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Dupré.

El señor DUPRE. Señor Presidente, antes de referirme a la indicación sobre el artículo 43, quiero decir, frente a la observación del Diputado señor Correa, que los Diputados tenemos la obligación de incorporarnos a una Comisión. El sistema que establece el Reglamento, y además el sistema histórico que hemos utilizado y es bueno que así haya sido, es que quienes estén en las Comisiones, que sean especialistas en los temas, tengan la posibilidad de tratarlos muy a fondo respecto de los proyectos. Pero estos se tratan en la Sala precisamente para el conocimiento de los señores Diputados. Sería absolutamente absurdo que algún sistema contemplase en algún momento que los señores Diputados que no pertenecen a una Comisión no pudiesen ni siquiera hacer observaciones en relación con un tema. En mi caso específico, tengo interés en este proyecto. Desde hace mucho tiempo lo he seguido. No tengo posibilidad física de estar en la Comisión de la Vivienda, porque debo asistir a las Comisiones de Relaciones Exteriores y de Economía y, obviamente, esa circunstancia no me quita el derecho a participar activamente en este tema, incluso con indicaciones, respetando el hecho de que se haya estudiado durante seis meses. Pero yo pido respeto aunque esté, a juicio de la gran mayoría, equivocado respecto de mis posiciones frente a la iniciativa.

Señor Presidente, no voy a dar la unanimidad para suprimir la frase aludida, salvo que se acepte que quede incorporada "que no posea otro inmueble y". En muchos casos, en el otorgamiento de los subsidios estatales cuya carga soportan todos los chilenos ocurre, por una u otra razón, al margen del reglamento y de los requisitos exigidos, que algunos beneficiarios logran más de un inmueble. Con ello se pierde el objetivo que persigue el proyecto.

Respecto del artículo 43, quiero dejar constancia de que, cuando los promitentes compradores caigan en mora por la imposibilidad de cumplir sus obligaciones, dadas las condiciones planteadas en este proyecto, los bancos, las AFP y las sociedades inmobiliarias se beneficiarán, no sólo con los dineros de los particulares, sino, además, con recursos fiscales producto del subsidio habitacional.

Debiéramos haber analizado la posibilidad de que, manteniendo el subsidio, éste garantice efectivamente que el fisco contribuye a la cancelación total de la vivienda. Por eso presenté una indicación, para que el subsidio se entregue en el momento en que su monto equivalga al saldo que el titular requiera para el pago total de la vivienda y, en caso de incumplimiento del promitente comprador, no se use en beneficio de la sociedad inmobiliaria.

DISCUSIÓN SALA

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Ministro de la Vivienda.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo). Señor Presidente, éste es un proyecto muy importante y los Diputados señores Sotomayor y Dupré tienen serias reservas sobre algunos de sus fundamentos.

Sin interferir en el Reglamento de la Honorable Cámara ni en el trabajo de las Comisiones, por su intermedio, señor Presidente, ofrezco a ambos la posibilidad de tener una discusión, lo más amplia posible, con el personal técnico del ministerio, que estudió en profundidad este proyecto, cuya elaboración al interior del Gobierno demoró dos años, y ya lleva ocho meses en esta Cámara, donde se ha consultado a todos quienes tienen que opinar al respecto. Parte de los planteamientos formulados en esta Sala fueron analizados en larguísimas sesiones de ambas Comisiones, con representantes de distintos Ministerios.

Por eso, junto con agradecer a los Diputados señores Dupré y Sotomayor su interés en esta iniciativa, les reitero mi ofrecimiento.

Un segundo punto importante de aclarar es el surgido desde ayer en la discusión, relativo a los dobles subsidios y que, en parte se refiere al tema tratado en el artículo 43.

Quiero despejar toda duda sobre la asignación de subsidios.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo es sumamente riguroso en la entrega de subsidios. Gasta mucho tiempo fiscalizando, evaluando y chequeando los datos de que dispone. Al respecto, ha habido un gran avance en nuestro país, porque como mencionaba ayer la Diputada señora Cristi, hasta antes de 1990 no había un cruce de información entre los beneficios habitacionales que entregaba el Ministerio del Interior casetas sanitarias y las acciones del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. A partir de ese año, se han conseguido los RUT de todas las personas que han recibido caseta sanitaria, información que maneja el Ministerio de la Vivienda.

La situación inmanejable se produce cuando una pareja no está casada y, burlando la ley porque no puede obligarlos a casarse, la mujer y el nombre obtienen el beneficio ya que la convivencia no está gravada en términos de esta naturaleza.

También se produce, a veces, que un hijo o un pariente logran el subsidio, cosa perfectamente legítima dentro del grupo familiar, y se sabe que en esa familia hay dos casas: una la tiene el jefe de familia y la otra, el hijo.

Me parece suficiente resguardo y le pido al Diputado señor Dupré revisar su posición de no dar la unanimidad el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional que establece exigencias para impedir que una persona que tiene vivienda acceda a un segundo beneficio.

He dicho.

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Montes.

El señor MONTES. Señor Presidente, como ya se han dado todos los argumentos, solo deseo decirle al Diputado señor Dupré que su actitud ha sido, básicamente, la de mirar con mucho temor el proyecto, sin tomar en cuenta los antecedentes. Es razonable preocuparse de que el proyecto sea adecuado, pero me parece que el señor Diputado no lo ha estudiado en todo su alcance. En ese sentido, me parece pertinente efectuar con su Señoría algunos estudios en profundidad sobre la iniciativa.

Debo manifestarle al Diputado señor Dupré que el "leasing" o arriendo con promesa de compraventa es una vía para adquirir vivienda que no conviene a todo el mundo. Lo trascendente del proyecto es que diversifica las alternativas y ofrece mayores posibilidades.

¿A quiénes les conviene este sistema? A las personas de clase media que hoy pagan un arriendo y les resulta difícil completar un ahorro; a trabajadores independientes, a pequeños empresarios, a matrimonios jóvenes.

Por otra parte, el señor Diputado habla de mora. Eso quiere decir que no entiende que en este sistema no hay endeudamientos/por lo que no hay mora. Lo que existe es un contrato por el cual se paga un arriendo y, a su vez, una suma adicional por una promesa de compraventa, que permite abonar al valor de la vivienda. Cuando no se puede pagar la renta de arrendamiento más esta cantidad, el promitente comprador puede terminar con su contrato, y el proyecto de ley establece las condiciones para ello.

He tratado de explicarle al señor Diputado, porque me parece que no ha estudiado el tema. Sería importante que lo analizara como lo hicimos en la Comisión, con mucha acuciosidad, tal como lo expresó el Diputado señor Correa, para despachar un buen proyecto, que, sin duda, tendrá defectos, que el Senado lo mejorará y la experiencia obligará, en el camino, a perfeccionarlo. En cuanto a la idea del subsidio, me parece que sería bueno analizarlo en detalle. Entregar el subsidio al final significa desestimar a quienes pagarán mes a mes 240 cuotas ya que se incrementará el aporte para arriendo y ahorro de quienes adquieren una vivienda por este sistema. La posición del señor Diputado indica que no ha entendido el papel que juega el subsidio como incentivo para los sectores que puedan acceder a viviendas por esta vía.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra la Diputada señora Cristi.

La señora CRISTI. Señor Presidente, también quiero emitir algunas opiniones respecto de la confianza que nos da el proyecto en cuanto a su efectividad futura.

Ayer escuchamos extensas exposiciones sobre el estudio técnico, serio y responsable que se hizo del tema. Si bien es cierto que, al principio, cuando se presentó el proyecto hubo parlamentarios que no estábamos de acuerdo con él

DISCUSIÓN SALA

por los riesgos que podría significar, con el correr del tiempo se superaron los puntos conflictivos. Por ejemplo, la idea que las AFP tendrían la posibilidad de mantener cuentas de ahorro, fue desechada y se reemplazó por la de los fondos mutuos.

En la primera instancia, en el estudio técnico se hablaba de 40 mil subsidios al año, lo que en 20 años habría significado 800 millones de pesos, cifra a la que, sin duda, ningún gobierno podría comprometerse. Posteriormente, el Ministro explicó que se pensaba en alrededor de 5 mil subsidios al año. Lo más importante es que el monto estaría determinado en la ley de presupuestos.

Por lo tanto, con esos y muchos otros resguardos para evitar que se produzcan los problemas ocurridos con los deudores hipotecarios, el proyecto por ahora da suficientes garantías para aprobarlo. Además, los primeros años de aplicación de su normativa será una evaluación de su eficacia. Si a la larga el proyecto no es suficientemente efectivo, no creo que se vaya a prolongar su vigencia.

Por consiguiente, he superado todas las inquietudes a igual que los señores Dupré y Sotomayor que tuve al comienzo. En verdad, considero que este proyecto ofrece grandes garantías y es una forma de abrir nuevos caminos para aumentar las posibilidades de que personas modestas y del sector medio accedan a la compra de viviendas.

He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el Diputado señor Dupré.

El señor DUPRE. Señor Presidente, reitero mi respeto por los expertos, técnicos y sabios en materia de vivienda, pero quiero hacer uso de mi modesto derecho como parlamentario.

He estudiado este proyecto, naturalmente no con la inteligencia y profundidad de quienes descalifican a los que no participamos en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, y me merece una serie de reparos.

El Diputado señor Montes manifestaba que en estos contratos no hay mora. Ello no es así. Cuando una persona y puede ver el artículo correspondiente deja insolutas tres rentas del contrato de arrendamiento, cae en mora lo que significará que pierda la casa. A eso me refiero.

Y lo otro es que él podrá no estar de acuerdo conmigo le respeto el derecho a no estarlo, pero lo que planteamos son cosas distintas.

Respecto del subsidio estatal, el Diputado señor Montes expresa la conveniencia del pago mensual del subsidio y, en mi opinión, tiene que entregarse por el saldo insoluto de la deuda, a título de precio de compraventa para que el promitente comprador adquiera efectivamente el dominio de la vivienda. También señalaba que cuando se proceda en la forma establecida en el articulado del proyecto de ley que, al parecer, es lo que se aprobará y una persona caiga en mora y pierda la casa, las inmobiliarias, los bancos y las AFP tendrán el beneficio, no sólo del dinero pagado por el particular, sino que también del subsidio estatal cuyo monto estimativo estará, además,

DISCUSIÓN SALA

contemplado anualmente en la Ley de Presupuestos. Esa es una cosa que, en definitiva, la encuentro anormal y no es lógica.

¿Por qué no quiero dar la unanimidad, respecto del tema de la supresión de la frase? Exclusivamente por las expresiones "que no posea otro inmueble". Me parece importante que en la ley se consigne el requisito de que no posea otro inmueble, porque, además de todas las situaciones anormales, podríamos obviamente sumar esta otra, lo que me parece excesivo. He dicho.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Hago presente a la Sala que faltan quince minutos para el término del Orden del Día y el proyecto tiene plazo para su despacho hasta el próximo domingo. De tal manera que si no se termina de tratar hoy en la mañana, tengo la obligación de citar para esta tarde.

Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE. Señor Presidente, en vista de estas consideraciones, seré muy breve.

El Diputado señor Dupré ha tratado de hacer una analogía entre lo que hoy significa un crédito hipotecario, que implica que la persona en el momento de suscribir el contrato adquiera una vivienda y se compromete a pagar el precio en el plazo pactado. Al dejar de hacerlo, el banco puede perseguir el saldo adeudado y más allá del valor del bien raíz llegar al remate de la vivienda.

En este caso, el compromiso de venta no pasa por ningún crédito ni por ninguna hipoteca en favor de algún banco. De tal manera que ni la sociedad inmobiliaria ni los bancos van a perseguir a estos promitentes compradores. Lo que ocurre en este sistema es que las personas pagan un arriendo. Si cualquiera deja de hacerlo, es natural que lo desalojen. Sin embargo, no le quita la parte de subsidio no aplicado, sino solamente aquella que hasta el momento hubiese destinado a ese fin; y el saldo del subsidio lo puede transferir o reutilizar.

Por lo tanto, hablamos de dos casos absolutamente diferentes. El sistema que hoy se implementa con esta modalidad permite que las personas accedan a la vivienda al término de un período de contrato de arrendamiento, sin sufrir los avatares que implica estar endeudado con los bancos, lo que ha acarreado la pérdida de sus viviendas a miles de chilenos por un sistema absolutamente injusto y hasta malévolo.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Se va a dar lectura a la indicación del Diputado señor Dupré.

El señor LOYOLA (Secretario). La indicación tiene por objeto reemplazar el inciso segundo del artículo 43 por el siguiente: "Este subsidio se pagará en el momento que su monto equivalga al saldo que el titular requiera para la cancelación total de la compraventa de la vivienda."

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación.

DISCUSIÓN SALA

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 7 votos; por la negativa, 36 votos.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada la indicación.

Correspondería votar el artículo 43, sin la frase a que aludía el Diputado señor Montes.

No hay acuerdo.

En votación el artículo 43.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 44 votos; por la negativa, 1 voto.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo. En discusión el artículo 45. Ofrezco la palabra. Ofrezco la palabra. En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 50 votos; por la negativa, 0 voto. Hubo 2 abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo.

Se va a dar lectura a las indicaciones al artículo 47.

El señor LOYOLA (Secretario). La primera indicación es del Diputado señor Dupré y tiene por finalidad eliminar el artículo 47.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 4 votos; por la negativa, 43 votos.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada la indicación. Se va a dar lectura a la segunda indicación.

El señor LOYOLA (Secretario). Del Diputado señor Concha, para cambiar en el inciso tercero la frase "excepto la sociedad inmobiliaria", por "las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa".

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 3 votos; por la negativa, 43 votos.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Rechazada la indicación. En votación el artículo 47.

DISCUSIÓN SALA

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 45 votos; por la negativa, 5 votos. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo. En discusión el artículo 49. Ofrezco la palabra. Ofrezco la palabra. Cerrado el debate. En votación.

Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 49 votos; por la negativa, 1 voto. No hubo abstenciones.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Aprobado el artículo.

Terminada la discusión del proyecto. **Despachado el proyecto.**
Aplausos.

El señor HAMUY (Presidente en ejercicio). Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda). Señor Presidente, en relación con este proyecto, agradezco en forma muy especial la gentileza de los señores Diputados respecto de este Ministerio. Entiendo la preocupación de algunos de ellos por los alcances del proyecto nada puede ser perfecto pero destaco la buena voluntad que primó y que beneficia a los adquirentes de viviendas a través de este sistema.

Como Ministro de Vivienda y en nombre de las familias que esperan con mucha impaciencia el proyecto, agradezco el esfuerzo porque la vivienda sea asequible a las grandes mayorías.

Gracias.

Aplausos.

OFICIO LEY

1.10. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora

Oficio de Ley al Senado. Comunica texto aprobado. Fecha 14 de enero, 1993. Cuenta en Sesión 27 Especial. Legislatura 325 Extraordinaria. Senado.

PROYECTO DE LEY DE LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS QUE ESTABLECE NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Con motivo del Mensaje, Informes y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al siguiente

PROYECTO DE LEY:

“TITULO I

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 1º.— Autorízase a los bancos y a las sociedades administradoras de Fondos Mutuos, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes. Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales. Esta cuenta se denominará Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante, "la cuenta".

Artículo 2º.— El interesado en ingresar a este sistema podrá abrir la cuenta, a su elección, en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior.

Artículo 3º.— Con cargo a los fondos existentes en la cuenta, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador-promitente vendedor. El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4º.— El contrato de ahorro se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del

OFICIO LEY

artículo Iº y con una de las sociedades a que se refieren los artículos 11, 12,13 y 14 de esta ley, según el caso, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 54 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro obligará al interesado á efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y, salvo acuerdo en contrario entre las partes, su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 5º.— Las Sociedades Administradoras de Fondos Mutuos y los bancos podrán cobrar una comisión por el mantenimiento de la cuenta y sus operaciones.

Artículo 6º.— Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7º.— El saldo de la cuenta administrada por una Administradora de Fondos Mutuos se expresará en cuotas del mismo Fondo que las partes acuerden. El saldo de la cuenta administrada por un banco se manejará de acuerdo con las normas generales sobre administración de cuentas de ahorro y tendrá derecho a reajuste, no obstante los giros mensuales que se autorizan en esta ley.

Artículo 8º.— El titular de la cuenta podrá, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios, Podrá incluso hacerlo regularmente, mediante descuentos por planillas que efectúe su empleador.

Artículo 9º.— Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, descuento que no podrá exceder de un monto equivalente al

OFICIO LEY

treinta por ciento de la remuneración total del trabajador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 10, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos segundo y tercero del artículo 23.

Si el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total, el arrendatario promitente comprador podrá acreditar este hecho ante la institución que mantenga dicha cuenta o ante la sociedad inmobiliaria, a fin de solicitar la suspensión de la retención y el pago directo de los aportes. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 10 y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria.

El empleador que se encontrare en la situación señalada en el inciso anterior incurrirá en el delito de apropiación indebida a que se refiere el artículo 470, N° 1, del Código Penal.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10.— Los fondos existentes en la cuenta o enterados en la sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión

OFICIO LEY

efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

TITULO II

DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11.— Para los efectos de esta ley, sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12.— Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, a partir del momento en que sean sociedades anónimas abiertas y se sometan a los límites permanente; que para ellas contempla el artículo 47 del decreto ley 3.500, de 1980.

Artículo 13.— Los bancos podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.— Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18,046 y su ley Orgánica.

Artículo 15.— Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos 11, 12, 13 y 14.

Artículo 16.— Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los

OFICIO LEY

plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 24 y en el inciso segundo del artículo 27.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 17.— Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 18.— En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 16 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, ley de Quiebras;

OFICIO LEY

b) El síndico administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere la letra precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones.

Licitada la cartera, el producto de la licitación quedará sometido a las disposiciones de la ley de Quiebras, y

c) La ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 19.— En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 20.— No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 21.— Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas/excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3-500, de 1980.

Artículo 22.— La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

OFICIO LEY

TITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 23.— Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Asimismo, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, incluso respecto de viviendas en construcción que cuentan con el respectivo contrato de construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundó del artículo 4o se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria, en la forma en que determine el Reglamento.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma señalada en el inciso anterior, con objeto de que conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio.

Artículo 24,— Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a

OFICIO LEY

interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 16, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 25.— El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la Sociedad Administradora de Fondos Mutuos o en el banco, o el monto acumulado de los abonos parciales, destinados al pago del precio de compraventa enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo adeudado se pagará en un plazo no superior a doce meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa, a beneficio del arrendatario, de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo. El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de ciento ochenta días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en el inciso primero, hará presumir la comisión de delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

Artículo 26.— Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 27.— Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución.

OFICIO LEY

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 28.— La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, pudiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al cesionario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación.

Artículo 29.— No obstante lo dispuesto en el inciso final del artículo 16, los inmuebles arrendados en conformidad con las normas de este Título sólo podrán ser embargados por el respectivo arrendatario promitente comprador, en el evento de que, por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.553 del Código Civil.

Artículo 30.— Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 31.— Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

OFICIO LEY

Artículo 32.— En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria. Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

Artículo 33.—El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

1. — Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 36.
2. — Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.
3. — Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por hecho del arrendatario.
4. — Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte del cónyuge o de los herederos del arrendatario.

Artículo 34.— En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa se podrán establecer cláusulas que regulen anticipadamente las eventuales indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

Artículo 35.— La destrucción total o parcial de la vivienda o la existencia de daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, la soportará la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 36.— El arrendatario podrá, voluntariamente, hacer uso de sus fondos para pagar los aportes cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así girados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

OFICIO LEY

Artículo 37 — El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada, en todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria.

Artículo 38.— Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Colegio de Abogados A.G.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las resoluciones correspondientes se publicarán en el Diario Oficial.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 39.— Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del

OFICIO LEY

juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV

DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA

Artículo 40.— En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 41.— La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 42.— La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4o.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 43.— El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario

OFICIO LEY

acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) que se utilizará para ello.

Artículo 44.— Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 45.— Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 43, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 31, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 46.— Si el beneficiario cedere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 27, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 47.— Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 36, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

OFICIO LEY

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 48.— Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta* a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 49.— El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento.

Artículo 50.— Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 51.— La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 52 Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 6o del decreto ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

OFICIO LEY

Artículo 53.— En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 54.— Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Dios guarde a V.E.

(Fdo.): Mario Hamuy Berr.— Carlos Loyola Opazo.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

2. Segundo Trámite Constitucional: Senado

2.1. Primer Informe de Comisión de Vivienda

Senado. Fecha 31 de mayo, 1993. Cuenta en Sesión 09 Ordinaria. Legislatura 326 Ordinaria.

BOLETÍN N° 607-14 a).

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros el proyecto de ley de la H. Cámara de Diputados, enunciado en el rubro, originado en un Mensaje de S.E. el Presidente de la República.:

Se deja constancia que, en opinión de la Comisión, la casi totalidad del articulado de la iniciativa de ley en estudio, debe ser conocido por la Comisión de Hacienda, principalmente sus artículos 12, 4°, 7°, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55.

Asimismo, dejamos constancia que la Comisión estimó que el artículo 39 del presente proyecto de ley contiene normas de carácter orgánico constitucional, razón por la cual fue puesto de inmediato en conocimiento de la Excma. Corte Suprema, a fin de recabar su parecer sobre éste, de conformidad con los artículos 74, inciso segundo, de la Constitución Política, y 16 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, por cuanto se relaciona con la organización y atribuciones de los Tribunales de Justicia. En ese sentido se despachó el oficio N° 468/93, de fecha 19 de Mayo de 1993, de esta Comisión.

Por lo tanto, para los efectos constitucionales y reglamentarios pertinentes al quórum, dejamos constancia que dicho artículo 39, debe ser votado, de acuerdo con el artículo 63 de nuestra Carta Fundamental, con quórum de ley orgánica constitucional.

A una de las sesiones en que se consideró este proyecto concurrió, además de los miembros titulares de la Comisión, el H. Senador señor Ortiz de Filippi.

Durante la discusión de este proyecto de ley la Comisión acordó invitar al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo; al señor Subsecretario de Previsión Social; al señor Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras; al señor

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Superintendente de Valores y Seguros; al señor Superintendente de Administradoras de Fondos de Pensiones; al señor Fiscal Nacional de Quiebras; al señor Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción; al señor Presidente de la Asociación Chilena de Empresas de Leasing; al señor Presidente de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G. y a los señores Presidente y Gerente General de la Asociación Gremial de Cajas de Compensación de Asignación Familiar en Chile.

En respuesta a la invitación concurren el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Alberto Etcheagaray acompañado de sus asesores señores Vicente Domínguez y Sergio Almarza; el señor Subsecretario de Previsión Social, don Luis Orlandini; el señor Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras, don José Florencio Guzmán; el señor Superintendente de Administradoras de Fondos de Pensiones, don Julio Bustamante; el señor Superintendente de Valores y Seguros, don Hugo Lavados; el señor Fiscal Nacional de Quiebras, don Rafael Gómez, acompañado del Abogado Jefe del Departamento Civil, don Pablo Cifuentes y de la Auditora Jefa del Departamento de Continuación de Giro, doña Gladys Aliaga; el señor Presidente de la Comisión Permanente de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción, don Helmut Stehr, acompañado del miembro de dicha Cámara, don José Várela; el señor Presidente de la Asociación Chilena de Empresas de Leasing, don Rodrigo Manubens, acompañado por el Vicepresidente y Secretario de ese organismo, don Pedro Larrain y don Teodoro Wigodski, respectivamente; el señor Gerente General de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G., don Francisco Margozzini; los señores Presidente y Gerente General de la Asociación Gremial de Cajas de Compensación de Asignación Familiar, don Pablo de Tezanos Pinto y don Renato de la Cerda, respectivamente; el señor Fiscal de la Caja de Compensación de Asignación Familiar Los Héroes, don Martín Urrutia y el señor Gerente de Créditos y Sucursales de la Caja de Compensación de Asignación Familiar de Los Andes, don Eusebio Pérez Gutiérrez

ANTECEDENTES

De acuerdo a los antecedentes expuestos por el Ejecutivo ante vuestra Comisión, el proyecto de ley en comento, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, es un esquema relativamente análogo a un leasing financiero con ciertas particularidades.

Sin embargo y considerando que este proyecto de ley tiene por objeto proporcionar una fórmula de financiamiento para la adquisición de viviendas, se ha estimado necesario dar a conocer la institución denominada "leasing", su origen, historia y significado jurídico-financiero y, además, dar a conocer, a groso modo, el surgimiento que tal contrato o fórmula de financiamiento ha alcanzado en países altamente industrializados y las posibilidades de unión entre ahorro, financiamiento y producción que tal institución ofrece.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En nuestro país no existen normas propias que se apliquen de modo orgánico al "leasing" habitacional. Sólo, en algunos casos, las leyes se refieren al "leasing" bajo el concepto descriptivo de arrendamiento con opción de compra.

Del contexto general del proyecto de ley en estudio, ha de considerarse que el contrato de arrendamiento es el molde jurídico de una operación financiera, que tiene por objeto proveer de un bien raíz para la vivienda a una persona, que se obliga a pagar un precio, con cargo a los fondos depositados en una cuenta de ahorro, como contraprestación por el derecho al uso y goce del bien que se le proporciona en arriendo, con la facultad de poderlo adquirir en dominio de la arrendadora, que ha de constituirse como sociedad inmobiliaria, de acuerdo a ciertas prescripciones del proyecto de ley y, con la cual, el arrendatario ha celebrado un contrato de promesa de compraventa, a fin de que el contrato definitivo se perfeccione en un plazo máximo de 20 años y siempre que el saldo de la cuenta corresponda con el precio de compraventa estipulado.

De las relaciones que se desprenden de la operación descrita, resultan entrelazadas diferentes personas, cuyas obligaciones provienen fundamentalmente de la celebración de cuatro tipos de contratos principales como son, el arrendamiento, la promesa de compraventa, la compraventa y el de depósito, todos los cuales están íntimamente unidos entre sí.

Del simple enunciado general de las ideas que se han expuesto, resulta que se ha concebido el contrato clásico de arrendamiento con una finalidad económica y jurídica que rebasa el alcance y significado con que ha sido regulado por el Código Civil, porque se le anexan y yuxtaponen otros contratos de los que derivan diversas relaciones jurídicas, que le imprimen una fisonomía distinta, más bien con un carácter sui-géneris, lo que ha determinado la preocupación del legislador de regirlo en forma sistemática, como ha ocurrido en otras legislaciones en el derecho comparado, y concia idea de satisfacer así el problema del déficit habitacional que existe en nuestro país.

La palabra "leasing", que viene del verbo inglés "to lease", se traduce como "arrendar", "alquilar", significados todos ellos, no aplicables a la noción jurídico-financiera de "leasing", sino que al verbo "to rent".

Son muchos los significados que para ésta palabra se podrían enumerar y que de hecho se ha pretendido utilizar. Francisco Rico Pérez, en su obra sobre el "leasing" propone como traducción "use y disfrute de bienes ajenos con opción de compra".

Los orígenes del "leasing" y las primeras prácticas de él se remontan a los primeros decenios de este siglo. Sin embargo, se puede decir que surgió renovadamente hacia 1950, en California, Estados Unidos, cuando cierto industrial, llamado D.P. Boother Jr., necesitó cumplir un contrato para el Ejército, más rápidamente que lo habitual.

Fue entonces cuando se encontró con que no disponía ni de los equipos ni del capital necesarios, para cumplir con el requerimiento en la forma que le era solicitado.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Las ganancias y ventajas que la aceptación de ese contrato le significaron, lo llevó a idear un novedoso sistema para ampliar la potencialidad productiva de su empresa y así poder cumplir con lo acordado; ese sistema consistió en arrendar a otros industriales los equipos que en ese momento a él le faltaban, por un periodo de tiempo no superior al necesario para llevar a cabo la producción que le había sido contratada.

El éxito de esta operación lo llevó a dedicarse totalmente al rubro de alquiler o arrendamiento de equipos industriales.

Pronto este nuevo sistema fue seguido y perfeccionado por otras empresas e industrias, y el "leasing" se incorporó como fórmula de financiamiento, primero en los Estados Unidos, y luego en los más importantes países europeos. El primero de ellos en advertir las ventajas de esta nueva institución y adoptarla ha sido Inglaterra (1960), posteriormente han seguido igual camino países como Francia, Bélgica, España y los países integrantes del Mercado Común Europeo, surgiendo, así, el "leasing" como una de las más importantes fórmulas de financiamiento modernas.

En Chile la iniciativa nace sólo en 1977 con motivo de la formación de la empresa hoy denominada "Leasing Andino S.A.", que nació como iniciativa de la empresa española Leasing Bancaya S.A., filial del Banco de Vizcaya, quien propuso al Banco de Chile la iniciación conjunta de una empresa de leasing.

Posteriormente, a lo largo de más de diez años, se ha ido generalizando la actividad del leasing y se han creado diversas empresas, principalmente bajo el amparo de instituciones bancarias.

El contrato de leasing admite diversas clasificaciones en consideración a los diferentes aspectos o características de la operación envuelta en él. Estas clasificaciones tienden a identificar el contrato de que se trata. De acuerdo a ello señalamos las siguientes:

- a) Por su finalidad se puede dividir en leasing operativo y en financiero; esta finalidad históricamente se refiere al objetivo que tiene el propietario de la cosa, atendiendo a si se trata de colocar un bien en el mercado o de permitir su uso mediante el otorgamiento de un financiamiento;
- b) Por su objeto, en mobiliario e inmobiliario;
- c) Por el territorio que abarca, en nacional e internacional;
- d) Por su origen, en directo o en vendor program.

En cuanto los tipos de operaciones de leasing, se pueden distinguir fundamentalmente dos: el leasing financiero y el leasing operativo. Las características básicas comunes a ambos tipos de contratos son las siguientes:

- a) Los compromisos adquiridos tanto por el arrendatario como por el arrendador, no pueden ser rescindidos unilateralmente durante la vigencia del contrato.
- b) El contrato contempla expresamente, a su fecha de término, una opción a favor del arrendatario para comprar el bien, renovar el contrato o devolver el bien.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Se trata de un leasing financiero cuando el contrato establece una o más de las siguientes condiciones:

- a) Se transfiere la propiedad del bien al arrendatario al término del contrato.
- b) El monto de la opción de compra al final del contrato es significativamente inferior al valor de mercado del bien que tendría en ese momento.
- c) El valor actual de las cuotas de arrendamiento corresponde a una proporción significativa del valor de mercado del bien al inicio del contrato (90 por ciento o más).
- d) El contrato cubre una parte significativa de la vida útil del bien (75 por ciento o más).

La actividad del leasing en Chile ha estado centrada hasta ahora, básicamente, en bienes muebles que por lo común son bienes de capital de uso de empresas productoras de bienes y servicios de monto mediano y por plazos también medianos. Sólo en el último tiempo se da la tendencia a la celebración de contratos por valores importantes y por plazos más largos, características que son propias del leasing inmobiliario.

Sin embargo, para el leasing inmobiliario existen en Chile restricciones entre las que podemos mencionar las impuestas a las empresas de leasing filiales de banco, a las que no se les permite efectuar operaciones de lease-back de bienes raíces usados, ni celebrar contratos de leasing respecto de viviendas, y sólo se permite respecto de otros bienes raíces cuando reúnan ciertos requisitos, por ejemplo, oficinas comerciales.

Finalmente, es necesario precisar que por el hecho de ser el leasing un negocio, en el que es elegible el tipo de inversión y, en consecuencia, es necesario emitir títulos de respaldo de esta operación, ello tiene que ser regulado y estar bajo la tutela de la Superintendencia correspondiente. Por esta razón el negocio habitacional no está dentro del giro de las empresas de leasing.

Este proyecto de arrendamiento con promesa de compraventa difiere del leasing en factores importantes como son el plazo y la opción de compra. En efecto, en el leasing hay una opción de compra, y en el contrato que se regula en el proyecto de ley en estudio, no se puede optar por no comprar o no vender la vivienda, porque habría un incumplimiento de las obligaciones del contrato.

En una operación comercial como la de la vivienda, que tiene connotación social, la opción de compra, que caracteriza al leasing, no se compadece con el rubro habitacional, porque este hecho crea una incertidumbre respecto del objetivo del contrato, cual es, el llegar a ser propietario de la vivienda. Esa es una de las diferencias sustanciales, con el leasing descrito en la parte inicial de estos antecedentes.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ANTECEDENTES LEGALES

Para el estudio del presente proyecto de ley se han tenido en consideración, entre otros, los antecedentes que se indican a continuación:

1.- Ley N° 16.391, de 16 de Diciembre de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, organismo público, que entre otras funciones, es el encargado de la política habitacional del país.

2.- Decreto Ley N° 3.500, de 13 de Noviembre de 1980 que establece un nuevo sistema de pensiones.

De este Decreto Ley se tuvieron a la vista los artículos 19, incisos primero y segundo, 47, 98 letra j), 45 letras e) y d) y 130, que inciden en el proyecto de ley en estudio y, que se transcriben a continuación:

El artículo 19 de este Decreto Ley

preceptúa que, "las cotizaciones establecidas en este Título deberán ser declaradas y pagadas por el empleador, el trabajador independiente o la entidad pagadora de subsidios, según corresponda, en la Administradora de Fondos de Pensiones a que se encuentre afiliado el trabajador, dentro de los diez primeros días del mes siguiente a aquél en que se devengaron las remuneraciones y rentas afectas a aquéllas, o aquel en que se autorizó la licencia médica por la entidad correspondiente, en su caso, término que se prorrogará hasta el primer día hábil siguiente si dicho plazo expirare en día sábado, domingo o festivo.

Para este efecto, el empleador deducirá las cotizaciones de las remuneraciones del trabajador."

Esta disposición se tuvo presente en el análisis del artículo 9º, inciso primero del proyecto de ley en estudio, en relación con la normativa del nuevo artículo 57 del Código del Trabajo, cuyo reemplazo se encuentra en trámite, y con las normas de la ley N° 17.322 sobre cobro de imposiciones.

El artículo 47 del Decreto Ley N° 3.500 establece que los depósitos en cuenta corriente y a plazo y las inversiones con recurso de un Fondo en títulos emitidos por entidades financieras o garantizadas por ellas, no podrán exceder como proporción del respectivo Fondo, al producto entre los siguientes factores:".

La letra j) del artículo 98 de este Decreto Ley N° 3.500, define a las Sociedades Anónimas Inmobiliarias como aquellas que tengan como giro único el negocio inmobiliario y el de mutuos hipotecarios con cláusula a la.' orden. Se entenderá para estos efectos como negocio inmobiliario la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces con exclusión de predios agrícolas, sitios eriazos y viviendas. Estas últimas sólo podrán ser adquiridas cuando forman parte de algún inmueble cuyo uso sea mayoritariamente comercial, y en ningún caso podrán exceder del dos por ciento de los activos totales de la sociedad. Se entenderá para estos efectos como negocio de mutuos hipotecarios con cláusula a la orden la compra, venta y otorgamiento de los mutuos que se definen en la letra k) siguiente, y."

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Estas dos disposiciones dicen relación con el artículo 12 del proyecto de ley en estudio que autoriza a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, a partir del momento en que sean sociedades anónimas abiertas y se sometan a los límites permanentes que para ellas contempla el artículo 47 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980.

El artículo 45 letras d) y e), del citado Decreto, señalan que las inversiones que se realicen con los recursos de un Fondo de Pensiones deberán tener como únicos objetivos la obtención de adecuada rentabilidad y seguridad. Todo otro objetivo que se pretenda fijar a tales inversiones se considerará contrario a los intereses de los Fondos de Pensiones.

Los recursos del Fondo, sin perjuicio de los depósitos en cuenta corriente a que se refiere el artículo 46, deberán ser invertidos en:

a)..., b)..., c)...

d) Letras de crédito emitidas por instituciones financieras;

e) Bonos de empresas públicas y privadas;"

Esta disposición dice relación con el artículo 17 del proyecto en estudio que dispone que los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980.

El artículo 130, del Decreto Ley 3500 establece que el nivel de endeudamiento de las sociedades anónimas inmobiliarias señaladas en la letra j) del artículo 98 no podrán ser, en ningún caso, superior al veinte por ciento de su capital y reservas.

Las sociedades anónimas inmobiliarias de que trata este subtítulo no podrán invertir en acciones de otras sociedades más del diez por ciento de su activo total."

Esta norma dice relación con el artículo 21 de la iniciativa de ley en estudio que indica que las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980.

Finalmente, el artículo 22 del proyecto de ley en estudio entrega a la Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del Decreto Ley N° 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecer los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

3.- Ley N° 18.046, Ley sobre Sociedades Anónimas, de 22 de Octubre de 1981.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Se tuvieron a la vista los artículos 52 y 53 de su Título V "De la fiscalización de la administración".

"Artículo 52.- La junta ordinaria de accionistas de las sociedades anónimas abiertas deberá designar anualmente auditores externos independientes con el objeto de examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros de la sociedad, y con la obligación de informar por escrito a la próxima junta ordinaria de accionistas sobre el cumplimiento de su mandato. Los estatutos podrán establecer, además, en forma permanente o transitoria, la existencia de inspectores de cuentas, para los fines y con las facultades indicadas en el artículo anterior."

"Artículo 53.- El Reglamento determinará los requisitos, derechos, obligaciones, funciones y demás atribuciones relativas a los auditores externos e inspectores de cuentas, los cuales podrán concurrir a las juntas generales de accionistas con derecho a voz pero sin derecho a voto.

Los auditores externos responderán hasta de la culpa leve por los perjuicios que se causaren a los accionistas con ocasión de sus actuaciones, informes u omisiones.

Los auditores externos de las sociedades anónimas abiertas deberán ser elegidos de entre los inscritos en el registro que, para este fin, llevará la Superintendencia de Valores y Seguros y quedarán sujetos a su fiscalización."

Estas disposiciones están relacionadas con los artículos 11 y 16 de la iniciativa de ley en estudio. La primera de ellas establece que para los efectos de esta ley, sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica; y, la segunda, que las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo a las normas de las leyes N°s. 18.045 y 18.046.

Asimismo, se tuvieron a la vista los N°s. 1, 2, 4 y 5 del artículo 103, 105, 107, 133 y 134 de esta ley N° 18.046, que preceptúan:

Artículo 103.- La sociedad anónima se disuelve:

- 1) Por el vencimiento del plazo de su duración, si lo hubiere;
- 2) Por reunirse todas las acciones en manos de una sola persona;
- 3) Por acuerdo de junta general extraordinaria de accionistas;
- 4) Por revocación de la autorización de existencia de conformidad con lo que dispone la ley;
- 5) Por sentencia judicial ejecutoriada en el caso de las sociedades no sometidas a la fiscalización de la Superintendencia en razón de esta ley o de otras leyes, y demás causales
- 6) Por las contempladas en el estatuto."

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"Artículo 105.- Las sociedades anónimas a que se refiere el N° 5 del artículo 103 de la presente ley, podrán ser disueltas por sentencia judicial ejecutoriada, cuando accionistas que representen a lo menos un 20% de su capital así lo demandaren, por estimar que existe causa para ello, tales como infracción grave de ley, de reglamento o demás normas que les sean aplicables, que causare perjuicio a los accionistas o a la sociedad; declaración de quiebra de la sociedad, administración fraudulenta u otras de igual gravedad.

El tribunal procederá breve y sumariante y apreciará la prueba en conciencia."

"Artículo 107.- Una sociedad anónima sometida al control de la Superintendencia en razón de esta ley o de otras leyes, no inscribirá, sin el visto bueno de ésta, la transferencia o transmisión de acciones que determine la disolución de la compañía, por el hecho de pasar todas las acciones de la sociedad al dominio de una sola persona.

La Superintendencia no otorgará su autorización sino cuando se hayan tomado las medidas conducentes a resguardar los derechos de los terceros que hubieren contratado con la sociedad."

"Artículo 133.- La persona que infrinja esta ley, su reglamento o en su caso, los estatutos sociales o las normas que imparta la Superintendencia ocasionando daño a otro, esta obligada a la indemnización de perjuicios. Lo anterior es sin perjuicio de las demás sanciones civiles, penales y administrativas que correspondan.

Por las personas jurídicas responderán además civil, administrativa y penalmente, sus administradores o representantes legales, a menos que constare su falta de participación o su oposición al hecho constitutivo de infracción.

Los directores, gerentes y liquidadores que resulten responsables en conformidad a los incisos anteriores, lo serán solidariamente entre si y con la sociedad que administren, de todas las indemnizaciones y demás sanciones civiles o pecuniarias derivadas de la aplicación de las normas a que se refiere esta disposición."

"Artículo 134.- Los peritos, contadores o auditores externos que con sus informes, declaraciones o certificaciones falsas o dolosas, indujeren a error a los accionistas o a los terceros que hayan contratado con la sociedad, fundados en dichas informaciones o declaraciones falsas o dolosas, sufrirán la pena de presidio o relegación menores en sus grados medios a máximo y multa a beneficio fiscal por valor de hasta una suma equivalente a 4.000 unidades de fomento."

Las normas anteriormente transcritas se consideraron al tratar el artículo 20 del proyecto de ley en estudio que señala que no será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

4.- Código Penal, artículo 470 N° 1, que señala que se aplicarán las penas del artículo 467 (presidio menor en distintos grados) a los que en perjuicio de otro se apropiaren o distrajeren dinero, efectos o cualquiera otra cosa mueble que hubieren recibido en depósito, comisión o administración o por otro título que produzca obligación de entregarla o devolverla.

Esta norma del Código Penal se tuvo a la vista al estudiarse el inciso cuarto del artículo 9° del proyecto del ley en estudio que sanciona, al empleador que no hubiere enterado las retenciones en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, con el delito de apropiación indebida a que se refiere el artículo 470 N° 1, del Código Penal anteriormente transcrito.

También se consultó el inciso final del artículo 467 de este Código que señala que el que defraudare a otro en la sustancia, cantidad o calidad de las cosas que le entregare en virtud de un título obligatorio será penado con presidio menor en distintos grados pero si el valor de la cosa defraudada excediere de 400 sueldos vitales se aplicará la pena de presidio menor en su grado máximo. Esta disposición se tuvo presente al discutirse el inciso final del artículo 25 del proyecto que presume la comisión del delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal en caso de atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de 180 días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en este artículo.

5.- Decreto con Fuerza de Ley N° 252, de 4 de Abril de 1960, que fija el texto de la Ley General de Bancos.

Esta normativa se tuvo presente en atención a que el artículo 13 del proyecto en estudio señala que los bancos podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

6.- Decreto con Fuerza de Ley N° 251, de 22 de Mayo de 1931, sobre Compañías de Seguros, Sociedades Anónimas y Bolsas de Comercio.

Su artículo 21 bis dispone que con sujeción a las normas generales que dicte la Superintendencia, las compañías de seguros de segundo grupo podrán otorgar, por intermedio de un agente administrador, mutuos hipotecarios endosables con los que podrán respaldar el patrimonio a que se refiere el artículo 26 y hasta el 30% de sus reservas técnicas y de patrimonio de riesgo. Los mutuos se otorgarán sólo a personas naturales para fines de adquisición, construcción, ampliación o reparación de viviendas urbanas, o bien, para refinanciar mutuos

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

hipotecarios endosables de que trata este artículo o para pre-pagar créditos hipotecarios otorgados a personas naturales para los fines antes dichos, acorde al Título XII del decreto con fuerza de ley N° 252, de 1960, Ley General de Bancos, y los otorgados para los mismos fines en conformidad a la ley N° 16.807, por un monto que no exceda el 80% del valor de tasación del bien raíz. El crédito deberá quedar garantizado con primera hipoteca.

Dichos mutuos deberán extenderse en una escritura pública que lleve cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada que se entregará al acreedor, la que será transferible por endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción hipotecaria. El cedente sólo responderá de la existencia del crédito.

La administración de estos mutuos se efectuará por personas jurídicas que cumplan con los requisitos y condiciones que fije una norma de carácter general dictada por la Superintendencia y que se encuentren inscritas en un registro especial que llevará dicho organismo. A estos agentes les corresponderá otorgar los mutuos por cuenta propia o de las entidades aseguradoras, tasar las propiedades, calificar la solvencia del deudor y de las demás obligaciones que señale la referida norma. Los bancos y sociedades financieras podrán actuar como agentes sin necesidad de inscripción.

Las compañías de seguros del segundo grupo podrán también adquirir mutuos hipotecarios endosables a que se refiere el artículo 83 número 4 bis) de la Ley General de Bancos y mutuos hipotecarios endosables otorgados en conformidad a la ley N° 16.807, siempre que dicha inversión cumpla con los fines, modalidades y limitaciones que establece este artículo.

Esta disposición se examinó al discutirse el artículo 14 del proyecto de ley en estudio que autoriza a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley Orgánica.

7.- Ley N° 18.045, de 22 de Octubre de 1981, Ley de Mercado de Valores.

La Comisión examinó el Título IV

"De la emisión de títulos de deuda a largo plazo" (artículos 16 a 22) que regulan la oferta pública de valores representativos de deuda cuyo plazo sea superior a un año la cual sólo podrá efectuarse mediante bonos; la inscripción de la emisión; la suscripción o adquisición de bonos; la emisión de bonos que podrá hacerse con o sin garantía; la representación provisoria de los tenedores de bonos que podrá hacerse sólo por los bancos y las sociedades financieras y las demás personas que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta normativa se analizó durante el estudio del artículo 16 del proyecto en comento que señala que las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

8.- Ley N° 18.175, Ley de Quiebras, de 28 de Octubre de 1982.

La Comisión tuvo a la vista esta legislación dado que el artículo 18 del proyecto en estudio señala el procedimiento a seguir en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria y aplica supletoriamente la Ley de Quiebras en todo lo no contemplado por este artículo.

9.- Código Civil, Título XLI "De la Prelación de Créditos", artículo 2472 que señala que "la primera clase de créditos comprende los que nacen de las causas que en seguida se enumeran:

N° 4.- Los gastos en que se incurra para poner a disposición de la masa de bienes del fallido, los gastos de administración de la quiebra, de realización del activo y los préstamos contratados por el sindico para los efectos mencionados;"

Esta disposición se tuvo a la vista en relación con el artículo 19 del proyecto en estudio que señala que en caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Asímismo, se tuvieron presente, entre otras, las siguientes disposiciones del Código Civil:

El artículo 1.553 relativo a la mora del deudor en las obligaciones de hacer y a la petición de éste de la indemnización de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato, se tuvo presente al analizarse el artículo 29 del proyecto en estudio que trata de la resolución del contrato de promesa por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria la que deberá indemnizar los perjuicios de acuerdo con este artículo del Código Civil.

El artículo 1.889 que trata de la lesión enorme y del justo precio de la casa, se tuvo presente, ya que el artículo 30 del proyecto en análisis entiende que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

La Comisión, además de las normas anteriormente transcrita del Código Civil, tuvo a la vista las disposiciones pertinentes de este cuerpo legal relativo a los contratos de arrendamiento, de promesa de compraventa, de compraventa y de depósito.

10.- Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 18 de Julio de 1960, sobre Plan Habitacional, fijado por Decreto Supremo N° 1.101 del Ministerio de Obras Públicas, que rige junto con el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

11.- Decreto Ley N° 2.552, de 23 de Febrero de '979, que transfiere al Ministerio de Vivienda y Urbanismo los programas de "viviendas sociales" y define las "viviendas de emergencia".

12.- Decreto Supremo N° 458, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo que aprueba el nuevo texto de la Ley General de Urbanismo y Construcción, de 13 de Abril de 1976.

Se tuvieron a la vista sus artículos 129 y 17.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El primero dice relación con la garantía de urbanización que exige la ley para autorizar ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización la que podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros.

Se tuvo presente pues el inciso tercero del artículo 23 señala que se puede celebrar un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa respecto de viviendas en construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté garantizado de la forma señalada anteriormente.

El segundo de estos artículos señala los requisitos para ser arquitecto, ingeniero civil y constructor civil.

Se tuvo presente al examinarse el artículo 39 del proyecto de ley en estudio que señala que cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos expresados en el artículo 17 de este Decreto, designado por éste.

13.- Código Orgánico de Tribunales.

Se tuvieron a la vista las normas relativas a los jueces árbitros que dicen relación con el artículo 38 del proyecto en estudio que señala como juez competente para conocer de las demandas y controversias que se susciten entre las partes que intervienen en este contrato de arrendamiento con promesa de compraventa a un juez árbitro mixto y en caso de cesión del contrato o enajenación de la vivienda, otorga al nuevo arrendatario la facultad de recusar al árbitro designado en el contrato.

14.- Decreto Supremo N° 44, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 9 de Abril de 1988, que Reglamenta el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.

Se tuvo a la vista al estudiarse el artículo 43 del proyecto en estudio que señala que el titular de la cuenta o postulante que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos exigidos en este Reglamento podrá postular al subsidio habitacional.

15.- Decreto Ley N° 539, de 28 de Junio de 1974, que establece normas sobre reajustabilidad y pago de dividendos de deudas habitacionales.

16.- Decreto con Fuerza de Ley N° 42, de 24 de Julio de 1978, que aprueba el Estatuto General de las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, sustituido por la ley NS 18.833.

De esta ley se consultaron, principalmente sus artículos 1° y 19 N° 8 que señalan el objetivo de estas entidades.

Así, el artículo 1° indica que estas entidades de previsión social, son corporaciones de derecho privado, sin fines de lucro, cuyo objeto es la administración de prestaciones de seguridad social.

A su vez, el artículo 19 reitera que corresponderá a las Cajas de Compensación la administración de prestaciones de seguridad social. Luego enumera las distintas funciones que, para el cumplimiento de este objeto les tocará desempeñar, entre ellas, la de promover, organizar, coordinar y ejecutar

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

iniciativas y acciones que tengan por finalidad mejorar el bienestar social de los trabajadores afiliados y su núcleo familiar.

17.- Decreto Ley N° 3.538, de 23 de Diciembre de 1980, que crea la Superintendencia de Valores y Seguros.

18.- El Decreto Supremo N° 804, del Ministerio del Interior, de 1° de Julio de 1982, que reglamentó la Ley N° 18.138 que faculta a las Municipalidades para desarrollar programas de construcción de viviendas y de infraestructuras sanitarias Reglamento Especial de la Vivienda Económica.

19.- Decreto Ley N° 1.305, de 19 de Febrero de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

20.- Decreto Supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 5 de Junio de 1992, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de Ley General de Urbanismo y Construcción.

21.- Decreto Supremo N° 140, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 14 de Agosto de 1990, que reglamenta los programas de viviendas progresivas.

22.- Decreto Supremo N° 167, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 4 de Octubre de 1986, que reglamenta el sistema de subsidio habitacional para la atención del sector rural.

23.- La Comisión tuvo en consideración, además de los antecedentes legales ya enumerados, las disposiciones pertinentes del Código Civil, Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según lo contempla el artículo 53 del proyecto en comento.

FUNDAMENTOS DEL PROYECTO

El Mensaje de S.E. el Presidente de la República, expresa que en Chile existe un considerable déficit habitacional, el cual se ha ido incrementando sistemáticamente desde hace varias décadas. Agrega que esto constituye una grave lacra que impide el sano desarrollo de la vida familiar e incide fundamentalmente en la deficiente calidad de vida que afecta a millones de compatriotas.

Señala el Gobierno que las estimaciones efectuadas al respecto, según diversas fuentes, van desde 400 a 800 mil viviendas de déficit absoluto, o sea viviendas faltantes, y que la diferencia hasta completar la cantidad de 1.200.000 corresponde a viviendas con deficiencias susceptibles de superarse.

El Ejecutivo expresa que a pesar que todos los sectores políticos tienen conciencia de esta realidad, y que los diversos gobiernos le han dedicado una atención prioritaria, hasta ahora los avances no han estado a la altura de las expectativas y necesidades de la población.

Indica el Mensaje que según estimaciones de la Universidad Católica la necesidad actual de viviendas nuevas, por crecimiento del número de hogares y reposición de las viviendas que quedan obsoletas, es alrededor de 80.000 viviendas anuales, es decir, el ritmo de construcción de viviendas que se ha alcanzado en el país, en los últimos años, corresponde aproximadamente al aumento de la necesidad anual. Agrega que, en consecuencia, si se desea dar

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

la batalla definitiva para erradicar el déficit, resulta indispensable incrementar el número de soluciones habitacionales.

Señala el Mensaje que por otra parte es necesario tener en cuenta que el estándar mínimo por el cual se determina si una vivienda es adecuada o deficitaria es un concepto dinámico, y que la sociedad será más exigente, al producirse un mejoramiento de las condiciones socio-económicas, como se espera que continúe ocurriendo en los próximos años. Agrega que, si no se logra un avance mayor, se corre el riesgo, no sólo de no disminuir el déficit, sino por el contrario, de que éste aumente.

Indica el Gobierno que de lo anterior, se desprende la urgente necesidad de generar las condiciones que hagan posible aumentar la concurrencia de inversión privada al sector de viviendas para sectores de ingresos bajos medios, ya que no es posible pensar en incrementos muy significativos del aporte fiscal en el corto plazo, superiores a los ya efectuados.

Señala el Mensaje que, asimismo, deben tenerse en cuenta dos aspectos adicionales: en primer lugar, las políticas habitacionales han apuntado tradicionalmente a hacer propietarios inmediatamente que se obtiene el apoyo estatal, sin embargo, este objetivo tan loable, al ser exclusivo, condena por muchos años a la marginalidad o al "allegamiento" a las familias jóvenes de los sectores de menores ingresos, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para ese sector.

Expresa que un segundo aspecto es que, entre los sectores de ingresos bajos, existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les impide ser sujetos de crédito, con lo cual ven limitadas sus posibilidades de acceso a los beneficios del subsidio habitacional.

Indica que, en consecuencia, resulta conveniente ampliar los sistemas de subsidio habitacional actuales, con un mecanismo alternativo que tienda a lograr simultáneamente dos cosas: de una parte, generar un canal adicional para aumentar la inversión en-, vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el mayor esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, porque también deben atenderse otras necesidades sociales, y de otra, apoyar a las familias de ingresos bajos medios para que logren convertirse en arrendatarios de una vivienda en condiciones adecuadas, durante el período previo en que no son propietarios.

Expresa el Ejecutivo que resulta también de vital importancia dentro de la estrategia global de modernización y dinamización del mercado de la vivienda que se encuentra impulsando, promover las condiciones para que las viviendas alcancen, plenamente la condición de activo atractivo para la inversión, lo que requiere que esos inmuebles tengan una razonable rentabilidad y una buena liquidez, incluyendo por cierto aquellas viviendas que se destinen a la habitación de las familias de ingresos medio-bajos.

Esto es un elemento de estabilidad social, pues busca preservar los ahorros de la población principalmente invertidos en vivienda.

Agrega el Mensaje que, además, de esta manera, se facilitará la atracción de las capacidades empresariales y los recursos de inversión que tiendan a

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

desarrollar un parque de viviendas suficiente para proveer de servicios habitacionales a costos adecuados y calidad digna para toda la población.

Expone que como el Gobierno ha señalado sus políticas económico-sociales se ubican en el marco de una economía de mercado con una vigorosa componente social, lo que se traduce en una decidida acción redistributiva del Estado y una participación protagónica del sector privado en la generación de las soluciones concretas en el campo productivo.

Indica, el Ejecutivo, que atendidos la enorme magnitud del déficit habitacional y la precaria situación de ingresos de cientos de miles de familias, no cabe otra opción que por muchos años el Estado deba fortalecer su capacidad de participar en el mercado mediante el apoyo con subsidios a la demanda para estos sectores.

Señala que comprometer recursos del futuro para lograr adelantar inversiones en vivienda y dar así solución en plazos razonables a quienes se encuentran en situación habitacional dramática, representa la correcta postura moral de solidaridad hacia los menos favorecidos. Agrega que en efecto, el gasto en vivienda social es en la práctica un gasto obligado de la sociedad chilena, porque corresponde a la postura de todas las corrientes políticas que se manifiestan en su seno, lo que se vio claramente reflejado durante la pasada campaña presidencial.

Expresa que no siendo entonces una disyuntiva el asumir una obligación de gasto por parte del Estado en vivienda social, ya que ello ha sido resuelto por la sociedad chilena como una decisión estable, la verdadera cuestión es cómo hacerlo más eficientemente. Agrega que es eficiente desde el punto de vista social, para lograr lo más rápido posible una solución al déficit habitacional; y eficiente en términos económicos, de tal manera que puedan aprovecharse al máximo las capacidades del sector privado para el mismo objetivo.

Señala que esa doble eficiencia, social y económica, es posible de lograr aprovechando inteligentemente el mercado de capitales y la tecnología financiera que ha desarrollado el sector privado, a través de los inversionistas institucionales, así como utilizando en plenitud la capacidad de gestión de la red de instituciones financieras y de ahorro-inversión existentes y sin crear ni ampliar los costos de gestión estatal. Agrega que de esta manera, se ha estudiado que el otorgamiento de hasta 40.000 subsidios anuales durante 15 años, pagados en forma diferida, haría posible la construcción en ese lapso de 600.000 viviendas sociales adicionales a las que se construyen normalmente.

Finalmente expresa el Ejecutivo, que proyectando un ritmo de desarrollo de la economía de alrededor de un 5% anual, escenario considerado por la generalidad de los analistas especializados, este programa podría llevarse adelante con un esfuerzo fiscal máximo, en el décimo quinto año de vigencia del plan, no superior al 0,26% del Producto Geográfico Bruto y sin comprometer más allá del 1% del gasto fiscal. Agrega que en esta forma el país podrá dejar atrás definitivamente el problema del déficit habitacional.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Conceptos Básicos

Según el Ejecutivo este proyecto

propone el otorgamiento de un subsidio estatal entregado periódicamente, cuyo objetivo es ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo en propietario, en un plazo razonable, de la vivienda que mientras tanto el sistema le posibilita arrendar en condiciones de mercado, y por la cual ha suscrito contrato de promesa de compraventa.

El sistema también será aplicable para el arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de mayor valor, que no gocen de subsidio.

El beneficiario del subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en UF, el que se determina al momento de ingresar al sistema.

El subsidio será pagado en cuotas periódicas por el Estado en un plazo de 20 años, y su valor actualizado será similar al que se otorga de una vez para la compra de una vivienda.

El mecanismo que se propone será complementario al sistema existente y el beneficiario podría seleccionar libremente entre las dos opciones para postular a subsidio habitacional.

El monto total enterado mensualmente con el aporte personal comprometido más el subsidio periódico se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta para este objetivo exclusivo en un Banco o en una Administradora de Fondos de Pensiones. El beneficiario podrá hacer depósitos voluntarios adicionales en una cuenta individual.

Con cargo a dicha cuenta, el Banco o la Administradora pagará mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario de la vivienda. El saldo y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para la compra de la vivienda.

Los propietarios celebrarán contratos de arrendamiento con los beneficiarios del subsidio, los cuales incluirán, una promesa de compraventa de la vivienda, a materializarse cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al precio de compra-venta pactado o al enterarse 20 años. Si al término de este plazo, por cualquier causa no se hubiere completado el fondo necesario, la diferencia deberá enterarse en ese momento.

La renta de arrendamiento será fija y se expresará en UF. La operación del sistema considerará regulaciones legales que incluirán: descuentos por planilla del aporte del beneficiario; aplicación de los fondos de la cuenta individual en caso de mora en el aporte del beneficiario o daños al inmueble; prohibición de girar de la cuenta individual para otra finalidad o de otorgar los fondos en garantía; la inembargabilidad de los fondos por otras causas; y un procedimiento ejecutivo para poner término, en casos calificados, a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

Finalmente el sistema contemplará también las condiciones de flexibilidad que hará posible la cesión de los derechos del beneficiario, además de la ampliación de las viviendas.

Operación del Sistema Los principales elementos en juego son:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

a) Postulación al Beneficio; Los interesados podrán postular al beneficio teniendo una cuenta individual para este objetivo en un Banco o en una Administradora de Fondos de Pensiones, con un saldo inicial que no podrá ser menor a un valor que deberá determinarse como una proporción del valor de la vivienda tipo a que aspiran.

A los postulantes independientes se les permitirá abrir una cuenta individual en una AFP para estos efectos, aún cuando no tengan afiliación previsional.

b) Monto del Subsidio: El subsidio se expresará en unidades de fomento y se pagará periódicamente.

c) Aporte del Beneficiario; El aporte mensual del beneficiario será pactado libremente con el inversionista y se expresará en UF. En todo caso éste no puede ser inferior al valor que se determine de acuerdo a una tabla que relacione el valor de la vivienda con el ahorro inicial. Este aporte se mantendrá invariable durante la vigencia del contrato.

d) Propietarios de las Viviendas: Serán personas jurídicas (Sociedades Inmobiliarias). La ley considerará los requisitos que deberán cumplir para ser elegibles como alternativa de inversión de los Fondos de Pensiones y otros inversionistas institucionales, sea como capital de riesgo o en títulos de deuda.

e) Renta de Arrendamiento; La renta de arrendamiento, establecida como un porcentaje del valor inicial de la vivienda, que luego de determinada será fija y expresada en UF, será pactada libremente entre el inversionista y el beneficiario, pero no podrá exceder del 25% de sus ingresos, incluyendo las del cónyuge si se constituye un aval solidario.

Los beneficiarios que no tengan el carácter de trabajador dependiente podrán convenir la formación de un fondo de garantía, en poder de la sociedad inmobiliaria, para responder en caso de mora.

f) Empleadores: Serán responsables de efectuar el descuento mensual del aporte comprometido por el beneficiario. Esta obligación estará afecta a normas similares de cotizaciones previsionales.

g) Cuentas individuales: Las cuentas individuales serán abiertas con el objeto exclusivo de recibir el ahorro, el subsidio habitacional y el aporte comprometido. Los interesados que estén afiliados a una AFP deberán mantener esta cuenta con esa misma Administradora, si optan por esta alternativa.

Los saldos de las cuentas individuales mantenidas en una AFP se expresarán en cuotas de los Fondos de Pensiones y serán invertidos por la Administradora en conjunto con los recursos del fondo. Los titulares de la cuenta individual podrán hacer en cualquier momento depósitos voluntarios, pudiendo incluso, hacerlo regularmente a través del descuento por planilla. No podrán, sin embargo, girar de la cuenta u otorgar dichos fondos en garantía, los que serán además inembargables.

h) Ministerio de Vivienda y Urbanismo: El MINVU, en representación del Estado, entregará periódicamente el valor de los subsidios directamente a los Bancos o a las Administradoras de Fondos de Pensiones, a fin que sean depositados en las cuentas individuales de los beneficiarios.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

i) Los Cesiones de Derechos: beneficiarios del subsidio podrán transferir el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, habiendo transcurrido un periodo de vigencia de a lo menos de 5 años. La transferencia deberá contar con el acuerdo del inversionista, e incluirá el valor del fondo de ahorro. Además incluirá el saldo del subsidio si el adquirente es calificado para recibir el beneficio.

El inversionista, a su vez, puede enajenar la vivienda, quedando ésta siempre afecta al gravamen del arrendamiento con promesa de compraventa.

j) Construcción de Ampliación; Los beneficiarios podrán convenir con el propietario ampliaciones en las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

k) Costos de Mantención: Los costos de mantención de las viviendas serán de cargo de los beneficiarios.

1) Seguro de Desempleo; Existirá un seguro contratado por el inversionista, con el cual se responderá al pago por un periodo determinado, del aporte mensual en caso de desempleo o pérdida de la fuente de ingreso del beneficiario.

EVALUACIÓN DEL PROYECTO RESPECTO DEL SISTEMA VIGENTE

El proyecto se ha diseñado de tal manera que el aporte por vivienda que deberá hacer el Estado para el funcionamiento del sistema propuesto sea equivalente, en valores económicos, al que efectúa actualmente en el sistema de Subsidio Unificado, aunque la forma de financiarlo sea diferente.

En consecuencia, el monto restante de cargo del propio beneficiario, resulta ser aproximadamente equivalente en ambos casos.

A su vez, las características sobre las cuales se estructurarla el negocio de los inversionistas, que es esencialmente un negocio financiero de largo plazo, permiten estimar que el costo de fondos de los capitales invertidos será similar al de colocación de instrumentos de crédito hipotecario que se utilizan para el sistema actual.

Por último, el costo operacional del sistema propuesto, no resulta superior al spread con el cual se otorgan los créditos hipotecarios.

Sin embargo, un sistema de subsidio diferido con pago periódico para la compraventa de viviendas presenta las siguientes ventajas, que hacen aconsejable su puesta en marcha en forma complementaria al sistema vigente:

a) Es posible acelerar el ritmo de construcción de viviendas de carácter social, al requerirse un aporte inicial inferior por parte del Fisco, el cual será suplido por inversionistas privados.

b) Disminuyen los riesgos para los inversionistas en relación a la solución de venta a crédito, aumentando la factibilidad de concurrencia de los capitales privados al financiamiento de viviendas por los sectores de bajos ingresos.

c) Estimula el ahorro para vivienda de los propios beneficiarios, lo que harán a través del pago sistemático de un aporte mensual y otros aportes voluntarios. Esto es posible porque familias pobres estarán gozando simultáneamente de los servicios que les proporciona la vivienda, sin lo cual una proporción

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

significativa de esos grupos familiares no estarán en condiciones o no tendrán la disciplina para hacer el ahorro previo.

d) En conexión con lo anterior, el sistema permite el acceso a la vivienda con un menor ahorro inicial.

e) Permite el acceso a los subsidios habitacionales de familias cuyos ingresos provienen de trabajos independientes o pequeños negocios que son discriminados en el sistema vigente, y al tener problemas de acreditación de renta no son sujetos de crédito. Cabe destacar que estos grupos representan una proporción significativa de los sectores de menores ingresos.

f) El sistema es más flexible para convenir entre las partes ampliaciones futuras de la vivienda lo que le permitiría introducir en forma realista y eficiente el concepto de vivienda progresiva. Ello sería económica y socialmente rentable para las parejas jóvenes.

g) Es un mecanismo más apto para incentivar la participación de las empresas en la solución del problema habitacional de sus trabajadores. Esta participación podría llegar a ser muy importante con el aporte de capacidad de gestión, captación de recursos financieros privados que pueden lograr directamente las empresas y la disminución de costos derivados de las economías de escala y menor riesgo del negocio inmobiliario.

h) También sería un mecanismo más apto para la aplicación del subsidio habitacional a través de grupos organizados en cooperativas, aprovechando mejor la experiencia y capacidad de gestión de este importante sector.

En seguida, se transcribe un ejemplo, dado por el señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo, de cómo operaría el sistema en base al esfuerzo propio del beneficiario de un subsidio habitacional en la adquisición de una vivienda.

Considérese a modo de ejemplo el caso de un interesado en adquirir una vivienda de 600 UF.

Esta persona puede acceder a un subsidio de 100 UF. pagado de una vez en el sistema actual; en el futuro podría además recibir un subsidio en cuotas, cuyo valor actualizado (valor económico o valor presente) represente una suma equivalente.

En consecuencia el beneficiario debería, en cualquiera de las alternativas, financiar con su propio esfuerzo la parte restante del precio, es decir, 500 UF (600 UF de precio menos 100 UF de subsidio).

En el caso del crédito hipotecario, puede obtener financiamiento para el 75% del precio, o sea, 450 UF. En consecuencia el ahorro propio inicial debe ser a lo menos, de 50 UF (600 UF de precio menos 100 UF de subsidio y 450 UF de préstamo). Los dividendos corresponderán a cuotas iguales que van cancelando intereses y amortizaciones.

Supóngase que, para fines comparativos, la persona que desee adquirir una vivienda a través del sistema de arriendo con promesa de compraventa tenga el mismo aporte o ahorro inicial y lo pague a la Inmobiliaria.

Luego el esfuerzo propio debe ser el necesario para:

a) Pagar cuotas de arriendo, en función del precio de la vivienda neto de subsidio y ahorro inicial, es decir 450 UF, y la tasa a que se le financia (tasa

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

implícita del contrato de arriendo). Esta última depende del costo de fondos de largo plazo para instrumentos de renta fija más el spread del negocio;

b) Reunir el monto destinado a amortización que se va capitalizando en cuenta individual.

En el caso limite que se comenta, es decir, que la persona esté en condiciones de acceder a la propiedad por cualquiera de las dos vías, el esfuerzo financiero resultarla aproximadamente equivalente. En estricto rigor, pueden producirse pequeñas diferencias dependiendo de la relación entre la tasa de interés del crédito hipotecario, tasa implícita en el canon de arriendo y tasa de capitalización de la cuenta individual.

Las dos primeras serán conocidas y establecidas al inicio del contrato de crédito o de arriendo con promesa de compraventa. En cambio la tasa de capitalización es incierta.

No debe perderse de vista que puede ser superior a las otras dos, ya que éstas se relacionan con instrumentos de renta fija de bajo riesgo, en cambio la segunda, dependerá básicamente del rendimiento de los Fondos de Pensiones, que crecientemente tendrán en su portafolio de inversiones, instrumentos de mayor rendimiento (de renta variable como acciones de sociedades anónimas o de renta fija correspondiente a colocaciones sin intermedios, tales como bonos de empresas).

A continuación, transcribimos la información proporcionada por el señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo, acerca del costo de postergación del acceso a la vivienda.

Como se ha señalado anteriormente, algunas estimaciones del déficit habitacional lo sitúan en alrededor de 800 mil viviendas y la necesidad anual de nuevas viviendas es del orden del 10% del déficit.

Por otra parte, la construcción anual de nuevas viviendas es también del orden del 10% del déficit.

En consecuencia, asumiendo que todas las familias tienen la misma probabilidad de acceder a la vivienda con los sistemas que actualmente se ofrecen, deberían esperar 11 años antes de lograrlo. En realidad dicha probabilidad no es igual para todos y algunas familias han visto transcurrir su existencia sin ver su problema.

Pero considerando el tiempo promedio, resulta interesante hacer una cuantificación del mayor costo que tiene para cada familia la postergación del acceso a la vivienda al no existir un sistema alternativo tal como el arriendo con promesa de compraventa.

a) Si la familia puede arrendar en condiciones de un mercado en equilibrio que funciona normalmente (como el de viviendas para sectores de ingresos medios-altos).

El canon habitual es del 12% anual del precio del mercado de la vivienda (1% mensual). Considerando que la tasa implícita de los contratos de arriendo con promesa de compraventa podría ser a costo de fondos de instrumentos de renta fija de bajo riesgo más un spread de 2%, resulta a Septiembre de 1991 un costo del orden de 8% anual.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

O sea la familia que arrendara debería sobre pagar un 4% anual, que en 11 años y con una tasa de capitalización del 7%, equivale a un mayor costo del 59% del precio de la vivienda.

b) El insuficiente desarrollo, alto riesgo y poca transparencia del mercado de arriendo de viviendas para sectores de ingresos bajos y medio-bajos implica en la práctica que los cánones de arriendo en muchos casos sobrepasan largamente el 12% anual que prevalece en los mercados para ingresos mayores.

Luego, el costo real para una familia que ve postergado su ingreso a la vivienda por estar copados los canales existentes, puede exceder significativamente el 59% señalado anteriormente.

La siguiente tabla ilustra sobre la rápida incidencia que tiene cada punto anual adicional en el canon de arriendo:

CANON ANUAL%

12
13
14
15

MAYOR COSTO EN 11 AÑOS % DEL PRECIO DE VIVIENDA

59
74
89
104

El problema es que el costo adicional hace a veces imposible reunir al mismo tiempo un ahorro para acceder al subsidio tradicional y a un crédito hipotecario, por lo cual la familia se ve entrampada definitivamente en esa situación.

c) Si la familia no puede arrendar una vivienda adecuada y debe residir en una vivienda precaria o como allegado, tiene un costo de "pérdida de calidad de vida", que se agrega a los costos financieros que muchas veces igual debe soportar (arriendo de sitio o pieza, aporte en especies o trabajo, etc.)

Asignando a la pérdida de calidad de vida (para cuantificar en términos económicos con fines comparativos), el 25% del ingreso de la familia, cifra que corresponde a una disposición normal de gasto en vivienda, resultaría una pérdida acumulada en 11 años equivalente a 33 meses de ingreso.

Ello implica, comparando en el rango normal de precios de viviendas e ingresos a que acceden los sectores más pobres, que la pérdida por el concepto señalado, cuantificada de la manera indicada, es del orden del 60 al 70% del precio de la vivienda.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

DISCUSION GENERAL

Durante la discusión general del proyecto de ley en estudio, la Comisión escuchó la exposición del señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo, don Alberto Etchegaray, quien reiteró las ideas, fundamentos y objetivos del proyecto, ampliando la información contenida en el Mensaje. Señaló que el sistema que ha sido popularizado como leasing habitacional, vendría a establecer una nueva modalidad de adquisición de viviendas. Agregó que su esquema es relativamente análogo a un leasing financiero, con ciertas particularidades en su diseño que tiene en cuenta la idiosincracia nacional y el desarrollo del mercado local. Añadió que, jurídicamente, es un sistema para arriendo de viviendas con promesa de compraventa.

Destacó, el señor Ministro, como fundamentos principales los siguientes:

1.- Ampliar la accesibilidad a la vivienda. Expresó que el objetivo exclusivo de los sistemas actuales, de hacer propietarios de inmediato, condena por muchos años a la marginalidad o al allegamiento o a las familias jóvenes de los sectores de menores ingresos, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para ese sector, y que el sistema leasing tenderá a llenar este vacío. Agregó que entre los sectores de ingresos medio bajo existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les dificulta enormemente ser sujetos de crédito hipotecario, con lo cual ven limitado su acceso a los beneficios del subsidio habitacional existente, que presupone un financiamiento complementario mediante crédito hipotecario, problema que subsanará mediante el sistema que se propone.

Señaló, también, que el sistema leasing será especialmente atractivo y útil para las familias de clase media que viven como arrendatarios, y que tienen dificultades para formar, simultáneamente, un ahorro previo para comprar en el sistema actual.

2.- Necesidad de perfeccionar y modernizar el mercado de financiamiento habitacional.

Señaló que el apoyo del Estado en el acceso a la vivienda de los sectores medio-bajos es algo estable y que para ningún sector político constituye una disyuntiva, pero que, sin embargo, aún se puede mejorar mucho en cuanto a la eficiencia para hacerlo. Eficiencia desde el punto de vista social, para lograr lo más rápido posible una solución al déficit habitacional; y eficiencia en términos económicos, de tal manera que puedan aprovecharse al máximo las capacidades del sector privado para el mismo objetivo.

Agregó que esa doble eficiencia, social y económica, es posible de lograr aprovechando inteligentemente el mercado de capitales y la tecnología financiera que ha desarrollado el sector privado, a través de los inversionistas institucionales, así como utilizando en plenitud la capacidad de gestión de la red de instituciones financieras y de ahorro-inversión existentes y sin crear ni ampliar los costos de gestión estatal. Manifiesta que el proyecto leasing,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

permitirá dar pasos importantes en esa doble dirección: de una parte, en lo social, porque permitirá adelantar inversiones en vivienda, aumentando así la oferta de servicios habitacionales, y de otra, en lo económico, ya que se crearán mecanismos que amplían las posibilidades de acción del sector privado para canalizar recursos y capacidades empresariales y el traspaso de funciones del Estado que están implicando ineficiencias a través de subsidios ocultos.

Señaló que el sistema leasing permitirá el desarrollo de nuevos instrumentos financieros que requiere la continua expansión del mercado de inversionistas institucionales.

Expresó que se incentiva la ampliación de la cultura económica de la población, y que con ello se facilita y prepara el terreno para la introducción en el país de otros servicios financieros más sofisticados en el futuro (que sean accesibles a la generalidad de la población), fortaleciendo así el progreso social y la equidad.

Indicó, el señor Ministro, como elementos principales del proyecto, los siguientes:

En relación al ahorro de los beneficiarios, estimula el ahorro para vivienda de los propios beneficiarios, lo que harán a través del pago sistemático de un aporte mensual y otros aportes voluntarios. Añadió que esto es posible porque las familias de menores ingresos o de clase media con muchas obligaciones, estarán gozando simultáneamente de los servicios que les proporciona la vivienda, sin lo cual una proporción significativa de esos grupos familiares no estarán en condiciones o no tendrán la disciplina para hacer el ahorro previo. Agregó que se espera que recursos que hoy se destinan al consumo se ahorren para invertir en vivienda. En conexión con lo anterior, indicó que el sistema permite el acceso a la vivienda con un menor ahorro inicial. Añadió que se incorporan nuevos agentes a la actividad de fomentar el ahorro para la vivienda, que se incluyen así a las Administradoras de Fondos Mutuos.

Expresó que en relación a los agentes que participan en la oferta de financiamiento se aumenta la competencia, ya sea con la incorporación de nuevos agentes que pueden ser sociedades inmobiliarias que se organicen específicamente para esto; sociedades filiales de bancos, incluyendo las actuales de leasing, o con la ampliación del giro, a otros agentes existentes, fortaleciendo su capacidad de desarrollo, ya sean sociedades de la letra j) del artículo 98 del D.L. 3.500, o, sociedades administradoras de mutuos hipotecarios.

Señaló, en cuanto al financiamiento del sistema, que se abren nuevas opciones para captar recursos de inversionistas para el sector vivienda, ya sea por emisión de bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamientos pactadas en contratos específicos de arrendamiento con promesa de compraventa; por emisión de bonos garantizados simultáneamente con hipoteca sobre viviendas específicas y prenda sobre los derechos como arrendatario y como promitente vendedor en los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Opinó que estos instrumentos son de gran calidad dado que las propias garantías serán su respaldo, siguiendo la tendencia de los mercados de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

capitales altamente desarrollados. Agregó que, en efecto, los activos de los emisores que garantizan cada emisión de bonos, se considerarán como un patrimonio separado destinado, exclusivamente, al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de obligaciones que estas sociedades hubieren contraído por otras causas.

Manifestó que se dictará una reglamentación de clasificación de riesgo ad-hoc para estos nuevos instrumentos financieros.

Señaló que la existencia de una relación contractual basada en arriendo-promesa de compraventa, mejora objetivamente las garantías para los inversionistas en relación al financiamiento de compraventas con deuda hipotecaria y que ello es una importante ayuda en el proceso de restablecer la confianza del sector privado para que reingrese al financiamiento de la demanda habitacional de los sectores medio-bajos.

Expresó que en relación a la recuperación de los recursos, habrá un mejoramiento de los sistemas de cobranza y resolución de conflictos, ya que el proyecto de ley contiene importantes mejorías, lo que es fundamental para evitar crisis de los sistemas de financiamiento.

Señaló que se introduce el descuento por planilla y que las sociedades inmobiliarias y los tenedores de las cuentas individuales tendrán para estos efectos las mismas obligaciones y facultades que se imponen y otorgan, respectivamente, a las AFP en el artículo 19 del D.L. 3.500 para las cotizaciones previsionales. Agregó que los conflictos serán resueltos por un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que será designado por las partes.

Indicó que en relación al aporte del Estado será posible aumentar el impacto de los recursos fiscales para subsidios, pues al otorgar subsidios diferidos, con los mismos recursos se puede adelantar la construcción de viviendas. Agregó que el sector privado coloca en el presente los recursos financieros necesarios, que recupera a través del tiempo. Añadió que el beneficio social es indudable.

Señaló que, en relación a la indispensable flexibilidad del mercado de viviendas, los contratos de arriendo con promesa de compraventa podrán cederle, incluyendo el saldo de la cuenta individual. Esta cesión, por las características del contrato, será mucho más fácil que el traspaso mediante compraventa de una vivienda con crédito hipotecario insoluto. Agregó que su Ministerio visualiza un interesante desarrollo del mercado secundario de estos contratos y que ello contribuirá enormemente a un ajuste continuo entre las necesidades y posibilidades habitacionales de la población, aumentando de esta manera el bienestar social. Agregó que, además, el desarrollo del mercado secundario otorgará liquidez a las viviendas de valor medio-bajo, valorizándolas como activo y que ello incentivará y protegerá el ahorro popular, factor de estabilidad social.

Expresó que se facilita la ampliación y reparación mayor de las viviendas en términos eficientes, mediante su contratación a las inmobiliarias, lográndose así ventajas técnicas y de economías de escala y transformar la habitual pérdida de valor de las viviendas populares en plusvalía.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Indicó que el proyecto va a producir impacto, entre otros, sobre los mercados de arriendo. Indicó que no cabe duda que tenderá a regular hacia precios razonables algunos mercados de arriendo, especialmente en regiones; familiarizará a la población con el concepto de arriendo, y en general, con nuevos conceptos propios de mercados habitacionales racionales (participación de inversionistas institucionales, movilidad entre viviendas, liquidez de las viviendas, etc.), añadió que ello incentivará la expansión de la oferta habitacional, y finalmente, impacto urbano, al haber inmobiliarias que manejan carteras importantes de viviendas, se desarrollará en el país la función "mantención del inmueble mismo" y una preocupación por su entorno, a fin de mantener el valor de los activos y así de las garantías, ello redundará en un favorable efecto urbano que al principio podrá ser incipiente, pero a lo largo de los años, la nueva actitud irá permeando a toda la población.

El señor Ministro Etchegaray señaló frente a las principales objeciones, lo siguiente:

Respecto a que el Estado no puede endeudarse a futuro (por los subsidios diferidos), señaló que es de normal ocurrencia que cualquier agente económico comprometa recursos del futuro para hacer cosas hoy, que así lo hacen habitualmente las empresas, las personas y también el Estado, no sólo en Chile sino en todo el mundo, de hecho, los programas habitacionales han contado por muchos años con financiamiento mediante préstamos de largo plazo del Banco Mundial y del Banco Interamericano de Desarrollo, y que así también el Fisco se ha endeudado para sus proyectos en educación, salud, obras públicas, defensa, etc. Agregó que además, se incurre en un error si se contabiliza el servicio de una obligación financiera a futuro por subsidios habitacionales otorgados hoy, sin tener en cuenta como contrapartida la menor demanda social por viviendas al haber solucionado ya el problema de familias que recibieron ese subsidio.

Frente a si no es conveniente la participación de AFP en el manejo de cuentas, expresa que esto ha sido reemplazado por las Administradoras de Fondos Mutuos, en forma consensual en la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados.

Manifestó, frente a si el proyecto es contrario a la propiedad, a la idiosincrasia popular de ser propietarios, que basta leer el articulado del Título III del proyecto, que regula el contrato de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa que ligará a las partes, para apreciar que dicha afirmación no tiene base alguna, más aún, la forma de acceder a la propiedad de vivienda que creará el nuevo sistema, dará esa posibilidad a importantes segmentos de la población que, como señaló antes, en la actualidad difícilmente pueden hacerse propietarios. Reiteró que, como dijo al comienzo, ampliar el acceso a la vivienda propia es uno de los principales fundamentos del proyecto.

Expresó que sobre la percepción popular, sus contactos con los pobladores, sectores populares y medios, le permiten asegurar que los chilenos han comprendido claramente el potencial de accesibilidad que se les abrirá con el nuevo sistema y que hay una gran expectativa por su pronta puesta en marcha.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Señaló, frente a si se puede poner en riesgo el sistema de subsidio, que el nuevo sistema no viene a reemplazar nada de lo que hoy funciona, que sólo viene a llenar los vacíos y debilidades claramente diagnosticados a lo largo de varios años de discusión. Agregó que se abren nuevas opciones de acceder a una vivienda en condiciones adecuadas a quienes hoy tienen dificultades o simplemente no pueden hacerlo. Añadió que aquellos que si pueden hacer un buen uso de los sistemas existentes, por cumplir todos los requisitos, se verán también beneficiados por la mayor competencia en la oferta de servicios habitacionales que se creará.

Finalmente expresó que implementar el proyecto .Sólo traerá beneficios y que no existen riesgos de perder nada de lo que el país ya tiene para enfrentar el problema habitacional, que muy por el contrario, se abrirán nuevas oportunidades a través de la profundización del mercado, a las que podrán acceder especialmente miles de familias del nivel medio-bajo que viven esforzadamente y con serias dificultades de acceso a viviendas adecuadas a precios razonables.

La Comisión, desea dejar constancia que participaron, además del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, las personas que se detallan al comienzo del presente informe, a las cuales agradece su aporte, para el estudio del proyecto de ley en comento; asimismo manifiesta que evaluó debidamente las observaciones verbales y escritas que tuvieron a bien exponer, las que fueron debidamente ponderadas durante la discusión particular de este proyecto de ley.

La Comisión, una vez escuchadas las intervenciones de las personas anteriormente individualizadas y después de un detenido y extenso debate acerca de las materias ya reseñadas y teniendo presente los antecedentes verbales, legales y técnicos anteriormente señalados, aprobó, por la unanimidad de sus miembros presentes, la idea de legislar.

Se encontraban presentes los HH.

Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

DISCUSIÓN PARTICULAR

El proyecto de ley aprobado por la H. Cámara de Diputados está estructurado sobre la base de 54 artículos permanentes distribuidos en seis Títulos que tratan de las siguientes materias:

- a) Título I, que se refiere a las cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (artículos 1º a 10);
- b) Título II, trata de las sociedades inmobiliarias propietarias de las viviendas que podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa (artículos 11 a 22);
- c) Título III, relativo al contrato de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (artículos 23 a 39);

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- d) Título IV, que trata de los seguros y del fondo de garantía (artículos 40 a 42);
- e) Título V, que se refiere al subsidio habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (artículos 43 a 51), y las
- f) Título VI, que establece disposiciones generales (artículos 52 a 54).

Las disposiciones anteriores se pasan a analizar a continuación, en forma detallada, siguiendo el mismo orden en que aparecen en el proyecto de la H. Cámara de Diputados, efectuando para ello una breve descripción del contenido de cada una de ellas, de las principales observaciones formuladas por los miembros de la Comisión sobre el particular, y de los acuerdos adoptados a su respecto.

ARTÍCULO 1º

Inciso primero

Autoriza a los bancos y a las sociedades administradoras de Fondos Mutuos, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Este inciso fue objeto de un largo debate en el seno de vuestra Comisión. En efecto, se formularon diversas interrogantes acerca de quienes deberían ser los agentes encargados de la administración de estas cuentas; por qué la Cámara de Diputados suprimió del proyecto a las administradoras de fondos de pensiones; si era o no conveniente la incorporación de las sociedades administradoras de fondos mutuos; por qué se estimó necesario incorporar a las sociedades financieras y, finalmente, por qué se incorporaron las Cajas de Compensación de Asignación Familiar.

Como se señaló anteriormente, la primera pregunta que se formuló vuestra Comisión fue saber por qué se dejaron fuera del sistema de manejo de estas cuentas a las administradoras de fondos de pensiones, que venían contempladas en el Mensaje del Ejecutivo.

Al respecto, la Comisión correspondiente de la H. Cámara de Diputados tuvo dudas acerca de si era conveniente que las Administradoras de Fondos de Pensiones pudieran abrir y mantener este tipo de cuentas, y optó por reemplazarlas por las Administradoras de Fondos Mutuos, para no desnaturalizar los fines para los cuales aquéllas fueron creadas.

Por otra parte, los Superintendentes de Bancos y Sociedades Financieras y de Valores y Seguros, señores José Florencio Guzmán y Hugo Lavados, respectivamente, ante vuestra Comisión, fueron partidarios de que las Administradoras de Fondos de Pensiones no participaran como captadoras de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ahorros para la vivienda, debido a que se alejan del giro previsional propiamente tal, desnaturalizando los fines para los cuales fueron creadas.

En seguida, vuestra Comisión analizó las conveniencias e inconveniencias de mantener a las sociedades administradoras de fondos mutuos como agentes administradores de estas cuentas, según lo aprobado por la H. Cámara de Diputados.

Este punto fue objeto de un largo debate. La conclusión fue que no era conveniente la incorporación al sistema, como entes administradores, de las sociedades administradoras de fondos mutuos, debido al mayor grado de riesgo que implican desde el punto de vista de la rentabilidad esperada.

Asimismo, la Comisión consideró que los fondos mutuos, especialmente cuando son de renta variable o fondos mutuos accionarios, pueden ser objeto de variaciones imprevistas y repentinas de su patrimonio y, como el ahorro, en este caso, estarla representado por cuotas del fondo, sufrirla una merma que, si llegara a ocurrir hacia el término del contrato de arriendo con promesa de compraventa, podría producir un déficit importante en la cobertura del precio, lo cual traerla consecuencias graves para la estabilidad del sistema.

En efecto, si al término del periodo pactado de ahorro metódico hubiere un faltante significativo para enterar el valor de la promesa de compraventa, se originaría una gran frustración con graves consecuencias sobre la estabilidad del sistema; más aún si existe un plazo perentorio para celebrar la compraventa prometida.

En seguida, vuestra Comisión analizó la posibilidad de incorporar a las Sociedades Financieras como agentes administradores de estas cuentas.

Al respecto, el señor Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras, don José Florencio Guzmán, señaló en síntesis:

- a) Que las sociedades financieras son entidades que fueron creadas para finalidades distintas a las de los Bancos;
- b) Que tienen limitaciones bien definidas en la ley, en términos de monto de capitales y de actividades a desarrollar;
- c) Que hoy día tienen una estructura de funcionamiento también concentrada en determinadas actividades.

Añadió, en resumen, que este tema ha sido planteado por el Ministro de Hacienda como un elemento de análisis al proyecto de mercado de capitales.

En consecuencia, que no está a favor ni en contra de esta ampliación, sino que le parece que ésta no es la instancia donde se debe promover un debate al respecto.

Finalmente la Comisión acordó incorporar a las sociedades financieras como entes administradores de estas cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, por tratarse de entidades sometidas a

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las mismas regulaciones de los Bancos, en cuanto a fe pública se refiere, y por su experiencia en el manejo de gran número de cuentas de bajo monto.

Además, vuestra Comisión, acordó incorporar al sistema a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar.

Al respecto, es menester señalar por qué se incorporaron en el proyecto, y explicar qué son las Cajas de Compensación de Asignación Familiar.

Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar son corporaciones de derecho privado, con patrimonio propio y sin fines de lucro. Su objeto es la administración de prestaciones de seguridad social que tiendan al desarrollo y bienestar del trabajador y su grupo familiar, protegiéndolos de las contingencias sociales y económicas que, en forma temporal, los puedan afectar.

El Estatuto General de las Cajas de Compensación, contenido en la ley N° 18.833, de 1989, define que la esfera de acción de estas instituciones se desenvuelve en tres niveles complementarios:

a) Administran, por cuenta del Estado y según el principio de subsidiariedad, los regímenes previsionales de aplicación general, establecidos por ley, y que se refieren a asignación familiar, subsidio de cesantía, subsidios por incapacidad laboral y por reposo maternal.

b) Otorgan, con recursos propios, beneficios de carácter social y familiar a sus afiliados, conforme a las normas definidas para los regímenes de crédito social, de prestaciones adicionales y de prestaciones complementarias. Estos regímenes, que son facultativos, permiten establecer diferenciaciones entre las Cajas.

c) Prestan servicios a otras entidades del sistema de seguridad social con base a tarifas libremente convenidas. Las Cajas de Compensación desarrollan, entre otras actividades, la recaudación de cotizaciones, digitación de datos, procesamiento de información, pago de pensiones y emisión de órdenes de atención médica, tanto a instituciones del antiguo como del nuevo régimen previsional.

Las Cajas de Compensación son entidades privadas y competitivas, en que los trabajadores en forma colectiva, por empresa, pueden, según sus preferencias, elegir la respectiva institución a la que deseen afiliarse.

El sistema lo integran actualmente siete Cajas, y cuentan con cien oficinas a lo largo del país. A diciembre de 1992 acumulaban un patrimonio de US\$ 158 millones, con una población de 1,92 millones de afiliados, agrupados en 53.794 empresas que, con las cargas familiares, representan un total de 3,9 millones de beneficiarios.

La Comisión, antes de pronunciarse sobre la incorporación de las Cajas de Compensación, escuchó al señor Subsecretario de Previsión Social, don Luis Orlandini, respecto a este tema, quien manifestó que la función de estas Cajas

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

era compatible con la tarea de administrar dichas cuentas, y que el Ministro del Trabajo y Previsión Social, señor Cortázar, estaba de acuerdo con su incorporación al sistema.

Por todas estas consideraciones y otras que tuvo presente durante la discusión de este inciso, vuestra Comisión estimó que dichas entidades se encuentran en condiciones de abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, y que poseen la capacidad e infraestructura necesaria para recaudar de los empleadores las rentencias correspondientes.

Al mismo tiempo, vuestra Comisión estimó que, por tratarse de entidades de previsión social, cuyo objeto es la administración de prestaciones de seguridad social, su incorporación al proyecto de ley en estudio debe venir patrocinada por el Presidente de la República. Por ello, solicitó al Ejecutivo, el patrocinio constitucional correspondiente.

En atención a los antecedentes expuestos, el Ejecutivo recogió las observaciones expresadas en el seno de la Comisión y formuló indicación para sustituir, en este inciso primero, la expresión "y a las sociedades administradoras de fondos mutuos", por "sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar".

En mérito de las consideraciones anteriormente expuestas, vuestra Comisión aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos.

inciso segundo

Señala que los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

La Comisión aprobó este inciso, sin mayor debate, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos.

En seguida, la Comisión sometió a debate una indicación del Ejecutivo, para intercalar el siguiente inciso nuevo, a continuación del inciso segundo de este artículo:

"Las cajas de compensación de asignación familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero para sus propios afiliados y para afiliados a otra caja de compensación de asignación familiar".

El Ministro del Trabajo y Previsión Social propuso en esta etapa de aprobación del proyecto de ley, que estas Cajas puedan abrir y mantener cuentas sólo para sus propios afiliados o para otra caja de compensación de asignación familiar.

La Comisión tuvo presente, al debatirse este inciso, que grupos importantes de trabajadores no pueden acceder a estas cajas, en materia de afiliación, como es el caso de los funcionarios del sector público, los trabajadores de casa particular y los trabajadores independientes, entre otros, y estimó que las Cajas de Compensación de Asignación Familiar están posibilitadas para cumplir estas funciones ya que tienen la infraestructura necesaria y cuentan con la confianza de la gente. En atención a estas consideraciones y a las señaladas

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

durante la discusión del inciso primero, vuestra Comisión estimó inconveniente limitarla sólo a los afiliados.

Sometida a votación la indicación, fue rechazada por tres votos contra uno. Votaron por su rechazo la H. Senadora señora Freí y los señores Frei Bolívar y Ríos y por su aprobación el H. Senador señor Cooper.

Inciso tercero

Señala que esta cuenta se denominará Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante, "la cuenta".

Durante la discusión de este precepto, el Ejecutivo formuló indicación para reemplazar este inciso tercero por el siguiente:

"Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, aprobó esta indicación en los mismos términos que venía formulada.

ARTÍCULO 2°

Dispone que el interesado en ingresar a este sistema podrá abrir la cuenta, a su elección, en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior.

El Ejecutivo formuló indicación para reemplazar el artículo 2° por el siguiente:

"Artículo 22.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente un máximo de cuatro veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas".

La indicación del Ejecutivo tiene por objeto concordar este artículo con lo ya aprobado y, al mismo tiempo, recogió algunos de los planteamientos formulados en la Comisión, en el sentido de que es conveniente introducir incentivos para que exista competencia entre las entidades que participen en el sistema, con el objeto de asegurar la calidad del servicio. Para ello, se establece que el ahorrante tendrá la posibilidad de cambiar la cuenta a otra entidad. Además, la movilidad impide que los afiliados queden cautivos en una institución. Se sugirió, en el seno de la Comisión, que la opción de cambio este reglamentada, para evitar los no justificados o aquellos que sean producto de presiones de promotores o vendedores que, en definitiva, sólo encarecerían el sistema.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Cerrado el debate y sometida a votación la indicación del Ejecutivo, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, en los mismos términos que venía formulada.

ARTÍCULO 3°

Señala que con cargo a los fondos existentes en la cuenta, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador-promitente vendedor.

El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Este artículo fue objeto de dos modificaciones formales.

La primera de ellas, para intercalar, en su inciso primero, entre la palabra "cuenta" y la coma (,) que la sigue, los siguientes vocablos: "de ahorro metódico".

La segunda, para sustituir, en su inciso segundo, el artículo "la" que figura entre las palabras "de" y "cuenta", por el término "dicha".

La Comisión aprobó este artículo con las enmiendas anteriormente transcritas, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y RÍOS.

ARTÍCULO 4° inciso primero

Indica que el contrato de ahorro se celebrará entere el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con una de las sociedades a que se refieren los artículos 11, 12, 13 y 14 de esta ley, según el caso, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 54 de esta ley.

La Comisión introdujo modificaciones formales a este inciso consistentes en agregar la palabra "metódico" a continuación de "contrato de ahorro", las dos veces que aparece en este inciso.

Esta enmienda tiene por objeto distinguir entre el ahorro metódico y el ahorro voluntario, evitando confusiones. La cuenta puede ser abierta en cualquier momento. En cambio el contrato metódico es aquel que compromete un aporte mensual independiente de los aportes voluntarios que pueden haberse hecho antes y se empieza a hacer en el momento de firmarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Se evitan, también, confusiones con las cuentas de ahorro, las que pueden ser abiertas con anterioridad al contrato de arrendamiento.

El Ejecutivo presentó indicación a este inciso para sustituir la expresión: "refieren los artículo 11, 12, 13 y 14 de esta ley, según el caso" por "refiere el artículo 15 de esta ley".

Esta indicación es meramente formal y tiene por objeto concordar este inciso con lo aprobado.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

En seguida se formuló una observación respecto de la oración final de este inciso, que dice que los decretos supremos que se señalan en el artículo 54 de esta ley, establecerán las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico. Se indicó que esta materia está regulada por el Banco Central, razón por la cual no sería conveniente entrar a reglamentarla. Así sucede con las cuentas de ahorro a plazo y para la vivienda, del sistema bancario y de las sociedades financieras. Por ello se sugirió mantener la tuición del Banco Central sobre estas cuentas.

Se argumentó en contrario en el sentido de que es perfectamente posible que el Decreto Supremo remita al Banco Central la regulación, de acuerdo a sus facultades. Además, se dijo, que esta oración evita dejar un vacío y resuelve un posible problema, en el caso de falta de concordancia entre las disposiciones.

Esta enmienda fue rechazada por la Comisión.

Sometido a votación el inciso, fue aprobado con las enmiendas anteriormente señaladas, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Inciso segundo

Preceptúa que para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

Este inciso fue objeto de una enmienda formal consistente en intercalar la palabra "metódico" entre las palabras "ahorro" y la coma (,) que la sigue, con el fin de hacerlo concordante con lo ya aprobado.

La Comisión aprobó este inciso con la enmienda señalada, por la unanimidad de los miembros presente de la Comisión, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Inciso tercero

Dispone que el contrato de ahorro obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario-promitente comprador no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

El Ejecutivo, recogiendo las sugerencias de la Comisión, y en atención a que la enmienda propuesta implica gastos, por incidir en el subsidio habitacional,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

formuló indicación para intercalar en el segundo párrafo del inciso tercero, entre la palabra "comprador" y la palabra "no", la expresión", en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley,".

La indicación tuvo por origen la inquietud de la Comisión en el sentido de que la obligación porcentual indicada en este inciso sólo será obligatoria para contratos con participación de subsidio.

Sometida a votación la indicación, fue aprobada por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y Ríos.

En seguida se analizó la posibilidad de eliminar, en este inciso, la oración que permite complementar la renta del arrendatario promitente-comprador, en el 25% de la renta líquida mensual de éste, con la renta de cualquiera persona que se constituyere en su fiador y codeudor solidario.

Al respecto, se señaló que si bien constituye una posibilidad adicional de financiamiento, es sustancialmente riesgoso incluir a estos avales, sugiriéndose sólo permitir incluir como rentas adicionales las del cónyuge, con el fin de hacerlo compatible con las actuales regulaciones de los Bancos.

La Comisión después de un detenido análisis de esta disposición, concluyó que se está estableciendo una opción, no una obligación, por lo tanto, esto no es óbice para que los bancos puedan establecer que sean los cónyuges exclusivamente los que puedan complementar la renta.

Además, se tuvo presente, que con esta disposición se trató de incluir a las personas de la tercera edad, que no pueden obligarse en el largo plazo, y para las cuales el sistema opera siempre que tengan un codeudor o fiador. También se consideraron a las personas que, a pesar de su renta, no pueden formalmente demostrarla. La idea fue abrir la opción para estos pequeños grupos, sin que ello implique una obligación sino una facultad.

Sometido a votación este inciso, fue aprobado con la enmienda señalada, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y Ríos.

A continuación, la Comisión estudió una indicación del Ejecutivo, que tiene por objeto agregar a continuación del inciso tercero del artículo 42, el siguiente inciso, nuevo:

"Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas."

La indicación tiene por fundamento armonizar dos aspectos. Por un lado, dar flexibilidad y, al mismo tiempo, asegurar el endeudamiento excesivo. O sea, la persona puede abrir varias cuentas pero en una sola institución, lo que permite llevar un control.

Sometida a votación esta indicación, fue aprobada, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y Ríos.

Inciso cuarto

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Preceptúa que el aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y, salvo acuerdo en contrario entre las partes, su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La Comisión, con el objeto de clarificar este inciso, le introdujo una modificación meramente formal consistente en alterar el orden de su estructura gramatical, la que fue acordada por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 5°

Expresa que las Sociedades

Administradoras de Fondos Mutuos y los bancos podrán cobrar una comisión por el mantenimiento de la cuenta y sus operaciones.

Este artículo fue sustituido, mediante una indicación del Ejecutivo, que recogió las sugerencias hechas por la Comisión en el sentido de la conveniencia de regular el tema de las comisiones. Está redactado de acuerdo con lo que establece el Decreto Ley N° 3.500 y explícita el no cobro de comisiones por el retiro de fondos, a fin de no entorpecer la libertad del cuenta-correntista de cambiarse de una institución a otra.

En atención a lo anteriormente señalado, la Comisión por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y Ríos, aprobó la indicación que sustituye el artículo 52 por el siguiente:

"Artículo 5°.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria."

ARTÍCULO 6°

Señala que para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

La Comisión aprobó este artículo en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 7°

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El saldo de la cuenta administrada por una Administradora de Fondos Mutuos se expresará en cuotas del mismo Fondo que las partes acuerden. El saldo de la cuenta administrada por un banco se manejará de acuerdo con las normas generales sobre administración de cuentas de ahorro y tendrá derecho a reajuste, no obstante los giros mensuales que se autorizan en esta ley.

El Ejecutivo formuló indicación para sustituir el artículo 7°, por el siguiente:

"Artículo 7°.- LOS recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones', en el Decreto Ley N° 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las Instituciones podrán convenir con otras Instituciones de las señaladas en el artículo es servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones."

El Ejecutivo fundamentó su indicación señalando que ésta recoge literalmente las sugerencias de la Comisión, en el sentido de establecer normas uniformes para todos los que participan en el sistema.

La Comisión aprobó este artículo en los mismos términos que venía formulado en la indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 8°

Dispone que el titular de la cuenta podrá, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Podrá incluso hacerlo regularmente, mediante descuentos por planillas que efectúe su empleador.

El Ejecutivo formuló indicación para sustituir el artículo 8° por el siguiente:

"Artículo 8°.- LOS titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores."

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo fundamentó la indicación señalando que ésta solamente tiene por objeto cambiar la redacción, con el fin de clarificar el precepto.

La Comisión aprobó este artículo,

en los mismos términos que venía formulado en la indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar, Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 9° Inciso primero

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Dispone que si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, descuento que no podrá exceder de un monto equivalente al treinta por ciento de la remuneración total del trabajador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1º, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos segundo y tercero del artículo 23.

El Ejecutivo formuló indicación para reemplazar en este inciso primero, las referencias a los "incisos cuarto y quinto del artículo 23" por "incisos tercero y cuarto del artículo 25".

Esta indicación fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señora Frei y Señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos. Se recomendó eliminar la exigencia, que el descuento por planilla no pueda exceder de 30% de la remuneración total del trabajador, debido que esto impone restricciones innecesarias al ahorro voluntario y a la complementación de rentas por parte del cónyuge.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos, rechazó esta proposición y acordó sustituir este inciso, por el siguiente:

"Artículo 9º.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1º, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos tercero y cuarto del artículo 25." .

El reemplazo de este inciso, tiene por objeto concordar esta disposición con la normativa del nuevo artículo 57 del Código del Trabajo cuyo reemplazo se encuentra en trámite y con las normas de la ley N° 17.322 sobre cobro de imposiciones.

Además tiene por objeto corregir un error de referencia de que adolecía el proyecto de la H. Cámara de Diputados, que hacía mención a un descuento equivalente al 30% de la remuneración total del trabajador, de acuerdo al artículo 19 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980, en circunstancias que dicho Decreto no contempla ese porcentaje. Dicho error se corrige con el texto sustitutivo.

Inciso segundo

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Indica que si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total, el arrendatario promitente comprador podrá acreditar este hecho ante la institución que mantenga dicha cuenta o ante la sociedad inmobiliaria, a fin de solicitar la suspensión de la retención y el pago directo de los aportes. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada.

La Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros, sustituir este inciso por el siguiente:

"Si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario - promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo."

El objeto fundamental de esta modificación está en el hecho que de acuerdo a su nuevo texto, traslada la responsabilidad del reclamo por la irregularidad en los pagos a la Institución que mantenga la cuenta o a la sociedad inmobiliaria, las que por ley están obligadas a poner en conocimiento del arrendatario el hecho de no haberse efectuado el aporte y otorgando al arrendatario-promitente comprador la alternativa de pagar directamente sus compromisos con la institución que mantiene la cuenta, dejándole la opción de volver al sistema normal de descuento por planilla.

Inciso tercero

Dispone que sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria. La Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros, agregar, al final de este inciso la siguiente oración: "conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales.", con el objeto de asimilar el pago de estos dividendos o cuotas, a dichas normas.

En consecuencia, esto permite dictar una resolución ejecutiva, que obvia todo el problema penal y, además, hace posible aplicar la reajustabilidad de las tablas que la Superintendencia respectiva dicta.

Inciso cuarto

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Indica que el empleador que se encontrare en la situación señalada en el inciso anterior incurrirá en el delito de apropiación indebida a que se refiere el artículo 470, N°1 , del Código Penal.

La Comisión, por unanimidad, acordó suprimir este inciso, por las razones anotadas anteriormente.

Inciso quinto

Preceptúa que agotadas las gestiones de; cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago integro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

La Comisión, aprobó este inciso, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros.

ARTÍCULO 10 inciso primero

Dispone que los fondos existentes en la cuenta o enterados en la sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquier de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de fue dicho término dé origen a otro contrato similar.

El Ejecutivo formuló indicación a este inciso para agregar una "s" a las expresiones "la" y "cuenta". Asimismo, para suprimir la expresión, "como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa".

La Comisión, por unanimidad, aprobó esta indicación que tiene por objeto hacer concordante esta disposición con el resto del articulado.

Inciso segundo

Señala que en el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

La Comisión, aprobó este inciso, por la unanimidad de sus miembros, en los mismos términos que venia formulado.

Inciso tercero

Indica que para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

La Comisión, por unanimidad, acordó sustituir la frase "el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden," por la siguiente: "los herederos, si los hubiere,".

Esta modificación tuvo por objeto aplicar las normas sobre sucesión que establece el Código Civil; asimismo, se elimina la palabra "cónyuge", por innecesaria.

ARTÍCULO 11

Señala que para los efectos de esta ley, sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como "sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

El Ejecutivo, recogiendo los planteamiento esbozados en vuestra Comisión, formuló indicación a este artículo que tiene por objeto eliminar la palabra "sólo" entre la coma que sigue a la palabra "ley" y la expresión "podrán".

Se propone la supresión anteriormente señalada, por ser restrictiva y contradictoria con los artículos siguientes, y por darse la facultad a otros operadores.

La Comisión aprobó esta indicación y el inciso, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Mac Intyre.

ARTÍCULO 12

Autoriza a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, a partir del momento en que sean sociedades anónimas abiertas y se sometan a los límites permanentes que para ellas contempla el artículo 47 del Decreto Ley N° 3.500, de 1980.

La Comisión, acogiendo las sugerencias de la Cámara Chilena de la Construcción y de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G., acordó eliminar la exigencia a las sociedades a que se refiere este artículo, de constituirse como Sociedades Anónimas Abiertas, para poder operar según las disposiciones de esta ley, ya que de mantenerse esta norma, implicarla, en la práctica, que estas Sociedades Inmobiliarias no podrán participar en este mercado hasta 1995, lo que no parece deseable. En consecuencia, se propone cambiar la coma que sigue al vocablo "ley" por un punto y eliminar las líneas siguientes.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Mac Intyre, acordaron aprobar este artículo con la enmienda anteriormente señalada.

Sin perjuicio de la aprobación anterior, la Comisión estimó que este artículo deberla ser conocido por la Comisión de Hacienda.

ARTÍCULO 13 inciso primero

Dispone que los bancos podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

Este inciso fue aprobado, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Mac Intyre.

Inciso segundo

Dispone que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propuso reemplazar el inciso segundo de este artículo por el siguiente:

"Las sociedades que se encuentran sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o de la Superintendencia de Valores y Seguros y que en la actualidad tengan y desarrollen habitualmente dentro de su giro o negocio dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, se entenderán por el solo ministerio de esta ley, que reúnen el carácter de sociedades inmobiliarias de que da cuenta el artículo 11 precedente".

La Cámara Chilena de la Construcción, recomienda autorizar genéricamente a las actuales filiales bancarias de Leasing, incluir dentro de su giro las actividades que regula la presente ley, sin autorización previa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, caso a caso.

La Comisión, acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, aprobar este inciso en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, en atención a que consideró que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras tiene esta facultad genérica y este precepto sólo la confirma.

Se encontraban presentes los HH.

Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Mac Intyre.

ARTÍCULO 14

Autoriza a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, sujetos al control de la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, paree estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

La Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G., sugiere intercalar el siguiente artículo:

"Autorízase a los fondos de inversión inmobiliarios a que se refiere la ley N° 18.815, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley".

Lo anterior, por cuanto las fórmulas de financiamiento establecidas en el proyecto de ley en referencia son todas ellas vía endeudamiento (con una relación deuda/capital máxima de 15), lo que puede resultar riesgoso para los inversionistas institucionales como los fondos de pensiones. Por lo anterior, parece del todo conveniente ampliar las alternativas de financiamiento, incluyendo la de capital, a través de los fondos de inversión inmobiliarios; dichos fondos tienen un giro semejante al establecido en el proyecto de ley y se estima que, dada las características, presentan un futuro promisorio.

La Comisión, consideró muy interesante este planteamiento, aprobó la idea contenida en este artículo y, para no dilatar la tramitación del proyecto, ya que requiere patrocinio del Ejecutivo, sugiere sea incorporada en la Comisión de Hacienda, sin perjuicio de lo que resuelva dicha Comisión.

Finalmente, vuestra Comisión, introdujo una enmienda meramente formal a esta disposición, consistente en sustituir las palabras "esta ley" por "este Título", con la finalidad de concordarlo con las modificaciones anteriores.

Con la enmienda anteriormente señalada, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Mac Intyre, aprobó esta disposición.

A continuación la Comisión estudió una indicación del Ejecutivo, que tiene " por objeto agregar el siguiente artículo, nuevo:

"Artículo ...- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula el Título II de esta ley, sujetas a la fiscalización que compete a la Superintendencia de Seguridad Social".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, aprobó esta indicación, con la sola enmienda de reemplazar la referencia "Título II de esta ley" por "este Título".

Se encontraban presentes los HH.

Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Mac Intyre.

ARTÍCULO 15

Pasó a ser artículo 16.

Dispone que para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos 11, 12, 13 y 14.

El Ejecutivo formuló indicación para sustituir en este artículo, los números "11, 12, 13 y 14" por la expresión: "anteriores del presente Título II".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, aprobó esta indicación, sin mayor debate. Se encontraban presentes los HH.

Senadores señora Freí y señores Cooper, Frei Bolívar y Mac Intyre.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTÍCULO 16

Pasó a ser artículo 17.

Señala que las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 24 y en el inciso segundo del artículo 27.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

La Cámara Chilena de la Construcción recomienda redactar, los artículos que se relacionan con la emisión de títulos de deudas, que podrán efectuar estas sociedades y en particular los bonos "securitizados", en una forma suficientemente clara, que contemple todas las regulaciones necesarias, toda vez, que se trata de un concepto innovador, al permitir la existencia de sociedades constituidas con diferentes patrimonios separados, no contemplado en la actual Ley de Valores.

Por otra parte, les parece necesario autorizar la emisión de bonos contemplados en la Ley de Valores vigente, ya que toda Sociedad Anónima tiene esa facultad.

Agregan que existe otra alternativa para evitar que por falta de reglamentación sobre la emisión de estos títulos de deuda el sistema no pueda operar, esto es, agregando un artículo al proyecto, señalando que el Presidente de la República dictaría en un determinado plazo, un reglamento que contemple todos los puntos relevantes que deben regir la emisión de estos bonos, tal como; el concepto de constituir patrimonios separados por cada emisión de títulos de deuda que se efectúe; calce de plazos, disposiciones sobre la quiebra y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

liquidación de los patrimonios separados, entre otros. Este reglamento tomarla la forma de un Decreto con Fuerza de Ley.

Añaden que lo anterior evitarla incluir dentro del proyecto toda esta reglamentación, necesitando sólo enunciar los conceptos fundamentales, tal como está actualmente el proyecto.

También, indican que sería importante que quedara especificado que todas las regulaciones y normas a este respecto estarían dictadas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Frente a estas observaciones, la Comisión estimó, que estos artículos son concordantes con la modernización del mercado de capitales y con el concepto nuevo de la securitización y, que por versar sobre materias propias de la Comisión de Hacienda, es ésta la encargada de pronunciarse al respecto.

Por las razones anteriormente expuestas, vuestra Comisión aprobó este artículo, en los mismos términos que venía formulado por la H. Cámara de Diputados.

ARTICULO 17

Pasó a ser artículo 18.

Establece que los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

La Cámara Chilena de la Construcción, recomienda agregar como posibles adquirentes de estos títulos, las Compañías de Seguros, los Fondos Mutuos, los Fondos de Inversión, los Fondos de Inversión de Capital Extranjero, y las sociedades a que se refiere la letra j), del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, entre otras, con el fin de ampliar los posibles inversionistas.

La Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G., señala que los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con recurso de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 de decreto ley N° 3.500.

Hace presente, en primer término, que la letra d) (Letras de Crédito emitidas por instituciones financieras) no corresponde a dichos títulos de inversión, ya que son bonos "de empresas (letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500). Sin perjuicio de lo anterior, propone eliminar este artículo, por las siguientes consideraciones:

- No se señala la participación de otros inversionistas institucionales y personas naturales.

Rigidiza innecesariamente los instrumentos de inversión, no es lo mismo un mutuo hipotecario, un bono con garantía hipotecaria, un bono securitizado, una acción de una Sociedad Inmobiliaria etc.

Puede implicar contradicciones con otros cuerpos legales como por ejemplo, lo señalado anteriormente (letra d) o e) del decreto ley N° 3.500)

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Su eliminación, por cierto, no impide que los fondos de pensiones y otros inversionistas institucionales, participen adquiriendo diversos instrumentos de deuda y/o capital para financiar la adquisición de viviendas.

La Comisión, ponderó debidamente las observaciones formuladas anteriormente por las instituciones señaladas y acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, no eliminar este artículo, porque el Ejecutivo ha presentado indicación a este precepto que incorpora la participación de otros inversionistas institucionales. Además, el proyecto fue concordado con el proyecto de securitización y modernización del mercado de capitales, según explicó el señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo a vuestra Comisión, quien, a mayor abundamiento señaló que no se puede tratar un proyecto, desde un punto social, sin ponerlo acorde con la modernización del sistema financiero y vice versa no se puede ver la parte financiera sin considerar la implicancia social.

El inciso que propone agregar el Ejecutivo es del siguiente tenor:

"De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, entre otros."

La Comisión aprobó este artículo con la indicación señalada, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper, Freí, Bolívar y Mac Intyre, sin perjuicio de estimar que' debe ser conocido por la Comisión de Hacienda.

Finalmente, la Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, sustituir, en el inciso primero, la referencia a la letra "d)" por "e)".

ARTÍCULO 18

Pasó a ser artículo 19.

Indica que en el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

Letra a)

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 16 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el periodo de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, ley de Quiebras;

La Comisión aprobó esta disposición, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos.

Letra b)
párrafo primero

Dispone que el síndico administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

Esta letra, en su párrafo primero, fue objeto de dos indicaciones, formuladas por el Ejecutivo.

La primera indicación tiene por objeto intercalar en el párrafo primero de su letra b), entre las palabras "Sindico" y "administrará", la siguiente expresión: "se incautará de los demás bienes del deudor y".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, aprobó esta indicación, que recoge la proposición del señor Fiscal Nacional de Quiebras, y que tiene por objeto concordar lo previsto en el proyecto, sobre la inembargabilidad de ciertos activos de la sociedad inmobiliaria, con lo preceptuado en la Ley de Quiebras.

Se encontraban presentes los HH.

Senadores señora Freí y señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos.

La segunda indicación tiene por objeto agregar como párrafo segundo de la letra b), el siguiente:

"El Síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores" .

Este inciso dice relación con el financiamiento de los gastos de administración de la continuidad de giro establecida en este proyecto de ley, la que debe señalarse.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, aprobó esta indicación. Se encontraban presentes los HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Freí Bolívar y Mc Intyre.

Letra b)
Párrafo segundo

Señala que con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere la letra precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones.

El Ejecutivo formuló indicación para reemplazar la referencia. Además, para agregar luego del punto final de este mismo párrafo la siguiente expresión: "El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública".

La Comisión, aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, por estimar que la presentación de las bases para solicitar la autorización del Juez a fin de efectuar la licitación pública de la cartera, puede señalarlo el reglamento de conformidad a lo previsto en el inciso final del artículo 20 del proyecto. En cuanto a la referencia ella debe ser hecha a "el párrafo primero de la letra b) .

Se encontraban presentes los HH.

Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Letra b)

Párrafo tercero Dispone que licitada la cartera, el producto de la licitación quedará sometido a las disposiciones de la Ley de Quiebras, y El Ejecutivo formuló indicación para sustituir el párrafo tercero de la letra b), por el siguiente:

"El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y".

La indicación del Ejecutivo recogió las observaciones del Fiscal Nacional de Quiebras quien consideró conveniente, que los fondos obtenidos en la realización de los bienes pasen a la quiebra, sólo una vez que la enajenación se perfeccione, por lo que se propone que, el referido párrafo exprese lo ya transcrito.

La Comisión, aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Letra c)

Indica que la Ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

El Ejecutivo formuló indicación para sustituir la actual letra c) del artículo 18 por la siguiente:.'

"c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebrare convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley NS 18.175.", pasando el texto actual de la letra c) a ser inciso final del artículo en esta indicación se propone relación con el convenio judicial preventivo.

Como se sabe, el convenio preventivo es una de las convenciones previstas por la ley para que aquel que se encuentra en estado de cesación de pagos pueda

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

obtener de sus acreedores formas extraordinarias para atender sus obligaciones y que no está en condiciones normales de cumplir.

El convenio no es causal de terminación de los arriendos, ni de los demás contratos aludidos en este informe.

Los convenios, en cuanto a sus objetivos, pueden ser de prórroga de plazos para pagar las obligaciones, de reducción de parte de las deudas, así como además, de abandono de bienes, enajenación de los mismos como unidad económica o de continuación de la actividad del deudor en beneficio de los acreedores u otros objetos lícitos relativos al pago de las deudas.

En lo que dice relación con los convenios de ampliación de plazos o de remisión de parte de las deudas, de llegar a celebrarse un convenio preventivo por deudas de la Sociedad Inmobiliaria, los arrendatarios; promitentes compradores deberán seguir cumpliendo con el pago de las rentas de arrendamiento y no podrán ver afectados sus derechos en modo alguno.

En cuanto a los convenios sobre abandono de bienes o enajenación de los activos como unidad económica, cabe señalar que en el caso que la proponente del convenio sea la Sociedad Inmobiliaria, no procederá aplicar el artículo 18 del proyecto, por cuanto el convenio no es un procedimiento de quiebra, ni se cumpliría con la finalidad prevista en el proyecto, cual es de que pasen los bienes a otras inmobiliarias del mismo giro y no de sus acreedores u otras personas, en general.

En mérito de lo expuesto, la Comisión aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper, Freí Bolívar y Mc Intyre.

ARTICULO 19

Pasó a ser artículo 20.

Dispone que en caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

La Comisión aprobó este artículo, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

ARTÍCULO 20

Pasó a ser artículo 21.

No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Este artículo fue aprobado, sin debate, en los mismos términos que venía formulado, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

ARTÍCULO 21

Pasó a ser artículo 22.

Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

La Cámara Chilena de la Construcción, recomienda especificar que para el límite del endeudamiento de hasta 15 veces el capital pagado y reservas, no se considere la emisión de bonos securitizados que se les permite a estas sociedades, ya que éstos tendrán su respaldo en el patrimonio separado.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propuso intercalar en este artículo entre los vocablos "reservas," y "excepto" la siguiente oración: "respecto de las operaciones contempladas en esta ley,".

La Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones A.G., sugirió que se establezca que las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta 15 veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las Sociedades Inmobiliarias de la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, cuyo límite máximo de endeudamiento será de 0,2 veces.

Expresó que dicha suerte de discriminación, junto al hecho que los fondos de pensiones no pueden hacer uso directo del crédito por el impuesto de primera categoría pagado por las sociedades anónimas de las cuales son accionistas (dividendo), deja a estas Sociedades Inmobiliarias fuera de competencia.

Por lo anterior, sugiere buscar una solución al problema tributario y de nivel de endeudamiento planteados. Respecto a este último punto, estima que podrían establecerse distintos límites de endeudamiento para los distintos negocios en que participen dichas sociedades.

Después de haber analizado las proposiciones anteriormente transcritas, vuestra Comisión pasó a estudiar una indicación del Ejecutivo, que tiene por objeto agregar el siguiente inciso al artículo 21:

"Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 16, ni los respectivos activos que los garantizan."

Según lo manifestó el señor Ministro de vivienda y Urbanismo, la indicación del Ejecutivo, recoge la observación acerca de los límites de endeudamiento.

La Comisión, aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, sin

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

perjuicio de estimar que esta materia debe ser analizada por la Comisión de Hacienda.

A continuación la Comisión analizó una indicación del Ejecutivo, que tiene por objeto agregar a continuación del artículo 21 los siguientes artículos, nuevos:

"Artículo ...- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 38 del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo ...- El Presidente de la República deberá dictar, dentro del plazo de 180 días, contado desde la fecha de publicación de esta ley, un reglamento para normar la forma de emisión de los bonos a que se refiere el artículo 16."

Vuestra Comisión, aprobó el primero de estos artículos con el NS 23, en los mismos términos que viene formulado, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos.

En cuanto al segundo de estos artículos, fue rechazado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, en atención a que la potestad reglamentaria corresponde constitucionalmente al Presidente de la República, no pudiendo fijársele plazo al Ejecutivo para que la ejerza.

ARTÍCULO 22

Pasó a ser artículo 24.

Expresa que la Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

La Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones consideró que, como consecuencia de la tramitación del proyecto de ley sobre el Mercado de Capitales, no está claro a quién le corresponde la labor de clasificar los títulos, y que la ley de Mercado de Valores (N° 18.045) establece la obligatoriedad de clasificar los instrumentos de deuda y en ella regula su operación, que le parece innecesario este artículo.

La Comisión aprobó este artículo, con la sola enmienda de intercalar, después de la coma que sigue a la palabra "Financieras" y la conjunción "y", la siguiente expresión: "de Seguridad Social", por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, sin perjuicio de estimar que debería ser estudiado por la Comisión de Hacienda.

ARTÍCULO 23

Pasó a ser artículo 25.

Inciso primero Señala que los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión aprobó este inciso, con la sola enmienda de reemplazar las palabras "nuevas o usadas" por las siguientes: "nuevas, usadas o en construcción".

La Comisión aprobó este inciso con la enmienda señalada, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

En seguida, la Comisión aprobó una indicación del Ejecutivo que tiene por objeto agregar, a continuación del inciso primero del artículo 23, el siguiente inciso:

"Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas".

La Comisión aprobó esta norma, por la unanimidad de sus miembros presentes, que permite a las personas que son propietarias de una vivienda, cederla en venta a una sociedad inmobiliaria, entregándola en garantía para obtener financiamiento para cualquier efecto: ampliación o reparación, etc. porque de otra manera no podrían operar en esa forma y tendrían que ir a un crédito hipotecario.

Se encontraban presentes los HH.

Senadores señora Freí y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Inciso segundo

Pasó a ser inciso tercero.

Dispone que para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el- contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Se tuvo a la vista el artículo 3° de este Decreto Ley, que entiende por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera sean sus modalidades de construcción o adquisición y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

La Comisión analizó, en seguida, una indicación del Ejecutivo, que tiene por objeto suprimir en este inciso segundo del artículo 23, la conjunción "y", las dos veces que aparece, precedida de una coma (,); a continuación del "guarismo "1959" y "1979", respectivamente, y, agregar la siguiente oración sustituyendo el punto final (.) por una coma (,): "y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Se explicó que el objetivo de esta indicación es ampliar este sistema y hacerlo concordante con el proyecto de remodelación urbana. Esta disposición era limitativa en lo que puede ser dicha remodelación, y con las enmiendas propuestas permite incorporar a las viviendas antiguas como cites, pasajes y casas, en zonas de renovación urbana.

Efectivamente, las 13 capitales regionales y provinciales tienen una zona dentro de la ciudad que es de renovación urbana, en la cual el Estado está otorgando un subsidio mayor, con el objetivo que dichas ciudades no se extiendan, y la gente se vaya al centro de la ciudad. La vivienda antigua puede así refaccionarse.

La Comisión, atendidas las razones anteriormente señaladas, aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Inciso tercero

Pasó a ser inciso cuarto.

Dispone que, asimismo, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, incluso respecto de viviendas en construcción que cuenten con el respectivo contrato de construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Durante la discusión de esta norma la Comisión tuvo a la vista el artículo 129 del Decreto citado, el que dice relación con la garantía de urbanización que exige la ley para autorizar ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización la que podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros.

La Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y RÍOS, reemplazarlo por el siguiente:

"En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo contrato de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones."

En seguida, la Comisión pasó a considerar una indicación del Ejecutivo, que tiene por objeto consultar, como inciso quinto, nuevo, el siguiente:

"Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Esta indicación tiene por objeto prohibir cobro alguno por adelantado cuando se celebre un mero contrato de arriendo. Ello porque de producirse la quiebra de la Sociedad Inmobiliaria que hubiere celebrado simplemente una "promesa de arrendamiento" con pacto de un arrendamiento con promesa de compraventa futura y que, encontrándose pendiente estos contratos ya que el promitente arrendatario hubiere entregado dineros a la empresa inmobiliaria, cabe señalar que únicamente tendrá derecho a exigir la resolución del mencionado contrato ante los tribunales de justicia, obteniendo mediante la correspondiente sentencia un título que lo habilitará únicamente para ser considerado como crédito valista, para verificarse en la quiebra, la cual podría incluso haber ya concluido.

En el entendido de que este proyecto viene a salvar un problema de connotaciones sociales, y para solucionar el grave inconveniente planteado, se formuló esta indicación.

Atendidas las razones expuestas, vuestra Comisión aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Inciso cuarto Pasó a ser inciso sexto.

Indica que también podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria, en la forma en que determine el reglamento.

La Comisión aprobó esta norma, suprimiendo la frase final que dice: "en la forma en que determine el reglamento", por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

Inciso quinto

Pasó a ser inciso séptimo

Indica que el reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma señalada en el inciso anterior, con objeto de que conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio.

La Comisión analizó una indicación del Ejecutivo que tiene por objeto reemplazar el actual inciso quinto de este artículo, por el siguiente:

"En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento".

Esta indicación tiene por objeto concordar esta disposición con lo ya aprobado en el Título I que regula toda esta materia, no siendo pertinente el anterior inciso.

La Comisión, aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 24

Pasó a ser artículo 26

Inciso primero

Preceptúa que los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

La Comisión aprobó este inciso, por la unanimidad de sus miembros presentes, con la sola enmienda de intercalar, entre las palabras "de" e "Interdicciones" la expresión: "Hipotecas y Gravámenes y de".

Se encontraban presentes los HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

Inciso segundo

Señala que los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 16, los que podrán imponerse en cualquier época.

La Comisión, aprobó este inciso, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

Inciso tercero

Establece que en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El Ejecutivo formuló indicación a este inciso la que tiene por objeto intercalar a continuación de la palabra compraventa, las palabras "con subsidio habitacional".

La Cámara Chilena de la Construcción, recomienda eliminar el plazo de 20 años para la celebración del contrato de arriendo con promesa de compraventa, con el fin de posibilitar la venta de bonos a inversionistas como las compañías de seguros, que actualmente deben efectuar inversiones a plazos superiores de 20 años.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Con este mismo objeto, se recomienda eliminar en el artículo 34, la disposición que señala que el subsidio habitacional se pagará con un máximo de 240 cuotas periódicas.

La Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, aprobar la indicación del Ejecutivo y rechazar la proposición de la Cámara Chilena de la Construcción, dejando constancia, para la historia de la ley, que el plazo de 20 años es para los contratos con subsidio habitacional y no para el resto.

Se encontraban presentes los Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

Inciso cuarto

Dispone que el arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido. El Ejecutivo formuló indicación a este inciso que tiene por objeto intercalar después de la palabra "debiendo", la expresión "en los contratos con subsidio habitacional,".

Esta indicación flexibiliza nuevamente el sistema, al permitir ampliar los plazos celebrados pero no para los contratos con subsidio habitacional.

La Comisión aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 25

Pasó a ser artículo 27.

Inciso primero

Indica que el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

Letra a)

Establece que cuando el saldo de la cuenta en la Sociedad Administradora de Fondos Mutuos o en el banco, o el monto acumulado de los abonos parciales, destinados al pago del precio de compraventa enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

El Ejecutivo formuló indicación, la que tiene por objeto reemplazar la letra a) de este artículo, por la siguiente:

"a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa" .

Esta indicación tiene por objeto adecuar esta disposición a lo ya aprobado.

La Comisión aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

Letra b

Dispone que cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo adeudado se pagará en un plazo no superior a doce meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

El Ejecutivo formuló indicación a esta letra, la que tiene por objeto sustituirla, por la siguiente:

"b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento".

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propuso una indicación para sustituir la letra b) por la siguiente: "b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, éste deberá enterarse en el plazo de doce meses contados desde la fecha de terminación del contrato de arriendo, en doce cuotas iguales, mensuales y sucesivas reajustadas en la misma proporción o forma de las rentas de arrendamiento, más del interés corriente de la plazo a la fecha del pago de la respectiva cuota. Para el evento de que la arrendataria tampoco pudiera enterar el precio en la forma indicada precedentemente, se procederá a la resolución del contrato de promesa de compraventa, correspondiendo por parte de la arrendataria, sin perjuicio o en subsidio de lo indicado en el artículo 34 de esta ley, el pago de una indemnización compensatoria¹, equivalente a una renta de arrendamiento más el interés máximo convencional por cada mes o fracción de mes de uso y gozo del inmueble, imputable al fondo de precio de la respectiva cuenta, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 39 de esta ley. "

La observación formulada anteriormente está recogida en la indicación del Ejecutivo, transcrita anteriormente, en forma más resumida, que da un plazo de 12 meses.

La Comisión aprobó la indicación del Ejecutivo, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

Letra c)

Indica que cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario, deberá celebrarse el contrato de compraventa prometido.

La Comisión aprobó esta letra, en los mismos términos que venía formulada, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

Inciso segundo

Estipula que la escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

La Comisión aprobó este inciso, por la unanimidad de sus miembros presentes, con la sola modificación de reemplazar la referencia "el inciso anterior" por "las

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

letras anteriores de este artículo". Se encontraban presentes los HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

La Cámara Chilena de la Construcción, recomienda exigir también una multa al arrendatario en beneficio de la sociedad inmobiliaria si éste no suscribe la escritura de compraventa en el plazo señalado.

La Comisión, rechazó observación, con la misma votación anterior.

Inciso tercero

Indica que por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa, a beneficio del arrendatario, de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo. El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de ciento ochenta días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en el inciso primero, hará presumir la comisión del delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propuso reemplazar la frase ", ésta deberá pagar una multa, a beneficio del arrendatario" por "o a la arrendataria, deberá pagar ésta o aquella, a beneficio de la parte diligente o cumplidora, una multa".

La Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros, suprimir la oración final que dice: "El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de ciento ochenta días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en el inciso primero, hará presumir la comisión del delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal."

Este acuerdo lo adoptó la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos, en atención a que el inciso quinto del N° 3 del artículo 19 de la Constitución Política del Estado establece que no se puede presumir de derecho la responsabilidad penal.

ARTÍCULO 26

Pasó a ser artículo 28.

Indica que se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Este artículo fue aprobado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores; señora Frei y señores Cooper y Ríos, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados.

ARTÍCULO 27

Pasó a ser artículo 29.

Dispone que suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución.

Su inciso segundo señala que el arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

La Cámara Chilena de la Construcción, propuso para mejor orden, segregar el inciso segundo de este artículo, creando un nuevo artículo al que se le agregará el inciso tercero del artículo 28.

La Comisión no acogió la proposición anterior, y acordó aprobar este artículo, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 28

Pasó a ser artículo 30.

Su inciso primero dispone que la sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Su inciso segundo indica que sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, pudiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La Cámara Chilena de la Construcción, propuso la eliminación de los incisos primero y segundo de este artículo, ya que se estima que el financiamiento vía emisión de bonos securitizados haría innecesaria y engorrosa la posibilidad de cesión individual de los contratos o de las viviendas. Si bien, esta fuente de liquidez puede ser útil para una sociedad que opera sin bonos, ésta siempre tendría la facultad de enajenar sus activos sin necesidad de ley especial.

El inciso final de este artículo señala que la cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al cesionario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación.

La Comisión aprobó este artículo, sustituyendo, en su inciso segundo, la palabra "pudiendo" por "debiendo" y, reemplazando, en su inciso tercero, la palabra "cesionario" por "arrendatario".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Al mismo tiempo, aprobó, con una indicación del Ejecutivo, que tiene por objeto establecer en el artículo 28 inciso final, cambiando el punto aparte por punto seguido, lo siguiente: "El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato."

Estos acuerdos los adoptó por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

ARTÍCULO 29

Pasó a ser artículo 31

Establece que no obstante lo dispuesto en el inciso final del artículo 16, los inmuebles arrendados en conformidad con las normas de este Título sólo podrán ser embargados por el respectivo arrendatario promitente comprador, en el evento de que, por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.553 del Código Civil.

La Cámara Chilena de la Construcción, propone la eliminación de este artículo. La Comisión no estuvo de acuerdo con eliminar este artículo que protege al arrendatario, y acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, aprobarlo en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados. Se encontraban presentes los HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

ARTÍCULO 30

Pasó a ser artículo 32.

Señala que para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley. La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propone sustituir este artículo, por el siguiente: "Para los efectos de esta ley, no será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil."

Este precepto se refiere la lesión enorme.

La Comisión aprobó este artículo, en los mismos términos que venía formulado, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos.

ARTÍCULO 31

Pasó a ser artículo 33.

Dispone que los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Su inciso segundo señala que, sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Este artículo no fue objeto de indicación y se aprobó, sin mayor debate, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos.

ARTICULO 32

Pasó a ser artículo 34.

Indica que en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria. Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

El texto del proyecto protege al arrendador para que no sea objeto de desahucio judicial.

Se explicó que esta situación se produce en casos de expropiación, deterioro, etc. y se dejó constancia para la historia de la ley que el objetivo de esta disposición fue tener algunas pautas para resolver estos conflictos.

En cuanto al término "desahucio judicial", la Comisión consideró que no es propio utilizar acá, esta expresión, que está referida a la ley de arriendos, sustrayéndose de la competencia de los tribunales ordinarios la resolución del asunto. Indicó que, o se está con la ley de arriendo, integralmente, o se está con el cuerpo arbitral, que resuelve el litigio que se produce entre el promitente arrendador con promesa de compraventa y la sociedad inmobiliaria. De lo contrario se dejarían a dos entidades en conflicto.

En atención a las consideraciones anteriores la Comisión acordó sustituir este artículo por el siguiente:

"Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie."

La Comisión adoptó este acuerdo por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos.

ARTÍCULO 33

Pasó a ser artículo 35.

Establece que el contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

- 1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 36.
- 2.- Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por hecho del arrendatario.

4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte del cónyuge o de los herederos del arrendatario.

La Asociación Chilena de Empresas

Leasing, propone intercalar entre las palabras "respectivamente," y "por", la siguiente oración: "cancelándose por el solo ministerio de esta ley las inscripciones o anotaciones marginales practicadas de conformidad al artículo 24,".

La Comisión estimó que la sentencia del árbitro arbitrador naturalmente va a tener que afectar las prohibiciones de enajenar y gravar, no pudiendo establecerse esto por imperio de la ley, tiene que haber un pronunciamiento previo, en el sentido de que se resuelve el contrato por incumplimiento de una de estas causales.

En atención a las consideraciones indicadas, la Comisión rechazó la proposición anteriormente señalada.

La Comisión aprobó este artículo, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, con las siguientes enmiendas:

En su número 3, reemplazó la palabra "hecho" por "acto".

En su número 4, suprimió las palabras "del cónyuge o".

Finalmente, aprobó, con la misma votación anterior una indicación del Ejecutivo que tiene por objeto consultar el siguiente número 5, nuevo:

"5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 38 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Sindico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito valista".

ARTÍCULO 34

Dispone que en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa se podrán establecer cláusulas que regulen anticipadamente las eventuales indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, acordó rechazar este artículo por considerarlo innecesario.

Se fundamentó la eliminación del artículo, en la circunstancia de que es inherente a todo contrato de promesa de compraventa o de arrendamiento, el establecer cláusulas penales para los distintos eventos de incumplimiento.

De manera que la Comisión consideró que, más claramente, va a conocer las reglas del juego, quien suscriba el contrato, leyéndolo, y no porque en la ley se

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

dice que se establece. Juega la autonomía de la voluntad el convenir cláusulas penales por los distintos incumplimientos que se puedan preveer.

ARTÍCULO 35

Pasó a ser artículo 36.

Indica que la destrucción total o parcial de la vivienda o la existencia de daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, la soportará la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, acordó sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra."

ARTÍCULO 36

Pasó a ser artículo 37

Inciso primero

Señala que el arrendatario podrá, voluntariamente, hacer usos de sus fondos para pagar los aportes cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así girados.

La Cámara Chilena de la Construcción, propuso a la Comisión eliminar este inciso, toda vez, que la esencia fundamental de la cuenta de ahorro es su aplicación final a la compraventa prometida. Vulnerar ese principio permitiría, más adelante, encontrar otros usos alternativos para los fondos constituidos en la cuenta y no asegura su restitución oportuna para poder cumplir con el plazo fijado para la transferencia definitiva.

Por otra parte, la disposición del inciso primero, obligarla a la entidad que opera la cuenta a llevar en el hecho dos cuentas separadas desde su origen, cada una con sus capitalizaciones e intereses para evitar que el uso de fondos que haga el arrendatario exceda sus propios recursos y afecte subsidios depositados por el Fisco.

Por su parte, la Asociación Chilena de Empresas de Leasing, sugirió intercalar entre las palabras "voluntariamente," y "hacer", la siguiente oración: "hasta

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

doce meses antes de la expiración del plazo del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa,"; y, reemplazar la frase "cuando, por razones personales, lo requiera" por "cuando así lo requiera y previo acuerdo con la sociedad inmobiliaria,".

La Comisión, aprobó este inciso, por dos votos a favor y uno en contra, con la sola modificación de reemplazar la palabra "girados" por "imputados", en atención a que el término propuesto es más propio. Votaron por la afirmativa los HH. Senadores señora Freí y señor Ríos y por la negativa el H. Senador señor Cooper.

Inciso segundo

Señala que el no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propuso reemplazar la parte final de este inciso por "la terminación anticipada del contrato de arrendamiento y la resolución de la promesa de compraventa".

La Comisión, desechó la proposición anteriormente señalada y acordó, por dos votos a favor y uno en contra, aprobar este inciso en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados. Votaron por la afirmativa los HH. Senadores señora Freí y señor Ríos y por la negativa el H. Senador señor Cooper.

Inciso tercero

Preceptúa que sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

La Comisión aprobó este artículo, por dos votos a favor y uno en contra, con una sola enmienda, consistente en intercalar entre la palabra "arrendamiento" y la coma (,) que sigue, el término "adeudadas", en atención a que con esta expresión se especifica que son las rentas a que se refiere el inciso anterior. Votaron por la afirmativa los HH. Senadores señora Freí y señor Ríos y por la negativa el H. Senador señor Cooper.

ARTÍCULO 37

Pasó a ser artículo 38.

Dispone que el arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria.

Este artículo es congruente con la ley ya aprobada, que permite que las viviendas tengan otro destino.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión, aprobó este artículo, por la unanimidad de sus miembros presentes, con una sola enmienda consistente en agregar al final del artículo, a continuación de la palabra "inmobiliaria", la siguiente oración: "y de la Dirección de Obras Municipales respectiva". Se encontraban presentes los HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 38

Pasa a ser artículo 39.

Inciso primero

Dispone que será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Durante la discusión de este inciso

se tuvieron a la vista las normas relativas a los jueces árbitros, particularmente el inciso final, del artículo 223 que concede, en los casos que la ley lo permite, al árbitro de derecho, facultades de arbitrador, en cuanto al procedimiento, limitándose al pronunciamiento de la sentencia definitiva la aplicación estricta de la ley, y el artículo 243 que señala que los árbitros nombrados por las partes no pueden ser inhabilitados sino por causas de implicancia o recusación que hayan sobrevenido a su nombramiento, o que se ignoraban al pactar el compromiso.

La Cámara Chilena de la Construcción, recomienda agregar una última frase al artículo, señalando que el arbitraje sea en única instancia y contra la sentencia no procederá recurso alguno, con el fin de reafirmar la facilidad de desalojo en los casos justificados.

La Comisión no estuvo de acuerdo con esta proposición.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propone intercalar entre la preposición "de" y la palabra "negativa", la siguiente oración: "falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa,".

La Comisión acogió la proposición anterior y acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y RÍOS, modificar este inciso en los términos anteriormente señalados.

Asimismo, acordó, con la misma votación anterior, agregar en punto seguido, al final de inciso, la siguiente oración: "Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.".

Inciso segundo

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Señala que para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Colegio de Abogados A.G.

La Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos, sustituir en este inciso la frase "en conjunto con el Colegio de Abogados A.G." por la siguiente: "con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos."

Se señaló que en los Tribunales de Justicia existe un Registro de Abogados idóneos. Además se tuvo presente que hay un gran número de abogados que no están colegiados.

Inciso tercero

Indica que las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las resoluciones correspondientes se publicarán en el Diario Oficial.

La Comisión acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos, sustituir este inciso, por el siguiente:

"Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma."

Inciso cuarto

Dispone que en caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Este inciso fue aprobado por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados.

ARTÍCULO 39

Pasó a ser artículo 40.

Inciso primero

Señala que cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Asociación Chilena "de Empresas de Leasing, propuso intercalar entre la palabra "designado" y la preposición "por", la frase por las partes de común acuerdo o"; y, reemplazar un punto seguido (.) por una coma (,), e intercalar después de la coma, la frase "a falta de dicho acuerdo."

La Comisión rechazó esta proposición por considerar que es muy difícil que las partes se pongan de acuerdo en la designación del perito el que, seguramente, sería siempre recusado. Este debe ser designado por el árbitro y ser de su confianza.

Finalmente, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos, acordó aprobar este inciso reemplazando la frase "los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse" por la siguiente: "las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse".

Inciso segundo

Expresa que con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Fue aprobado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados.

Inciso tercero

Indica que si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

La Comisión aprobó este inciso, con la misma votación anterior, sin enmiendas. Para los efectos constitucionales y reglamentarios pertinentes al quórum, dejamos constancia que este artículo 39, debe ser votado, de acuerdo con el artículo 63 de nuestra Carta Fundamental, con quórum de ley orgánica constitucional.

ARTÍCULO 40

Pasa a ser artículo 41.

Establece que en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

Su inciso segundo señala que no será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal- eventualidad, la sociedad

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

Su inciso tercero indica que no será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

Su inciso cuarto establece que la Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Se explicó que, al revés de lo que sucede en la compraventa, en que ambos seguros quedan identificados con el bien raíz, porque hay una transferencia de la propiedad, acá, la propiedad permanece hasta el final del contrato radicada en la sociedad inmobiliaria. Por eso el seguro de incendio es de cargo de quien tiene la propiedad y debe ser contratado por él, en cambio, el seguro de desgravamen, cesantía y otros seguros, son de cargo del arrendatario.

La Comisión aprobó este artículo, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

ARTICULO 41

Pasa a ser artículo 42.

Indica que la sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propuso agregar al inicio de este artículo, la oración "En los casos contemplados en el Título V,".

Este artículo establece el seguro de cesantía obligatorio, pero sujeto al reglamento.

Se explicó que dicho seguro está inmerso dentro de las nuevas fórmulas de las relaciones del trabajo -fuente de ingresos- y el tema del desempleo y su repercusión global en la economía.

La Comisión no estuvo de acuerdo con la indicación de la Asociación de Leasing que limita este seguro sólo al subsidio habitacional.

Estimó que es bueno que todos los contratos tengan seguros de incendio y desgravamen y no sólo los con subsidios como sugiere la Asociación de Leasing.

El señor Ministro explicó que esto es restrictivo y se mostró partidario de que todas las operaciones habitacionales tengan estos seguros que al masificarse baja el valor de los mismos.

La Comisión, acordó aprobar este artículo, sin enmiendas, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 42

Pasa a ser artículo 43.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Señala que la sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, sugirió agregar al final de este artículo la frase "si ello es aplicable".

La Comisión acordó aprobar este artículo, sin enmiendas, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 43

Pasa a ser artículo 44.-inciso primero Preceptúa que el titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

Este inciso fue objeto indicaciones formuladas por el Ejecutivo:

La primera tiene por objeto de intercalar a continuación de la palabra "reglamento" la expresión "de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo".

La segunda tiene por objeto agregar, a continuación del punto final (.) que pasa a ser punto seguido (.), lo siguiente: "Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 23, inciso segundo."

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, manifestó que este artículo es congruente con la política de su Ministerio sobre subsidio habitacional, el que se otorga a gente que no tiene vivienda. Agregó que la señal del Estado al traer esto a proyecto de ley tiene que ver con la participación de éste en un compromiso financiero de largo plazo que va a comprometer recursos estatales para los próximos veinte años.

La Comisión acordó sustituir, en este inciso, las palabras "otro inmueble" por "otra vivienda", dejando constancia para la historia de la ley que dicho término no está referido a una parcela que es un inmueble, o a un terreno que podría aportarse.

Esta modificación tiene por fundamento ampliar el alcance del concepto de "inmueble" por "vivienda" y solucionar así el problema de las cooperativas que compran un inmueble y de las personas que en zonas agrícolas pobres reciben por herencia una parcela de una hectárea, y sin embargo viven en el pueblo sin derecho a ser beneficiados por este proyecto.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión aprobó este inciso con las tres modificaciones propuestas, anteriormente señaladas, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

Inciso segundo

Señala que este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

Inciso tercero

Indica que el valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

Inciso cuarto

Establece que el reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

Los incisos segundo, tercero y cuarto de este artículo, no fueron objeto de indicaciones.

La Comisión, aprobó estos incisos en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

Inciso quinto

Dispone que el reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) que se utilizará para ello.

La Comisión acordó reemplazar en este inciso las palabras "Tasa Interna de Retorno (TIR)" por las siguientes: "tasa de interés", por ser más técnica.

El inciso con la modificación señalada fue aprobado por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 44

Pasa a ser artículo 45.

Señala que los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Se indicó que los preceptos por las cuales se regirá el contrato de que trata este Título son las normas del subsidio habitacional y en lo no previsto por ellas se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Este artículo no fue objeto de indicaciones, y lo aprobó la Comisión, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 45

Pasa a ser artículo 46.

Indica que para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 43, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 31, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo señaló que le interesaba mucho destacar que, por esta vía, existe la posibilidad de que la gente opte al subsidio y lo obtenga y luego transforme su vivienda al doble del valor o aumente al doble la superficie máxima permitida. No es este el objetivo. Por el contrario, con este artículo se pretende mantener al que obtenga subsidio dentro de las normas de valor máximo de la vivienda.

Este artículo no fue objeto de indicaciones, y lo aprobó la Comisión, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 46

Pasa a ser artículo 47.

Dispone que si el beneficiario cedere los derechos derivados de su -contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 27, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Este artículo tiene por fundamento darle la máxima movilidad a las personas que se han acogido al subsidio.

Este artículo no fue objeto de indicaciones.

La Comisión, sin mayor debate, aprobó en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados este artículo, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 47

Pasa a ser artículo 48.

Inciso primero

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Establece que cuando el beneficiario de subsidio incurriere en el incumplimiento previsto en el artículo 36, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La Asociación Chilena de Empresas de Leasing, propuso a la Comisión, reemplazar e intercalar entre el artículo "la" y la palabra "promesa" la siguiente oración: terminación del contrato de arrendamiento y la resolución del contrato".

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo explicó que constituía un problema enorme el determinar quién debe tomar la decisión de demandar. Aquí, en este precepto, se está obligando por ley a la sociedad inmobiliaria a que demande. Con ello se respalda el financiamiento habitacional a largo plazo.

La Comisión, estimó que no estaba suficientemente explicitado en este inciso si la sociedad inmobiliaria debía demandar a través de la jurisdicción ordinaria o arbitral. Por ello acordó sustituir, en este inciso, la palabra "judicialmente" por la siguiente: "el término o".

Con esta modificación, se pretende dejar claramente establecido que el término o la resolución del contrato se va a demandar por la vía de la jurisdicción de los Tribunales de Justicia y no por la jurisdicción arbitral.

La Comisión, aprobó este inciso, con la modificación señalada, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

Inciso segundo

Dispone que la sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Inciso tercero

Señala que una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Los incisos segundo y tercero no fueron objeto de indicaciones y se aprobaron en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 48

Pasa a ser artículo 49.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Señala que lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Este artículo es congruente con la ya aprobado por la Comisión en el sentido de que los fondos son inembargables.

Fue aprobado, sin enmiendas, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 49

Pasa a ser artículo 50.

Indica que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento.

El Ejecutivo formuló indicaciones a este artículo para poder encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro.

Se explicó que este precepto incluye toda clase de subsidios e implica un registro cruzado de subsidios establecidos por ley.

La Comisión aprobó este artículo, con la modificación señalada por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 50

Pasa a ser artículo 51.

Dispone que las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Esta disposición, está directamente vinculada con la anterior, tiene por objeto poder seguir la historia de los subsidios otorgados.

La Comisión aprobó esta disposición, sin modificaciones, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

ARTÍCULO 51

Pasa a ser artículo 52.

Establece que la Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

Se explicó que la cantidad de subsidios, estimada para este segundo semestre en cinco mil, si la presente ley se aprueba este año, se explicita en la Ley de Presupuestos en las glosas presupuestarias y quedan dentro del total de los subsidios no como un título aparte.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión, aprobó esta disposición, sin modificaciones, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y RÍOS, sin perjuicio de estimar que la norma es de la competencia de la Comisión de Hacienda.

ARTÍCULO 52

Pasa a ser artículo 53.

Reemplaza, en los incisos segundo y tercero del artículo 62 del decreto ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente. Durante la discusión de este artículo la Comisión tuvo a la vista la disposición citada que es del siguiente tenor:

"Artículo 6°.- Serán responsables de las obligaciones de descontar y enterar los dividendos a que se refiere el artículo anterior, los funcionarios encargados del cumplimiento de dichas obligaciones en los servicios u organismos públicos respectivos y los empleadores o patrones, en su caso.

El incumplimiento de la obligación de descontar será sancionado con multa cuya cuantía fluctuará entre cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago. En caso de reiteraciones se aplicará necesariamente la multa máxima.

El incumplimiento de la obligación de enterar las sumas descontadas será sancionado con multa de diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago. En caso de reiteración de la pena será de prisión en cualquiera de sus grados."

El señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo explicó que con este precepto se pretende actualizar y uniformar toda la terminología relativa a sueldos vitales sustituyéndola por unidades tributarias mensuales, ya que dicha nomenclatura no tiene hoy día vigencia como concepto, salvo para algunos efectos tributarios y para el pago de pensiones alimenticias.

La Comisión, aprobó esta disposición, sin modificaciones, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos, sin perjuicio de estimar que la norma es de la competencia de la Comisión de Hacienda.

ARTÍCULO 53

Pasa a ser artículo 54.

Señala que en todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

La Comisión aprobó esta disposición, sin modificaciones, por la unanimidad de sus miembros presentes. HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y RÍOS.

ARTÍCULO 54

Pasa a ser artículo 55.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Indica que por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La Comisión aprobó, en los mismos términos que lo hizo la H. Cámara de Diputados este artículo, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper y Ríos.

En mérito de las consideraciones anteriores vuestra Comisión de vivienda y Urbanismo os propone aprobar el proyecto de ley de la H. Cámara de Diputados, con las siguientes modificaciones:

ARTÍCULO 1°

- Sustituir, en su inciso primero, la frase "y a las sociedades administradoras de Fondos Mutuos" por la siguiente: "sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar".

- Reemplazar su inciso tercero, por el siguiente:

"Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones."

ARTÍCULO 2°

- Sustituirlo, por el siguiente: "Artículo 2°.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente un máximo de cuatro veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar -con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas."

ARTÍCULO 3°

- Intercalar, en su inciso primero, entre la palabra "cuenta" y la coma (,) que la sigue, los siguientes vocablos: "de ahorro metódico".

- Sustituir, en su inciso segundo, el artículo "la" que figura entre las palabras "de" y "cuenta", por el término "dicha".

ARTICULO 4°

- Intercalar, en su inciso primero, entre las palabras "ahorro" y "se" el vocablo "metódico".

- Sustituir, en su inciso primero, la expresión "refieren los artículos 11, 12, 13 y 14 de esta ley, según el caso" por la siguiente: "refiere el artículo 16 de esta ley" y la referencia al "artículo 54" por otra al "artículo 55".

- Intercalar, en su inciso primero, entre las palabras "ahorro" y "quedarán" el término "metódico".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Intercalar, en su inciso segundo, entre la palabra "ahorro" y la coma (,) que la sigue, la voz "metódico".
 - Intercalar, en su inciso tercero, entre la palabra "ahorro" y "obligará" el vocablo "metódico".
 - Intercalar, en su inciso tercero, entre las palabras "comprador" y "no", la expresión "en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley," precedida de una coma (,).
- Agregar, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo:
"Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas."
- Reemplazar, su inciso cuarto, que pasó a ser quinto, por el siguiente:
"El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes."

ARTÍCULO 5°

- Sustituirlo por el siguiente:
"Artículo 5°.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.
Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.
Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria."

ARTÍCULO 7°

- Sustituirlo por el siguiente: "Artículo 7°.- Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N9 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.
El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.
Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo 1° servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.
La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones."

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTÍCULO 8°

- Reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 8°.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores."

ARTÍCULO 9°

- Sustituir, su inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1°, ya las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos tercero y cuarto del artículo 25." .

Reemplazar, su inciso segundo, por el siguiente:

"Si el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario -promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo."

- Agregar, al final de su inciso tercero, sustituyendo el punto final (.) por una coma (,), la siguiente oración: "conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales."

- Suprimir su inciso cuarto.

- Su inciso quinto, pasó a ser inciso cuarto, sin enmiendas.

ARTICULO 10

- En .su inciso primero, colocar en plural la expresión "la cuenta" y suprimir la oración "como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa".

- En su inciso tercero, sustituir la frase "el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden," por la siguiente: "los herederos, si los hubiere,".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTÍCULO 11

- Suprimir la palabra "sólo" que figura a continuación de la coma (,) que sigue al vocablo "ley" y el término "podrán".

ARTÍCULO 12

- Reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título."

ARTÍCULO 14

- Sustituir las palabras "esta ley" por "este Título".

Consultar, a continuación del artículo 14, el siguiente artículo 15, nuevo:

"Artículo 15.- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetas a la fiscalización que compete a la Superintendencia de Seguridad Social".

ARTÍCULO 15

Pasó a ser artículo 16, con la siguiente modificación:

- Sustituir los números 11, 12, 13 y 14" por la expresión "anteriores del presente Título".

ARTÍCULO 16

Pasó a ser artículo 17, con las siguientes modificaciones:

- En su inciso tercero, sustituir las referencias a los artículos "24" y "27" por "26" y "29", respectivamente.

ARTÍCULO 17

Pasó a ser artículo 18, con las siguientes enmiendas:

- En su inciso primero, sustituir la referencia a la letra "d)" por "e)".

- Agregar, como inciso segundo, el siguiente, nuevo:

"De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, entre otros".

ARTÍCULO 18

Pasó a ser artículo 19, con las siguientes modificaciones:

- En el párrafo primero de la letra a), reemplazar la referencia al artículo "16" por "17".

- Intercalar, en el párrafo primero de la letra b), entre las palabras "sindicó" y "administrará", la siguiente oración: "se incautará de los demás bienes del deudor y".

- Agregar, como párrafo segundo de la letra b) el siguiente, nuevo:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"El sindico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores."

- Reemplazar, en el párrafo segundo de la letra b), que pasó a ser párrafo tercero, la referencia a "la letra" por "el párrafo primero de la letra b)".

- Agregar, al final del párrafo segundo de la letra b), que pasó a ser párrafo tercero, sustituyendo el punto final (.) por un punto seguido (.), la siguiente oración: "El reglamento establecerá las bases de la licitación pública."

- Sustituir el párrafo tercero de la letra b), por el siguiente, nuevo, que pasa a ser párrafo cuarto, de esta letra:

"El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y".

- Consultar, como letra c), nueva, la siguiente:.;

"c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley N° 18.175."

- La letra c), pasa a ser inciso final de este artículo, sin enmiendas.

ARTÍCULO 19

Pasó a ser artículo 20, sin modificaciones.

ARTÍCULO 20

Pasó a ser artículo 21, sin enmiendas.

ARTÍCULO 21

Pasó a ser artículo 22, con las siguientes modificaciones:

Agregar, como inciso segundo, nuevo, el siguiente:

"Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 17, ni los respectivos activos que los garantizan."

Consultar, a continuación del artículo 21, que pasó a ser 22, el siguiente artículo 23, nuevo:

"Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 32 del Decreto Ley N3 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas."

ARTÍCULO 22

Pasó a ser artículo 24, con la siguiente enmienda:

- Intercalar, después de la coma (,) que sigue a la palabra "Financieras" y la conjunción "y", la siguiente expresión: "de Seguridad Social".

ARTÍCULO 23

Pasó a ser artículo 25, con las siguientes modificaciones:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- En su inciso primero, reemplazar las palabras "nuevas o usadas" por las siguientes: "nuevas, usadas o en construcción".
- Consultar, como inciso segundo, el siguiente nuevo:
"Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas."
- En su inciso segundo, que ha pasado a ser tercero, suprimir la conjunción "y", las dos veces que aparece, precedida de una coma (,), a continuación del guarismo "1959" y "1979", respectivamente, y agregar la siguiente oración sustituyendo el punto final (.) por una coma (,): "y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992."
- Su inciso tercero, que ha pasado a ser cuarto, reemplazarlo por el siguiente:
"En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo contrato de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones."
- Agregar, como inciso quinto, el siguiente, nuevo:
"Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos."
- En su inciso cuarto, que ha pasado a ser sexto, suprimir la frase final que dice: "en la forma en que determine el reglamento", reemplazando la coma (,) por un punto final (.).
- Reemplazar su inciso quinto, por el siguiente, nuevo, que pasa a ser inciso séptimo:
"En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento."

ARTICULO 24

Pasó a ser artículo 26, con las siguientes enmiendas:

- En su inciso primero, intercalar, entre las palabras "de" e "Interdicciones" la expresión: "Hipotecas y Gravámenes y de".
- En su inciso tercero, intercalar, entre las palabras "compraventa," y "deberá", la siguiente frase: "con subsidio habitacional".
- En su inciso cuarto, intercalar, entre las palabras "debiendo" y "mantenerse", la siguiente oración: "en los contratos con subsidio habitacional,"

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTÍCULO 25

Pasó a ser artículo 27, con las siguientes enmiendas:

- Reemplazar su letra a), por la siguiente:

"a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa."

- Sustituir su letra b), por la siguiente:

"b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento."

- En su inciso segundo reemplazar la referencia "el inciso anterior", por la siguiente: "las letras anteriores de este artículo".

- En su inciso tercero suprimir la oración final que dice: "El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de ciento ochenta días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en el inciso primero, hará presumir la comisión del delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal."

ARTÍCULO 26

Pasó a ser artículo 28, sin enmiendas.

ARTÍCULO 27

Pasó a ser artículo 29, sin modificaciones.

ARTÍCULO 28

Pasó a ser artículo 30, con las siguientes enmiendas:

- En su inciso segundo, sustituir la palabra "pudiendo" por "debiendo".

- En su inciso tercero, reemplazar la palabra "cesionario" por "arrendatario" y agregar, sustituyendo el punto aparte (.) por un punto seguido (.), la siguiente oración: "El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato."

ARTÍCULO 29

Pasó a ser artículo 31, con la sola enmienda de referencia consistente en sustituir "artículo 16" por "artículo 17".

ARTÍCULO 30

Pasó a ser artículo 32, sin modificaciones.

ARTÍCULO 31

Pasó a ser artículo 33, sin enmiendas.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTICULO 32

Pasó a ser artículo 34, con la siguiente modificación:

- Sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie."

ARTÍCULO 33

Pasó a ser artículo 35, con las siguientes enmiendas:

En su número 1, sustituir la referencia al artículo "36" por artículo "37".

- En su número 3, reemplazar la palabra "hecho" por "acto".

- En su número 4, suprimir las palabras "del cónyuge o".

- Agregar, el siguiente número 5, nuevo:

"5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 39 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito valista."

ARTÍCULO 34 Rechazarlo.

ARTÍCULO 35

Pasó a ser artículo 36, sustituido por el siguiente:

"Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra."

ARTÍCULO 36

Pasó a ser artículo 37, con las siguientes enmiendas:

- En su inciso primero reemplazar la palabra "girados" por "imputados".

- En su inciso tercero, intercalar entre la palabra "arrendamiento" y la coma (,) que sigue, el término "adeudadas".

ARTÍCULO 37

Pasó a ser artículo 38 con la siguiente modificación:

- Agregar, al final del artículo, a continuación de la palabra "inmobiliaria", la siguiente oración: "y de la Dirección de Obras Municipales respectiva".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTÍCULO 38

Pasó a ser artículo 39, con las siguientes enmiendas:

- En su inciso primero, intercalar, entre la preposición "de" y la palabra "negativa", la siguiente oración: "falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay".
- En su inciso primero, agregar, en punto .seguido, al final del inciso, la siguiente oración: "Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato."
- En su inciso segundo, sustituir la frase "en conjunto con el Colegio de Abogados A.G." por la siguiente: "con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos."
- Sustituir su inciso tercero, por el siguiente:
"Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma."

ARTÍCULO 39

Pasó a ser artículo 40, con la siguiente enmienda:

- En su inciso primero, reemplazar la frase "los; daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse" por la siguiente: "las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse".

ARTÍCULOS 40f 41 y 42

Pasaron a ser artículos 41, 42 y 43, respectivamente, sin enmiendas.

ARTÍCULO 43

Pasó a ser artículo 44, con las siguientes modificaciones:

- En su inciso primero, sustituir las palabras "otro inmueble" por "otra vivienda" y la referencia al artículo "23" por artículo "25".
- Intercalar, en su inciso primero, a continuación de la palabra "reglamento", la siguiente oración: "de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo".
- Agregar, en su inciso primero, a continuación del punto final (.) que pasa a ser punto seguido (.), lo siguiente: "Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 23, inciso segundo."
- En su inciso quinto, reemplazar las palabras "Tasa Interna de Retorno (TIR)" por las siguientes: "tasa de interés".

ARTÍCULOS 44

Pasó a ser artículo 45, sin enmiendas.

ARTÍCULO 45

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Pasó a ser artículo 46, con la sola enmienda de cambiar las referencias a los artículos "43" y "31" por "44" y "33", respectivamente.

ARTÍCULO 46

Pasó a ser artículo 47, con la sola enmienda de cambiar la referencia al artículo "27" por "29".

ARTÍCULO 47

Pasó a ser artículo 48, con la siguiente enmienda.

En su inciso primero sustituir la palabra "judicialmente" por las siguientes: "el término o", y reemplazar la referencia al artículo "36" por "37".

ARTÍCULO 48

Pasó a ser artículo 49, sin enmienda.

ARTÍCULO 49

Pasó a ser artículo 50, con la siguiente modificación:

- Agregar, al final del artículo, sustituyendo el punto final (.) por una coma (,), la siguiente oración: "pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro."

ARTÍCULOS 50. 51. 52. 53 Y 54

Pasaron a ser artículos 51, 52, 53, 54 y 55, respectivamente, sin enmiendas.

Como consecuencia de las modificaciones anteriores, el texto del proyecto de ley que os propone vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 1º.- Autorízase a los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Artículo 2º.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente un máximo de cuatro veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas.

Artículo 3º.- Con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro metódico, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador -promitente vendedor.

El saldo de dicha cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4º.- El contrato de ahorro metódico se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1º y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16 de esta ley, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 55 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Para .los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

Artículo 5°.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 6°.- Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°.- Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N° 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo 12 servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones.

Artículo 8°.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores.

Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1°, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos tercero y cuarto del artículo 25.

Si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10.- Los fondos existentes en las cuentas o enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, los herederos, si los hubiere, deberán continuar

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

TITULO II

DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley NS 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12.- Autorízase las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.

Artículo 13.- Los bancos podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 15.- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetas a la fiscalización que compete a la Superintendencia de Seguridad Social.

Artículo 16.- Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos anteriores del presente Título.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 17.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas 'y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 26 y en el inciso segundo del artículo 29.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 18.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, entre otros.

Artículo 19.- En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 17 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el periodo de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, Ley de Quiebras;

b) El síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

El síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el párrafo primero de la letra b) precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones. El reglamento establecerá las bases de la licitación pública.

El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley NS 18.175.

La Ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 20.- En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para él solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 21.- No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 22.-Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 17, ni los respectivos activos que los garantizan.

Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 32 del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo 24.- La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras, de Seguridad Social y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

TITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 25.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, por las normas pertinentes del Reglamento Especial de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Viviendas Económicas, y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992.

En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo contrato de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento.

Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones; de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 16, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con subsidio habitacional, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 27.- El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cuales quiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

c) Cuando opere el seguro desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en las letras anteriores de este artículo.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa, a beneficio del arrendatario, de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo.

Artículo 28.- Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 29.- Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 30 La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, debiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al arrendatario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación. El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato.

Artículo 31.- No obstante lo dispuesto en el inciso final del artículo 17, los inmuebles arrendados en conformidad con las normas de este Título sólo podrán ser embargados por el respectivo arrendatario promitente comprador, en el evento de que, por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.553 del Código Civil.

Artículo 32.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 33.- Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

Artículo 35.- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

- 1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 37.
- 2.- Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- 3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por acto del arrendatario.
- 4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte de los herederos del arrendatario.
- 5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 39 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Sindico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito valista.

Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan io de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Artículo 37.- El arrendatario podrá, voluntariamente, hacer uso de sus fondos para pagar los aportes cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así imputados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 38.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Artículo 39.- Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa, inhabilitación o ausencia del designado. Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 40.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV

DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTÍA

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 41.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias; deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

La Superintendencia de Valores y

Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 42.- La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 43.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 44.- 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 de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo del Sistema General Unificado de 'Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa de interés que se utilizará para ello.

Artículo 45.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 46.- Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 44, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 33, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 47.- Si el beneficiario cedere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 29, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 48.- Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 37, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 49.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 50.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento, pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro.

Artículo 51.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 52.- La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 53.- Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 62 del decreto ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 54.- En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 55.- Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Acordado en sesiones celebradas los días 10, 17, 24 y 31 de Marzo; 7 y 14 de Abril, y 11 y 19 de Mayo de 1993, con asistencia de sus miembros los HH. Senadores señora Frei y señores Ríos (Presidente), Cooper, Frei Bolívar y Letelier (Mac Intyre).

Sala de la Comisión, a 31 de Mayo de 1993.

INDICE

Página GENERALIDADES	1
INVITADOS	2
ANTECEDENTES	4
ANTECEDENTES LEGALES	10
FUNDAMENTOS DEL PROYECTO	29
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	34
EVALUACIÓN DEL PROYECTO RESPECTO AL SISTEMA VIGENTE	39
DISCUSIÓN GENERAL	47
- DISCUSIÓN PARTICULAR	56
- MODIFICACIONES AL PROYECTO	159
- TEXTO DEL PROYECTO	181

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

2.2. Primer Informe de Comisión de Hacienda

Senado. Fecha 30 de junio, 1993. Cuenta en Sesión 09 Ordinaria. Legislatura 326 Ordinaria.

BOLETIN N° 607-14

INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Hacienda tiene el honor de informaros el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

A la sesión en que vuestra Comisión consideró esta iniciativa legal, asistieron especialmente invitados el Ministro de la Vivienda y Urbanismo, don Alberto Etchegaray, acompañado de su asesor, don Vicente Domínguez.

El proyecto de ley en informe fue estudiado previamente por la Comisión de Vivienda Urbanismo de esta Corporación, técnica en la materia, la cual lo aprobó con modificaciones.

Plantea el Ejecutivo en el Mensaje que resulta conveniente ampliar los sistemas de subsidio habitacional actuales con un mecanismo alternativo que tienda a lograr simultáneamente dos objetivos:

a) Generar un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el mayor esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, porque también deben atenderse otras necesidades sociales, y

b) Apoyar a las familias de ingresos bajos y medios para que logren convertirse en arrendatarios de una vivienda en condiciones adecuadas, durante el período previo en que no son propietarios.

Resulta también de vital importancia dentro de la estrategia global de promover las condiciones para que las viviendas alcancen plenamente la condición de activo atractivo para la inversión, lo que requiere que esos inmuebles tengan una razonable rentabilidad y una buena liquidez,

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

incluyendo por cierto aquellas viviendas que se destinen a la habitación de las familias de ingresos medio-bajos. Esto es un elemento de estabilidad social, pues busca preservar los ahorros de la población principalmente invertidos en vivienda.

Además, de esta manera se facilitará la atracción de las capacidades empresariales y los recursos de inversión que tiendan a desarrollar un parque de viviendas suficiente para proveer de servicios habitacionales a costos adecuados y calidad digna para toda la población.

Como el Gobierno ha señalado, sus políticas económico-sociales se ubican en el marco de una economía de mercado con una vigorosa componente social, lo que se traduce en una decidida acción redistributiva del Estado y una participación protagónica del sector privado en la generación de las soluciones concretas en el campo productivo.

Atendidos la enorme magnitud del déficit habitacional y la precaria situación de ingresos de cientos de miles de familias, no cabe otra opción que por muchos años el Estado deba fortalecer su capacidad de participar en el mercado mediante el apoyo con subsidios a la demanda para estos sectores.

Comprometer recursos del futuro para lograr adelantar inversiones en vivienda y dar así solución en plazos razonables a quienes se encuentran en situación habitacional dramática, representa la correcta postura moral de solidaridad hacia los menos favorecidos. En efecto, el gasto en vivienda social es, en la práctica, un gasto obligado de la sociedad chilena, porque corresponde a la postura de todas las corrientes políticas que se manifiestan en su seno.

No siendo entonces una disyuntiva el asumir una obligación de gasto por parte del Estado en vivienda social, ya que ello ha sido resuelto por la sociedad chilena como una decisión estable, la verdadera cuestión es cómo hacerlo más eficientemente. Eficiente desde el punto de vista social, para lograr lo más rápido posible una solución al déficit habitacional, y eficiente en términos económicos, de tal manera que puedan aprovecharse al máximo las capacidades del sector privado para el mismo objetivo.

Esa doble eficiencia, social y económica, es posible de lograr aprovechando inteligentemente el mercado de capitales y la tecnología financiera que ha desarrollado el sector privado, a través de los inversionistas institucionales así como utilizando en plenitud la capacidad de gestión de la red de instituciones financieras y de ahorro-inversión existentes y sin crear ni ampliar los costos de gestión estatal.

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

Proyecciones económico-financieras de programas habitacionales basadas en el mecanismo propuesto.

En el informe técnico que el Ejecutivo acompañó al Mensaje se presenta la evaluación económico-financiera de la factibilidad de llevar adelante un programa habitacional complementario de vivienda social, utilizando el mecanismo propuesto.

Los principales puestos considerados son:

a) Subsidio promedio:

Para efectos del análisis se estimó, en promedio, un subsidio mensual unitario de 1,06 UF.

b) Número de subsidios anuales:

40.000 por año durante 15 años o sea, en total 600.000 subsidios.

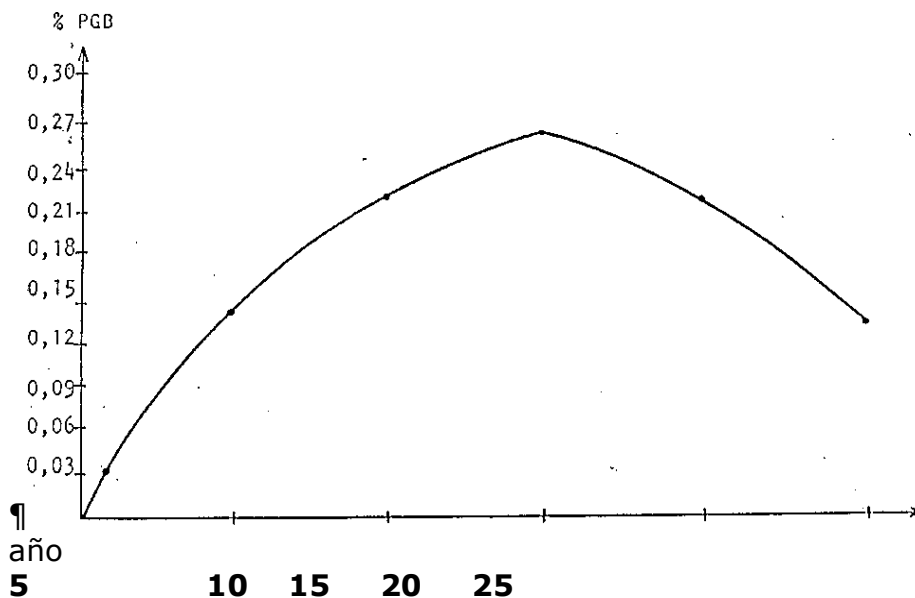
c) Evolución del P.G.B.

Crecimiento anual del 5%.

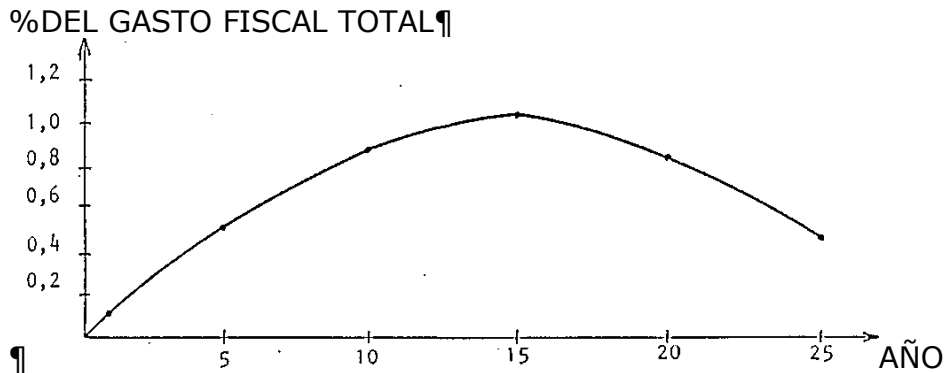
d) Evolución del gasto fiscal:

Estable en torno al 26,4% del PGB que corresponde a la Ley de Presupuestos para 1990, antes de la reforma tributaria.

Los indicadores utilizados, se muestran en los gráficos siguientes:

GASTO FISCAL ANUAL EN SUBSIDIOS DEL PROGRAMA

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

PORCENTAJE DE UTILIZACIÓN DEL GASTO FISCAL EN SUBSIDIO DIFERIDO .

Como puede advertirse, se ha estudiado que el otorgamiento de hasta 40.000 subsidios anuales durante 15 años, pagados en forma diferida, haría posible la construcción en ese lapso de 600.000 viviendas sociales adicionales a las que se construyen normalmente.

Proyectando un ritmo de desarrollo de la economía de alrededor de 5% anual, escenario considerado por la generalidad de los analistas especializados, este programa podría llevarse adelante con un esfuerzo fiscal máximo, en el decimoquinto año de vigencia del plan, no superior al 0,26% del Producto Geográfico Bruto y sin comprometer más allá del 1% del gasto fiscal. En esta forma, el país podrá dejar atrás definitivamente el problema del déficit habitacional.

El señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo agregó, a mayor abundamiento, que esta iniciativa legal tiene una importancia de primerísimo nivel para el Ejecutivo debido a su fuerte repercusión social y económica en el futuro de la política habitacional en el país

Desarrollando los objetivos del proyecto de ley, el señor Ministro indicó que éste se fundamenta en tres pilares, a saber:

a) Ampliar la accesibilidad a la vivienda. Al incorporar en el sector habitacional el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con subsidio diferido, se logra agregar a un importante segmento de la población que tiene un difícil acceso a la vivienda en la actualidad, como los sectores de ingresos medios y los jóvenes, por ejemplo;

b) El proyecto se dirige a un sector de la población que se identifica como arrendatario, el cual tiene dificultad para ahorrar y para conseguir un crédito hipotecario, ya que por su situación socioeconómica al iniciar estas personas su vida laboral y establecerse familiarmente, entran en

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

un círculo vicioso que los obliga a tener un status de vida, en el cual el costo del arriendo es absolutamente incompatible con el servicio de ahorro pertinente, y

c) Por último, se persigue lograr que un gran segmento de la población pueda acceder a la vivienda, cosa a lo cual hoy en día resulta imposible debido a que los bancos comerciales son muy restrictivos en lo que a concesión de créditos hipotecarios se refiere. Esto último sucede ya que lo primero que un Banco exige para otorgar el señalado crédito es un certificado de renta, con lo cual se le complica el trámite crediticio a una gran cantidad de chilenos que está trabajando por cuenta propia, o con ingresos esporádicos, en la micro empresa, o en la economía informal que, en general, no es sujeto a crédito, quedando absolutamente impedidos de éste.

A continuación, señaló el señor Ministro que esta iniciativa legal es también un poderoso medio de desarrollo urbano, con el cual se puede dirigir la construcción de viviendas para el arriendo con opción de compra en el sector céntrico de las grandes ciudades y, en especial, de Santiago, evitando así la construcción desproporcionada de viviendas en sectores periféricos en las grandes urbes.

Finalmente, explicó el señor Ministro el hecho de ¿por qué aparece el subsidio estatal en favor de los futuros beneficiarios?. Esta situación se produce como una forma de equidad, ya que si el resto de las familias chilenas que compran viviendas con el sistema tradicional de ahorro y crédito hipotecario tiene derecho a subsidio estatal vinculado al valor de la vivienda, justo sería que la gente que operará en el futuro con este sistema no pierda el tener ese mismo derecho, pero en forma diferida, ya que aquí no existe como en el sistema tradicional un fuerte compromiso de ahorro en su inicio, que justifique la entrega total del subsidio habitacional desde un comienzo. Este punto ha sido motivo de polémica por ciertos sectores que alegan que el Estado sólo se debe comprometer a lo que se debe hacer en el año o, como máximo, al año siguiente, siendo muy negativo obligarse a proyectos en que el Estado comprometa sus fondos a largo plazo. Esta sería una crítica improcedente. Además, el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo tiene compromisos ya adquiridos producto de su propio sistema de financiamiento diferido por ocho o diez años más, ya que provienen de créditos internacionales que han financiado los programas de vivienda del Estado.

El H. Senador señor Sebastián Piñera hizo presente la existencia de una propuesta con un mecanismo alternativo. Esta última consistiría en que toda persona que arrienda un inmueble pueda abrir su cuenta de ahorro en los mismos términos que se establecen en esta iniciativa legal, componiéndose la renta que se pague del valor del arrendamiento propiamente tal más un sobreprecio que se irá capitalizando para lograr después de un tiempo la opción de compra, cosa que acontecerá al alcanzarse

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

una suma que reúna el crédito obtenido y el ahorro acumulado, además de un subsidio único y total que otorgará el Fisco una vez que se haya conseguido reunir el monto requerido tal como se señaló. Con todo esto, en opinión del señor Senador, se lograría como objetivo el ahorro previo por un lado, pero además de ello el Fisco no comprometería gastos a largo plazo, lo que daría más seguridad y estabilidad al sistema.

Con respecto a la observación precitada, el señor Ministro señaló que no había ningún inconveniente ni inseguridad en cuanto a que el Fisco pueda asumir compromisos a largo plazo, agregando que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha financiado gran parte de su presupuesto entre los años 1985 y 1992 con créditos internacionales, en especial del Banco Mundial, todos los cuales se terminan de pagar el año 2006.

En seguida, de conformidad a su competencia la Comisión de Hacienda se pronunció acerca de los siguientes artículos, a saber:

El artículo 4° preceptúa que el contrato de ahorro metódico se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda.

Añade su inciso segundo que, para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

Dispone su inciso tercero que el contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

Su inciso cuarto añade que para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas.

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

Finalmente, su inciso final prescribe que el aporte del arrendamiento se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

Establece su artículo 5° que las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas, agregando que las citadas comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros, estableciéndose como limitación el hecho de que las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de Fondos a otra institución ni el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Señala el artículo 9° que si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57, inciso primero, del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1°, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos tercero y cuarto del artículo 25.

Establece su inciso segundo que si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Finalmente sus incisos tercero y cuarto establecen reglas para la cobranza del pago de las retenciones que no se hubieren

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria por parte del empleador de los contratantes.

Preceptúa el artículo 44 que 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 de esta ley, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

Se agrega a continuación que este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

Señala el artículo 46 que para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 44, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 33, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Estatuye el artículo 48 que, cuando el beneficiario de subsidio incurriere en el incumplimiento previsto en el artículo 37, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, la cuotas pagadas" del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Establece el artículo 49 que lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes

Finalmente, señala el artículo 52 que la Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

A requerimiento de los miembros de esta Comisión, el señor Ministro remitió el siguiente estudio relativo a las sensibilizaciones macroeconómicas de gasto fiscal relacionadas con el proyecto en informe:

SIMULACIÓN DEL IMPACTO PARA EL GASTO FISCAL DE UN PROGRAMA DE 600.000 SUBSIDIOS DIFERIDOS, QUE SE OTORGARÍAN EN LOS PRÓXIMOS 15-20 AÑOS Y ELIMINARÍAN EL DÉFICIT HABITACIONAL

1.- Supuestos considerados en la simulación:

a) Año Base: 1993, Gasto Fiscal Total y del MINVU tomados de la Ley de Presupuestos del Sector Público (ley N° 19.182).

Presupuesto en US\$ transformado a \$ al valor del dólar observado del 22.06.93: \$/US\$ 402,6.

b) Se considera que el crecimiento del PGB anual varia entre 5 y 7% y el gasto fiscal crecerla a un ritmo algo menor. La simulación considera entonces tres alternativas de crecimiento del gasto fiscal:

Alternativa 1:	4% anual
Alternativa 2:	5% anual
Alternativa 3:	6% anual

c) Se considera que el gasto del MINVU mantiene la participación dentro del gasto fiscal total que tenia en el año 1993.

d) Subsidio Unitario Promedio:

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

- Valor Presente: UF 120
- Tasa de Descuento: 9% anual
- Se paga en 20 años en cuotas trimestrales iguales .

En consecuencia, el valor promedio unitario de la cuota trimestral es de UF 3,181 (\$ 31.241 del 30.06.93).

e) Otorgamiento de los subsidios:
Se consideran dos alternativas:

Alternativa 1: Otorgar los 600.000 subsidios en un plazo de 20 años, a razón de 30.000 al año.

Alternativa 2: Otorgar los 600.000 subsidios en un plazo de 15 años a razón de 40.000 al año.

f) Puesta en marcha.

- Se considera iniciar el otorgamiento de subsidios en 1.994.

Se considera que los subsidios otorgados en un año cualquiera implican - inicio de gasto a contar de enero del año siguiente.

- Podría haber algún gasto parcial unos meses antes pero en el cálculo ello se compensa sobradamente porque se ha supuesto, para simplificar el análisis, que los subsidios anuales a otorgar (30.000 ó 40.000) se otorgan a ese ritmo desde el inicio del Programa en el año 1994. En la práctica, probablemente el gasto fiscal en cada año proyectado sería menor (los subsidios efectivamente vigentes serían también menores), ya que el sistema demoraría algún tiempo en masificarse. Es decir, lo más probable es que en los años 1994 y 1995 se otorgue una suma inferior de subsidios.

2.- Resultados

En los Cuadros 1 y 2 se presentan los resultados de la proyección a 30 años, para las combinaciones de alternativas definidas anteriormente, es decir para:

- Crecimiento del gasto fiscal de 4,5 y 6% anual.
- Combinado con:
 - 30.000 y 40.000 subsidios diferidos anuales durante 20 y 15 años, respectivamente.

Los indicadores utilizados son:

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

a) Impacto del Programa sobre el gasto fiscal total (Cuadro 1 de resultados).

b) Impacto del Programa sobre el gasto del MINVU (Cuadro 2 de resultados).

CUADRO 1 DE RESULTADOS IMPACTO DEL PROGRAMA DE 600.000 SUBSIDIOS DIFERIDOS SOBRE EL GASTO FISCAL TOTAL(GFT)

AÑO DEL PROGRAMA DE GASTO AÑO:1: 1995	GFT CRECE AL 5% 30.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 30.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 30.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 40000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 40000 SUBS/AÑO % GFT	CRECE AL 5% 40.000 SUBS/AÑO % GFT
AÑO 5 1999	0,34	0,32	0,31	0,45	0,42	0,40
AÑO 10(2004)	0,56	0,50	0,45	0,74	0,66	0,59
AÑO 15 (2009)	0,69	0,59	0,50	0,92	0,79	0,68
AÑO 20(2014)	0,76	0,61	0,50	0,50	0,40	0,34
AÑO 25(2019)	0,47	0,35	0,29	0,21	0,16	0,13
AÑO 30 (2024)	0,26	0,19	0,14	0,03	0,03	0,02

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

CUADRO 2 DE RESULTADOS IMPACTO DEL PROGRAMA DE 600.000 SUBSIDIOS DIFERIDOS SOBRE EL GASTO DEL MINVU (GM)

AÑO DEL PROGRAMA DE GASTO AO 1:1995	GFT CRECE AL 5% 30.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 30.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 30.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 40.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 40.000 SUBS/AÑO % GFT	GFT CRECE AL 5% 40.000 SUBS/AÑO % GFT
AÑO 5 (1999)	6.99	6.61	6.24	9.32	8.81	8.81
AÑO (2004)	11.65	10.35	9.32	15.32	1379	12.43
AÑO 15 (2009)	14.31	12.15	10.45	18.89	1622	13.94
AÑO 20(2014)	15.64	12.70	10.42	10.35	8.47	6.94
AÑO 25(2019)	9.64	7.46	5.83	4.26	3.31	2.59
AÑO 30 (2024)	5.32	3.91	2.91	0.71	0.51	0.39

3.- Comentarios (cifras en \$ del 30.06.93)

a) De todas las alternativas consideradas, el mayor impacto se produce naturalmente al crecer menos el gasto fiscal (4% al año) y otorgarse más subsidios (40.000 al año) .

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

El peak corresponde al año 15, es decir cuando se están sirviendo, simultáneamente, los 600.000 subsidios otorgados. Ello ocurriría en el año 2009. Los resultados proyectados son:

Impacto sobre el Gasto Fiscal total= 0,92%
Impacto sobre el Gasto del MINVU= 18,89%

Estas parecen cifras completamente razonables por sí mismas, tanto desde el punto de vista macroeconómico como del manejo fiscal.

Sin embargo, para ponderarlas adecuadamente, debe tenerse en cuenta además que en esas circunstancias el país prácticamente habría resuelto su problema habitacional, con todos los beneficios sociales que ello implica.

b) En su escenario de crecimiento del gasto fiscal del 4% y manteniendo constante el MINVU su participación, el presupuesto del Ministerio se incrementaría al año 2009 en \$184.952 millones en relación a 1993.

Si se considera que alrededor de un 2% anual de incremento en el presupuesto del MINVU sería necesario para sostener el aumento vegetativo de los actuales programas de inversión y del gasto corriente del Ministerio, ello requeriría el año 2009 de un mayor gasto de \$78.980 millones.

En consecuencia, quedaría un saldo asignable de \$ 105.972 millones, que se compara favorablemente con los \$74.978 millones que se requerirían para servir el pago de los 600.000 subsidios diferidos el año 2009. Es decir, en la más exigente de las alternativas del Programa, se contrataría con los recursos suficientes para servir los compromisos, aun sin incrementar la participación relativa del sector vivienda en el gasto fiscal, e incluso disminuyendo el aporte público para vivienda en relación al tamaño del PGB."

Vuestra Comisión, después de un acabado debate sobre la materia, aprobó, por unanimidad, los artículos correspondientes a su competencia ya comentados, teniendo presente que el proyecto no irroga gasto fiscal durante 1993, habida consideración a lo dispuesto en el artículo 52 de la iniciativa que prescribe que las próximas leyes de presupuestos contemplarán, año a año, la cantidad de subsidios que podrán otorgarse para los efectos previstos en esta normativa legal.

En mérito de las consideraciones expuestas, vuestra Comisión de Hacienda, por unanimidad, tiene de proponernos que aprobéis el

PRIMER INFORME COMISIÓN HACIENDA

proyecto de ley en informe en los mismos términos en que fuera despachado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo de esta Corporación.

Acordado en sesión celebrada el día martes 8 de junio de 1993, con asistencia de los HH. Senadores señores Jorge Lavandero (Presidente), Sebastián Piñera, Sergio Romero y Andrés Zaldívar.

Sala de la Comisión, a 30 de junio de 1993.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión

DISCUSIÓN SALA

2.3. Discusión en Sala

Senado. Legislatura Ordinaria 1993. Sesión 10 Ordinaria. Fecha 13 de julio, 1993. Discusión general, se aprueba en general.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

El señor VALDÉS (Presidente).— Corresponde ocuparse, en primer lugar, en el proyecto de la Honorable Cámara de Diputados que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con informes de las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Hacienda.

Debo hacer presente que los Comités acordaron solicitar a los señores miembros de dichas Comisiones una información detallada de la iniciativa, para el mejor conocimiento de los señores Senadores en esta instancia.

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en Los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 27^a, en 20 de enero de 1993.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 9^a, en 7 de julio de 1993.

Hacienda, sesión 9^a, en 7 de julio de 1993.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).— El proyecto, en segundo trámite constitucional, tuvo su origen en un mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, y su artículo 39 contiene normas de carácter orgánico constitucional, por lo que, de acuerdo con el artículo 63, inciso segundo, de la Constitución Política de la República, debe ser aprobado por las cuatro séptimas partes de los Senadores en ejercicio, es decir, 26.

En razón de lo anterior, y conforme lo preceptúa el artículo 74 de la Carta Fundamental, se consultó a la Corte Suprema, la que aún no ha hecho llegar su informe.

La Comisión de Vivienda y Urbanismo aprobó en general la iniciativa por unanimidad (se encontraban presentes al momento de la aprobación la Senadora señora Frei y los Senadores señores Arturo Frei, Ríos y Cooper), y en la discusión particular introdujo diversas enmiendas al texto de la Cámara de Diputados.

Por su parte, la Comisión de Hacienda también aprobó en general el proyecto, y recomienda a la Sala acogerlo en particular en los mismos términos en que lo hizo la de Vivienda y Urbanismo.

El señor VALDÉS (Presidente).— En discusión general el proyecto.

DISCUSIÓN SALA

Ofrezco la palabra.

Tiene la palabra el Honorable señor Arturo Frei.

El señor FREI (don Arturo).— Señor Presidente, el presente proyecto de ley, iniciado en mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República y aprobado en primer trámite en la Cámara de Diputados, plantea una nueva modalidad para la adquisición de viviendas, similar al sistema de leasing financiero, pero con ciertas particularidades necesarias para adaptarlo a nuestra idiosincrasia y al desarrollo de nuestro mercado de viviendas. Jurídicamente, se trata de un sistema de arriendo de viviendas con promesa de compraventa.

Fundamentos principales

1) Necesidad de ampliar el acceso a la vivienda, generando un sistema atractivo, especialmente para las familias más modestas de nuestro país, que viven como arrendatarios y tienen nula o escasa capacidad de ahorro previo para comprar viviendas en el sistema actual. Resulta atractivo, además, para los sectores de ingresos medios-bajos sin capacidad para ser sujetos de crédito hipotecario, por lo cual tampoco pueden acceder al actual sistema de subsidio habitacional. Y, por último, es atractivo también para las familias jóvenes de sectores de menores ingresos, ya que no existe en la actualidad un mercado de arriendo adecuado para ellos.

2) Necesidad de perfeccionar y modernizar el mercado de financiamiento habitacional, o, en otros términos, hacerlo más eficiente.

Desde este punto de vista, el proyecto considera la necesidad de una mayor eficiencia social para solucionar rápidamente el déficit habitacional, que, en cifras proporcionadas por el Ministerio del ramo, oscila entre 400 mil y 800 mil viviendas tratándose de la falta absoluta de ellas. Esta cantidad se eleva a un millón 200 mil si consideramos las viviendas con deficiencias susceptibles de reparar,

Adicionalmente, la iniciativa se basa en la necesidad de una mayor eficiencia económica, lo que persigue lograr, entre otras cosas, aprovechando al máximo las capacidades del sector privado, que, hasta ahora, no ha sido incentivado para participar con un rol protagónico en el mercado de viviendas modestas.

Principales elementos del proyecto

1) En relación al ahorro de los beneficiarios, esta iniciativa legal, además de permitir un acceso a la vivienda con un menor aporte inicial y de incorporar nuevos agentes a la actividad del fomento del ahorro para la vivienda, estimula el de los propios beneficiarios, lo que se verifica mediante el pago sistemático de un aporte mensual y de otros voluntarios.

2) En cuanto a los agentes que participan en la oferta de financiamiento, se aumenta la competencia con la incorporación de nuevos

DISCUSIÓN SALA

agentes, tales como cajas de compensación de asignación familiar, y con la ampliación del giro a otros agentes ya existentes, cual es el caso de las sociedades financieras.

3) Tocante al financiamiento del sistema, se abren nuevas opciones de captación de recursos de inversionistas para el sector vivienda.

4) En lo relacionado con la recuperación de recursos, habrá un mejoramiento de los sistemas de cobranza y resolución de conflictos. Así, por ejemplo, se incorpora el descuento por planilla como sistema de pago.

5) Respecto del aporte del Estado, será posible aumentar el impacto de los recursos fiscales para subsidios, permitiendo que el país prácticamente resuelva su problema habitacional en los próximos 15 años.

6) En cuanto a la flexibilización del mercado de viviendas, una manifestación importante de ella será que los contratos de arriendo con promesa de compraventa podrán cederse, incluyendo el saldo de la cuenta individual. Esta cesión es mucho más expedita que el traspaso mediante compraventa de una vivienda con crédito hipotecario insoluto.

7) El proyecto en debate también provocará un impacto favorable sobre el mercado de arriendos en términos de establecer cánones más razonables, especialmente en las regiones del país en donde el déficit habitacional muchas veces lleva a fijar rentas extremadamente altas, constituyendo el contrato de arriendo una fuente de lucro que va más allá de todos los rangos permisibles en razón de la equidad.

Contenidos del proyecto

1) La iniciativa tiene por objeto establecer el otorgamiento de un subsidio estatal que se entregará periódicamente, cuya finalidad es ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo, en un plazo razonable, en propietario de una vivienda, la que, según el sistema, puede arrendar mientras tanto en condiciones de mercado. Por esa vivienda ha suscrito, conjuntamente, un contrato de promesa de compraventa.

2) El sistema también será aplicable para el arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de mayor valor que no gocen de subsidio habitacional.

3) El beneficiario del subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en unidades de fomento, el que se determina al momento de ingresar al sistema.

4) El subsidio será pagado por el Estado en cuotas periódicas, en un plazo de hasta 20 años, y su valor actualizado será similar al que se otorga de una vez para la compra de una vivienda.

5) El mecanismo propuesto no pretende sustituir el sistema del subsidio habitacional existente, sino complementarlo. De esta forma, el beneficiario podrá elegir libremente entre dos opciones: la vigente y la que se crea mediante este proyecto de ley.

DISCUSIÓN SALA

6) El monto total enterado mensualmente con el aporte personal comprometido, más el subsidio periódico, se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta, para este objeto exclusivo, en un banco, sociedad financiera o caja de compensación de asignación familiar, sin perjuicio de los depósitos voluntarios adicionales que el beneficiario estime del caso efectuar.

7) Con cargo a la cuenta señalada, el banco o la institución respectiva pagará mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario de la vivienda, constituyéndose el saldo y sus capitalizaciones en un fondo disponible para la compra de la vivienda.

8) Los propietarios celebrarán contratos de arrendamiento con los beneficiarios del subsidio, quienes incluirán una promesa de compraventa de la vivienda, la que se materializará cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al precio de compraventa pactado o al enterarse 20 años. Si al término de este plazo, por cualquier causa, no se hubiere completado el fondo necesario, la diferencia deberá enterarse en ese momento.

9) La renta de arrendamiento será fija y se expresará en unidades de fomento.

10) La operación del sistema considerará regulaciones legales que incluirán: descuentos por planilla del aporte del beneficiario, en caso de trabajadores dependientes; aplicación de los fondos de la cuenta individual, en caso de mora en el aporte del beneficiario o daños al inmueble; prohibición de girar de la cuenta individual para otra finalidad o de otorgar los fondos de garantía; inembargabilidad de dichos fondos por otras causas, y procedimiento ejecutivo para poner término, en casos calificados, a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

11) Finalmente, el sistema contempla, además, condiciones de flexibilidad que hagan posible la cesión de los derechos del beneficiario y también la ampliación de las viviendas.

Evaluación del proyecto respecto del sistema vigente

La iniciativa se ha diseñado de tal manera que el aporte del Estado por vivienda para el funcionamiento del sistema propuesto deberá ser equivalente, en valores económicos, al que entrega actualmente para el subsidio unificado, aunque la forma de financiarlo será diferente. En consecuencia, el monto restante, de cargo del propio beneficiario, resulta ser aproximadamente equivalente en ambos casos.

A su vez, las características sobre las cuales se estructuraría el negocio de los inversionistas permiten estimar que el costo de los fondos de los capitales invertidos será similar al de colocación de los instrumentos de crédito hipotecario utilizados en el sistema actual.

No obstante, un sistema de subsidio diferido con pago periódico para la compraventa de viviendas presenta importantes ventajas que hacen aconsejable su puesta en marcha de manera complementaria al sistema vigente, tales como:

DISCUSIÓN SALA

—Permitir que se acelere el ritmo de construcción de viviendas de carácter social, al requerirse un aporte inicial inferior por parte del Fisco, el cual será suplido por inversionistas privados;

—Disminuir los riesgos para los inversionistas respecto a la solución de venta a crédito, aumentando la factibilidad de concurrencia de los capitales privados al financiamiento de viviendas para los sectores de bajos ingresos;

—Estimular el ahorro para vivienda de los propios beneficiarios, a través del pago sistemático de un aporte mensual y otros aportes voluntarios. Esto es posible, porque las familias pobres gozarán simultáneamente de los servicios que les proporciona la vivienda, sin lo cual un porcentaje significativo de esos grupos familiares no estará en condiciones de hacer el ahorro previo o no tendrá la disciplina para realizarlo;

—Permitir el acceso a la vivienda con un menor ahorro inicial y postular a los subsidios habitacionales a familias cuyos ingresos provienen de trabajos independientes o de pequeños negocios que son discriminados en el sistema vigente. Esas familias, al tener problemas de acreditación de renta, no son sujetos de crédito. Cabe destacar que estos grupos representan una proporción significativa de los sectores de menores ingresos;

—Otorgar mayor flexibilidad para que las partes acuerden ampliaciones futuras de la vivienda, lo que introducirá en forma realista y eficiente el concepto de vivienda progresiva, la cual aparece como económica y socialmente rentable para las parejas más jóvenes;

Y, finalmente, proporcionar un mecanismo más apto para la aplicación del subsidio habitacional, a través de grupos organizados en cooperativas, aprovechando mejor la experiencia y capacidad de gestión de este importante sector.

Conclusión

Por ello, señor Presidente, solicito al Senado que tenga a bien aprobar la presente iniciativa legal, sancionada favorablemente, por unanimidad, en la Comisión de Vivienda y Urbanismo, contribuyendo de esta forma a generar una nueva alternativa de acceso a la vivienda en beneficio directo de numerosas familias chilenas. Al mismo tiempo, estaremos dando un paso significativo en la tarea de modernizar nuestra legislación, incorporando instituciones novedosas que han probado en otras áreas todas sus bondades.

En definitiva, se trata de avanzar con eficiencia y con profundo sentido de respeto y apoyo a la familia como unidad básica de nuestra sociedad, para lo cual abordamos con imaginación e inteligencia el flagelo del déficit habitacional, situación que ad portas del siglo XXI sigue afectando a muchos de nuestros compatriotas.

He dicho.

El señor LAVANDERO.— Pido la palabra, señor Presidente.

DISCUSIÓN SALA

El señor VALDÉS (Presidente).— La había pedido antes el Honorable señor Ríos.

El señor LAVANDERO.— Señor Presidente, yo también había solicitado intervenir con anterioridad.

El señor VALDÉS (Presidente).— Los Comités acordaron que las exposiciones versaran sobre el proyecto en general, esto es, sobre la naturaleza de la iniciativa, y que después, respecto de los costos, se informara en particular.

El señor LAVANDERO.— Señor Presidente, mi intención era referirme al proyecto en general, porque no lo tratamos en particular. La Comisión de Hacienda aprobó la idea de legislar en el entendido de que, para su despacho más rápido, luego volvería para su discusión en particular a nuestra Comisión y, por supuesto, en su caso, a la respectiva Comisión técnica.

Por otro lado, no tengo ningún inconveniente en que el Honorable señor Ríos —que también es Presidente de una Comisión— exponga el informe de la de Vivienda y Urbanismo.

El señor VALDÉS (Presidente).— Señor Senador, solamente doy cuenta de un acuerdo de Comités.

Tiene la palabra el Senador señor Ríos.

El señor RÍOS.— Señor Presidente, quiero iniciar mi intervención excusando al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, pues, debido a problemas que enfrenta su Cartera, no ha podido estar presente en la discusión general del proyecto.

Como señaló el Senador señor Arturo Frei, la iniciativa en debate es de enorme trascendencia para el desarrollo social y económico de Chile, por los aspectos relevantes ya indicados por él, entre ellos, los tocantes al manejo financiero, referentes a la incorporación de los éxitos desarrollados por el sector privado en el ámbito social, con mucha amplitud y fuerza. Junto a los problemas de educación y de salud, sin lugar a dudas, el de vivienda también ocupa un papel muy preponderante.

Hay algunos aspectos importantes que deben ser establecidos previamente, a fin de entender por qué motivo se inicia este proyecto de ley. Por ejemplo, ¿cuáles son los antecedentes básicos que se tuvieron presentes? Ellos fueron los financieros, los sociales, la realidad que existe en nuestro país en materia de vivienda. ¿Y cuáles son las proyecciones? Algunas de ellas han sido entregadas por el Honorable señor Arturo Frei.

De partida, en estudios realizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo la familia chilena actualmente debería esperar 11 años, como promedio, para acceder a la vivienda propia.

Dicha probabilidad se da en todos los grupos sociales, porque, si bien es cierto que en los sectores más modestos existen mayores dificultades económicas para obtener una vivienda que en los sectores de

DISCUSIÓN SALA

ingresos elevados, también lo es que los programas del o de los gobiernos han estado dirigidos básicamente a aquéllos. Así es que, por tal motivo, el promedio de 11 años es igual para todos los sectores.

La familia de un sector de más altos ingresos, para obtener una vivienda de mayor cantidad de metros cuadrados y de mejor calidad, también debe arrendar durante años con el objeto de acceder finalmente a la vivienda deseada.

Señor Presidente, todo esto significa que, en definitiva, el valor de la vivienda en Chile no es solamente el precio de la casa, pues hay que agregar necesariamente los 11 años de arriendo que fue necesario enfrentar para acceder finalmente a la vivienda propia. Por tal motivo, una familia que arrienda durante ese lapso, para posteriormente adquirir la suya, porque su objetivo fundamental es éste, debe añadir al valor de la vivienda adquirida un porcentaje importante del valor pagado por los alquileres. Éstos varían según la ubicación de la propiedad. Daré un ejemplo real. En la actualidad el arriendo medio de una vivienda de las más baratas — pensemos en la de carácter social, que tiene una superficie de 36 metros cuadrados y un precio de 200 unidades de fomento— es de 18 mil pesos, esto es, de 1,8 unidades de fomento, aproximadamente. Si una persona quiere adquirirla, debe reunir cierto ahorro previo, postular al subsidio habitacional y, de obtenerlo, seguir cancelando las cuotas estipuladas, hasta completar el valor total de la propiedad.

Ahora bien, dentro del sistema que el Gobierno ha propuesto, ese mismo arriendo asciende a 7 mil 330 pesos mensuales — incluida la amortización—, esto es, a 0,73 unidad de fomento. ¿Por qué motivo? Porque se recibe un subsidio del orden de las 140 unidades de fomento, de modo que el beneficiario sólo debe cancelar 60 unidades de fomento. Y se ha estimado, de acuerdo con todos los estudios hechos, que ello importa un costo de alrededor de 8 por ciento anual, que se desglosa en 6 por ciento correspondiente al interés de los créditos de largo plazo y en 2 por ciento para administración, lo que explicaré más adelante.

En consecuencia, quien accede al sistema de arriendo con promesa de compraventa debe pagar, en un principio, 8 por ciento de lo que ha costado la vivienda de que se trata —descontado ya el subsidio—, más la amortización de 60 unidades de fomento. ¿Qué significa esto, en términos concretos? Un arriendo de 4 mil pesos y una amortización de 3 mil 330 pesos mensuales durante 15 años.

Por tanto, mientras más modesta sea la propiedad, más fácil y atractivo será el acceso a ella.

Veamos ahora el caso de una vivienda avaluada en mil unidades de fomento —es decir, en aproximadamente 10 millones de pesos—, que es muy típica de la clase media chilena. Conforme a los datos entregados por corredores de propiedades y por el Ministerio, el arriendo respectivo asciende a una cifra cercana a las 10 unidades de fomento; o sea, a 100 mil pesos. Reunidos todos los antecedentes, concluimos que la cantidad

DISCUSIÓN SALA

señalada por la autoridad es la precisa. De manera que el arrendatario está aquí pagando, en el año, 12 por ciento del valor de la casa.

En el sistema propuesto, el interesado podrá solicitar el arriendo de esa vivienda y percibir un subsidio —para mejor entender el ejemplo, lo hemos fijado en 100 unidades de fomento—, lo que se traducirá en la cancelación, no de las 10 unidades de fomento mencionadas, sino de 11,66 unidades de fomento, pero en el inicio del proceso. Esta cifra, con las amortizaciones —y es algo que puede establecerse en el contrato—, posteriormente irá bajando.

No ocurre lo mismo con viviendas cuyo valor supere las 3 mil unidades de fomento. Si se analiza el mercado actual, se advierte que los arriendos en este nivel se adecuan a los intereses financieros del momento, pues los arrendatarios pagan, en el peor de los casos, 10 por ciento anual del capital invertido en la construcción, y, las más de las veces, sólo 8 por ciento.

Por consiguiente, si bien es cierto que el proyecto facilita el proceso de adquisición de viviendas en general, no cabe duda de que sus mayores beneficiarios son los sectores medio, medio bajo y bajo, porque la diferencia que se produce con relación al mercado actual es, naturalmente, muy atractiva.

Por otro lado, tal como señaló el Senador señor Arturo Frei, se discute mucho cuántas son las viviendas que el país requiere. Hay antecedentes que abonan una cifra de 400 mil, y otros, una de 800 mil. De acuerdo con diversas estimaciones, los allegados suman entre 400 mil y 800 mil. De manera que éstas son las dos cifras mágicas que han de determinar el movimiento de todo el sistema hacia el futuro.

Se ha sostenido que los allegados viven al margen de toda forma de pago en materia de vivienda, lo cual no es efectivo. El más modesto de ellos está cancelando de algún modo, y aunque sea indirectamente, una parte del costo de habitar en una casa determinada.

Desde luego, la generalidad de las personas paga un arriendo, que, a veces, es considerable. En lo personal, he conocido a muchos presidentes de comités de allegados que, no obstante la representación que invisten, son arrendatarios: tienen un contrato de arrendamiento, cancelan sus mensualidades, etcétera. Se trata, pues, de allegados entre comillas, porque no lo son respecto de una familia, a diferencia del concepto que se aplica en lo relativo a esta condición.

Lo anterior significa que al enfrentar el tema de la vivienda de la manera propuesta en el proyecto no nos estamos inmiscuyendo en problemas sociales inexistentes. Porque, a nuestro juicio, todas las personas que habitan una vivienda efectúan, directa o indirectamente, un aporte al dueño: le preparan la comida o le pagan la luz, el agua, en fin. Siempre hay una fórmula que permite convivir —me refiero a los allegados puros, que no son arrendatarios— en un hogar determinado.

Vale la pena señalar que, de acuerdo con el último censo, de 1992, el número de habitantes por vivienda en Chile es de 4,14, promedio que, desde el punto de vista del desarrollo económico, es bueno, y,

DISCUSIÓN SALA

quizá, óptimo. Pero aún no se ha precisado la cifra de las casas de veraneo —a lo mejor, ello podría hacerse en lo futuro, aunque demandaría un trabajo muy profundo y largo—, en circunstancias de que es posible que una familia tenga dos propiedades: aquella en que vive habitualmente y aquella en que pasa sus vacaciones. Normalmente, la mayor parte de estas últimas se sitúa en las zonas de balnearios, y, muy especialmente, en la Quinta Región. Pero, ¿qué ocurre en las Regiones que no tienen balneario, como la Octava, por ejemplo? Ella representa 14 por ciento de la población del país y cuenta con una vivienda por cada 4,16 habitantes —es decir, su promedio es muy cercano al nacional—, e incluso, esa cifra baja a 3,8 y 3,6 en el caso de algunas ciudades de zonas agrícolas.

En consecuencia, la relación casa-número de habitantes es relativamente adecuada. Si realmente existieran 800 mil allegados, querría decir, estimando en cinco el número de integrantes de cada núcleo familiar, que estaríamos hablando de un total de 4 millones de personas, situación que no se da. De modo que la realidad social a la que nos estamos acercando hace atractivo, evidentemente, el tipo de solución que ofrece la iniciativa en comento.

Creo conveniente insistir en algo que ya he explicado. Los sectores socioeconómicos bajos están pagando, en la práctica, un interés de 25 por ciento —o más— del valor de las casas, lo cual provoca distorsiones que dificultan todo el proceso de entrega de viviendas.

Otro elemento importante de tener presente es la característica de la vida laboral del chileno. Se ha constatado —y esto lo vivimos todos en nuestras respectivas Regiones— que existe una alta migración, siendo frecuente que una persona obtenga su vivienda en determinada ciudad y transcurridos 3 ó 4 años deba trasladarse a otra, en la que se vea obligado a enfrentar, también, un arriendo. Pues bien, la ley en proyecto resuelve ese problema, por cuanto permite a quien ha alcanzado cierto porcentaje en el sistema de arrendamiento con promesa de venta, o leasing —palabra que no me gusta utilizar, porque no refleja exactamente el esquema que se propone—, trasladarlo a la segunda casa, que puede ser la definitiva.

El texto en estudio se refiere, además, a la vivienda usada y resuelve lo relacionado con su venta. Y ello es muy importante, si se considera la vigencia de la ley —nos hemos enterado, en conversaciones con el señor Ministro, de que nadie la ha utilizado— que subsidia la reparación de inmuebles ubicados en los sectores céntricos de las ciudades. Por lo tanto, se abre una posibilidad muy atrayente.

En seguida, la iniciativa aborda los problemas derivados de los juicios por deudas hipotecarias. Todos sabemos que, en muchos casos, no obstante originarse en Regiones las situaciones de esa índole, han sido tratadas finalmente en Santiago, lo cual ha acarreado al pobre deudor —ése es el adjetivo exacto— dramáticas dificultades, por hallarse a distancia, para resolverlas y obtener justicia. Ante esa realidad, se establecen árbitros arbitradores que estarán radicados en las distintas provincias. Se trata

DISCUSIÓN SALA

de abogados idóneos que se inscribirán en registros especiales que abrirá el Ministerio, a lo largo del país.

Ahondando un poco en las explicaciones del señor Senador que me precedió en el uso de la palabra, trataré de graficar las características del proyecto en debate. Su Título I se refiere a las cuentas individuales de ahorro, que constituyen el inicio del proceso. Entre los administradores de ellas la Comisión decidió incluir a las cajas de compensación —organismos tal vez no tan conocidos por los chilenos, aunque sí por los trabajadores, sector en el que cuentan con alrededor de 2 millones de afiliados—, que presentan una riquísima estructura en todo el país y han dado muestras de un excelente manejo en los planes sociales que han llevado adelante. Estas entidades otorgan créditos de bajo monto —que, en conjunto, alcanzaron cifras cercanas a los 160 millones de dólares el año recién pasado—, y sus sistemas de administración son muy eficientes, prestando servicios, incluso, a algunas AFP. A juicio de la Comisión de Vivienda, exhiben numerosas cualidades que justifican su incorporación dentro del proceso que nos ocupa.

Cabe insistir en que las cajas de compensación disponen de oficinas en lugares donde no existen organismos financieros. Esto es muy importante, porque, usualmente, las personas modestas que se proponen ahorrar destinan a ese fin una cantidad no superior a los 5 mil o los 10 mil pesos mensuales, y, si viven, por ejemplo, a 150 kilómetros de la oficina financiera más próxima —tal es el caso de más de 100 comunas—, deben gastar 2 mil pesos en ir a hacer el depósito. Es decir, casi 50 por ciento de lo que van a ahorrar lo emplean en transporte. Por tal motivo, las Cajas de Compensación —y así lo hemos conversado en la Comisión de Vivienda— deben, en alguna forma, asumir el compromiso de mantener una estructura administrativa en todas las comunas de Chile, a fin de resolver ese problema que enfrenta el pequeño ahorro, que es relevante y mayoritario en nuestro país.

El proyecto plantea la constitución de sociedades inmobiliarias cuyo objetivo fundamental es establecer —por así decirlo— el negocio. Explicaré, a través de un ejemplo concreto, cómo se inicia todo el proceso. Si una de esas entidades observa que en un lugar determinado hay cien personas con posibilidades de acceder al sistema, las que pueden pagar mil unidades de fomento —por mencionar un caso típico—, emite bonos por cien mil unidades de fomento y los vende en el mercado financiero. Con esos recursos construye cien viviendas, que administra durante todo el período de arrendamiento, y por esto percibirá un ingreso que debe ser del orden de 2 por ciento. La cuenta de ahorro le cancelará mensualmente el valor de la renta y las partidas de amortización estipulados en el contrato. Ahora, al respecto se consagra un sistema que se ha aplicado en diversos ámbitos: si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, los aportes podrán ser descontados por planilla por el empleador —del mismo modo que lo dispone el artículo 19 del decreto ley N° 3.500 para las administradoras de fondos de pensiones—, en la forma que libremente ambos convengan. Ello permite, en definitiva, un

DISCUSIÓN SALA

cumplimiento análogo al que hoy se observa, en general, en los compromisos de carácter previsional.

Por consiguiente, a la cuenta individual se incorporarán dos tipos de recursos, en el caso de las viviendas cuyo valor sea de 2 mil unidades de fomento hacia abajo: primero, los aportes establecidos voluntariamente, y segundo, el subsidio otorgado por el Estado, que se entregará cada tres o cuatro meses. Esto último es un problema más bien de reglamento. Y la suma total llevará a cancelar la vivienda en un período hasta de 20 años, lo que resolverá una situación tan latente en todos aquellos que aspiran a ser propietarios.

Este sistema, que ha sido popularizado como leasing habitacional, viene a determinar una nueva modalidad para la adquisición de viviendas. Su esquema es relativamente análogo al leasing financiero, con ciertas particularidades en su diseño, que tiene en cuenta la idiosincrasia, las características propias de los chilenos, y el desarrollo del mercado local. Desde el punto de vista jurídico, materializará el arriendo de viviendas con promesa de compraventa.

Un aspecto esencial es ampliar la accesibilidad a la vivienda. Si observamos la alternativa de desarrollar el sistema para enfrentar —tal como recordaba el Senador señor Arturo Frei— la solución del problema en los próximos 15 años, y si conocemos, también, cuál va a ser el grado de compromiso financiero del país en ese mismo período, concluimos que deberemos tener presentes algunos puntos fundamentales. En efecto, es preciso aspirar a un crecimiento económico anual del país de 5 por ciento, a un aumento del gasto público de 4 por ciento anual —no más— y a llegar a conceder 40 mil subsidios anuales. Ello permitiría la construcción, en ese lapso, de al menos 600 mil viviendas, lo que constituye un promedio entre las 400 mil y 800 mil a que nos hemos referido.

Si se dan dichas circunstancias, deberíamos considerar obligadamente —conforme a las características económicas que he señalado— el compromiso, durante el período aludido, de una cifra del orden de 0,3 por ciento del producto geográfico bruto y de alrededor de 18,9 por ciento del presupuesto del Ministerio de Vivienda.

Son dos porcentajes muy significativos, por cuanto el proyecto, efectivamente, implica una destinación de recursos del Estado para los años venideros. Y si pretendemos resolver el problema de la vivienda en 15 años y entregar 40 mil subsidios anuales, es obvio que al cabo de dicho lapso el Estado, de no mediar una cancelación previa, se habría obligado a pagar 600 mil subsidios. Se trata de una suma bastante grande, pero susceptible de ser mantenida en el tiempo, si administramos bien el país, lo que esperamos que ocurra.

Entre los sectores de ingresos medios bajos existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les dificulta enormemente ser sujetos de crédito hipotecario, situación que resuelve también el proyecto.

DISCUSIÓN SALA

Este sistema, además, será especialmente atractivo y útil para las familias de clase media que viven en calidad de arrendatarias y que tienen problemas para formar, simultáneamente, un ahorro previo a fin de comprar una vivienda de acuerdo con las condiciones actuales.

¿Qué ocurre hoy con el ahorro previo? Este generalmente se inicia en momentos difíciles que nunca faltan en la familia: la etapa inicial del matrimonio, la del crecimiento y educación de los hijos, la del ingreso de éstos a la universidad, etcétera. Hay muchos gastos que deben efectuarse por estos conceptos, en circunstancias de que el ahorro previo alcanza a 25 por ciento, como mínimo, del valor de la vivienda a la cual se aspira. La persona que debe cancelar colegios, universidades, arriendo, en fin, enfrentar un período de mayor desembolso, prácticamente carece de la posibilidad de reunir, en forma simultánea, el ahorro previo. Y los bancos y las instituciones financieras, para resolver este problema, crean líneas especiales de crédito, lo que permite al interesado obtener un préstamo por la parte que le falta —es decir, si ha juntado sólo 10 por ciento, le facilitan 15 por ciento—, aunque queda endeudado durante mucho tiempo, tanto con la entidad acreedora como con la empresa que le vende la propiedad. Lo anterior va postergando la alternativa de lograr tranquilidad respecto de las obligaciones financieras que se contraen.

En suma, creo que realmente estamos frente a uno de los proyectos más importantes para nuestra legislación, por cuanto introduce un nuevo camino en la solución de los problemas de la vivienda en el país y, a su vez, incorpora los recursos privados, como igualmente sus excelencias administrativas, en el campo social.

La iniciativa, a nuestro juicio, armoniza también perfectamente el interés privado por participar, y hemos comprometido nuestro apoyo para que el reglamento pueda salvar situaciones que son, de pronto, muy delicadas. Me refiero a que en los últimos años hemos observado que en el sistema financiero, con relación a créditos hipotecarios que se entregaron hace mucho tiempo —hay algunos de más de 24 ó 25 años—, ha colapsado un ordenamiento natural y adecuado para que las personas cancelen, lo que para mucha gente se ha traducido en la pérdida de sus viviendas. Esto, indudablemente, debe revisarse. Y es preciso considerar en el reglamento dos elementos fundamentales: primero, que exista tranquilidad en la inversión privada, que puede ser nacional o internacional, y segundo, que haya ciertas seguridades para quienes participan en el sistema, en el sentido de que una vez enfrentados a un problema económico ajeno a ellos —que es factible que sea del propio país— operen mecanismos apropiados para resolverlo, de manera que no pierdan la totalidad de sus ahorros.

Por este motivo, hemos comprometido —y lo señalo, también, en nombre del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo— algunas indicaciones, que seguramente van a ser vistas por la Comisión de Hacienda, las que persiguen el propósito de dar tranquilidad tanto a inversionistas como a quienes contractualmente asuman el compromiso de pagar arriendo y amortizar la vivienda a la que accederán.

DISCUSIÓN SALA

Por último, en la Comisión esperamos una pronta puesta en marcha de la ley en proyecto, pues, de partida, para este segundo semestre de 1993 el Gobierno ha dispuesto 5 mil subsidios, los que se incrementarán en los próximos años. Y si el país se encuentra —como usted, señor Presidente, lo recordó hoy en su discurso ante el Primer Mandatario de Portugal— en una situación de baja cesantía, de crecimiento económico estable, de buen desarrollo de las inversiones, y existen recursos disponibles, tanto internos como externos, para invertir a largo plazo, pensamos que el sector podría recibir en 1994 una inyección cercana a mil millones de dólares, lo que significaría el cumplimiento del objetivo de construir, paralelamente a los programas tradicionales, 40 mil viviendas más, cada año.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Lavandero.

El señor LAVANDERO.— Señor Presidente, las completas exposiciones tanto del Senador señor Arturo Frei como del Honorable señor Ríos, Presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, me ahorran el tener que entregar antecedentes muy específicos sobre la materia. Sin embargo, quiero señalar algunos de aquellos que la Comisión de Hacienda tuvo en cuenta para aprobar por unanimidad este proyecto, relativo al denominado "leasing habitacional", aun cuando en realidad se trata del arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

La iniciativa tiene como propósito básico el generar un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, especialmente con recursos privados.

Como segundo elemento, permite ampliar el acceso a la vivienda, al incorporar en el sector habitacional el contrato que nos ocupa.

En tercer lugar, está dirigida a un sector de la población que se identifica como arrendatario, el cual enfrenta dificultad para ahorrar y, a la vez, para conseguir un crédito hipotecario, por las razones que hizo presentes el Honorable señor Ríos, en el entendido de que a una persona con familia le es difícil reunir el 25 por ciento que le exige el banco como ahorro previo para prestarle el 75 por ciento del valor de la vivienda.

Por último, este proyecto es un poderoso instrumento para el desarrollo urbano, con el cual se puede dirigir la construcción de la vivienda, específicamente a los sectores céntricos de las grandes ciudades, como es el caso, por supuesto, de Santiago.

Además, se plantea la ventaja conexas de que con el sistema en estudio cabría rebajar y regular los altos arriendos —de hasta 200 mil pesos mensuales— que deben pagarse en algunas de las principales ciudades del país, como Concepción, Temuco y Antofagasta, en las cuales, del mismo modo que en la Capital, se sufre escasez de viviendas.

DISCUSIÓN SALA

Otra ventaja importante radica en la posibilidad de que el aporte y los depósitos voluntarios de los trabajadores dependientes sean descontados por planilla —ciertamente, en forma voluntaria y convenida— por el empleador, de acuerdo con las normas señaladas en el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Los descuentos en ningún caso podrán exceder el 30 por ciento de la remuneración total.

Mediante la iniciativa en debate, en alrededor de 15 años se podría dejar atrás definitivamente el problema del déficit habitacional en Chile. Los 40 mil subsidios permitirían ampliar en 40 mil las 100 mil a 105 mil viviendas que se construyen cada año. De este modo, en 15 años cerca de 600 mil personas tendrían acceso a una nueva habitación.

Ahora, para procurar que esta iniciativa sea equilibrada y, por ende, permitir el acceso a la vivienda a quienes opten por el nuevo sistema, se ha estimado un crecimiento de la economía de alrededor de 5 por ciento anual, lo que es compatible con las proyecciones que los distintos analistas económicos han hecho a ese respecto. Ello obligaría al Estado a comprometer en subsidios fiscales, 0,26 por ciento del producto geográfico bruto, lo cual significaría no involucrar más de uno por ciento de todo el gasto fiscal anual.

En opinión de la Comisión de Hacienda, la iniciativa en debate es altamente conveniente, pues incrementará el desarrollo habitacional del país. Por ello, unánimemente resolvió aprobarla en general, en el entendido de que durante la discusión particular adicionará, para mayor comprensión de quienes deseen optar a una vivienda mediante el nuevo sistema, elementos que en su oportunidad no se tuvieron en vista.

Para tener claridad en cuanto a la operatoria del leasing habitacional, sería preciso examinar tres ejemplos, remitidos a personas que ganan 150 mil, 200 mil y 300 mil pesos mensuales, determinar la incidencia que habría en el sueldo y el costo de la vivienda en una compra a 15 ó 20 años.

Sin embargo, éste no es un elemento de importancia dentro del proyecto. Su interés más bien radica en que cada persona pueda visualizar el costo y elegir entre el crédito hipotecario y el leasing habitacional o arrendamiento con promesa de compraventa.

La iniciativa en discusión ha despertado grandes expectativas, especialmente en los sectores medios, respecto de los cuales no ha existido una definición clara en materia de acceso a la vivienda propia. Con este nuevo instrumento, un vasto sector de la clase media —particularmente de profesionales— aumentará sus posibilidades a ese respecto.

Es cuanto puedo informar, señor Presidente, en nombre de la Comisión de Hacienda.

El señor GAZMURI.— Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Zaldívar.

DISCUSIÓN SALA

El señor CANTUARIAS.— ¿Me inscribió, señor Presidente?

El señor VALDÉS.— (Presidente).— Sí, señor Senador.

El señor ZALDÍVAR.— Señor Presidente, no deseo repetir muchas de las afirmaciones hechas por los señores Senadores que me precedieron en el uso de la palabra. Pero no puedo guardar silencio frente a un proyecto de esta naturaleza.

Como muy bien decía el Honorable señor Ríos, ésta es quizá una de las iniciativas de mayor trascendencia que aprobaremos en la actual legislatura. Ella es equivalente al proyecto sobre establecimiento de empresas individuales de responsabilidad limitada, que analizamos la semana recién pasada.

Nuevamente el Senado entra a abocarse a una iniciativa de ley que puede marcar un hito histórico en lo referente a las políticas de vivienda en nuestro país. Bien podríamos asemejar la legislación en proyecto con la llamada "Ley Pereira"; o con la normativa del DFL N° 2; o, principalmente, con el sistema de financiamiento habitacional llamado "de ahorro y préstamo", que en menos de 10 años —en la década 1950-1960— posibilitó que accedieran a la casa propia más de 120 mil familias chilenas de sectores medios impedidos de hacerlo, sea porque no les era factible optar a la vivienda social que entregaba la CORVI, sea porque carecían de recursos propios que les permitieran obtener los créditos hipotecarios concedidos por los bancos y servir las deudas pertinentes.

El proyecto en debate ha tenido una larga maduración. Según entiendo, las primeras discusiones se desarrollaron en la Cámara Chilena de la Construcción, donde participaron profesionales muy destacados, no desde la perspectiva de una normativa que pudiera cubrir a determinado grupo político o ideológico, sino en el sentido concreto de buscar solución a un problema que en Chile no está resuelto: cómo una familia de ingresos medios puede acceder a una vivienda propia. Y con esto no quiero decir que la gente de bajos ingresos ha solucionado totalmente su problema habitacional. Pero, sí, tiene un canal de acceso, a través de la vivienda social y del subsidio, salvo el subsidio habitacional unificado, que también ha tendido a buscar caminos de acceso a la vivienda para el sector medio.

En la actualidad, si una persona de aquel estrato desea adquirir una habitación, o recurre a las viviendas sociales que construye el Ministerio de Vivienda y Urbanismo año a año, o bien opta a una a través del crédito hipotecario. En este último caso, ¿qué debe hacer? Tiene que contar al menos con 25 por ciento del valor de la vivienda que eligió; si no dispone de esa cantidad —como muy bien lo señaló el Honorable señor Ríos—, debe contratar un crédito adicional que tendrá que pagar a mediano o corto plazo, lo que hará casi imposible que decida comprar.

Mediante el mecanismo en estudio, esa persona podrá adquirir una vivienda sin tener ahorro previo.

DISCUSIÓN SALA

Pues bien, se objetó el sistema y se dijo: "Esto irá en contra del ahorro, porque el interesado sencillamente celebrará el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa y no realizará el esfuerzo de reunir el 25 por ciento".

En mi concepto, esa argumentación carece de fundamento. Porque si alguien no tiene el 25 por ciento, ¿qué hace? Arrienda. En consecuencia, al pagar renta de arrendamiento compromete su ingreso personal sin la posibilidad de ser propietario, y debe esperar muchos años para procurar reunir ese 25 por ciento.

Por el contrario, con la nueva modalidad, la persona toma la decisión y firma el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Seguramente, tendrá que pagar un sobreprecio por encima de la renta a que se comprometa. Pero habrá un beneficio inmensamente importante: lo que desembolse por ese concepto se capitalizará para los efectos de solventar el precio definitivo de la vivienda que adquirirá cuando llegue el plazo estipulado en el contrato.

Pues bien, todos los cálculos hechos —se presentaron a las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Hacienda— demuestran que una persona cubre con la renta de arrendamiento más o menos uno por ciento del valor comercial de la vivienda cada mes. Entonces, muchas veces pierde hasta 60 por ciento del valor de la propiedad que desea adquirir al efectuar pagos que nunca irán en beneficio propio.

En consecuencia, el mecanismo planteado no sólo fomentará el ahorro, sino que lo va a multiplicar. Porque si hoy existen 10 mil personas con capacidad de ahorro previo, quizá, con una buena proyección, en un futuro próximo 100 mil a 200 mil familias, haciendo un ahorro por sobre la renta de arrendamiento, podrán ser propietarias en los plazos convenidos.

El señor GONZÁLEZ.— ¿Me permite una consulta, señor Senador?

El señor ZALDÍVAR.— No tengo inconveniente Honorable colega, con la venia de la Mesa.

El señor VALDÉS (Presidente).— Puede hacer uso de la interrupción, Su Señoría.

El señor GONZÁLEZ.— El leasing automotriz contempla en la factura que se da mensualmente a quien hace uso de él un 18 por ciento correspondiente a impuesto al valor agregado. ¿Está considerado el IVA en el leasing habitacional?

El señor ZALDÍVAR.— No, porque, como bien lo señaló el Honorable señor Ríos, éste no es un leasing propiamente tal. Jurídicamente, se trata de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. De modo que no está sujeto al 18 por ciento de IVA correspondiente a la compraventa de automóviles.

DISCUSIÓN SALA

El señor CANTUARIAS.— Las propiedades no pagan impuesto al valor agregado.

El señor ZALDÍVAR.— Ahora, como se ha dicho aquí, el proyecto abre un nuevo camino para ser propietario. Sin duda, va a incrementar y a motivar más el ahorro familiar, pues contempla un beneficio muy importante, sobre todo para los funcionarios públicos, para quienes trabajan en oficios o empleos que requieren movilidad dentro del país. A la persona que celebre un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, además de darle el subsidio mensualmente —lo que es muy trascendente—, el Estado la motivará a ahorrar "pari passu": "Usted paga en abril, y en ese mismo mes yo le doy un subsidio. Pero si no ahorra en abril, no tendrá derecho a él".

O sea, no habrá pago del subsidio una sola vez, contrariamente a lo que algunos pretendieron, para ahorrar el costo financiero de la vivienda, lo cual en principio era cierto, pero también disminuía la cantidad de personas cubiertas por el llamado "leasing habitacional".

Pero hablaba yo de los funcionarios públicos, de la gente que debe trasladarse de un lugar a otro.

A ese respecto, la iniciativa es interesante. ¿Por qué? Porque muchas veces el funcionario público llega a una ciudad y no compra vivienda, pues sabe que se encuentra transitoriamente en el lugar al que se lo destinó (tres, cuatro o cinco años). Entonces, opta por el arriendo, y nunca se convierte en propietario.

¿Qué dispone el proyecto? Que esa persona podrá celebrar un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa; recibirá el beneficio del subsidio más el ahorro en su cuenta individual, y al cabo de cinco años le será factible transferir sus derechos libremente y cuantas veces sea necesario, para que, tal vez, llegue alguien en esas mismas condiciones y los adquiera, posibilitándole acceder al sistema en la nueva ciudad de destino. Creo que es un tratamiento muy beneficioso para esa clase de funcionarios, que encontramos fundamentalmente en la Administración del Estado, ya sea en el sector civil o en el uniformado.

Empero, soy partidario —y voy a presentar la respectiva indicación— de que, en vez de cinco años de aportes, el plazo se reduzca a dos, porque estimo que dos años de permanencia en un sistema de ahorro configuran un derecho jurídico bastante fundamentado que puede transferirse en caso de traslado.

Deseo señalar, también, que el proyecto determina que quienes realicen el negocio de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa sean sociedades inmobiliarias constituidas especialmente para ese efecto y con el objeto preestablecido por la ley. Me parece que la creación de ese tipo de entes es absolutamente necesaria, ya que dará mayor certeza jurídica, tanto más cuanto que deberá tratarse de sociedades anónimas abiertas o cerradas; que serán objeto de fiscalización por la Superintendencia de Valores y Seguros; que requerirán cierto capital; que tendrán como

DISCUSIÓN SALA

finalidad precisa dedicarse a esta clase de negocios; que podrán emitir bonos o valores con garantía de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, etcétera. O sea, serán sociedades que intervendrán en los mercados de capitales nacional y externo.

Yo estoy absolutamente convencido de la cifra mencionada por el Senador señor Ríos en el sentido de que, si el sistema se maneja ágilmente, con mucha transparencia y con bastante apoyo, podrá generar recursos superiores a los mil millones de dólares. No me cabe duda alguna de que con un mecanismo como el planteado, que posibilite a toda esa masa de ahorro, constituida por quienes hoy día son arrendatarios (mucha pareja joven que en la actualidad no tiene acceso a la vivienda), ir al mercado de capitales, a lo que se llama "securitización del mercado", donde se podrá colocar bonos y captar dinero de gente que desee efectuar inversiones, se potenciará el mercado habitacional para el sector medio, e incluso crecerá la posibilidad del sector medio-bajo para acceder a la vivienda propia.

En la tramitación del proyecto, considero menester — y así lo planteé a los señores Ministros de Hacienda y de Vivienda— contemplar una norma en cuya virtud las viviendas construidas según el nuevo sistema contribuyan a lo que hemos denominado "política de remodelación y redensificación urbanas", que no sólo es requerido por las urbes, como Santiago, Valparaíso y Concepción, sino también por la inmensa mayoría de las ciudades del país, que deben pensar seriamente, con visión de mediano y largo alcance, en la necesidad de remodelar y redensificar los actuales perímetros. Entonces, la disposición planteada al Ejecutivo, para los efectos del patrocinio, consistiría en duplicar el subsidio tratándose de proyectos inmobiliarios dirigidos a zonas decretadas de remodelación y redensificación urbanas, en cualquier ciudad de Chile. Y el señor Ministro de Vivienda recibió esa proposición, expresándome su total apoyo, porque, por lo demás, hoy día, con el subsidio unificado, se otorga el beneficio en las áreas de remodelación y redensificación urbanas.

Creo que con ello también enriqueceríamos la iniciativa que analizamos.

Quiero hacer una última observación.

Dentro de los documentos que tuve a la vista para el estudio del proyecto, encontré una crítica que me parece conveniente recoger ahora, porque algunas personas la hicieron suya para objetar la modalidad propuesta.

Se dijo que con el proyecto endeudaríamos al Estado por un largo plazo. O sea, si un subsidio de 200 unidades de fomento, por ejemplo, se otorgaba mes a mes —no como en la actualidad, en que se da de una sola vez—, se pagaría en 20 años, a razón de una unidad de fomento mensual. Así, el Estado, obviamente, adquiriría una obligación por veinte años. Empero, eso no implica comprometer la política fiscal en forma irresponsable, pues el país siempre está asumiendo obligaciones a mediano y largo plazos, sobre la base de presupuestos aprobados, mediante la contratación de créditos externos. Cuando Chile pacta un crédito con el Banco Mundial o con el BID, lo

DISCUSIÓN SALA

hace a 15 ó 20 años, y se contemplan en el Presupuesto de la nación las cantidades necesarias para servir la deuda.

Me parece que, por lo contrario, con el mecanismo de pago mensual del subsidio, además de incentivarse el ahorro, se permite programar la solución del problema habitacional en Chile con mucha anticipación. Podrían presupuestarse en el primer año, aun cuando se dieran veinte mil a treinta mil subsidios, trescientas mil a cuatrocientas mil viviendas de aquí a quince años, movilizándose todo el mercado de capitales en torno del programa pertinente.

Al respecto, puedo señalar al Senado una experiencia que me tocó estudiar en España en la década de los 60. Se creó en ese país un sistema similar a éste, sobre la base, no del arrendamiento con promesa de compraventa, sino de sociedades inmobiliarias a las que se permitía colocar los bonos de los créditos en el mercado, lo que posibilitó, a su vez, entrar con ello a la colocación dentro de los fondos previsionales. Y en diez años España dio solución a los problemas de vivienda de los sectores medio y medio-bajo en forma casi integral.

No quiero con esto crear grandes expectativas. Pero, sí, debo manifestar que el proyecto en debate abre la senda para disponer de mayores posibilidades a fin de solucionar el problema habitacional que afecta a un sector importante de Chile.

Por esas razones inicié mi intervención coincidiendo con el Senador señor Ríos, pues considero que ésta es una de las iniciativas más importantes que estudiamos y que podremos aprobar en la actual legislatura.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente). — Tiene la palabra el Honorable señor Ortiz.

El señor ORTIZ. — Señor Presidente, conversaba con el Honorable señor Ríos y con varios otros señores Senadores que participaron en su estudio sobre la importancia que tiene la iniciativa que ahora debatimos. Intercambiamos opiniones en orden, primero, a que la idea matriz del proyecto es facilitar a la gente, sobre la base de lo que hoy día cancela por concepto de arrendamiento, el acceso a la casa propia; y segundo, a incentivar la construcción no sólo en las grandes ciudades.

Hemos visto que el problema de las personas que se encuentran en tal situación en urbes como Santiago, Concepción, etcétera, se estaría solucionando. Empero, creo importante tener conciencia de que en el sector rural, en las Regiones extremas, sobre todo —es el caso de la que represento—, también existen estos problemas, por supuesto sin la gravedad que revisten en las Regiones centrales del país. Y no queremos que pasen inadvertidos.

Además, se ha hablado reiteradamente de descentralizar, de facilitar la existencia en las Regiones extremas del país y, al

DISCUSIÓN SALA

mismo tiempo, de incentivar a la gente a vivir en ellas. Y por eso es fundamental considerarlas.

En la actualidad, las propiedades del sector rural corresponden en un porcentaje importante a tierras fiscales. Y en nuestro ordenamiento jurídico existe lo que se llama "subsidio habitacional para el sector rural". Pero este mecanismo, por tratarse de tierras fiscales, allí se hace ilusorio.

Sin embargo, la solución es fácil. Es cosa de realizar gestiones a nivel del Ministerio de Bienes Nacionales para posibilitar, sobre la base del leasing, que los dineros que van a subsidios rurales en alguna medida puedan endosarse como un pie adicional y permitan empezar a construir en esas zonas.

En consecuencia, solicito a los señores Senadores que han participado activamente en el debate considerar la situación especial que he mencionado.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Cantuarias.

El señor CANTUARIAS.— Señor Presidente, la iniciativa que ahora analizamos representa un serio esfuerzo por tratar de revertir el déficit habitacional que afecta a nuestro país y que, a pesar de la política impulsada durante muchos años en este ámbito, no ha sido posible superar, debido a las naturales insuficiencias de recursos disponibles para éste y otros fines sociales.

Es por ello que el proyecto ha despertado múltiples expectativas en la comunidad nacional, ya que se le tiende a identificar como "la solución" para todas las familias que actualmente destinan parte significativa de sus ingresos al pago de la renta derivada del arrendamiento y que, por tal motivo, no tienen capacidad de ahorro y, en consecuencia, no pueden optar al sistema financiero hoy vigente para alcanzar el sueño de la vivienda propia.

Por lo mismo, considero que el estudio de esta iniciativa debe realizarse con extrema precaución. No nos vaya a ocurrir que, una vez puesto en práctica el sistema consagrado en ella, antes que satisfacer los anhelos habitacionales de la gente, terminemos provocando frustraciones y conflictos hasta ahora desconocidos en este ámbito, que es especialmente sensible para la familia, según hemos podido apreciar de los innumerables problemas hoy ya existentes en algunas empresas constructoras, bancos y deudores habitacionales.

La idea del leasing en el área de la vivienda es enormemente atractiva: un grupo familiar, que ocupa una vivienda en calidad de arrendatario y que carece de ahorros suficientes, podrá, sin embargo, ser dueño de ella en la medida que el contrato de arrendamiento haya estado vigente por determinado número de años, ejerciendo una opción de compra al término de éste.

DISCUSIÓN SALA

Con todo, la idea contenida en el proyecto en análisis se aparta en diversos aspectos del leasing tradicional y, por ello, conviene proyectarlo al terreno práctico.

1°. Ahorro metódico. La iniciativa en comento exige un ahorro metódico, el que se materializará mediante aportes mensuales en una cuenta de ahorro especial que el arrendatario abrirá al efecto en alguna de las instituciones financieras señaladas en su artículo 1°. Sobre este punto cabe formular algunas interrogantes:

a) ¿Cómo se determina el monto del aporte mensual?

El proyecto en estudio es impreciso al respecto. Pareciera que, en el caso de un arrendatario que no es beneficiario del subsidio habitacional, dicho monto queda entregado a lo que las partes acuerden libremente, cosa que en una relación particular-sociedad inmobiliaria equivale a decir que las condiciones del contrato las fija esta última.

En tal hipótesis, el proyecto únicamente dice, primero, que el interesado se obliga a efectuar "aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda"; y segundo, que el precio de compraventa y el aporte se expresarán en unidades de fomento. O sea, no se aclara cuál será el monto del aporte, porque no se dice qué porcentaje del precio de la compraventa se utilizará como parámetro. Además, se pone como referencia el precio de la compraventa y no el valor comercial de la vivienda.

En el caso de un arrendatario que es titular del subsidio habitacional, la iniciativa señala que el aporte "no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél."

b) ¿Cuál es la finalidad del ahorro metódico?

Sabemos que él se materializa mediante los aportes sistemáticos que el arrendatario realizará en la cuenta de ahorro especial que al efecto abrirá en alguna de las instituciones señaladas en el artículo 1°.

Pues bien, ¿cuál es el propósito de este ahorro metódico?

El proyecto en análisis nos dice que los recursos depositados metódicamente en la respectiva cuenta de ahorro constituyen un "fondo para la vivienda", y están destinados a dos finalidades, a saber: 1°) al pago de las rentas de arrendamiento; y 2°) a la acumulación de fondos para financiar la compra de la correspondiente vivienda. Con todo, no se aclara qué porcentaje de dicho aporte va a uno y a otro fin.

Nos interesa detenernos en este aspecto. ¿Los pagos mensuales que la institución financiera haga a la sociedad inmobiliaria serán sólo por concepto de "renta de arrendamiento" o también llevarán implícito un prepago parcial del precio de la compraventa futura?

En el sistema tradicional de leasing, los pagos mensuales involucran la renta y una parte del precio. De esta manera, vencido

DISCUSIÓN SALA

el plazo del arrendamiento, el arrendatario tiene ya amortizada una fracción significativa del precio, producto de los abonos parciales, pudiendo, en consecuencia, optar a la compra del objeto pagando sólo el saldo y no el total de su valor. La parte que el arrendatario debe pagar al ejercer su opción de compra queda previamente establecida en el respectivo contrato de arrendamiento con opción de compraventa.

El texto despachado por la Honorable Cámara de Diputados insinuaba, en un caso particular, la existencia de un prepago o abono parcial. Su artículo 10 hacía referencia a "Los fondos existentes en la cuenta o enterados en la sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa"; y el artículo 23, inciso final, disponía que "El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma señalada en el inciso anterior, con objeto de que conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio."

Con todo, salvo el caso visto (que correspondía a un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa celebrado directamente entre el particular y una sociedad inmobiliaria; es decir, no intervenía la institución financiera, ni había, por lo tanto, contrato de ahorro metódico), tanto el texto del mensaje como el del primer informe en este segundo trámite constitucional parecen desechar la idea de los prepagos parciales del precio. Incluso las normas establecidas por la Honorable Cámara de Diputados, que reconocían tales prepagos en el caso excepcional ya señalado, han sido suprimidas en el informe que nos ocupa.

Por lo tanto, el pago mensual que la institución financiera realiza a la sociedad inmobiliaria lo es sólo a título de "renta" y no involucraría, en ninguna hipótesis, prepagos, abonos o amortizaciones parciales del "precio". En cambio, el saldo acumulado en la cuenta de ahorro especial, y sus respectivas capitalizaciones, están destinados al pago del precio de la vivienda, una vez que al arrendatario le corresponda ejercer dicha opción. El problema, sin embargo, es que en ninguna parte del proyecto se dice qué porción del aporte mensual va a renta y cuál a acumulación para pago futuro del precio.

c) ¿Cuánto debe acumular el arrendatario para optar a la compraventa del inmueble?

Este punto está explicitado en la iniciativa de ley: el precio acordado por las partes. A este respecto, los antecedentes entregados por el Ejecutivo resultan muy interesantes, porque el ejemplo propuesto en la página 10 del informe técnico anexo al texto del mensaje nos aclara a cuánto ascenderá normalmente el precio. Dicho documento discierne sobre la base de que el precio corresponderá al valor de la vivienda. Esto significa que el arrendatario, junto con tener que pagar regularmente sus rentas de arrendamiento y ahorrar metódicamente en su cuenta especial, debe reunir, en

DISCUSIÓN SALA

el plazo que se estipule al efecto, un monto equivalente al valor íntegro de la vivienda, el que estará expresado en unidades de fomento. Es decir, tal como ha quedado establecido, el pago regular de sus rentas mensuales no le servirá para amortizar parcialmente el precio.

Adicionalmente, cabe tener presente que en la determinación del precio a pagar una vez expirado el arrendamiento no se considera la depreciación normal del valor de la vivienda derivada de su uso y de su antigüedad, pues el proyecto no salva expresamente esa situación. Y el propio ejemplo contenido en el informe técnico tampoco considera tal elemento.

Incluso más: si por circunstancias ajenas al arrendatario la rentabilidad de sus ahorros metódicos fuere inferior a la proyectada al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa y, por consiguiente, si vencido el plazo del arriendo no hubiere acumulado el monto del precio, el arrendatario apenas dispondrá de un período de gracia, ascendente a doce meses, dentro del cual debe completar necesariamente dicho monto, bajo sanción de resolverse el contrato de promesa de compraventa.

Hay por lo menos tres casos en los que podría producirse tal situación. El primero, si los fondos acumulados no tuvieran la rentabilidad proyectada al momento de suscribirse el contrato respectivo (el ejemplo dado por el Ejecutivo supone una capitalización anual de 7 por ciento, pero en ninguna parte de la iniciativa se establece esa tasa mínima de capitalización). El segundo caso se relaciona con las comisiones que la institución financiera cobrará al titular de la cuenta, cuyo monto fija unilateralmente ella, las que, sin duda, podrían afectar el saldo final acumulado (en el ejemplo citado anteriormente, este elemento ni siquiera fue considerado). El último es que, al no establecerse en el proyecto un piso mínimo destinado a capitalización para pagar el precio, es muy difícil asegurar que al término del arrendamiento no se producirán diferencias sustanciales o significativas entre el precio estipulado y el saldo acumulado.

Lo anterior equivale a decir que si, transcurridos diez, quince o veinte años de vigencia del arrendamiento, según sea el plazo estipulado, el arrendatario no alcanzó a reunir el monto del precio, el cual — insistimos— se expresa en unidades de fomento, pierde todo, a pesar de haber cumplido regularmente con el pago de sus rentas y con el depósito de sus aportes metódicos.

A mayor abundamiento, como en este caso la iniciativa en estudio dispone que habría incumplimiento del arrendatario, éste se vería expuesto, incluso, a perder todos sus ahorros metódicos, por cuanto la sociedad inmobiliaria podría ejercer las acciones civiles contempladas en la ley para los casos de incumplimiento; esto es, podría demandar indemnización de perjuicios y embargar los fondos acumulados.

Lo expresado precedentemente se deduce en forma clara del ejemplo propuesto en la página 10 del referido informe técnico. Luego, ¿dónde está la ventaja para el arrendatario? Si éste se halla obligado a

DISCUSIÓN SALA

pagar una renta mensual de arrendamiento, expresada en UF, y conjuntamente con ello debe reunir en el plazo estipulado el valor del inmueble, también formulado en UF —que es el mismo de la vivienda nueva—, ¿qué diferencia habría respecto de la situación actual de los arrendatarios? ¿Por qué ellos optarían por ingresar al sistema, si, tal como se expuso, más que ventajas incluso pondrían en serios riesgos sus ahorros de toda una vida?

2° Relación arrendatario-sociedad inmobiliaria. El tratamiento dispensado en el proyecto en estudio al arrendatario titular de los fondos acumulados en su respectiva cuenta de ahorro especial, es otra de las materias que nos aportan interesantes elementos de juicio y nos permiten ponderar en su debida dimensión la iniciativa en estudio.

Desde luego, cabe advertir que al arrendatario no se le reconoce atribución alguna respecto de los fondos acumulados en su cuenta de ahorro, los cuales son administrados exclusivamente por la institución financiera, la que se entiende directamente con la sociedad inmobiliaria, a la cual efectúa los pagos mensuales de la renta estipulada. Ni siquiera se contemplan situaciones de excepción, como incumplimientos contractuales de la sociedad inmobiliaria, en los que el arrendatario pueda dar órdenes de no pago a la institución financiera. Adicionalmente, ésta tiene derecho a cobrar una comisión al titular de la cuenta, cuyo monto original es fijado unilateralmente por ella, al igual que sus posteriores modificaciones, las que ni siquiera está obligada a comunicar previamente al ahorrante. Inclusive, dicha institución puede celebrar convenios con otras entidades no contempladas en el proyecto para conferirles la administración de los respectivos dineros, convenios de los que tampoco tiene obligación de dar noticia al titular de la cuenta de ahorro.

Por último, la iniciativa no establece ningún piso de rentabilidad para ese titular, como ocurre por ejemplo en las AFP, único evento en el que nos parecerían apropiadas las amplias atribuciones de administración que se confieren a las instituciones financieras y las limitaciones que se establecen, en relación a estos recursos, respecto del titular de los mismos. Si se obliga al arrendatario, a capitalizar parte de sus ingresos, lo mínimo que debiera consignarse en el proyecto es un piso de rentabilidad.

Por otro lado, el arrendatario —quien, a su vez, es trabajador dependiente— queda sometido, por el solo ministerio de la ley, al descuento por planilla del aporte que se hubiere comprometido a efectuar en la respectiva institución financiera, deducción que su empleador hará de la correspondiente remuneración. El trabajador no puede hacer sus aportes mensuales directamente en la cuenta de ahorro; no tiene derecho a pactar con su patrón este sistema, sino que debe soportarlo por imposición legal. Y esto nos parece exagerado, si consideramos la forma como el proyecto en análisis resuelve los casos en que el empleador hace el descuento, pero no deposita dichos dineros en la cuenta de ahorro del trabajador, evento en el cual, si aquél niega en definitiva el pago, es éste quien sufre las consecuencias. ¡Ni siquiera se tipifica el delito de apropiación indebida en tales casos! Simplemente, el trabajador soporta los riesgos que la propia ley le impone.

DISCUSIÓN SALA

Si analizamos ahora las causales de terminación anticipada del contrato de arrendamiento y de promesa de compraventa establecidas en el artículo 35, veremos que en ninguna de ellas se consideran los casos de incumplimiento de las obligaciones del arrendador, como, por ejemplo, la de no turbar el goce pacífico de la vivienda dada en arrendamiento. Todas ellas dicen relación al arrendatario, e incluso si éste se ve privado de la vivienda en virtud de una acción judicial deducida por un tercero en contra del arrendador o de su destrucción material imputable a vicios redhibitorios. Así, los artículos 34 y 36 no contemplan la posibilidad de que el arrendatario demande la resolución del contrato con indemnización de los perjuicios respectivos.

En contraste con lo anterior, el proyecto es extraordinariamente cuidadoso al establecer los resguardos y garantías de que dispondrá la sociedad inmobiliaria. Cabe recordar —al llegar a este punto— que en un contrato de leasing normalmente la parte arrendadora goza de una posición más favorable que la arrendataria, porque ésta simplemente es titular de un derecho personal, el que, además, está limitado en esta iniciativa, porque ni siquiera puede dar la vivienda en subarriendo, ni cambiar su destino, como ocurre en el Derecho común; en cambio, aquélla, además de ser titular de un derecho personal derivado del contrato de arrendamiento y de la promesa de compraventa, posee un derecho real emanado de la propiedad del inmueble.

Pues bien, la legislación en estudio consagra diversos resguardos adicionales en favor de la sociedad inmobiliaria, tales como el fondo de garantía, los seguros, el fondo para la vivienda acumulado en la cuenta de ahorro, las acciones judiciales de que puede hacer uso en caso de no pago de "los aportes" y en las restantes hipótesis contempladas en el proyecto, etcétera. Incluso, cabe hacer notar que la sociedad inmobiliaria puede demandar la resolución del contrato si el arrendatario se atrasa en el pago de los aportes que debe hacer regularmente a la institución financiera para ser depositados en su cuenta de ahorro. Es decir, ni siquiera estamos hablando del no pago de las rentas de arrendamiento a la sociedad, sino que el proyecto va más lejos: aun cuando éstas se hayan pagado regularmente, la sociedad puede poner término al contrato si el arrendatario se atrasa en los depósitos que metódicamente debe hacer en la cuenta respectiva.

En definitiva, señor Presidente, éstas y otras observaciones que omitiré en esta exposición, me llevan a dudar de la eficacia y de las proyecciones reales que tendría la iniciativa en el evento de prosperar. Tal como viene explicado en el informe técnico del Ejecutivo, nada hace pensar en un fracaso del sistema. Sin embargo, hay una distancia abismante entre las consideraciones de dicho informe y las normas propuestas en el texto del mensaje.

Y porque estamos hablando del sueño de la casa propia; porque estamos estructurando un sistema al que las familias se amarrarán durante un larguísimo período; porque estamos imponiendo al Estado de Chile un endeudamiento que va más allá de un solo período de

DISCUSIÓN SALA

Gobierno; porque, en fin, estamos regulando el destino de los ahorros que las familias chilenas pudieran llegar a reunir tras una vida entera de sacrificios, creo necesario y prudente manifestar mis aprensiones en torno al proyecto.

No estoy en contra del sueño de la vivienda propia. Antes bien, precisamente porque no quiero ver frustrado ese sueño, he estimado mi deber formular estas observaciones.

Por último, señor Presidente, debo mencionar tres antecedentes adicionales.

En primer lugar, entiendo que algunos señores Senadores se harán cargo de los aspectos constitucionales a que someramente hizo referencia el Honorable señor Zaldívar, relativos a la posibilidad de comprometer presupuestos futuros por parte del Ejecutivo, asunto que se debatirá más adelante y que, por lo tanto, me abstengo de comentar en esta exposición.

Seguidamente, la experiencia sobre sistemas similares aplicados en otros países demuestra que no han funcionado. Por lo menos —de acuerdo con los datos de que disponemos—, en Francia, no ha sido operativo en adquisición de viviendas para familias, pero sí ha arrojado resultados satisfactorios en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de oficinas y de inmuebles destinados al comercio.

Por último, dejo expresa constancia de mi extrañeza por el hecho de que, al discutirse una iniciativa de las proyecciones aquí señaladas para la solución de los problemas habitacionales, no contemos con la presencia del señor Ministro del ramo en esta Sala.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).— A ese respecto, puedo dar una explicación a Su Señoría. El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo me llamó para expresar que, efectivamente, le tomó de sorpresa la inclusión de este proyecto en el primer lugar de la tabla de hoy. No pudo asistir, pero anunció que concurriría a las sesiones de Comisión y de la Sala cuando ésta lo discuta en particular, ya que la materia le interesa enormemente.

También el Senador señor Ríos transmitió estas excusas del señor Ministro al iniciarse la sesión.

Corresponde usar de la palabra al Honorable señor Thayer.

El señor THAYER.— Señor Presidente, me referiré al tema muy brevemente en esta oportunidad, ya que el proyecto amerita una discusión muy a fondo, la que deberá llevarse a efecto más adelante.

Comparto las apreciaciones relativas a la trascendencia de la iniciativa. Creo que tiene una enorme significación social.

Me preocupa el uso un tanto abusivo del término leasing. Esto, como ya lo han señalado varios señores Senadores, es una impropiedad; pero no es una cuestión puramente jurídica. Aquí hay envuelta una situación que no debe inducir a error.

DISCUSIÓN SALA

Muchos Senadores hemos celebrado, por ejemplo, contratos de leasing para comprar un automóvil, empleando en ello los recursos que para gastos de transporte nos proporciona el Senado. Pero ocurre que, mediante el pago de las cuotas fijadas —pueden ser 36—, vamos pagando el vehículo y, al terminar este período, durante el cual lo hemos usado (arrendándolo mediante el pago de la cuota), tenemos la opción de quedarnos con él. Habitualmente se tiende a hacerlo.

Por lo que he podido ver del proyecto, que es complejo, valioso, pero sumamente extenso, coincido con lo que ha apuntado muy oportunamente el Honorable colega que me ha precedido en el uso de la palabra: este tipo de contrato no es de leasing; es un arrendamiento con promesa de compraventa. Las cuotas que se pagan no son parte del precio. Y es normal que no lo sean, porque de lo que se trata en realidad es de un contrato de promesa de compraventa. En este contrato, regido por el Código Civil, se puede —y aun se debe— otorgar cierta suma como garantía de la celebración de él. Pero ocurre que aquí —entendámoslo claramente— se propone que durante quince años, o en un lapso de ese orden, se pagará una cuota metódica de ahorro que comprende claramente un grueso porcentaje (la parte principal de ella) y que se destina a arrendamiento y el saldo va a un fondo de ahorro, que no es, todavía, pago a cuenta.

Me preocupa este hecho por las siguientes razones.

Dentro de los términos del proyecto cuya idea, repito, es excelente, lo que debemos cuidar como Senadores y legisladores es que el articulado sea capaz de concretarlo. Pero elementos como el que mencioné suscitan tal inquietud que sólo al mencionarlos merecerán la atención de Sus Señorías, porque en el país ya existe experiencia al respecto.

Si el que contrata este arrendamiento con promesa de compraventa es un dependiente, se dice que el descuento no podrá exceder del 25 por ciento de su renta mensual o sueldo. Pero sucede que, aun cuando las remuneraciones se reajustan una vez al año, el contrato de arrendamiento en este tipo de transacciones regidas por la ley en proyecto se fija en unidades de fomento. En consecuencia, vamos a tener un arrendamiento expresado en UF y un tope de 25 por ciento de una renta que no se reajusta sino una vez al año, supuesto el caso habitual en Chile. No está claro qué sucedería si llegara a acontecer que en quince años el índice de inflación evolucionara en proporciones distintas de las limitadas que se registran ahora. Todavía hoy se sufren las consecuencias de variaciones mayores; lo saben todos los deudores hipotecarios en créditos para la vivienda que están sirviendo una obligación mensual fijada en unidades de fomento, y que la afrontan con un sueldo reajutable de acuerdo con otro indicador. Un sistema legal que gradúa la obligación del arrendatario que es —trabajador— en UF y que no sobrepase el tope de 25 por ciento de un sueldo reajustado sólo una vez al año, causa una desarmonía que habrá que ver cómo se arregla. Y el incumplimiento de los pagos puede ocasionar la pérdida de ahorros sumamente valiosos.

Además de estas observaciones, muchas otras podrían formularse. Por ejemplo que, según cálculos que vi, hay un cierto

DISCUSIÓN SALA

exceso de optimismo. Es muy bueno el optimismo; pero, en realidad, si en el país se han registrado diez años seguidos de crecimiento del producto, contar, como base económica del proyecto, con el hecho de que durante al menos quince años más tendremos igual crecimiento continuo, con un promedio aproximado de 5 por ciento anual (con lo que se completaría más de un cuarto de siglo en la misma tendencia positiva), es imaginar una meta aceptable, deseable con toda el alma, pero que podría resultar excesivamente optimista.

Escuchaba hace dos o tres días a un economista referirse a su conversación con un ministro del Tesoro del Reino Unido, el que comentaba lo curioso que es el hecho de que los chilenos no se imaginen que las cosas pueden cambiar, pues creen que el sistema, ciertamente muy favorable en que se encuentran, se mantendrá indefinidamente. La vida económica tiene ciclos muy grandes, los que, en esta materia, pueden ocasionar un desajuste de bastante importancia. Por tales razones, supuestos el crecimiento continuo e inflación controlada durante un lapso de quince años, el proyecto apunta hacia lo que se halla más o menos programado; pero no es muy seguro que eso se cumpla. Y las consecuencias de que suban las obligaciones del promitente comprador o arrendatario y de que al mismo tiempo sus remuneraciones no se reajusten en la misma proporción, suscita ciertas prevenciones que nos van a obligar, como Senadores, a adecuar este proyecto (que es, repito, muy favorable, muy interesante, digno de la mayor atención) de modo que responda a las expectativas que se han cifrado en él.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra la Honorable señora Soto.

La señora SOTO.— Señor Presidente, consideramos que la iniciativa tiene un hondo contenido humanista. Desde luego, apunta a fortalecer la familia; propender a ella es deber principalísimo del Estado, consagrado en el artículo 1° de la Constitución Política. Además, da cuenta de un derecho natural que es anterior al Estado, como es el de tener una casa propia. Eso lo ve uno incluso en la naturaleza. O sea, no es un sueño de sólo el ser humano.

Durante todo este tiempo de gran crecimiento económico hemos descuidado dos aspectos fundamentales: primero, la familia —hemos negado a la gente más joven la posibilidad de fundar una familia, porque no tiene acceso a una vivienda— y, segundo, la clase media. Nos hemos preocupado, en realidad, de los extremos. Me parece bien atender siempre a las personas más desvalidas; pero, en el hecho, durante esta última década la clase media se ha ido empobreciendo y carece de todo incentivo. Este proyecto viene precisamente a suplir tal carencia, porque restablece la esperanza de la casa propia para aquella clase media, para el estrato intelectual que comienza, para los profesionales jóvenes que quieren fundar una familia.

Es cierto, y me hago cargo de las —si pudiéramos llamar así— prevenciones formuladas respecto a que durante tan largo tiempo el sistema económico puede experimentar variaciones. Desde luego, la unidad

DISCUSIÓN SALA

de fomento ha sido una cruel pesadilla para todos los chilenos; la sufrimos muchos de nosotros, y, para colmo, en lo que resta del año, a causa del gran salto que registrará, el efecto que tendrán que soportar los deudores hipotecarios será bastante brutal. Entonces, podríamos aprobar la idea de legislar, que es muy buena, y durante la discusión particular ver la posibilidad de prevenir los inconvenientes posibles.

Cabe recordar que cuando se establecieron las unidades de fomento tenían un fin especialísimo y estaban acotadas al 25 por ciento de lo que la persona ganara. Debemos pensar en una solución a largo plazo, que considere también las eventualidades que pueden ocurrir a nivel mundial. Es cierto que el país presenta muy buenas perspectivas, pero como cada vez somos más interdependientes del resto del mundo, debemos pensar en los cambios que experimenta la economía. Si somos capaces de eso, creo que podremos entregar una solución que todo el país aguarda con gran esperanza.

En consecuencia, como hemos tenido una discusión tan positiva, ojalá pudiéramos —con la salvedad de que primero intervengan los señores Senadores inscritos— dar por aprobada la idea de legislar.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Gazmuri.

El señor GAZMURI.— Señor Presidente, nosotros votaremos favorablemente el proyecto en general.

Esta iniciativa —se ha dicho acá reiteradamente— intenta crear mecanismos nuevos a fin de resolver el que es, sin duda, uno de los problemas sociales más graves de nuestra sociedad: el déficit de vivienda, el cual es particularmente serio en los sectores populares y medios del país, no obstante el inmenso esfuerzo realizado por el Gobierno del Presidente Aylwin en esta materia, utilizando los instrumentos y programas actuales, más el desarrollo que ha tenido lugar en tal sentido en el sector privado, que no recibe subsidio del Estado.

A pesar de esos esfuerzos y de que hemos llegado a niveles de construcción de viviendas que Chile no había alcanzado en muchos años, si tomamos en cuenta los resultados de 1992, período durante el cual se construyeron aproximadamente 100 mil, entre casas definitivas y soluciones habitacionales, concluiremos que, a este paso, demoraríamos más de dos décadas en resolver el déficit. Porque el ritmo actual de construcción permite cubrir las necesidades de habitación de las nuevas familias —se calcula que entre 70 mil a 80 mil grupos familiares ingresan anualmente a la demanda de casa propia—, y reducir únicamente en 10 mil o 15 mil unidades al año el déficit, que, como se ha expresado, oscila entre 500 mil y 800 mil viviendas.

Por lo tanto, sólo basta proyectar la cifra de crecimiento en este campo —insisto en que es una de las más altas de los últimos años— y la de déficit para determinar que, de mantenerse este nivel de construcción, tardaremos 20 ó 30 años en lograr que la casa propia sea,

DISCUSIÓN SALA

efectivamente, una aspiración a la que tengan acceso real miles de familias de chilenos, especialmente de sectores populares y medios.

El tema central a que nos convoca la discusión de este proyecto es el de movilizar la mayor cantidad de recursos posible con el propósito de aumentar sustantivamente, en plazos más o menos breves, el índice de construcción de viviendas obtenido durante el actual Gobierno, que — reitero— es muy alto respecto de décadas anteriores.

Este problema afecta a todo el país. En la Región del Maule —que represento en el Senado— se estima que la carencia es de 30 mil a 45 mil unidades. Allí se ha más que doblado el número de casas construidas al año, con relación a lo efectuado en este rubro en el Régimen anterior. Pero, sin duda, al ritmo de 4 mil o 5 mil viviendas y soluciones habitacionales del último tiempo, tampoco a nivel regional podremos suplir ese déficit, si no realizamos esfuerzos mayores.

No creo que el proyecto vaya a resolver la situación; pero, sí, genera posibilidades y mecanismos nuevos y, especialmente, agiliza el sector de la construcción, maximizando algunas fuentes de dinamización.

Por una parte, a través de las sociedades inmobiliarias y de la inversión que signifique esta modalidad de acceso a la vivienda, pueden mobilizarse recursos de los inversores institucionales, vale decir, de las Administradoras de Fondos de Pensiones. Se acoge así una demanda que, incluso, planteamos en el programa de la Concertación —y hemos avanzado en este aspecto—, en el sentido de orientar las eventuales inversiones de los Fondos de Pensiones, manteniendo la seguridad de las mismas, hacia áreas donde haya necesidades sociales, económicas o de desarrollo importantes en el país, y no empleándolas en instrumentos financieros secundarios o terciarios. La iniciativa posibilita que una parte de ese Fondo, que constituye el ahorro más cuantioso de que dispone el país, se dirija a un ámbito socialmente tan preponderante como el de la vivienda.

Por otro lado, permite movilizar el ahorro de las personas de sectores medios, de sectores medios bajos y —diría— de las familias jóvenes. Porque seguramente la nueva modalidad será utilizada, de manera particular, por las familias recién formadas que pretenden acceder a la vivienda, pero que a causa de su juventud no cumplen las condiciones del ahorro previo que hoy se exigen para adquirirla, el cual, con subsidio o sin él, asciende a alrededor del 25 por ciento del valor de una casa.

Por consiguiente, de este modo se canalizan la inversión y el ahorro y se genera un marco institucional nuevo. Por ello, acogemos con entusiasmo el proyecto.

Indiscutiblemente, en el debate desarrollado aquí se han abordado temas que será necesario profundizar en la discusión particular de la iniciativa. Me referiré solamente a cuatro de esos aspectos.

En primer lugar, si bien el articulado resguarda de manera suficiente los derechos y garantías de las sociedades inmobiliarias —lo que es razonable, para asegurar que efectivamente haya un flujo de inversión en este sector—, creo indispensable revisar la forma en que se protegen los

DISCUSIÓN SALA

derechos de los arrendatarios. Este es un punto de enorme relevancia, porque la experiencia indica que, normalmente, la relación entre este tipo de sociedades y los usuarios del sistema es muy desigual.

Por ese motivo, me parece que la preservación de los derechos de estos últimos es una cuestión fundamental. Por ejemplo, esta mañana, durante el estudio del proyecto relativo a las ISAPRES, apreciamos que en los contratos, cuyas cláusulas se supone que deben resguardar por igual los intereses de ambas partes, las condiciones atinentes a esas entidades especializadas en atención de salud son completamente distintas de las que afectan a los usuarios. Y como en materia de vivienda muchas veces la situación es análoga, considero que en las indicaciones que eventualmente presentemos a la iniciativa este asunto deberá merecer especial atención: cómo resguardar los derechos de los usuarios del sistema, quienes serán, finalmente, los que más contribuirán a su funcionamiento y financiamiento.

En segundo término, pienso que tanto en este aspecto como en el de las viviendas populares y medias es imperioso desarrollar mecanismos de verificación de calidad. Los Parlamentarios recibimos innumerables denuncias, día tras día, sobre incumplimiento por parte de las sociedades constructoras de casas, ya sea para adquirentes a través del SERVIU o de otros planes financiados con intervención del Estado.

En mi Región (Séptima), es común que, a los 4, 5 ó 6 meses de la entrega de poblaciones o conjuntos habitacionales, comiencen a aparecer fallas estructurales. Eso es imperdonable, sobre todo cuando se trabaja para resolver necesidades sociales y, además, con recursos públicos.

En general, el negocio inmobiliario destinado a solucionar la carencia de vivienda de los sectores medios y populares es bastante poco cuidadoso en lo referente a la calidad del producto que entrega. Por esta razón, es imprescindible establecer los mecanismos mediante los cuales los arrendatarios y futuros dueños de las casas puedan verificar, realmente, que la calidad de las mismas corresponde a los montos fijados por concepto de renta de arrendamiento y de capitalización.

En tercer lugar, me merece muchas dudas la obligación incorporada en el proyecto en orden a contratar un seguro de desempleo para precaver eventuales incumplimientos de los usuarios en el pago de las cuotas, tanto de capital como de arriendo. En el país no existe experiencia en materia de seguro de desempleo. Y, dado que no tenemos cultura en esta clase de seguros, quizás ese requisito implique introducir en la legislación, a título muy específico, una exigencia que todavía no estamos en condiciones de implementar, ya que, incluso, en la sociedad chilena la inmensa mayoría de los trabajadores tiene problemas concernientes a su empleo eventual. Además, ésta es la modalidad de trabajo corriente de millones de compatriotas.

En cuarto y último término, comparto la preocupación evidenciada aquí respecto de un tema que no tiene que ver directamente con la vivienda, pero que está muy vinculado a ella. Se trata del modo en que se desarrolla la urbanización en nuestro país y del hecho de que los programas de

DISCUSIÓN SALA

construcción de casas se orientan hacia un tipo de urbanización que, en mi concepto, no es sostenible. Y esto ocurre no sólo en Santiago, sino también en ciudades medianas y pequeñas, donde a veces la situación es dramática.

Conozco en detalle los casos de Curicó y Talca. Allí, la realización de programas de viviendas se ve crecientemente obstaculizada por la ausencia de suelo urbano aprovechable. La tendencia histórica y cultural en Chile ha sido evitar la construcción en altura. La idea de que la casa propia, en el sentido físico, debe tener jardín, patio y antepatio, por pequeños que sean, va generando un tipo de urbanización incompatible con el desarrollo armónico de las ciudades, o con la utilización racional de los mejores suelos agrícolas del territorio —hoy, muchos de ellos están siendo invadidos por poblaciones urbanas—, y tampoco permite el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Estoy consciente de que éste no es un problema simple. Sin embargo, a mi modo de ver, es preciso estimular la densificación urbana. Esta es una cuestión central y debiera ser declarada política del Estado. De lo contrario, construiremos ciudades caras, extensas, con mala infraestructura de servicios, sin espacios de recreación. En síntesis, produciremos un desarrollo urbano totalmente inconciliable con una concepción moderna de la vida en la ciudad.

Ese mismo problema se presenta, de manera creciente, en cuanto a la localización de la vivienda rural. Se construye donde se pueden comprar tierras destinadas a solución habitacional para los beneficiarios del subsidio rural. Pero las casas carecen de luz eléctrica y no cuentan con servicios de utilidad pública, ni con escuelas. Hay una absoluta anarquía en la localización de la vivienda campesina, producto de políticas públicas, como la del subsidio rural.

Sería conveniente aprovechar la discusión de este proyecto para iniciar una política de concesión de determinados privilegios, por parte del Estado —al que corresponde hacer estas cosas—, a aquellos ciudadanos que se acojan a los sistemas de subsidio habitacional y que estén resueltos a optar por la construcción en altura, en programas de mayor densificación urbana.

Ese y otros instrumentos de orientación de las políticas públicas pueden coadyuvar al propósito de tener ciudades exentas de los problemas que actualmente presentan, de manera dramática, Santiago y las principales metrópolis del país, y que empiezan a manifestarse, igualmente, en todas las ciudades intermedias a lo largo de Chile.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).— Ha terminado el tiempo del Orden del Día.

Corresponde votar.

Se procederá a tocar los timbres para llamar a los señores Senadores a fin de que participen en la votación, porque esta iniciativa

DISCUSIÓN SALA

contiene normas de rango orgánico constitucional y, por lo tanto, su aprobación requiere un quórum de 26 votos.

En votación.

—(Durante la votación).

El señor DÍEZ.— Señor Presidente, voy a votar favorablemente este proyecto de ley, porque creo conveniente modernizar nuestras instituciones, de manera de propender a facilitar la participación e iniciativa de las personas y de las organizaciones que éstas forman en la solución de las grandes carencias nacionales.

Comparto muchos de los conceptos vertidos en esta Sala por el Honorable señor Gazmuri sobre el desarrollo de las medianas y pequeñas ciudades. Por eso, vale la pena aprobar la idea de legislar. Pero pienso que la iniciativa nos obliga a una revisión muy cuidadosa, por los siguientes aspectos: primero, la poca experiencia que tenemos en materia de leasing, al menos en vivienda; segundo, el atraso que hay con relación a algunas instituciones que consagra el Código Civil; tercero, la rápida desvalorización de las viviendas ubicadas en ciertas zonas, a causa del clima (porque puede acontecer que, finalmente, el precio de venta resulte muy superior al valor comercial de la propiedad), y cuarto, la ausencia de seguros de desgravamen, que son absolutamente indispensables para la tranquilidad de la vida familiar. Además, deben estudiarse detenidamente las normas que fijen las comisiones e intereses que se pueden cobrar por los servicios que se presten y, también, establecerse límites a los intereses penales.

En síntesis, de alguna manera debemos revisar toda la institución vinculada con la materia, a fin de que la esperanza que una persona ha puesto al ahorrar dinero mensualmente —más allá de lo que esté pagando por un arriendo— no se vea expuesta a los riesgos que vemos que se producen tan a menudo con una legislación de este tipo, de contratos sucesivos, como ha sucedido, por ejemplo, en la compraventa de automóviles a crédito y por cuotas.

Estoy de acuerdo en que exista un sistema donde se permita el leasing para la adquisición de viviendas. Pero creo que, con motivo de la elaboración del segundo informe en la Comisión técnica respectiva y a través de las distintas indicaciones que puedan formular los señores Senadores, ha de tomarse en cuenta que, además del progreso que esto representa, de las esperanzas que existen y de la eficacia que pueda tener el sistema, deben adoptarse medidas conservadoras en cuanto a garantías, prestaciones claras y límite de intereses, y, probablemente, contemplar un seguro para las personas que durante algunos años han participado en aquél y que, por causas ajenas a su voluntad, se ven en la imposibilidad de seguir pagando sus cuotas.

Todas estas circunstancias deben ser previstas en la ley, respetando lo más posible la libertad de las partes, sin olvidar que es obligación del legislador proteger a quien no sólo tiene una situación

DISCUSIÓN SALA

económica desmejorada, sino, también, menos capacidad de asesoría jurídica y de analizar sus proyecciones futuras.

Señor Presidente, deseando que este sistema tenga el mejor de los éxitos, y en la idea de que podamos perfeccionarlo tanto con el proyecto en debate como en el transcurso de las experiencias de los próximos años, doy mi aprobación a la iniciativa. Desde luego, formularé una indicación —que no es usual en la legislación nacional, pero sí lo es en alguna extranjera— para que la misma ley obligue a su revisión dentro de un período de tres años, a fin de ver si realmente está operando bien, o si es necesario hacer algunos ajustes. De esta manera nosotros estaríamos cumpliendo cabalmente con nuestra función legislativa.

Voto que sí.

La señora FELIÚ.— Señor Presidente, creo que este proyecto es muy importante. Pero tengo muchas aprensiones sobre él, por las distintas intervenciones que he escuchado hoy en este Honorable Senado.

Mucho hemos hablado de los sectores medios, de los sectores jóvenes. Y la verdad es que me produce temor la circunstancia de que pueda perderse el principio de focalización de los recursos que el Estado debe asignar a las áreas que realmente son merecedoras de un aporte de éste que les permita dar solución a su problema de vivienda. En esa perspectiva, creo que la iniciativa debe ser corregida o, tal vez, precisada. Al parecer, algunos señores Senadores que se refirieron a ella emplearon una terminología muy general, en circunstancias de que, a lo mejor, el subsidio estatal no se otorgará a todas las personas que se acojan al sistema.

Por eso, estimo indispensable la focalización, toda vez que la ayuda del Estado debe ser sólo para gente que no disponga de recursos y cuya situación amerite un aporte extraordinario.

En segundo término, señor Presidente, tengo muchas dudas en lo que dice relación al compromiso del presupuesto futuro. Nuestra Constitución Política, a través de diversas normas —una de ellas se refiere a la contratación de créditos estatales—, procura que anualmente se lleve a cabo un estudio de las necesidades del año presupuestario siguiente, para que sobre esa base se asignen los recursos correspondientes. Desde ese punto de vista, me preocupa que, mediante los subsidios que el Estado se está comprometiendo a entregar a tan largo plazo, se dejen limitadas las facultades del legislador futuro en la distribución de los mismos, la que necesariamente debe ser casuística. El legislador tiene que ponderar, cada año presupuestario, en qué se invertirán los fondos. Y si ellos ya están comprometidos por leyes dictadas con mucha anterioridad, tal posibilidad se verá muy disminuida, o bien, desaparecerá.

Por las razones expuestas, me abstengo.

La señora FREI.— Señor Presidente, me tocó participar en la Comisión de Vivienda y Urbanismo que estudió el proyecto en debate, la que a mi juicio

DISCUSIÓN SALA

realizó un trabajo de gran importancia, no sólo desde el punto de vista jurídico y económico, sino especialmente desde la perspectiva social.

Creo que la iniciativa es muy innovadora y visionaria. Y, por lo mismo, durante su discusión particular deberemos analizarla con mayor acuciosidad, tal vez tomando en cuenta muchas indicaciones y aprensiones formuladas aquí por determinados señores Senadores, algunas de las cuales ya fueron examinadas en la referida Comisión, pero perfectamente pueden ser reestudiadas.

Es nuestro deseo que esta iniciativa se apruebe, toda vez que crea una buena posibilidad para que muchas familias de chilenos que mes a mes pagan un arriendo —el que, en cierta manera, es dinero perdido para ellos—, destinen esos recursos a la adquisición de su propia casa, especialmente los sectores de gente joven, la que carece de medios económicos para dar un pie y optar a ello. Además, este sistema permitirá que, con el transcurso del tiempo, las personas vayan ampliando sus viviendas o comprando otras más adecuadas, según como se vaya presentando la familia.

Señor Presidente, este proyecto es —diría— casi revolucionario. Lo hemos estudiado con mucha atención. Así que lo votaré favorablemente, y pediría al resto de los señores Senadores que también lo apruebe, sin perjuicio de las indicaciones que más adelante puedan formularse, porque su fondo nos parece absolutamente beneficioso para gran cantidad de chilenos.

Voto afirmativamente.

El señor MC-INTYRE.— Señor Presidente, participé en algunas reuniones de las Comisiones que analizaron la iniciativa. Y, en realidad, pude comprobar que es bastante imaginativa, distinta a otros proyectos y de gran importancia en el aspecto social. Sin embargo, durante su estudio se hicieron diversas prevenciones con respecto a varios puntos. También pude apreciar que en algunas oportunidades surgieron soluciones de inmediato, como fue el caso, por ejemplo, de las cajas de compensación. Creo que tales aprensiones y problemas también se presentarán en el futuro, tanto a quienes inviertan en el sistema, a los empleados y obreros que se acojan a él, como al Estado, que otorgará los subsidios.

Por lo tanto, en vez de distribuir anualmente una inmensa cantidad de subsidios —aproximadamente, 30 mil ó 40 mil—, me parece que en los primeros años de aplicación del sistema sería conveniente destinar una cifra muy inferior a la señalada, alrededor de 5 mil. Y esto deberíamos consagrarlo en el mismo proyecto. Por tratarse de una materia tan importante, creo que tenemos que ir manejándola de acuerdo a la experiencia que se vaya adquiriendo.

Voto que sí.

El señor RÍOS.— En atención al tiempo, como Presidente de la Comisión de Vivienda, no voy a responder en particular todas las aprensiones e inquietudes

DISCUSIÓN SALA

que, con mucha justicia, se han planteado, algunas de ellas muy importantes para la historia de la ley. Sin embargo, quiero señalar, en términos amplios —y aquí recojo una de las expresiones muchas veces mencionada por el Honorable señor Alessandri—, que los preceptos constitucionales determinan que las leyes aprobadas por el Congreso deben establecer, básicamente, orientaciones generales y los límites de una acción determinada, correspondiendo al Ejecutivo la responsabilidad de reglamentarlas.

Es muy importante mencionar lo anterior, pues gran parte de las inquietudes manifestadas por los señores Senadores están resueltas, en términos globales, en el proyecto en análisis. No obstante, la resolución que el Senado debe adoptar es si va a dictar una legislación reglamentaria, o disposiciones generales que se reglamenten posteriormente por el Ejecutivo en todo aquello que le corresponda, vale decir, en lo relativo a las personas que, mediante un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, contribuyan al fondo destinado al subsidio habitacional del Estado y al cual pueden acceder. Porque todas las otras personas que participan en contratos de arrendamiento quedan sujetas a lo que las partes, libremente, decidan realizar.

Por lo tanto, en el análisis más a fondo que realicen los señores Senadores de esta normativa legal, teniendo presente el aspecto señalado, sin lugar a dudas van a encontrar respuesta a gran parte o a todas las inquietudes mencionadas.

Voto que sí.

El señor ROMERO.— Señor Presidente, voy a fundar en forma muy breve mi voto afirmativo.

A mi juicio, el proyecto viene a solucionar el problema muy serio al cual se enfrentan los jóvenes en particular y los que se encuentran como allegados, pues ambos grupos carecen de posibilidad para optar a un subsidio habitacional. En efecto, a través del sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa propuesto, en adelante podrán hacerlo.

Quiero hacer presente que la idea de que se trata fue planteada hace mucho tiempo. Conozco a su autor material. Y considero importante hacer honor a quien —quizás por su modestia— no figura en ninguna parte de los antecedentes de la iniciativa.

Me anotan en este momento que sí está mencionado —de lo cual me alegro mucho—; pero, de todas maneras, quiero citar específicamente su nombre en la Sala. Junto con el señor Ministro de Obras Públicas, tuve la oportunidad de trabajar con el ingeniero civil don Sergio Almarza en diversos proyectos. De manera que sé de su capacidad. Incluso, me tocó participar con él en la Cámara Chilena de la Construcción, donde dicho profesional planteó sus primeras ideas.

Me parece muy positivo que el Ministerio de Vivienda acogiera una iniciativa surgida del estudio y análisis que realizó una persona

DISCUSIÓN SALA

conocedora del tema de fondo. Hoy, según entiendo, es asesor de dicha Secretaría de Estado, atendidas las características de su trabajo.

Lo resalto, señor Presidente, porque pienso que es importante realzar este tipo de hechos.

Voto afirmativamente.

El señor ZALDÍVAR.— Señor Presidente, sólo quiero aclarar dos conceptos, los cuales, a mi juicio, conviene tener presentes.

En primer lugar, la afirmación hecha en cuanto a que un endeudamiento de largo plazo del Estado podría contradecirse con la Constitución, a mi entender, carece de fundamento. Si así fuera, cualquier ley que imponga un gasto permanente y de tracto sucesivo en el tiempo comprometería el Presupuesto de la Nación. Por ejemplo, si se aprueba una ley de pensiones, debe considerarse que el beneficio correspondiente deberá pagarse durante tantos años como viva el pensionado. Sin embargo, dicha ley se sanciona sin mediar problemas de tipo constitucional. Lo mismo ocurre con la fijación de plantas para la Administración Pública; y también —por qué no decirlo— con las autorizaciones que cada año damos al Fisco en la Ley de Presupuestos, para que contraiga deudas con la banca internacional, con el Banco Mundial o con el BID, a 15 ó 20 años plazo.

Por tal motivo, me parece adecuado precisar esa argumentación, porque, aun cuando algunas personas prefieren vivir con un cálculo diario de sus gastos, los países deben agregar a ése los de mediano y largo plazos.

En cuanto al seguro de desgravamen —igualmente mencionado aquí—, cabe destacar que en cualquier contrato puede establecerse un sistema que lo comprenda, pero en forma voluntaria entre las partes. Por lo tanto, es perfectamente posible introducir ese elemento tanto voluntaria como obligatoriamente. Sin embargo, en materia de viviendas, lo que más encarece los empréstitos para su adquisición es el referido seguro, aun cuando resulte beneficioso para los herederos cuando fallece el titular del crédito. En otras partes del mundo, en cambio, para no encarecer el sistema, rige el concepto de propiedad familiar, con sucesión del crédito de vivienda del titular, el cual se transfiere por herencia a su propia familia. Con ello se evita el seguro de desgravamen. En todo caso, al titular del crédito se da la alternativa de optar entre dicho sistema y el seguro de desgravamen, asumiendo en este último caso un mayor costo.

Por otra parte, quiero destacar que el proyecto en estudio contiene un elemento muy positivo. Porque, como se autoriza un descuento de hasta el 25 por ciento del sueldo de la persona, destinado a incrementar la respectiva cuenta individual de ahorro para la vivienda cuando se celebre un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, además de ese descuento por planilla —que agilizará mucho el sistema de ahorro—, se establece un seguro de desempleo, con el fin de asegurar también que el mecanismo funcione con regularidad, aun en la eventualidad de que el titular quede cesante.

DISCUSIÓN SALA

Por todas estas consideraciones, señor Presidente, y estimando que se trata de una legislación de mucha trascendencia, que seguramente se perfeccionará durante la discusión particular, voto que sí.

El señor VALDÉS (Presidente).— Terminada la votación.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).— Resultado de la votación: 37 votos por la afirmativa y una abstención.

Votaron por la afirmativa los señores Alessandri, Calderón, Cantuarias, Díaz, Díez, Fernández, Frei (don Arturo), Frei (doña Carmen), Gazmuri, González, Hormazábal, Huerta, Jarpa, Lagos, Larre, Lavandero, Letelier, Martín, Mc-Intyre, Navarrete, Núñez, Otero, Pacheco, Páez, Palza, Papi, Ríos, Romero, Ruiz (don José), Ruiz-Esquide, Siebert, Sinclair, Soto, Urenda, Valdés, Vodanovic y Zaldívar.

Se abstuvo de votar la señora Feliú.

El señor VALDÉS (Presidente).— ***Por lo tanto, queda aprobado en general el proyecto, habiéndose superado el quórum constitucional requerido.***

Como se hizo presente al inicio de la sesión, el plazo para presentar indicaciones vence el 5 de agosto, a las 12.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

2.4. Segundo Informe de Comisión de Vivienda

Senado. Fecha 18 de agosto, 1993. Cuenta en Sesión 01 Ordinaria. Legislatura 327 Extraordinaria.

BOLETÍN N° 607-14 b.

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros, en el trámite de segundo informe, el proyecto de ley de la H. Cámara de Diputados, iniciado en Mensaje del Ejecutivo, enunciado en el rubro.

Cabe señalar, que mediante oficio N° 249-326, de 2 de Agosto de 1993, del que se dio cuenta en la sesión de la Corporación del día 10 de Agosto del presente año, S.E. el Presidente de la República hizo presente la urgencia para el despacho de esta iniciativa legal, en todos sus trámites constitucionales, calificándola de "simple".

A una de las sesiones en que se consideró este proyecto asistió, además de los miembros titulares de la Comisión, el Honorable Senador señor Cantuarias.

Durante el estudio de este proyecto la Comisión contó con la asistencia y colaboración del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Alberto Etchegaray, y del asesor de esa Secretaría de Estado, don Vicente Domínguez.

Dejamos constancia para los efectos de lo dispuesto en los artículos 63 de la Carta Fundamental, 30 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y 40, 121 y 124 del Reglamento de la Corporación, de lo siguiente:

1.- Artículo del proyecto contenido en este informe que debe ser votado con quórum de ley orgánica constitucional: artículo 39 (Pasó a ser artículo 40).

Esta disposición, relativa a los jueces arbitros, fue puesta oportunamente en conocimiento de la Excma. Corte Suprema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74, inciso segundo de la Constitución Política del Estado y artículo 16 de la ley N° 18.918, Orgánica del Congreso Nacional.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Excm. Corte Suprema mediante oficio respuesta al enviado por la Comisión N° 1046, de 8 de Julio de 1993, manifestó su opinión al respecto.

2.- Artículos del proyecto contenidos en el primer informe que no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones y que se darían por aprobados: artículos 5°, 6°, 8°, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 22, 23, 24, 26, 28, 32, 33, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55.

3.- Indicaciones aprobadas: las signadas con los N°s. 2, 14, 17, 21, 27, 32, 33, 34, 35, 39, 41, 43 y 44.

4.- Indicaciones rechazadas: las signadas con los N°s. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 22, 23, 24, 26, 30 y 40.

5.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: las signadas con los N°s. 5, 18, 25 y 31.

6.- Indicaciones retiradas: las signadas con los N°s. 16, 28, 29, 36, 37, 38 y 42.

7.- Enmiendas efectuadas en relación con las indicaciones aprobadas: artículo 13.

8.- Indicaciones que en opinión de la Comisión de Vivienda y Urbanismo deben ser conocidas por la Comisión de Hacienda de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 17 de la ley N° 18.918, Orgánica del Congreso Nacional, y en los artículos 27 inciso cuarto, 36, 41 y 124 del Reglamento, sobre las cuales esta Comisión de Vivienda y Urbanismo no se pronunció: 19 y 20.

Durante la discusión general de este proyecto se formularon 44 indicaciones al texto del primer informe aprobado en general por la Corporación.

En el presente informe nos referimos solamente a los artículos que fueron objeto de indicaciones o de modificaciones y, en la medida de lo posible, se seguirá el mismo orden que se dio en el Boletín N° 607-14(1) de indicaciones.

Se efectúa a continuación, una breve relación de las 44 indicaciones presentadas, con explicación de la disposición en que inciden, así como de los acuerdos adoptados sobre las mismas.

ARTICULO 1°

El artículo 1° aprobado en el primer informe autoriza, en su inciso primero, a los "bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes".

Su inciso segundo, estatuye que los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Su inciso tercero, establece que "estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones".

A este artículo se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 1, 2 y 3.

La indicación N° 1, del H. Senador señor Cantuarias, propone intercalar, en el inciso primero, a continuación de la expresión "sociedades financieras", la frase "Administradoras de Fondos de Pensiones".

Durante la discusión de esta indicación la Comisión recordó porqué se dejaron fuera del sistema de manejo de estas cuentas a las administradoras de fondos de pensiones, que venían contemplada en el Mensaje del Ejecutivo.

En efecto, la Comisión correspondiente de la H. Cámara de Diputados tuvo dudas acerca de si era conveniente que las Administradoras de Fondos de Pensiones pudieran abrir y mantener este tipo de cuentas, y optó por reemplazarlas por las Administradoras de Fondos Mutuos, para no desnaturalizar los fines para los cuales aquéllas fueron creadas.

Por otra parte, se recordó, también, que los Superintendentes de Bancos y Sociedades Financieras y Valores y Seguros, señores José Florencio Guzmán y Hugo Lavados, respectivamente, durante la discusión general habida ante vuestra Comisión, fueron partidarios de que las Administradoras de Fondos de Pensiones no participaran como captadoras de ahorros para la vivienda, debido a que se alejan del giro previsional propiamente tal, desnaturalizando los fines para los cuales fueron creadas.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Me Intyre, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

La indicación N° 2, de los HH. Senadores señora Frei y señor Arturo Frei, propone agregar un inciso tercero, nuevo, que dispone que las "Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten".

Se señaló que la legislación de las cajas de compensación de asignación familiar sólo les permite operar con sus afiliados, de manera que si nada se dice quedan limitadas, reduciéndoseles el mercado. Por lo tanto, es menester hacer expresa mención de que pueden operar con terceros no afiliados.

Se agregó que ese fue el espíritu de esta disposición que se incorporó a este proyecto durante el estudio del primer informe en el Senado.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Me Intyre, Frei Bolívar y Ríos, aprobó esta indicación.

La indicación N° 3, del H. Senador señor Ríos, propone suprimir, en el inciso final, la frase "y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones."

La Comisión tuvo presente, durante la discusión de esta indicación, un documento de la Cámara Chilena de la Construcción en el que explica las razones por las cuales desea que se apruebe esta indicación, que son las siguientes:

1.- El establecimiento de un fondo para la vivienda en los términos establecidos en este artículo y en el artículo 7° del proyecto, impediría a las sociedades inmobiliarias hacer uso de los recursos del fondo para financiar la construcción de viviendas, lo cual haría inconveniente para ellas la captación de ahorro directamente del público, vulnerándose, en consecuencia, el objetivo de esta norma, cual es disminuir los costos de intermediación y dar una mayor rentabilidad a los ahorrantes.

2.- Desde el punto de vista de los bancos e instituciones financieras, la aplicación de una mecánica tan complicada a recursos de escaso monto obligaría a éstos a cobrar comisiones más altas para cubrir los gastos administrativos que genera la diversificación de las inversiones de una cartera, que por su tamaño, hace ineficiente dicha diversificación.

3.- El cambio propuesto se ve reforzado por la incorporación del artículo 27 incluido en la séptima indicación (indicación Nfi 19), en virtud del cual las inmobiliarias que captan recursos de ahorro directamente del público, no pueden incluir en sus patrimonios separados, aquellas viviendas para las cuales están recibiendo los ahorros del público. De esa manera se evita que por "un activo" (vivienda) se puedan tener "dos pasivos" (ahorros y bonos).

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión consideró, además, una presentación realizada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G., que expuso los siguientes motivos:

- 1.- La norma propuesta complica y encarece innecesariamente el financiamiento para la vivienda, lo cual puede redundar en desinterés por parte de algunas instituciones o en altas comisiones para los usuarios de los servicios.
- 2.- Administrar los dineros en un fondo separado con contabilidad y control independiente, aplicando las complejas reglas que rigen a los fondos de pensiones, es una alternativa poco viable, considerando que los montos totales a administrar, especialmente en los comienzos, serán poco significativos.
- 3.- Debe considerarse que al tratarse de ahorros depositados en fondos, su rentabilidad será variable, pudiendo incluso ser negativa.
- 4.- Si se optase por depositar los fondos en cuentas de ahorro tradicionales, el beneficiario obtendría una rentabilidad conocida y un plazo de arriendo fijo, siendo menor el costo de administración para el banco y, por ende, menores las comisiones.
- 5.- Finalmente, sugiere eliminar la exigencia de que con los dineros ahorrados se establezca un fondo independiente, y propone se haga referencia a cuentas de ahorro simples.

El señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo manifestó que no comparte esta indicación por las razones siguientes:

- 1.- Porque se estarían introduciendo riesgos significativos al proyecto, al permitir a las sociedades inmobiliarias, que harán el financiamiento de largo plazo a los promitentes compradores y tendrán la administración de los contratos, usar los recursos de los ahorrantes para financiar la construcción de viviendas, ampliando su ámbito de acción.
2. - Porque es inconveniente y peligroso para el nuevo sistema, ya que le incorporarla el riesgo propio del negocio inmobiliario de construcción, que es reconocidamente alto, en el manejo de los fondos de los ahorrantes.
- 3.- Porque es conveniente que los ahorros parciales destinados al pago del precio de la compraventa que se recauden a través de los bancos comerciales y demás instituciones que el proyecto autoriza, formen un patrimonio distinto del resto de sus bienes, ya que la preferencia que se le reconoce a esos fondos en favor del depositante no es una garantía suficiente para cautelar los derechos de los ahorrantes.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

4.- Al invertirse los recursos en un fondo separado, con las mismas reglas que rigen para la inversión de los fondos de pensiones, la rentabilidad de los ahorrantes se verá impactada positivamente.

5.- Debe considerarse que el desarrollo y la operación de los fondos de pensiones concentra la mayor capacidad intelectual y técnica del país, observándose continuamente el destino de los mismos ya sea por analistas financieros, la prensa y la opinión pública. Ello asegura que el país vaya encontrando la mejor ecuación rentabilidad-riesgo que maximice los beneficios de largo plazo para los ahorrantes.

6.- Otra ventaja es que los cambios que se vayan introduciendo para incorporar nuevos instrumentos de inversión deben ser autorizados por ley.

7.- Todo esto asegura que no se corran aventuras y riesgos excesivos, pero que tampoco se pierda la oportunidad de una mayor rentabilidad para los ahorrantes. No sería lógico, señaló el Ministro, desperdiciar toda la regulación sobre inversión de esos fondos, para la inversión de los ahorros de los promitentes-compradores, los que tendrán los mismos requerimientos que los ahorros para pensiones:

- a) Serán a largo plazo;
- b) Se invertirán con bajo riesgo, y
- c) Deberá procurarse una buena rentabilidad para el cumplimiento del objetivo buscado.

8.- Para apreciar la importancia de asegurar para los ahorrantes la mejor combinación riesgo-rentabilidad/ señaló el Ministro, que el total de los fondos de pensiones han tenido una rentabilidad real sobre UF promedio anual acumulada de 13,1% en doce.

Años de funcionamiento del sistema (julio 1991-junio 1993) .

9. - La evidencia empírica demuestra, indicó el señor Ministro, que el rango de variación de la rentabilidad entre los fondos administrados por distintas instituciones, fue muy pequeño (0,4% menos para el fondo de menor rentabilidad y 0,8% más para el fondo de mayor rentabilidad). Puede concluirse entonces, sin lugar a dudas, que el hecho de tener reguladas las inversiones de los ahorrantes con reglas adecuadas sobre diversificación, combinando prudentemente instrumentos muy seguros de mejor rentabilidad con otros que alcanzan mayor rentabilidad pero con mayor variación, da como resultado una buena rentabilidad para todos, cualquiera haya sido la institución administradora.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

10.- Destacó, que la mayor rentabilidad corresponde a algunos fondos de pensiones de menor tamaño y la menor a algunos de los de mayor tamaño, con lo cual se demuestra que la escala de operación no es lo decisivo.

11.- Finalmente, agregó que el impacto social positivo de los fondos para la vivienda será de gran importancia. Generar este mecanismo, que junto con dar seguridad y confianza a los ahorrantes les permita una buena tasa de capitalización, será un importante incentivo para desatar un proceso de ahorro sistemático de las personas de ingresos medio-bajos y bajos, ya que hace viable su acceso a la propiedad de una vivienda y permitirá mejorarla o cambiarla por otra mejor a quienes ya son propietarios.

Después de un largo debate, y teniendo presente las consideraciones anteriormente expuestas, vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Me Intyre, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

ARTICULO 2º

El artículo 2º propuesto en el primer informe, establece, en su inciso primero, que las personas interesadas en ingresar al sistema que se regula, deberán abrir y mantener las cuentas que deseen en las instituciones que indica, pudiendo cambiarse libremente un máximo de cuatro veces en el año, con un previo aviso de 30 días. Agrega que el interesado sólo podrá operar con una institución.

Su inciso segundo, estatuye que el reglamento determinará las condiciones y periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares acerca de los movimientos registrados en sus cuentas.

A este artículo se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 4, 5, 6, 7 y 8.

La indicación N° 4, del H. Senador señor Cantuarias, que propone reemplazar el inciso primero por otro que preceptúa que el "interesado en ingresar al sistema podrá abrir y mantener una cuenta de ahorro en cualquiera de las instituciones establecidas en el inciso precedente, a su libre elección, pudiendo cambiarse sin limitaciones hasta por un máximo de cuatro veces en el año, previo aviso de 30 días." y la indicación N° 5, del H. Senador señor Ríos, que propone sustituir, en el inciso primero, la frase "un máximo de cuatro veces en el año", por la expresión "una vez en el año", se debatieron en forma simultánea.

A la Comisión le pareció razonable limitar los cambios a dos veces en el año, en atención a que a mayor número de cambios mayor va a ser el costo administrativo que será seguramente, de cargo del ahorrante.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Me Intyre, Frei Bolívar y Ríos, rechazó la indicación N° 4 y aprobó la N° 5, con la modificación señalada.

La indicación N° 6, del H. Senador señor Calderón, propone agregar, en el inciso primero, a continuación de la expresión "30 días", la frase "en todo caso, el titular de una cuenta podrá cambiarse libremente de institución cada vez que sea informado de la modificación de las comisiones establecidas en el artículo 5° de esta ley, sin necesidad de aviso previo."

No se acogió esta indicación, como consecuencia, de haberse aprobado la indicación anterior, que establece el cambio de institución por un máximo de dos veces en el año.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Me Intyre, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

La indicación N° 7, del H. Senador señor ríos, propone agregar, un inciso segundo, nuevo, que dispone que "la tasa de interés que devengan estas cuentas, deberá ser fijada periódicamente por las instituciones que las administran y tendrán validez por períodos mínimos de un año. La tasa podrá modificarse antes del vencimiento del período, sólo con el objeto de aumentarla."

Esta indicación dice relación con la indicación N° 3 que propone la eliminación del Fondo para la Vivienda.

Para no caer en repeticiones nos remitimos a lo señalado al tratar esa indicación.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Me Intyre, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

La indicación N° 8, del H. Senador señor Calderón, propone añadir un inciso nuevo, a continuación del inciso segundo, preceptuando que en todo caso, la información que se entregue a los titulares deberá ser autorizada, en forma previa, por la Superintendencia.

La Comisión, sin debate, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Me Intyre, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

ARTICULO 3°

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El artículo 3° propuesto en el primer informe, dispone, en su inciso primero, que la institución donde estuviere abierta la cuenta de ahorro metódico mensualmente pagará, con cargo a los fondos existentes en la misma, la renta de arrendamiento al arrendador-promitente vendedor.

Su inciso segundo, establece que el saldo de la referida cuenta y sus capitalizaciones, constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

este artículo se formuló la indicación N° 9.

La indicación N° 9, del H. Senador señor Cantuarias, propone reemplazar este artículo por el texto del artículo 6°, aprobado en el primer informe.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Frei y señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación, por las razones que se explicarán al fundamentar el rechazo de la indicación N° 10.

La indicación N° 10, del H. Senador señor Cantuarias, propone intercalar, a continuación del artículo 3°, un Título II, nuevo, compuesto de trece artículos que dispone lo siguiente:

11 TITULO II Del Contrato de Ahorro Metódico"

Artículo 4°, nuevo, que dispone que el "contrato de ahorro metódico es una acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes, denominada "aportante", se obliga a depositar periódicamente una determinada cantidad de dinero en una cuenta de ahorro que otra de las partes, denominada "institución", se obliga a abrir y administrar durante un plazo determinado". Precisa, a continuación, qué "en la celebración de este contrato concurre, además, otra parte, denominada "sociedad inmobiliaria", en los términos establecidos en esta ley".

Artículo 5°, nuevo, que establece que "el contrato de ahorro metódico deberá celebrarse por escrito y contendrá las estipulaciones establecidas en esta ley y en el reglamento respectivo". Señala, además, que el referido contrato es accesorio al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa regulado en esta ley.

Artículo 6°, nuevo, que estatuye que las obligaciones del aportante, consistirán en:

- a) depositar en la respectiva cuenta de ahorro el dinero convenido por las partes, con la periodicidad estipulada, la que no podrá ser inferior a un mes calendario;
- b) pagar a la institución financiera la comisión pactada con ésta, y

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

c) las demás que señala el contrato y que no sean contrarias a esta ley.

Artículo 7º, nuevo, que preceptúa las obligaciones de la institución financiera:

a) acreditar en la cuenta de ahorro el dinero que el aportante o cualquier persona depositare en ella;

b) invertir los ahorros del aportante en la forma y condiciones establecidas en la ley;

c) acreditar en la respectiva cuenta de ahorro las capitalizaciones obtenidas por el saldo de dicha cuenta;

d) proporcionar información detallada al aportante sobre el estado de la respectiva cuenta de ahorro, con la periodicidad estipulada, la cual no podrá ser superior a seis meses;

e) pagar a la sociedad inmobiliaria la renta de arrendamiento convenida y el precio prometido, en su caso, con cargo a los aportes depositados en la cuenta de ahorro;

f) pagar a la institución correspondiente la prima derivada del seguro de desgravamen, con cargo a los aportes depositados en la cuenta de ahorro, y

g) las demás que señala el contrato y que no estén prohibidas por esta ley.

Artículo 8º, nuevo, que establece las siguientes obligaciones de la sociedad inmobiliaria:

a) recibir los pagos que la institución financiera le hiciere en conformidad a lo establecido en el contrato y en esta ley;

b) otorgar recibo a la institución financiera, enviando copia del mismo al aportante, dentro de los primeros cinco días siguientes a aquél en que se le hicieren los respectivos pagos, y

c) las demás que señale el contrato y que no se opongan a lo establecido en esta ley.

Artículo 9º, nuevo, que dispone las estipulaciones mínimas del contrato de ahorro metódico:

a) individualización de las partes;

b) duración del contrato, monto y periodicidad de los depósitos que se obliga a realizar el aportante;.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- c) monto y periodicidad de pago de la comisión a que tendrá derecho la institución financiera;
- d) monto del aporte que debería destinarse a ahorro;
- e) monto del aporte que deberá destinarse al pago de la renta de arrendamiento;
- f) rentabilidad del aporte;
- g) monto que el aportante se obliga a reunir durante la vigencia del contrato para celebrar el contrato de compraventa a que se refiere esta ley;
- h) periodicidad con que la institución financiera deberá rendir información al aportante sobre el estado de su cuenta de ahorro, e
- i) las demás estipulaciones que establezca el reglamento respectivo.

Artículo 10, nuevo, que estatuye que "para los efectos de esta ley se entiende por "aporte" los depósitos en dinero que el aportante se obliga a hacer en la respectiva cuenta de ahorro, en conformidad al contrato de ahorro metódico". Indica que dicho "aporte se expresará en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario de las partes".

Artículo 11, nuevo, que precisa, en su inciso primero, que en el caso de que un aportante sea beneficiario del subsidio habitacional a que se refiere el Título VI de esta ley, el monto de su aporte no podrá exceder del 25% de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrarse el contrato de ahorro metódico, incluida la renta de los miembros del grupo familiar.

Su inciso segundo, contempla que, para estos efectos, se entiende por renta líquida el ingreso mensual del aportante, deducidas las cotizaciones previsionales e impuestos, en su caso.

Artículo 12, nuevo, que dispone que para determinar el monto del aporte a que se refieren los artículos precedentes, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11, ya descrito, las partes contratantes deberán considerar los siguientes aspectos:

1.- Al valor de la vivienda objeto del contrato, se le deducirá por concepto de depreciación, el porcentaje que establezcan las partes atendiendo al número de años al término de los cuales se celebrará la compraventa prometida. Señala que el valor resultante se expresará en unidades de fomento y constituirá el precio que el arrendatario promitente comprador se obliga a pagar a la sociedad inmobiliaria, una vez vencido el plazo estipulado para tal efecto;

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

2.- El precio establecido en conformidad al número anterior, se dividirá por el número de meses que abarcará el contrato de arrendamiento, y al valor resultante de esta operación se le deducirá la rentabilidad mínima legal, o la que se acuerde, en caso que ésta fuere mayor a la legal, a que tendrán derecho los saldos acumulados por el aportante en su cuenta de ahorro durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. Indica que la suma resultante constituirá el monto del aporte que deberá destinarse a ahorro, para reunir el precio acordado por las partes;

3.-Para determinar la renta de arrendamiento, al precio establecido en conformidad al número 1.- de este artículo, se le aplicará una tasa anual que no podrá exceder en más del 50% de la tasa de interés anual para operaciones reajustables en moneda nacional, que establezca la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras en conformidad al reglamento. Precisa que el valor resultante de esta operación, dividido por 12 meses, constituirá la renta de arrendamiento mensual, y

4.- Los montos establecidos en conformidad a lo dispuesto en los números 2. - y 3. -precedentes, se sumarán. Especifica que a la cantidad resultante de esta operación se le sumará el valor de la prima del seguro de desgravamen establecido en esta ley y el valor de las comisiones que la institución financiera cobrará periódicamente al aportante. Hace presente, finalmente, que el resultado de esta operación constituirá el aporte mensual que deberá realizar el aportante en su respectiva cuenta de ahorro.

Artículo 13, nuevo, que establece en su inciso primero que para los efectos de lo previsto en el artículo 6°, letra b), las instituciones financieras a que se refiere el artículo 1° tendrán derecho a deducir de los aportes depositados en la respectiva cuenta de ahorro el monto de las comisiones convenidas con el aportante.

En su inciso segundo, limita el monto de las comisiones, el cual en ningún caso podrá exceder del promedio cobrado por las administradoras de fondos de pensiones a sus respectivos cotizantes en el año inmediatamente anterior a aquel en que se celebre el contrato de ahorro metódico.

En su inciso tercero, preceptúa que las modificaciones que en relación a estas comisiones acuerden las partes regirán sesenta días después de suscrito el documento en que ellas consten.

En su inciso cuarto, dispone que las instituciones financieras no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 14, nuevo, que especifica, en su inciso primero, que los recursos del Fondo para la Vivienda deberán invertirse en la misma forma y condiciones

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N° 3.500; se expresarán en cuotas de igual monto y características; y, percibirán, a lo menos, la rentabilidad mínima establecida en dicho cuerpo legal.

En su inciso segundo, establece que el valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

En su inciso tercero, estatuye que la Superintendencia de Valores y Seguros, fiscalizará las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores posean sobre las respectivas instituciones financieras.

Artículo 15, nuevo, que regula, en su inciso primero, que los aportantes podrán efectuar depósitos voluntarios en cualquier tiempo.

Su inciso segundo, aclara, que los aportantes que sean trabajadores dependientes podrán convenir con sus empleadores que sus aportes metódicos y voluntarios se realicen a través de descuentos por planillas, en las condiciones que indica.

Su inciso tercero, precisa, que en las situaciones señaladas precedentemente las obligaciones y facultades que el Decreto Ley N° 3.500 contempla para las Administradoras de Fondos de Pensiones, serán aplicables a las instituciones financieras a que se refiere el artículo 1°.

Su inciso cuarto, regula el caso del empleador que hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta de ahorro sancionándolo con la pena establecida en el artículo 467 del Código Penal. Asimismo preceptúa que, el trabajador podrá dejar sin efecto los descuentos por planilla, notificando por escrito al empleador, a la institución financiera y a la sociedad inmobiliaria.

Su inciso quinto, establece que sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, las instituciones financieras deberán perseguir del empleador moroso el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta de ahorro, en conformidad a las normas establecidas en la Ley N° 17.322. Precisa para el caso de que una vez agotadas las gestiones de cobranza, sin que se haya obtenido el pago íntegro, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se prorrogará por el solo ministerio de la ley en un número de meses igual al número de aportes impagos, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 16, nuevo, que estatuye, cuenta de ahorro en su inciso primero, que "los fondos existentes en la son inembargables y no serán susceptibles de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ninguna medida precautoria, durante la vigencia del contrato de ahorro metódico".

En su inciso segundo, señala que el fallecimiento del aportante y arrendatario-promitente comprador, no será causal de término de los contratos de ahorro metódico y de arrendamiento con promesa de compraventa. Especifica que en el caso de que el seguro de desgravamen no hubiere operado, o no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con los contratos respectivos en los mismos términos pactados con el causante, realizando los aportes convenidos por el causante y presentando, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia, de su inscripción con el Conservador de Bienes Raíces y del inventario de los bienes del causante protocolizado por orden del juez competente.

La Comisión, con los votos en contra de los HH. Senadores señora Frei y señores Frei Bolívar y Ríos y la abstención del H. Senador señor Cooper rechazó estas indicaciones en atención a que estimó que, en general, versan sobre materias reglamentarias. Sin embargo, dejó constancia para la historia de la ley que al dictar el reglamento respectivo el Ejecutivo deberá tener presente aquellas indicaciones que están en el espíritu de la ley.

El H. Senador señor Cooper fundamentó su abstención señalando que la indicación contiene artículos nuevos que mejoran el proyecto pero su aceptación implicaría una completa revisión del texto ya aprobado por la Comisión.

El señor Ministro dejó constancia de su opinión en el sentido que cree que el proyecto puede siempre ser perfectible y que una ley, como tal, una vez que esté operando, será susceptible de modificaciones, pero estima que hay que dejarla que empiece a tener vigencia para conocer sus dificultades.

ARTICULO 4°

El artículo 4° propuesto en el primer informe, establece, en su inciso primero, que al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda, deberá celebrarse el contrato de ahorro metódico entre el interesado y la institución que él elija, de entre las indicadas en el artículo 1° y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16, precisando que las condiciones específicas de este contrato quedarán establecidas por él o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 55 de esta ley.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En su inciso segundo, dispone lo que deberá entenderse por "aporte", con la finalidad de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

En su inciso tercero, estatuye que el contrato de ahorro metódico obligará a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado este último en unidades de fomento, sin perjuicio de que dicho aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no pueda exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. Señala, a continuación, lo que deberá entenderse por renta líquida.

En su inciso cuarto, precisa el límite del aporte para los titulares con más de una cuenta.

En su inciso quinto, especifica que el aporte deberá expresarse en unidades de fomento, en un monto fijo para toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, sin perjuicio de lo que puedan acordar las partes.

A este artículo se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 11 y 12.

La indicación N° 11, del H. Senador señor Calderón, propone, en el inciso tercero -que establece que el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional, no podrá exceder de un 25% de la renta líquida mensual-, eliminar el límite consistente en que, el referido 25% de la renta líquida mensual, se calcule según la renta que "acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa".

Durante la discusión de esta indicación se hizo presente que la eliminación sugerida es inaceptable para la sociedad inmobiliaria a quien se le coloca un viso de inestabilidad futura. La renta líquida debe acreditarse en el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa y durante el proceso del contrato no podrá exceder o bajar del 25%, siendo la tendencia natural que la persona mantenga su renta.

La Comisión no se explicó porque razón podría sugerirse la eliminación propuesta, en consecuencia, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

La indicación N° 12, del mismo señor Senador, propone suprimir el inciso final, que estatuye que el aporte del arrendatario deberá expresarse en unidades de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

fomento, siendo su monto fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario de las partes.

La Comisión, por dos votos en contra y uno a favor, rechazó esta indicación. Votaron por el rechazo los HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y por su aprobación el H. Senador señor Ríos.

ARTICULO 7°

El artículo 7°, propuesto en el primer informe, señala, en su inciso primero, que los recursos del Fondo para la Vivienda se invertirán en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones según lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.500, expresándose en cuotas de igual monto y características.

En su inciso segundo, aclara la forma en que se determinará el valor de la cuota.

En su inciso tercero, faculta a las instituciones para convenir, entre las mismas, servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

En su inciso cuarto, preceptúa que la Superintendencia de Valores y Seguros, será la encargada de fiscalizar las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda, sin perjuicio de las atribuciones de otros organismos contralores tengan sobre estas instituciones.

se formuló una A este artículo indicación signada con el N° 13.

La indicación N° 13, del H. Senador señor Ríos, propone sustituir este artículo por otro, que dispone que el saldo de la cuenta administrada por las instituciones que se autorizan, en esta ley, se regulará por las normas generales sobre administración de cuentas de ahorro dictadas por el Banco Central y tendrán derecho a reajuste e intereses, no obstante los giros mensuales que se autorizan en esta ley. Agrega, que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras fiscalizará a las instituciones que, según las normas de la presente ley, captan ahorro del público.

Esta indicación está íntimamente ligada con la indicación N° 3 que tiene por objeto eliminar, en el artículo 1° de este proyecto, el Fondo para la Vivienda.

En efecto, el artículo 1° establece que los dineros depositados en las cuentas de ahorro deben constituir un fondo separado o independiente y el artículo 7° señala que los recursos del fondo deben invertirse conforme las reglas que rigen a los fondos de pensiones.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Se señaló que la norma contenida en este artículo pretende asegurar una rentabilidad a los depositantes pero que la incorporación de una mecánica tan complicada como la de los Fondos de Pensiones a recursos de escaso monto (ahorros), va a obligar a los que manejan las cuentas (bancos, financieras, inmobiliarias y cajas de compensación) a cobrar comisiones altas para cubrir los gastos administrativos que se generan.

Se agregó que para el caso de los bancos y financieras, sería, además, necesario establecer una norma especial, en el sentido de que estos recursos deberían no computarse para el cálculo del Leverage y de la Reserva Técnica.

Se indicó que desde otro punto de vista, es más prudente para los ahorrantes el pactar una tasa de interés fija, aún cuando ésta pueda variar en el tiempo, que el estar sujeto a fluctuaciones de valorización de una cartera de inversiones. Como éste es un sistema que se basa en que los ahorros mensuales capitalizados a una tasa determinada, en el curso de "n" años, deben transformarse en una suma que sea igual al precio de venta prometido, se estima fundamental que ello ocurra.

Por estas razones se dijo que era preferible modificar esta disposición y volver a utilizar el concepto de cuenta de ahorro.

Por último se señaló que debido a que la captación de ahorro del público compromete la fe pública, se considera conveniente someter a todas las instituciones que, de acuerdo al proyecto se encuentran facultadas para desarrollar dicha actividad, a la fiscalización de un ente especializado en la materia como es la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Se contraargumentó en cuanto a la rentabilidad para los ahorrantes, que ella se verá impactada positivamente al invertirse los recursos en un fondo separado con las mismas reglas que rigen a la inversión de los fondos de pensiones.

Se agregó que en el seguimiento del desarrollo y operación de los fondos de pensiones se concentra la mayor cantidad de inteligencia y capacidad técnica del país (tanto del lado público como privado), y lo que ocurre con estos fondos es observado continuamente por analistas financieros, la prensa y la opinión pública en general.

Finalmente se destacó, para apreciar la importancia de asegurar para los ahorrantes la mejor combinación riesgo-rentabilidad, que el total de los fondos de pensiones han tenido una rentabilidad real sobre unidades de fomento promedio anual acumulada de 13,1% en doce años de financiamiento del sistema (Julio 1981-Junio 1993).

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Atendidas las consideraciones anteriores y las señaladas durante la discusión de la indicación N2 3 , la Comisión, por dos votos en contra de los HH. Senadores señores Frei Bolívar y Ríos y la abstención del H. Senador señor Cooper, rechazó esta indicación.

ARTICULO 9°

El artículo 9°, propuesto en el primer informe, estatuye, en su inciso primero, que el aporte y los depósitos voluntarios serán descontados por planilla por el empleador, en el caso de un trabajador dependiente, según las normas que indica. Precisa que los referidos descuentos no podrán exceder, en su conjunto, del 30% del total de la remuneración del trabajador, reputándolos como dividendos hipotecarios para la adquisición de viviendas, para los efectos del artículo 57 del Código del Trabajo. Aclara que las obligaciones y facultades del artículo 19 del decreto ley N° 3.500, son plenamente aplicables a las instituciones del artículo 1° de esta ley, y a las sociedades inmobiliarias estatuidas en el Título II, en los casos reglados en los incisos tercero y cuarto del artículo 25.

En su inciso segundo, explícita para el caso de que el empleador no enterase los fondos correspondientes en la cuenta, una vez practicada la retención, que la institución que mantenga la cuenta o la sociedad inmobiliaria, deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, para efectos de que el promitente comprador realice los aportes en forma directa y ordene a su empleador la suspensión de la retención.

Añade, que las instituciones deberán aceptar el referido procedimiento, notificando al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador solicite nuevamente a su empleador el descuento que corresponda, según lo dispuesto en el inciso anterior.

En su inciso tercero, precisa los sujetos que deberán perseguir al empleador por el pago de retenciones no enteradas.

En su inciso cuarto, estatuye que una vez agotadas los procedimientos de cobranza sin haber obtenido el pago íntegro, el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa se entenderá ampliado por un número equivalente de meses al de las cuotas impagas, sin que ello implique un cargo adicional para el promitente comprador.

A este artículo se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 14, 15 y 16.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación N° 14, del H. Senador señor Ríos, propone sustituir, en el inciso primero, la referencia a los incisos tercero y cuarto del artículo 25, por otra a los incisos sexto y séptimo del mismo artículo.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos aprobó esta indicación.

La indicación N° 15, de S.E. el Presidente de la República, propone reemplazar, en el inciso primero, la mención que se realiza referente a los incisos tercero y cuarto, por otra a los incisos sexto y final.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos rechazó esta indicación, como consecuencia de haberse aprobado la anterior.

La indicación N° 16, del H. Senador señor Ríos, propone sustituir el inciso segundo, por otro que dispone que, en el caso de que el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta, el arrendatario promitente comprador podrá acreditar este hecho ante la institución que mantenga dicha cuenta o ante la sociedad inmobiliaria, con el objetivo de que se suspenda la retención y que los aportes se efectúen directamente. Hace presente que las instituciones deberán aceptar el referido procedimiento, notificando, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que su arrendatario promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento que corresponda, según lo establecido en el inciso anterior.

Se tuvo presente, durante la discusión de este inciso, que la propia Comisión sustituyó el texto por el actualmente existente teniendo por objeto fundamental trasladar la responsabilidad del reclamo, por la irregularidad en los pagos, a la institución que mantenga la cuenta o a la sociedad inmobiliaria, las que por ley están obligadas a poner en conocimiento del arrendatario-promitente comprador el hecho de no haberse efectuado el aporte y otorgando a éste la alternativa de pagar directamente sus compromisos con la institución que mantiene la cuenta, dejándole la opción de volver al sistema normal de descuento por planilla.

En mérito de lo anterior el H. Senador señor Ríos retiró su indicación.

ARTICULO 13

El artículo 13, propuesto en el primer informe, establece, en su inciso primero, que los bancos podrán constituir filiales como sociedades anónimas, sujetándose en su constitución y operación a la Ley General de Bancos.

Su inciso segundo, faculta a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras para autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea el negocio de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra a incluir dentro de su giro, las actividades que regula esta ley.

La Comisión, como consecuencia de las modificaciones introducidas al artículo 1º, acordó, con el objeto de mantener la debida coherencia y armonía con lo ya aprobado, modificar este artículo.

En efecto, en el inciso primero intercaló entre las palabras "bancos" y "podrán", la expresión "y las sociedades financieras"; y en el inciso segundo intercaló entre la palabra "bancarias" y la coma (,) que sigue, la frase "y a las filiales de las instituciones financieras".

Durante la discusión de este artículo la Comisión tuvo presente que el proyecto de ley en su estado actual contempla la opción de las sociedades financieras para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (artículo 1º del Título I) y omitió contemplar en su artículo 13 la posibilidad que dichas instituciones constituyan filiales como sociedades inmobiliarias. Omisión que impediría a estas sociedades de participar en estas operaciones, las que corresponden naturalmente al campo de extensión de sus operaciones, no justificándose una discriminación en relación a los bancos ni con otras instituciones, lo que produciría un injusto menoscabo en la competitividad de las sociedades financieras.

Las sociedades financieras son cuatro: Financiera Atlas, Condell, Conosur y Fusa. Están regidas por la Ley General de Bancos y supervisadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Atienden a más de un millón de clientes personas naturales. Entre otras operaciones, pueden captar dinero del público y emitir letras de crédito contra hipotecas, mantener todo tipo de cuentas de ahorro y participar en el financiamiento de viviendas mediante créditos hipotecarios.

En mérito a lo anteriormente expuesto vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos aprobó estas enmiendas.

ARTICULO 14

El artículo 14, propuesto en el primer informe, autoriza a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

A este artículo se formuló una indicación signada con el N° 17, de los HH. Senadores señora Frei y señor Arturo Frei, que propone agregar un inciso

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

segundo nuevo al artículo 14, que dispone que para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar estarán facultadas para constituir o formar parte de las sociedades inmobiliarias que establece el Título II de esta iniciativa legal.

Esta indicación tiene por objeto clarificar esta disposición en el sentido de que estas Cajas puedan constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias, o sea, podrían asociarse con otras, cosa que no está dentro de su giro.

De acuerdo con la ley de las cajas de compensación de asignación familiar aparentemente tendrían restricciones legales y no está dentro de su giro actuar en estas materias, por eso este inciso les permite formar parte de otras sociedades o constituir filiales como sociedades inmobiliarias, que no sean su propia razón jurídica.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, aprobó esta indicación.

ARTICULO 15

El artículo 15, propuesto en el primer informe, autoriza a las cajas de compensación de asignación familiar, para comprender dentro de su giro las actividades que regula este Título, quedando sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social.

A este artículo se formuló una indicación signada con el N° 18. La indicación N° 18, del H. Senador señor Ríos, propone que, respecto a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras deberá fiscalizarlas en todas aquellas materias que digan relación con la captación de ahorros.

Esta indicación fue objeto de un largo debate.

El señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo, don Alberto Etchegaray, señaló que este artículo no regula la captación de ahorros, sino que la actividad como sociedad inmobiliaria, es decir la generación y administración de contratos de arriendo con promesa de compraventa.

Añadió que cuando se analizó en detalle el proyecto en la Comisión de Vivienda en el Senado, hubo coincidencia entre los Senadores y el Ejecutivo, en que lo más apropiado es que todo lo relacionado con la operación de los Fondos para la Vivienda, sea regulado y fiscalizado por una sola entidad, la Superintendencia de Valores y Seguros. Y en cuanto a las instituciones que operan estos fondos y/o que otorgan y administran contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, ellas continúen fiscalizadas por las instituciones encargadas de esta función en el actual ordenamiento legal.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Agregó que introducir cambios de fondo en esta materia no corresponde que sea abordado en un proyecto de ley de carácter específico como este.

Se contraargumentó que las cajas de compensación de asignación familiar no están fiscalizadas por la Superintendencia de Valores y Seguros porque no son sociedades anónimas pero en el instante que ingresen al mundo financiero y participen en la captación de ahorros y colocación de recursos en el mercado deben estar sometidas, al igual que los bancos e instituciones financieras, a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y a la Superintendencia de Valores y Seguros, según capte ahorros o emita valores, bonos o títulos, respectivamente.

Se señaló que, efectivamente, es muy complejo para cualquiera Institución estar fiscalizada por tres Superintendencias: Seguridad Social, Valores y Seguros y de Bancos e Instituciones Financieras, sin embargo, el proyecto busca darle seguridad al ahorrante y, parece lógico y equilibrado, que tenga una regulación similar a la de las otras Instituciones con las cuales está compitiendo.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos aprobó esta indicación.

ARTÍCULOS 17, 19, 20 y 21

El artículo 17, propuesto en el primer informe, establece, en su inciso primero, que las sociedades inmobiliarias reguladas por este Título estarán facultadas para emitir bonos, según las normas que indica, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos preceptuados en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

En su inciso segundo, estatuye que las referidas sociedades estarán facultadas, además, para emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa, y emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

En su inciso tercero, dispone que los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos ya descritos en el inciso anterior, podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de las normas que señala.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En su inciso cuarto, preceptúa que los activos de estas sociedades, constituidos en la forma que indica, se considerarán como patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de los referidos bonos, siendo inembargables por causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieran contraído.

Artículo 19

El artículo 19 propuesto en el primer informe, estatuye, en su inciso primero, que, para el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria se aplicarán las normas siguientes:

a) En su párrafo primero, esta letra dispone que los activos señalados en el inciso final del artículo 17, serán administrados separadamente por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión, radicando en la junta de tenedores de esos bonos todo lo relativo a la enajenación total o parcial de la respectiva masa de bienes, a una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

Su párrafo segundo, establece que el producto de las enajenaciones, el monto de las rentas, y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos que se originen durante la misma, se distribuirán por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

Su párrafo tercero, precisa que el remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos, se pondrá a disposición del síndico, según las normas de la Ley de Quiebras.

b) En su párrafo primero, esta letra señala que "el síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere".

En su párrafo segundo, regula el porcentaje que el síndico podrá destinar de las rentas de arrendamiento para los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto, debiendo rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados.

En su párrafo tercero, precisa que el síndico con autorización del juez de la causa procederá a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el párrafo primero de la letra b) precedente, la que sólo podrá ser adquirida, en forma total o parcial, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

obligaciones. Agrega, que el reglamento establecerá las bases de la licitación pública.

En su párrafo cuarto, estatuye que el producto de los bienes enajenados en licitación pública se sujetará a las disposiciones de la ley de quiebras.

c) Dispone, para el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, que, en cuanto a sus efectos, será aplicable lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo contemplado en las normas que indica.

Su inciso segundo establece, como norma supletoria respecto de todas aquellas materias no contempladas en el presente artículo, los preceptos de la Ley de Quiebras.

Artículo 20

El artículo 20, propuesto en el primer informe, dispone para el caso de que se produzca la quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, que el saldo existente de ésta gozará de la preferencia que indica, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 21

El artículo 21 propuesto en el primer informe, precisa, en su inciso primero, que será ilícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que disponga su disolución, a menos que, en forma previa, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que indique el reglamento.

En su inciso segundo, dispone que en los demás casos contemplados en los preceptos que señala, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los referidos activos y pasivos a sociedades inmobiliarias, previa licitación pública, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos que indica. Añade que las condiciones de la licitación pública las dispondrá el reglamento.

A estos artículos se formularon dos indicaciones signadas con los N°s. 19 y 20.

La indicación N° 20 es meramente formal y tiene por objeto sustituir una referencia al nuevo artículo 17 que se propone en la indicación N° 19.

La indicación N° 19 propone reemplazar los artículos 17, 19 y 20 por veinte artículos nuevos que se intercalarían a continuación del artículo 16 y cuya enumeración sería del artículo 17 al 37. El conjunto de estos artículos que se

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

propone introducir regulan la emisión de los bonos securitizados mediante la formación de patrimonios separados.

Por esta razón, ambas indicaciones, no fueron resueltas por vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, toda vez que se estimó que su conocimiento era de la competencia exclusiva de la Comisión de Hacienda, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 17 de la ley N° 18.918, orgánica del Congreso Nacional y en los artículos 27 inciso cuarto, 36, 41 y 24 del Reglamento de esta Honorable Corporación, los que para una mejor información, pasamos a transcribir a continuación.

La indicación N° 19, del H. Senador señor Ríos, propone reemplazar los artículos 17, 19 y 21 por los siguientes:

"Artículo 17.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamientos con promesa de compraventa que suscriban.

Asimismo, podrán emitir bonos con formación de patrimonios separados, en adelante también fondos, cuyos activos estarán conformados por las viviendas entregadas en arrendamiento, por los contratos de arriendo con promesa de compraventa y el flujo futuro de arriendos que de ellas se desprende.

Cada emisión de títulos de deuda que efectuaren estas sociedades, implicará la creación de un patrimonio separado en el cual deberán individualizarse detalladamente los bienes que lo integran.

Artículo 18.- Estas sociedades tendrán un patrimonio general y tantos patrimonios separados cuantas emisiones de títulos de deuda efectúen con arreglo a las disposiciones del presente Título.

Sobre los activos que integran un fondo no puede perseguirse el pago de otras obligaciones que no sean los títulos de deuda correspondientes al pasivo de ese mismo fondo.

Los acreedores generales de la sociedad, cualquiera sea el origen o calidad de sus créditos, no podrán hacerlos efectivos en los bienes que conformen el activo del o de los patrimonios separados constituidos por su deudor ni afectarlos con gravámenes, prohibiciones, medidas precautorias o embargos, sino sólo cuando hayan pasado a integrar el patrimonio común.

A su vez los derechos de los tenedores de títulos de deuda no tienen otra prenda general que los activos del respectivo fondo, sin perjuicio de que puedan ser caucionados mediante garantías reales o personales otorgadas por terceros o por el patrimonio general de la sociedad.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, podrá establecerse en la escritura de emisión, que los acreedores del patrimonio separado podrán cobrar en cualquier circunstancia el saldo impago de sus créditos en el patrimonio general del emisor, concurriendo como los demás acreedores generales. En tal evento, en caso de quiebra de la sociedad los acreedores del patrimonio separado se consideran también válidas en el patrimonio común, si no hubiesen pagado sus acreencias con el patrimonio separado y siempre que sus créditos no hubieran sido garantizados especialmente mediante pactos o cauciones específicas por la sociedad.

Artículo 19.- Los acreedores del patrimonio separado están conformados exclusivamente por: títulos de a) los tenedores de deuda que integran la emisión respectiva; b) el custodio de los valores del patrimonio, el representante de los tenedores de títulos y el administrador de los activos del patrimonio/ sólo por las remuneraciones que el fondo les adeude, y c) el Fisco si eventualmente este patrimonio le adeudare impuesto.

Artículo 20.- La sociedad llevará un Registro especial por cada patrimonio separado que constituya y dejará constancia en él de los títulos de deuda que emita.

a contabilidad del patrimonio común y las contabilidades de cada uno de los patrimonios separados que la sociedad administre serán llevados en forma independiente.

Artículo 21.- La sociedad emisora podrá retirar activos de los fondos, con aprobación del representante de los tenedores de bonos, para llevarlos a su patrimonio general, en la forma que se establezca en los respectivos contratos de emisión, siempre y cuando existan activos que excedan los márgenes establecidos en dicho contrato.

Artículo 22.- Una vez pagados totalmente los bonos correspondientes a un fondo, los activos remanentes y las partidas de su pasivo no exigible, pasan a integrar el patrimonio general de la sociedad.

Artículo 23.- Estas sociedades pueden administrar directamente los bienes integrantes de los patrimonios separados que posean o encargar está gestión a un banco, sociedad financiera, administradora de mutuos hipotecarios endosables de que trata el artículo 21 bis del D.F.L. 251, de 1931, sociedad anónima inmobiliaria de que trata el artículo 98 del decreto ley 3.500, de 1980, u otras entidades que autorice la Superintendencia correspondiente. El costo de administración de estos patrimonios separados será de cargo de dichos patrimonios.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 24.- La solicitud y contrato de emisión de bonos deberá contener, además de las características y particularidades de la emisión indicadas en los Títulos XVI y XVII de la Ley de Valores, normas especiales sobre:

- a) Custodia de los títulos representativos de las inversiones de los patrimonios separados;
- b) El manejo de los excedentes temporales de caja del patrimonio separado;
- c) El rescate anticipado de los títulos de deuda de la emisión por los bienes que formen el activo del patrimonio separado, cuando el precio de compraventa prometido fuere pagado anticipadamente en forma voluntaria por el deudor; d) Formas y sistemas de comunicación de la sociedad con los tenedores de títulos, y e) Las demás materias que fueren exigidas por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante normas de aplicación de carácter general.

Artículo 25.- Otorgado el contrato de emisión de títulos de deuda con formación de patrimonios separados, integrarán de pleno derecho el activo y pasivo de éste, los bienes, derechos y obligaciones que se determinen en dicho contrato y la sociedad, desde esa fecha, no podrá gravar ni enajenar los bienes que lo conforman, salvo en aquellos casos en que la enajenación signifique el cumplimiento del contrato de compraventa prometido o en que exista consentimiento del representante de los tenedores de bonos.

Sólo se entenderá cumplida la obligación de entero del activo del patrimonio separado por la sociedad, cuando se adicione a la inscripción el certificado que al efecto deba otorgar el representante de los tenedores de títulos de deuda, en el que conste que los bienes que conforman el activo se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y en su caso, que se han constituido lo aportes adicionales pactados.

Artículo 26.- Corresponde a la sociedad cobrar y percibir el pago por los títulos de deuda que haya emitido, una vez que se adicione el certificado a que se refiere el artículo anterior; en caso contrario, el cobro y percepción, sólo podrá ser efectuado por el representante de los tenedores de título de deuda, directamente, si éste es un banco o institución financiera o por medio de alguna de estas instituciones, si no tuviera tal carácter, ingresando siempre al respectivo patrimonio separado.

El dinero recibido por el cobro de los títulos de deuda, efectuado por el representante de los tenedores de los mismos, deberá ser aplicado primeramente al pago de los créditos que hubieren generado la constitución de gravámenes o garantías sobre los bienes que conforman el patrimonio separado, contra la cancelación y alzamiento de éstos y asimismo cuando procediere, ese dinero se aplicará al pago de los aportes adicionales pactados en la escritura. Cumplido lo anterior y agregado el certificado referido a la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

inscripción pertinente, el remanente será pagado a la sociedad por los títulos de deuda emitidos, ingresando al patrimonio común.

Artículo 27.- Las sociedades emisoras que captan directamente ahorro del público no podrán incorporar a los patrimonios separados aquellos contratos de arriendo con promesa de compraventa por los que reciben el ahorro directo del público, ni tampoco las viviendas objeto de dichos contratos.

Artículo 28.- Estas sociedades quedarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, a la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones y a la Superintendencia de Seguridad Social, según corresponda, debiendo inscribir en el Registro de Valores los títulos de deuda que emitan.

Sólo podrán registrarse emisiones de títulos de deuda con clasificación de riesgo A o B, en conformidad al Título IV de la Ley de Valores.

Artículo 29.- No les será aplicable a estas sociedades lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley N°18.046, correspondiendo a la Junta Ordinaria de Accionistas resolver sobre la materia reglada en dicho precepto.

Artículo 30.- Los bonos a que se refiere el artículo 17 podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones/ considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley 3.500, de 1980.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley 3.500 entre otros.

Artículo 31.- La quiebra de la sociedad sólo afectará su patrimonio común y no originará la quiebra de los patrimonios separados que haya constituido.

Un patrimonio separado no podrá ser declarado en quiebra en caso alguno, sino que sólo entrará en liquidación cuando concurra respecto de él alguna de las causales que habrían dado origen a la quiebra.

La quiebra de la sociedad emisora y de su patrimonio común importará la liquidación del o de los patrimonios separados que haya constituido. La liquidación de uno o más de éstos no acarreará la quiebra de la sociedad, ni la liquidación de los otros patrimonios separados.

Cuando la sociedad fuere declarada en quiebra, el representante de los tenedores de títulos o quien designe la junta de tenedores de títulos de deuda administrará y liquidará el patrimonio separado.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 32.- En la liquidación de un patrimonio separado será liquidador el representante de los tenedores de bonos o quien designe la junta de tenedores de títulos de deuda, con las facultades y obligaciones que ésta imponga. La sociedad quedará inhibida de pleno derecho de toda facultad de administración y de disposición de los bienes que lo integran, quedando radicadas dichas atribuciones en el liquidador. Esta limitación subsistirá hasta la extinción de los créditos que conforman su pasivo.

Los regímenes de administración y de custodia continuarán aplicándose a los activos sujetos a ellos, mientras no sean liquidados en la forma que se indican en este Reglamento. La liquidación de un patrimonio separado no acarreará la terminación automática de los correspondientes contratos de administración o de custodia.

Los gastos de la liquidación de un patrimonio separado deben ser pagados con cargo a los bienes que lo integran y, subsidiariamente, con los bienes del patrimonio común de la sociedad.

Artículo 33.- Declarado en liquidación un patrimonio separado por cualquier causa, el liquidador citará a junta extraordinaria de tenedores de bonos, la que deberá celebrarse dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha de inicio de la liquidación, a fin de que resuelva sobre la política de administración y del patrimonio. Dichas políticas podrán contener las siguientes materias:

a) La transferencia del patrimonio separado como unidad patrimonial a otra sociedad de igual giro; b) Las modificaciones al contrato de emisión, las que podrán comprender la remisión de partes de las deudas o la modificación de los plazos, modos o condiciones iniciales; c) La enajenación de los activos del patrimonio separado y su forma de llevarla a cabo; d) La continuación de la administración del patrimonio separado hasta la extinción de los activos que lo conforman, y e) Cualquier otra materia que determine la junta, relativa a la administración o liquidación del patrimonio separado.

Los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de los tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta de los títulos emitidos y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en las letras a) y b), en que el quórum de acuerdo será, a lo menos, las dos terceras partes de los títulos emitidos y en circulación.

Si no hubiese quórum para adoptar acuerdos en primera citación, se deberá citar a una nueva junta, la cual deberá celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha fijada para la junta no efectuada y los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de la mayoría absoluta de los títulos presentes y representados, salvo en el caso de las materias indicadas en las letras a) y

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

b), en que el quórum de acuerdo será, a lo menos, las dos terceras partes de los títulos presentes y representados.

El liquidador ejercerá el giro hasta que logre la liquidación del patrimonio, ya sea como unidad patrimonial o en parcialidades o se extingan los activos que conforman el patrimonio separado.

Artículo 34.- En todo lo relativo a la liquidación del patrimonio separado y cualquiera sea la forma en que se realice, serán aplicables en lo que fueren compatibles, las normas sobre liquidación de sociedades anónimas establecidas en la ley 18.046.

Artículo 35.- En la liquidación de un patrimonio separado la enajenación como unidad patrimonial debe comprender todos los bienes y obligaciones que constituyen su activo y pasivo y sólo puede efectuarse en favor de otra sociedad regida por esta ley. En la sociedad adquirente, por el solo hecho de la adquisición, se entenderá constituido un patrimonio separado, al cual pertenecerán los activos adquiridos. Este patrimonio se hará cargo del servicio de los títulos de deuda, en las mismas condiciones en que fueron emitidos. De este cambio en la titularidad del patrimonio separado, deberá tomarse razón en el Registro de Valores, al margen de la inscripción de la emisión de los títulos de que se trate.

Artículo 36.- La sociedad inmobiliaria que adquiera los activos de un fondo estará obligada al cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

Artículo 37.- En caso de disolución, por cualquier causa, de las sociedades a que se refiere esta ley y que, a la fecha de dicha disolución aún mantuvieren patrimonios separados, la liquidación de la sociedad será practicada por la Superintendencia, con todas las facultades que la ley le otorga para la liquidación de las compañías de seguro. La liquidación puede ser delegada por el Superintendente en uno o más funcionarios de la Superintendencia o en otras personas, siempre que no les afecten las inhabilidades contempladas en los artículos 35 y 36 de la ley 18.046. Asimismo, puede ser practicada por la misma sociedad previa autorización de la Superintendencia, siempre que la disolución no haya ocurrido por revocación de la autorización de existencia.

Del mismo modo se procederá respecto de aquellas sociedades, que aún no teniendo patrimonios separados, captan ahorro directamente del público, debiendo procederse, en este caso, a la enajenación individual o colectiva de los contratos de arriendo con promesa de compraventa que formen parte del patrimonio común y de las viviendas objeto de dichos contratos, a otra sociedad de igual giro regida por esta ley. Una vez que las obligaciones de la sociedad con los promitentes compradores, por los ahorros captados, se

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

extingan completamente, la liquidación se llevará a cabo por la misma sociedad.

La disolución de la sociedad provocará la liquidación del o de los patrimonios separados, la cual se efectuará conforme a las reglas establecidas en este Título.

Los gastos de liquidación de la sociedad serán de cargo de su patrimonio común.

A partir del momento en que la sociedad deje de tener patrimonios separados la liquidación continuará a su cargo con arreglo a las reglas generales.

En todo caso, la Superintendencia correspondiente podrá autorizar a la sociedad para que practique su propia liquidación, siempre que ésta no

haya ocurrido por revocación de la autorización de existencia."

Es dable señalar, que la indicación N° 20, del mismo H. Senador, propone sustituir, en el inciso segundo, la frase "los incisos segundo y cuarto del artículo 17" por "el inciso segundo del artículo 17".

Como se explicó anteriormente, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo estimó que esta indicación era de la competencia exclusiva de la Comisión de Hacienda, razón por la cual no se pronunció al respecto.

ARTICULO 25

El artículo 25, propuesto en el primer informe, estatuye que los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I, estarán facultados para celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, ya sea que se trate de viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción, con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II.

En su inciso segundo, establece que también podrán celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, del modo que señala.

En su inciso tercero, enumera las normas que regirán a las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, cuando se trate de un titular de la cuenta que postule al subsidio habitacional.

En su inciso cuarto, precisa que se podrá celebrar, en forma previa, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, en el caso de las viviendas en construcción, siempre que se cumplan las condiciones que indica.

En su inciso quinto, aclara que las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Agrega que, no obstante, estas sociedades podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos.

En su inciso sexto, faculta a los sujetos que indica para celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, en las condiciones que señala.

En su inciso séptimo, explícita que en los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que dispone el Título I de la presente ley. Añade que será el reglamento el que establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento.

A este artículo se formularon dos indicaciones, signadas con los N°s. 21 y 22.

La indicación N° 21, del H. Senador señor Cantuarias, propone agregar, en el inciso quinto, que permite a las sociedades inmobiliarias solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, que dichas garantías expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los referidos contratos.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos aprobó esta indicación.

La indicación N° 22, del H. Senador señor Ríos, propone añadir un nuevo inciso final, que dispone que las sociedades inmobiliarias contempladas en esta ley, estarán sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, en todo lo que diga relación con la captación de ahorro del público.

Esta indicación no fue acogida por la Comisión, en atención a que no corresponde ya que se ha rechazado la captación directa de los ahorros por las sociedades inmobiliarias.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

Una vez estudiadas las indicaciones a este artículo, la Comisión se percató de un error formal existente en el inciso cuarto de este artículo que señala que en el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo "contrato de construcción" debiendo decir "permiso de construcción".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En mérito de lo expuesto la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, acordó sustituir en el inciso cuarto la palabra "contrato" por "permiso".

ARTICULO 27

El artículo 27, propuesto en el primer informe, establece, en las tres letras de su inciso primero, las circunstancias que se deberán cumplir para que se celebre el contrato de compraventa prometido.

En su inciso segundo, precisa el plazo que tendrán las partes para suscribir la escritura de compraventa una vez que ocurra cualquiera de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

En su inciso tercero, dispone la multa que deberá pagar la sociedad inmobiliaria por cada mes de atraso que le sea imputable.

A este artículo se formularon cuatro indicaciones, signadas con los N°s. 23, 24, 25 y 26.

La indicación N° 23, del H. Senador señor Cantuarias, propone sustituir la letra b) del inciso primero, preceptuando, para el caso de que no se reuniera el precio estipulado, en los plazos que señala, que el contrato se prorrogará por el solo ministerio de la ley, por el plazo que indica, dentro del cual el arrendatario deberá completar el precio. Agrega que si, no obstante la prórroga, no se reuniera el precio estipulado, el contrato se resolverá por el solo ministerio de la ley y en estos casos la sociedad inmobiliaria sólo tendrá derecho a cobrar al arrendatario las rentas pendientes, si las hubiere.

El Ejecutivo manifestó su completo desacuerdo con esta indicación, ya que en su opinión alteraría las bases fundamentales de la relación contractual.

La Comisión estuvo de acuerdo con rechazar esta indicación porque en las promesas de compraventa pueden haberse estipulado sanciones por incumplimiento u otro tipo de acuerdos y, en consecuencia, las promesas de venta no tendrían valor, primando la fuerza de la ley por sobre el acuerdo de voluntades habido entre las partes.

La Comisión tuvo presente la preocupación del H. Senador señor Cantuarias en relación con el hecho de que al finalizar el plazo pactado no se hubiere enterado el precio de la vivienda, atenuándose la fuerza de la parte contractual, mediante esta indicación.

Sin embargo, estimó que se desnaturaliza el proyecto, ya que una entidad no puede ofrecer un bien determinado pensando que al cabo del período pactado sólo se va a reunir el 60% del valor de la vivienda u otro porcentaje inferior,

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

cayendo por su propio peso el sistema y, al mismo tiempo, la indicación debilita la posición del inversionista.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos rechazó esta indicación.

La indicación N° 24, del mismo señor Senador, propone intercalar una letra d) nueva, que dispone que cuando, el arrendatario promitente comprador ofrezca pagar el precio estipulado, ya sea directamente o a través de alguna institución financiera, antes de que expire el plazo convenido para la celebración del contrato de compraventa, el precio estipulado sólo podrá modificarse adecuando su monto a la depreciación que la vivienda haya sufrido en atención al número de años por el que estuvo efectivamente vigente el arrendamiento.

Vuestra Comisión estimó que el objetivo buscado con esta indicación, cual es, que el promitente comprador pueda prepagar, ya está cumplido en la letra a) de este artículo. Basta que se haga un depósito extraordinario en la cuenta individual para completar el precio, lo que podría hacerse con recursos propios, crédito de una institución financiera u otra fuente.

La Comisión dejó constancia, para la historia de la ley, que el prepago puede hacerse en cualquier momento.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos rechazó esta indicación.

La indicación N° 25, del H. Senador señor Ríos, propone sustituir el inciso final por otro que indica que la sociedad inmobiliaria o el arrendatario, según el caso, deberán pagar una multa a beneficio del otro, de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministro de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo, por cada mes de atraso que les sea imputable.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos aprobó esta indicación, con la sola enmienda de sustituir la palabra "Ministro" por "Ministerio".

La indicación N° 26, del H. Senador señor Cantuarias, propone agregar, en el inciso final, una oración que establece que lo contemplado en esté inciso, es sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes.

La Comisión, por dos votos en contra y uno a favor, rechazó esta indicación. Votaron por su rechazo los HH. Senadores señores Frei Bolívar y Ríos y, por su aprobación, el H. Senador señor Cooper.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El voto de mayoría consideró innecesario agregar esta norma que sólo tiene por objeto recordar que existen normas jurídicas que permiten iniciar acciones legales. Además estimó que por haberse acogido la indicación anterior ésta sería incongruente con lo ya aprobado.

El voto de minoría opinó que esta indicación propone algo complementario a lo ya aprobado en la indicación anterior.

ARTICULO 29

En el artículo 29, propuesto en el primer informe, estatuye, en su inciso primero, que suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, no podrá, el titular de la cuenta, girar los fondos existentes en la misma ni constituirlos en ningún tipo de caución.

En su inciso segundo, señala que el arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, siempre que lo haga con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, incluyendo el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

se formuló una A este artículo indicación signada con el N° 27.

La indicación N° 27, del H. Senador señor Cantuarias, propone agregar en el inciso primero, que, una vez suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, por el solo ministerio de la ley cesará la prohibición que tiene el titular de la cuenta para girar los fondos existentes en la misma y para constituir caución sobre éstos.

Vuestra Comisión estimó concordante con lo ya aprobado esta indicación que, además, evita que los fondos queden congelados.

En consecuencia acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, aprobar esta indicación.

ARTICULO 30

El artículo 30, propuesto en el primer informe, dispone, en su inciso primero, las condiciones en que la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad similar, lo que podrá hacer en cualquier tiempo y quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada.

En su inciso segundo, precisa que, además, las sociedades inmobiliarias podrán enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, debiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En su inciso tercero, especifica que la cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores, se efectuará mediante endoso, en la forma que indica.

A este artículos se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 28, 29, 30 y 31.

La indicación N° 28, del H. Senador señor Ríos, propone eliminar el inciso segundo. La Comisión consideró necesario mantener este inciso no compartiendo el criterio de eliminar opciones de financiamiento para el nuevo sistema.

Se manifestó que en el mercado de capitales existen demandas por instrumentos con diversas combinaciones de riesgo, rentabilidad y liquidez. Mientras mayor sea la flexibilidad que tengan las sociedades inmobiliarias para atender esas demandas, mayor será también la posibilidad de atraer recursos privados al sector.

En mérito de lo anteriormente expuesto el H. Senador señor Ríos, retiró su indicación.

La indicación N° 29, del mismo señor Senador, propone suprimir el inciso tercero. Se señaló que la cesión de contratos que regula el inciso, es fundamental para la fluida operación del sistema y disminuye los riesgos para la salida de una sociedad inmobiliaria que haya tomado una posición errónea en un segmento del mercado o región del país.

Atendidas las razones anteriores el H. Senador señor Ríos retiró su indicación.

La indicación N° 30, del H. Senador señor Cantuarias, propone agregar, en el inciso tercero, que la sociedad que hizo la enajenación o cesión y la sociedad adquirente o cesionaria, serán solidariamente responsables de las obligaciones pendientes.

Vuestra Comisión consideró que la indicación propuesta no corresponde, ya que los derechos del arrendatario promitente comprador están garantizados por la propia ley y, en la práctica, porque la cesión de contratos sólo puede hacerse a sociedades del mismo tipo o a personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos.

La indicación propuesta rigidizaría el mercado secundario.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación.

La indicación N° 31, del mismo señor Senador, propone introducir un inciso final, nuevo, que explicita que las enajenaciones y cesiones ya referidas no

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria o aceptadas por él.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, aprobó, sin mayor debate, con una modificación esta indicación, consistente en suprimir la frase "o aceptados por él"

ARTICULO 31

El artículo 31, propuesto en el primer informe, dispone que no obstante lo previsto en el inciso final del artículo 17, los inmuebles arrendados en conformidad con las normas de este Título sólo podrán ser embargados por el respectivo arrendatario promitente comprador, en el caso que indica.

A este artículo se formuló una indicación, signada con el N° 32. La indicación N° 32, del H. Senador señor ríos, propone reemplazar este artículo por otro que dispone para el evento de que por cualquier causa se resolviere el contrato de promesa por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria, y ésta debiere indemnizar perjuicios de acuerdo con las normas que indica, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo caso gozará de la preferencia que señala.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos aprobó esta indicación que consigna una mejor redacción, mejorando la norma.

ARTICULO 34

El artículo 34 propuesto en el primer informe, dispone para el caso de que la extinción del derecho del arrendador se produzca por sentencia judicial no imputable al arrendatario, que la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra con iguales características, en precio, ubicación, y superficie.

A este artículo se formuló una indicación, signada con el N° 33.

La indicación N° 33, del H. Senador señor Cantuarias, propone añadir un inciso final, nuevo, que estatuye que, en estos casos, el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias, según las reglas generales.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, aprobó esta indicación.

ARTICULO 35

El artículo 35, propuesto en el primer informe, contempla las causales por las cuales el contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

promesa de compraventa a que se refiere esta iniciativa legal, terminarán anticipadamente y se resolverán.

A este artículo se formuló una indicación, signada con el N° 34.

La indicación N° 34, del H. Senador señor Cantuarias, propone introducir una causal nueva, consistente en el incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, aprobó esta indicación.

ARTICULO 36

El artículo 36, propuesto en el primer informe, preceptúa que si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, los cuales no sean imputables al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá asumir el costo que corresponda durante la vigencia del contrato, sin perjuicio de la entrega de una vivienda similar por el lapso que dura la reparación o reemplazo de la vivienda destruida o dañada.

A este artículo se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 35, 36 y 37.

La indicación N° 35, del H. Senador señor Cantuarias, propone añadir un inciso segundo', nuevo, que preceptúa que lo establecido en este artículo es sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización que correspondan.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos, aprobó esta indicación.

La indicación N° 36, del H. Senador señor Ríos, que propone eliminar la última oración, que dispone que deberá entregarse una vivienda de similares características por el lapso que dure la reparación o reemplazo de la vivienda destruida o dañada, y la indicación N° 37, del mismo señor Senador, que propone introducir un inciso segundo que estipula que se entenderán suspendidos los efectos del contrato de arriendo con promesa de compraventa, durante el período de reparación de la vivienda, extendiéndose por igual lapso del plazo para enterar el ahorro pactado, fueron discutidas simultáneamente.

Se estimó que la última oración de este artículo introduce un incentivo para que la sociedad inmobiliaria restablezca rápidamente la vivienda original.

En atención a lo anteriormente expuesto el H. Senador ríos retiró ambas indicaciones.

ARTICULO 37

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El artículo 37, propuesto en el primer informe, dispone en su inciso primero, que el arrendatario, por su propia voluntad, podrá ocupar sus fondos para pagar los aportes, cuando lo requiera por razones personales, siempre y cuando haya hecho aportes al menos por cinco años. Agrega, que lo anterior podrá realizarse sólo cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. Sin perjuicio de lo anterior, explícita •la norma, el arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de restituir los fondos ocupados.

En su inciso segundo, estatuye los casos en que la sociedad inmobiliaria podrá pedir la resolución judicial del contrato, por el no pago de los aportes en los términos que indica.

En su inciso tercero, precisa que, sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta la resolución del contrato y la restitución de la vivienda a la sociedad inmobiliaria.

A este artículo se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 38 y 39.

La indicación N° 38, del H. Senador señor Ríos, que propone eliminar el inciso primero, fue retirada en atención a que se aprobó la indicación N° 39.

La indicación N° 39, del H. Senador señor Cantuarias, propone modificar el inciso primero, de tal forma que el arrendatario pueda imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro no sólo el pago de los aportes, sino también el de las rentas de arrendamiento, y el de las primas del seguro de desgravamen o las comisiones.

Vuestra Comisión tuvo presente, al aprobar esta indicación, las distintas situaciones de emergencia en que se puede encontrar el ahorrante, tales como enfermedad, pérdida de trabajo u otras, y estimó atendible el hecho de que éste pueda hacer uso temporalmente de estos fondos.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos aprobó esta indicación.

A continuación del artículo 37, se formularon las indicaciones signadas con los N°s. 40 y 41, que introducen dos artículos nuevos.

La indicación N° 40, del H. Senador señor Cantuarias propone agrega un artículo que precisa que el arrendatario-promitente comprador podrá, en cualquier tiempo, desahuciar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, notificando por escrito a la sociedad inmobiliaria, con sesenta días de anticipación a lo menos.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El Ejecutivo manifestó estar en completo desacuerdo con esta indicación que introduciría un gran riesgo al proyecto y lo haría, en su opinión, no viable para los sectores de menores ingresos.

La Comisión estimó de la esencia del proyecto, en este sentido, tener cierta rigidez, para que la persona mantenga su compromiso de pago sobre ese bien y responda en la mejor forma posible.

Además, tuvo presente que ante situaciones especiales el promitente comprador puede ceder su derecho o puede hacer uso de la cuenta de ahorro para pagos transitorios, estando impedido, en consecuencia, de desahuciar unilateralmente el contrato.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Freí Bolívar y Ríos, rechazó esta indicación. La indicación N° 41, del mismo H.

Senador, añada un artículo nuevo, que dispone que los derechos estatuidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables.

La Comisión, sin mayor debate, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos, aprobó esta indicación.

ARTICULO 39

Pasó a ser artículo 40. El artículo 39, propuesto en el primer informe, contempla, en su inciso primero, que un juez arbitro mixto será competente para conocer de las diversas controversias que se produzcan entre las partes.

Sus incisos segundo, tercero y cuarto, regulan la confección de las nóminas de los jueces arbitros mixtos, contemplando la posibilidad de recusación en el caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda.

A este artículo se formuló una indicación signada con el N° 42. La indicación N° 42, del H. Senador señor Ríos, propone incluir, en el inciso primero, que el arbitraje será en única instancia y no procederá recurso alguno contra la sentencia, salvo los que se señalan.

Esta indicación contiene dos planteamientos: uno, el carácter del arbitro que originalmente era el de arbitro arbitrador determinándose, posteriormente, que fuera arbitro mixto y, dos, el número de instancias al cual se somete el proceso. Tal como está el proyecto ahora existe la segunda instancia, o sea, hay apelación contra el fallo. La indicación propone se falle en única instancia, salvo los recursos que en ella se establecen, cuales son, casación en la forma o ultra petita.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En mérito al análisis anterior el H. Senador señor Ríos, retiró la indicación. Como se señaló al inicio de este informe, la Excma. Corte Suprema formuló su opinión respecto de este artículo acordando informar que no ve inconveniente en aprobar el texto legal propuesto, salvo en cuanto a la designación del arbitro, pues considera que el hecho que ésta deba recaer en lo's integrantes de una nómina coarta la libertad de los contratantes y en razón de ello sugirió que las partes tengan amplia libertad para la designación y que en caso de desacuerdo, ella sea efectuada por la justicia ordinaria.

Los miembros de la Comisión tuvieron a la vista la opinión anteriormente señalada.

ARTICULO 44

El artículo 44, propuesto en el primer informe, estatuye en su inciso primero, que 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 de esta ley, podrá postular al subsidio habitacional que/ para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular. Precisa que no se podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo, de esta iniciativa legal.

Su inciso segundo, establece que el subsidio expresado en unidades de fomento, se pagará en la forma que indica y que también podrá pagarse en una modalidad diferente.

Su inciso tercero, estatuye que el valor de la cuota periódica se determinará en la forma que indica, de forma tal de que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas no exceda de los límites mínimos y máximos vigentes para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, especificando que 'a falta de los referidos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para efectos del subsidio no podrá ser inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento. Sus incisos . cuarto y quinto, disponen que el reglamento podrá contemplar valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio, según el tipo y precio de la vivienda, y que el reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa de interés que se utilizará para ello.

A este artículo se formularon las indicaciones signadas con los N° 43 y 44. La indicación N° 43, del Ejecutivo, propone intercalar, a continuación del inciso tercero, uno nuevo, que señala que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá estatuir el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para la misma situación, añadiendo que a falta de los referidos topes, el Valor Actual Neto podrá ser de hasta 200 unidades de fomento.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos aprobó esta indicación.

La indicación N° 44, del Ejecutivo, dispone que el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei Bolívar y Ríos aprobó esta indicación, que complementa la anterior.

En mérito de las consideraciones expuestas vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de recomendaros que aprobéis el proyecto de ley de su primer informe, con las modificaciones introducidas y aprobadas por la Comisión durante su discusión particular, que son las siguientes:

ARTICULO 1°

Intercalar, como inciso tercero, el siguiente, nuevo: "Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten." (Unanimidad)

ARTICULO 2°

Reemplazar, en el inciso primero, la frase "un máximo de cuatro veces en el año", por "dos veces en el año". (Unanimidad)

ARTICULO 9°

—Sustituir, en el inciso primero, la frase "en los incisos tercero y cuarto del artículo 25" por "en los incisos sexto y séptimo del artículo 25". (Unanimidad)

ARTICULO 13

—Intercalar, en el inciso primero, entre las palabras "bancos" y "podrán" la frase "y las sociedades financieras". (Unanimidad)

—Intercalar, en el inciso segundo, entre la palabra "bancarias" y la coma (,) que sigue, la frase "y a las filiales de las instituciones financieras". (Unanimidad)

ARTICULO 14

—Agregar, como inciso segundo de este artículo, el siguiente, nuevo:

"Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley." (Unanimidad)

ARTICULO 15

—Sustituir por un punto (.) la coma (,) que sigue de la palabra "Título", e intercalar, a continuación, la siguiente oración "En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.". En seguida, eliminar la oración final que dice "sujetas a la fiscalización que compete a la Superintendencia de Seguridad Social.". (Unanimidad)

ARTICULO 25

—En su inciso cuarto, sustituir la palabra "contrato" por "permiso". (Unanimidad)

—En su inciso quinto, reemplazar por coma (,) el punto final (.), y agregar la siguiente frase: "las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos.". (Unanimidad)

ARTICULO 27

—Reemplazar su inciso final, por el siguiente:

"Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo.". (Unanimidad)

ARTICULO 29

—Agregar, al inciso primero, la siguiente oración final: "Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.". (Unanimidad)

ARTICULO 30

—Agregar, el siguiente inciso final, nuevo:

"Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria.". (Unanimidad)

ARTICULO 31

—Sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 31.- En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del 'Código Civil, el promitente comprador podrá -pedir ,el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en-cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad.". (Unanimidad)

ARTICULO 34

—Agregar, el siguiente inciso final, nuevo:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal.". (Unanimidad)

ARTICULO 35 —Agregar, el siguiente N° 6, nuevo:

"6.- Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor.". (Unanimidad)

ARTICULO 36

—Agregar, el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes.". (Unanimidad)

ARTICULO 37

—Sustituir, en el inciso primero, la expresión "hacer uso de sus fondos para pagar los aportes", por la expresión "imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones". (Unanimidad)

Consultar/ a continuación del artículo 37, el siguiente, nuevo, con el N° 38.

"Artículo 38.- Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables.". (Unanimidad)

ARTÍCULOS 38, 39, 40, 41, 42 Y 43.

Han pasado a ser artículos 39, 40, 41, 42, 43 y 44, respectivamente, sin enmiendas.

ARTICULO 44

—Pasó a ser artículo 45 con las siguientes modificaciones:

continuación del —Intercalar, a inciso tercero, el siguiente, nuevo:

"Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual Neto podrá ser hasta de 200 unidades de fomento.". (Unanimidad)

—Agregar, en el inciso final, la siguiente oración: "Asimismo, el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana.". (Unanimidad)

ARTÍCULOS 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55.

Han pasado a ser 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56, respectivamente, sin enmiendas.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Como consecuencia de las modificaciones anteriores, el texto del proyecto de ley que os propone aprobar vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 1º.- Autorízase a los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten.

Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Artículo 2º.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas.

Artículo 3º.- Con cargo fondos existentes en la cuenta de ahorro metódico, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador -promitente vendedor.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El saldo de dicha cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4°.- El contrato de ahorro metódico se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16 de esta ley, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 56 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

Artículo 5°.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 6°.- Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°.- Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N2 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características. '

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo iq servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones.

Artículo 8°.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores.

Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas á las instituciones a que se refiere el artículo 1°, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos sexto y séptimo del artículo 25.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Si el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Sin perjuicio de . lo dispuesto en los incisos precedentes, las- instituciones, a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10.- Los fondos existentes en las cuentas o enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, los herederos, si los hubiere, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar/ en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

TITULO II

DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS
DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO
CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12.- Autorízase sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.

Artículo 13.- Los bancos y las sociedades financieras podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias y a las filiales de las instituciones financieras, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetos al control' de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley.

Artículo 15.- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título. En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 16.- Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos anteriores del presente Título.

17.- Artículo

Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 26 y en el inciso segundo del artículo 29.

Los activos de estas sociedades; constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 18.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N2 3.500, entre otros.

de la sociedad siguientes normas:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 19.- En el caso de quiebra inmobiliaria, se aplicarán las a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 17 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el periodo de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, Ley de Quiebras;

b) El síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

El síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el párrafo primero de la letra b) precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones. El reglamento establecerá las bases de la licitación pública.

El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley N° 18.175.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 20.- En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 21.- No será lícito el acuerdo de una . junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Las Artículo 22.-

Sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 17, ni los respectivos activos que los garantizan.

Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 32 del Decreto Ley N2 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo ___24.- La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras, de Seguridad Social y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

**TITULO III
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE
COMPRAVENTA**

Artículo 25.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley ns 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992.

En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento.

Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y de delInterdicciones y Prohibiciones de Enajenar Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 16, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con subsidio habitacional, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

27.- El contrato de celebrarse una vez las siguientes Artículo compraventa prometido deberá cumplidas cualesquiera de circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

c) Cuando opere el seguro desgravamen por fallecimiento del arrendatario. La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en las letras anteriores de este artículo.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo.

Artículo 28.- Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 29.- Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución. Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 30 . - La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, debiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al arrendatario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación. El

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato.

Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria.

Artículo 31.- En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviere por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad.

Artículo 32.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 33.- Las arrendatarios podrán convenir con las condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal.

Artículo 35.- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán; respectivamente, por las siguientes causales:

- 1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 37.
- 2.- Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por acto del arrendatario.
4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte de los herederos del arrendatario.

5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 40 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N2 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito valista.

6.- Por incumplimiento de obligaciones del arrendador-promitente vendedor.

Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes.

Artículo 37.- El arrendatario podrá, voluntariamente, imputar a los fondos existenteé en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así imputados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 38. Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables.

Artículo 39.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Artículo 40.- Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez arbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa, inhabilitación o ausencia del designado. Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez arbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces arbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al arbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El arbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 41.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el arbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el arbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo arbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTÍA

Artículo 42.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo__44.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

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 de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual Neto podrá ser hasta de 200 unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa de interés que se utilizará para ello. Asimismo, el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 46.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 47.- Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 45, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 33, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 48.- Si el beneficiario cedere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 29, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 49.- Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 37, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 50.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 51.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento, pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro.

Artículo 52.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 51

La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 54.- Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 62 del decreto ley N2 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 55.- En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 56.- Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Acordado en sesiones celebradas los días 11 y 17 de Agosto de 1993, con asistencia de sus miembros los HH. Senadores señora Frei y señores Ríos (Presidente), Cooper, Frei Bolívar y Me Intyre.

Sala de la Comisión, a 18 de Agosto de 1993.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ANA MARIA JARAMILLO
Secretario

INDICE

URGENCIA	1
CUADRO DE INDICACIONES	2
ARTICULO 1°	4
ARTICULO 2°	12
ARTICULO 3°	15
INDICACIÓN N° 10 DEL H. SENADOR	
SEÑOR CANTUARIAS	15
ARTICULO 4°	25
ARTICULO 7°	27
ARTICULO 9°	31
ARTICULO 13	34
ARTICULO 14	35
ARTICULO 15	37
ARTÍCULOS 17, 19, 20 Y 21	39
ARTICULO 25	56
ARTICULO 27	59
ARTICULO 29	63
ARTICULO 30	64
ARTICULO 31	66
ARTICULO 34	67
ARTÍCULOS 35 Y 36	68
ARTICULO 37	70
INDICACIONES N°S. 40 Y 41 DEL H. SENADOR	
SEÑOR CANTUARIAS	71
ARTICULO 39	73
ARTICULO 44	74
MODIFICACIONES	76
PROYECTO DE LEY	82
ASISTENCIA	105

SEGUNDO INFORME COMISIÓN HACIENDA

2.5. Segundo Informe de Comisión de Hacienda

Senado. Fecha 15 de septiembre, 1993. Cuenta en Sesión 01 Ordinaria. Legislatura 327 Extraordinaria.

BOLETÍN N° 607-14.

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Hacienda tiene el honor de informaros acerca de las indicaciones de su competencia recaídas en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Durante el estudio de este proyecto, la Comisión contó con la asistencia del Ministro de la Vivienda y Urbanismo, don Alberto Etchegaray, y el asesor de esa Secretaría de Estado, don Vicente Domínguez.

La Comisión de Hacienda estimó de su competencia sólo las indicaciones signadas con los números 19 y 20, las cuales no fueron analizadas por la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

Artículos 17, 19, 20 y 21

Estos preceptos tratan las materias que se enuncian a continuación:

El artículo 17 prescribe que las sociedades inmobiliarias propietarias de las viviendas que podrán darse en arrendamiento con promesa de venta, podrán emitir diversas clases de bonos para el cumplimiento de sus objetivos.

El artículo 19 se refiere a las normas que se aplicarán en el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria.

El artículo 20 preceptúa que en caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo de ésta gozará de la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, en favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN HACIENDA

El artículo 21 expresa que no será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución si no se cumplen con determinados requisitos previos.

Indicaciones N°s. 19 y 20

Ambas indicaciones fueron presentadas por el H. Senador señor Mario RÍOS y su tenor literal consta en el Boletín N° 607-14 (I), en las páginas 10 a 22.

La indicación N° 19 propone reemplazar los artículos 17, 19 y 20 del proyecto aprobado en general por el Senado, por un cuerpo de artículos signados 17 a 37, que regulan la emisión de bonos securitizados mediante la formación de patrimonios separados.

La indicación N° 20 es meramente formal y tiene por objeto sustituir una referencia al nuevo artículo 17 que se propone en la indicación N°19.

Al hacer uso de la palabra, planteó el señor Ministro que el objetivo de las indicaciones en comento no era otro que establecer un conjunto de normas legales que regulen la emisión de bonos securitizados mediante la formación de patrimonios separados. Agregó que dicho objetivo es justamente el que se está buscando en el actual proyecto de ley de reforma del mercado de capitales, el cual se está estudiando en esta Comisión de Hacienda.

Por lo tanto, concluyó el señor Ministro expresando que a pesar del positivo aporte que hacen las indicaciones del H. Senador señor Mario Ríos, convendría -en opinión del Ejecutivo-rechazarlas, a la espera de la promulgación del proyecto de ley sobre reforma del mercado de capitales.

El H. Senador señor Andrés Zaldívar recordó que, en su oportunidad, durante la discusión del referido proyecto de ley sobre reforma del mercado de capitales se contempló y se dejó expresa constancia de que el mecanismo de la securitización cubriría también las operaciones de las sociedades inmobiliarias contenidas en el proyecto del leasing habitacional.

El H. Senador señor Jorge Lavandero propuso que se rechazaran ambas indicaciones en el entendido de que esta materia se contemplará en el antes referido proyecto de ley sobre reforma del mercado de capitales.

En estas circunstancias, la Comisión, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Jorge Lavandero y Andrés Zaldívar y la abstención del H. Senador señor Sebastián Piñera, rechazó las indicaciones N°s. 19 y 20 en comento.

En mérito de las consideraciones anteriores, vuestra Comisión de Hacienda tiene el honor de proponeros que aprobéis el proyecto de ley en estudio

SEGUNDO INFORME COMISIÓN HACIENDA

contenido en el segundo informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo de esta Corporación, sin enmiendas.

Acordado en sesión celebrada el día martes 14 de septiembre de 1993, con asistencia de los HH. Senadores señores Jorge Lavandero (Presidente), Sebastián Piñera y Andrés Zaldívar.

Sala de Comisión, a 15 de septiembre de 1993.

CESAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión

DISCUSIÓN SALA

2.6. Discusión en Sala

Senado. Legislatura 327 Extraordinaria. Sesión 06 Ordinaria. Fecha 19 de octubre, 1993. Discusión particular, se aprueba en particular con modificaciones.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

El señor VALDÉS (Presidente).— Proyecto de ley de la Cámara de Diputados que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con segundos informes de las Comisiones de Vivienda y de Hacienda, y con urgencia calificada de "suma".

Se encuentra presente en la Sala el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Alberto Etchegaray Aubry.

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 27^a, en 20 de enero de 1993.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 9^a, en 7 de julio de 1993.

Hacienda, sesión 9^a, en 7 de julio de 1993.

Vivienda (segundo), sesión 1^a, en 5 de octubre de 1993.

Hacienda (segundo), sesión 1^a, en 5 de octubre de 1993.

Discusión:

Sesión 10^a, en 13 de julio de 1993 (se aprueba en general).

El señor LAGOS (Prosecretario).— El segundo informe de la Comisión de Hacienda propone aprobar el de la Comisión de Vivienda y Urbanismo sin modificaciones. En consecuencia, la discusión particular del proyecto se basará en el informe de esta última Comisión.

Cabe hacer presente que la aprobación del artículo 39, que pasa a ser 40, requiere de quórum de ley orgánica constitucional.

También se deja constancia de que la Excelentísima Corte Suprema manifestó su opinión sobre el particular, con una observación.

En seguida, para los efectos de lo establecido en el artículo 124 del Reglamento, se hace presente que los artículos del proyecto contenidos en el primer informe que no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones son los siguientes: 5°, 6°, 8°, 10°, 11, 12, 14, 16, 18, 22, 23, 24, 26, 28, 32, 33, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55.

—Se dan por aprobadas.

El señor LAGOS (Prosecretario).— La Comisión consigna, igualmente, las indicaciones rechazadas. De no ser renovadas en la forma reglamentaria —es

DISCUSIÓN SALA

decir, con las firmas de diez o más señores Senadores o por Su Excelencia el Presidente de la República—, se darán por aprobadas las normas en que incidían.

El señor VALDÉS (Presidente).— En discusión particular el proyecto.

El señor LAGOS (Prosecretario).— Corresponde, en el orden del contexto de la iniciativa, discutir las proposiciones de la Comisión y las indicaciones que, rechazadas en el segundo informe, sean renovadas conforme al Reglamento.

En el artículo 1° la Comisión sugiere intercalar, como inciso tercero, el siguiente, nuevo:

"Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten." (Aprobado por unanimidad).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— A continuación, en el inciso primero del artículo 2°, la Comisión propone reemplazar la frase "un máximo de cuatro veces en el año" por "dos veces en el año". (Acuerdo unánime).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En seguida, se ha renovado la indicación N° 10, suscrita por los Senadores señores Lagos, Larre, Diez, Cooper, Cantuarias, Pérez, Siebert, Jarpa, Thayer, Otero y Romero, para intercalar, a continuación del artículo 3°, un Título II, nuevo, denominado "Del Contrato de Ahorro Metódico", compuesto de trece artículos.

El señor VALDÉS (Presidente).— En discusión la indicación renovada.

Ofrezco la palabra.

El señor FREI (don Arturo).— Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra Su Señoría.

El señor FREI (don Arturo).— Señor Presidente, la indicación fue largamente debatida en la Comisión, y finalmente se rechazó por tres votos y una abstención. Se adoptó tal acuerdo porque las materias de que trata son más bien de carácter reglamentario.

Asimismo, se dejó constancia, para la historia de la ley, de que al dictar el reglamento respectivo el Ejecutivo deberá tener presentes aquellas indicaciones que están en el espíritu de la ley y que no son propiamente materia de ésta, sino del primero.

DISCUSIÓN SALA

Por tal motivo, propongo rechazar la indicación renovada.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de Vivienda y Urbanismo).— Señor Presidente, como complemento de lo señalado por el Senador señor Arturo Frei, reitero que en la Comisión discutimos latamente este aspecto. La indicación fue presentada por el Honorable señor Cantuarias, y busca de alguna manera explicitar en la ley las condiciones del contrato de ahorro metódico.

Aquí se encuentra involucrado el concepto de que la ley debe ser lo más general posible. Y el tema de que se trata es nuevo, y se está incorporando dentro del mecanismo por el cual se accede a la vivienda.

El último párrafo del inciso primero del artículo 4° de la iniciativa expresa: "Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 56 de esta ley.". De manera que en él se halla en forma implícita la idea contenida en los artículos 4° a 10 de la indicación del Senador señor Cantuarias, donde Su Señoría plantea la especificidad de todos los conceptos del contrato. Al respecto, nuestra posición es que ello se refleje en el reglamento. Y los artículos 11 a 15 del Título II, nuevo, propuesto, son prácticamente iguales a los que aparecen en la ley vigente.

El señor VALDÉS (Presidente).— Si le parece a la Sala, en virtud de las explicaciones dadas por el señor Ministro, se rechazará la indicación renovada, porque las materias a que se refiere son más bien de orden reglamentario.

Acordado.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el artículo 9°, la Comisión propone sustituir, en el inciso primero, la frase "en los incisos tercero y cuarto del artículo 25" por "en los incisos sexto y séptimo del artículo 25" (acuerdo adoptado por unanimidad).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En seguida, en el inciso primero del artículo 13 la Comisión sugiere intercalar, entre las palabras "bancos" y "podrán", la frase "y las sociedades financieras". (Aprobado en forma unánime).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— Respecto del mismo artículo 13 propone, a continuación, intercalar, en el inciso segundo, entre la palabra "bancarias" y la coma que sigue, la frase "y a las filiales de las instituciones financieras". (Acordado por unanimidad).

DISCUSIÓN SALA

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— Seguidamente, sugiere agregar, como inciso segundo del artículo 14, el siguiente, nuevo:

"Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley". (Acogido unánimemente).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el artículo 15, la Comisión acordó sustituir por un punto la coma que sigue a la palabra "Título", e intercalar, a continuación, la siguiente oración: "En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.". Y, en seguida, eliminar la oración final que dice: "sujetas a la fiscalización que compete a la Superintendencia de Seguridad Social." (Modificación aprobada en forma unánime).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el artículo 25 se propone sustituir, en su inciso cuarto, la palabra "contrato" por "permiso". (Acordado unánimemente en la Comisión).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En seguida, en el inciso quinto del mismo artículo, la Comisión recomienda reemplazar por coma el punto final, y agregar la siguiente frase: "las que expirarán por el sólo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos." (Aprobado por unanimidad).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el artículo 27, la Comisión propone reemplazar su inciso final por el siguiente:

"Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo." (Acuerdo adoptado en forma unánime).

—Se aprueba.

DISCUSIÓN SALA

El señor LAGOS (Prosecretario).— A continuación, sugiere agregar al inciso primero del artículo 29 la siguiente oración final: "Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el sólo ministerio de la ley.". (Acordado unánimemente).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En cuanto al artículo 30, la Comisión propone agregar el siguiente inciso final, nuevo:

"Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria." (Acordado en forma unánime).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En seguida, la Comisión recomienda sustituir el texto del artículo 31 por el siguiente:

"En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad." (Adoptado por unanimidad).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el artículo 34, la Comisión sugiere agregar el siguiente inciso final, nuevo:

"En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal." (Aprobado unánimemente).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el artículo 35 se recomienda agregar el siguiente N° 6, nuevo:

"Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor." (Acordado en forma unánime).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el artículo 36 se sugiere agregar el siguiente inciso segundo, nuevo:

DISCUSIÓN SALA

"Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes." (Adoptado también en forma unánime).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el inciso primero del artículo 37 la Comisión propone sustituir la expresión "hacer uso de sus fondos para pagar los aportes" por "imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones." (Acordado por unanimidad).

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— Por otra parte, se ha renovado la indicación N° 40, con las firmas de los Senadores señores Lagos, Larre, Diez, Cooper, Cantuarias, Pérez, Siebert, Jarpa, Thayer, Otero y Romero, para agregar, a continuación del artículo 37, el siguiente, nuevo:

"El arrendatario-promitente comprador podrá, en cualquier tiempo, desahuciar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, bastando para ello que notifique por escrito a la sociedad inmobiliaria, a lo menos con sesenta días de anticipación."

El señor VALDÉS (Presidente).— En discusión la indicación renovada.

Ofrezco la palabra.

El señor RÍOS.— Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra Su Señoría.

El señor RÍOS.— Señor Presidente, esta indicación fue rechazada por la Comisión, por considerarse que ya está establecido en el proyecto lo que son propiamente los contratos entre las sociedades inmobiliarias y las personas. El hecho de consignar por ley cómo termina la relación contractual entre aquéllas y el promitente comprador evidentemente produce una distorsión y un daño a otras consideraciones que puedan ser útiles en la resolución final entre la entidad pública o natural y la entidad legal.

Por ese motivo, a nuestro juicio, de incorporarse este elemento al proyecto —el que se está tramitando tan rápidamente en el Senado—, se alterará el espíritu evidenciado en el transcurso de su discusión. Su aprobación resultaría muy complicada para los efectos contractuales que deberán pactarse libremente entre los interesados en obtener el arrendamiento con promesa de compra de una vivienda y las sociedades inmobiliarias.

DISCUSIÓN SALA

El señor OTERO.— ¿Me permite, señor Presidente?

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra Su Señoría.

El señor OTERO.— Señor Presidente, respecto de la indicación en debate, me asalta una inquietud. Por ello deseo formular una pregunta al señor Presidente de la Comisión en cuanto a qué ocurre si no queda absolutamente claro que el promitente comprador puede desistirse. Porque la iniciativa tiende a beneficiar a la clase económicamente más desvalida y a que las personas de menores recursos puedan tener una propiedad; pero, obviamente, si en un momento dado se deja sin efecto el contrato, debe haber compensaciones. Y no debiera ocurrir —como sucede habitualmente con otro tipo de convenciones— una pérdida de lo que la gente haya acumulado o ahorrado.

Entonces, me gustaría que el señor Ministro nos aclarara si de alguna manera —por ejemplo, en el reglamento— se va a disponer que, efectivamente, se protegerá a esas personas de la inclusión de una cláusula leonina en el contrato. Obviamente, es necesario defender a los promitentes compradores, por ser económicamente más débiles. De ahí que la inquietud que planteaba la indicación consistía en dejar consignado claramente el derecho que siempre asistirá a la persona en ese sentido.

Entiendo la observación y la aclaración del Senador señor Ríos; pero me gustaría oír de labios del señor Ministro que en el reglamento respectivo, que va a fijar las condiciones del contrato, se cautelarán debidamente los intereses y los derechos del promitente comprador, sin que éste quede sujeto a una cláusula lesiva sobre desahucio del contrato, pues perfectamente bien podría haber una estipulación que, en el hecho, impida poner término a aquél. Eso es lo que me preocupa.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de Vivienda y Urbanismo).— Señor Presidente, éste es un proyecto muy importante para el sector socioeconómico respecto del cual manifestó su preocupación el Senador señor Otero. Y el equilibrio que debe tener una iniciativa de esta naturaleza radica en dar un incentivo considerable a las instituciones inmobiliarias en sus inversiones de largo plazo, de forma tal que les resguarde debidamente sus intereses; en la participación del Estado mediante el subsidio que otorga —ello se analizó en las respectivas Comisiones de esta Corporación—, y en la manera como se protege al beneficiario, en este caso, el promitente comprador o arrendador que accede al beneficio.

Es evidente que, por la vía reglamentaria, se buscará cautelar con preferencia la protección de esa persona, conforme se plantea en la indicación del Senador señor Cantuarias. Con el agregado de muchos aspectos formales, como los indicados en los artículos precedentes y en los sucesivos; con la introducción de adjetivos; con la intercalación de puntos y

DISCUSIÓN SALA

comas, y con la precisión acerca de cómo intervienen el Código Civil y otros instrumentos legales, se busca perfeccionar la normativa y respaldar y proteger más a la persona que arrienda una vivienda. Pero seguimos insistiendo en el criterio de que la ley debe contener los conceptos generales y que la vía reglamentaria resguarde aquello que interesa al señor Senador, y que el Ejecutivo comparte.

En cuanto a que pudiera existir alguna dificultad al respecto, se han hecho diversos análisis de prueba con varias instituciones interesadas, especialmente aquellas que manejan fondos de inversión de largo plazo de pensiones, y hay bastante acuerdo en que el sistema sea equilibrado para ambas partes. De no serlo, evidentemente el proyecto no tendría el impacto que se desea.

Finalmente, insistimos mucho en la generalidad de la ley, porque, siendo una legislación nueva, como tal, debe probarse en su forma de operar, para lo cual se buscó combinar una sofisticada ingeniería financiera —con conceptos como "securitización", "bonos securitizables"—, la cual, por un lado, haga suficientemente atractiva la inversión en un sector que muchas veces se considera riesgoso en el largo plazo; y por el otro, preservar que quienes ingresen al sistema también se sientan estimulados.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Thayer.

El señor THAYER.— Señor Presidente, mi consulta va dirigida a los miembros de la Comisión o al señor Ministro.

El contrato de que se trata es una mezcla de dos instituciones civiles: el arrendamiento y la promesa de compraventa. El primero, por su naturaleza, tiene una forma común de término, que es el desahucio; en el caso de la segunda no es así: hay cumplimiento o incumplimiento de la misma.

Si no entiendo mal, el artículo 35 del proyecto contempla la modalidad de terminación anticipada del contrato, pero no el desahucio; o sea, se inclina por estimar que esta mezcla de arrendamiento y promesa, en general, se resuelve en la forma como terminan las promesas.

Por consiguiente, desde el punto de vista legal, si queremos introducir la causal de terminación propia del desahucio a este tipo de contrato, la indicación es necesaria. Ignoro si en otra disposición de la ley en proyecto está contemplada en forma explícita o implícita esta norma, pero el artículo 35, que tengo a la vista, no considera el desahucio.

En consecuencia, no se trata de una cuestión reglamentaria, sino legal. ¿Vamos a aceptar o no aceptar el desahucio como forma de término de un contrato que es mezcla de arrendamiento y promesa de compraventa? Al parecer, el proyecto no lo admite, pero sí la indicación. Sobre este punto me gustaría conocer la opinión del señor Ministro o del Presidente de la Comisión respectiva.

El señor RÍOS.— Pido la palabra.

DISCUSIÓN SALA

El señor VALDÉS (Presidente).— Puede hacer uso de ella Su Señoría.

El señor RÍOS.— Señor Presidente, para entender bien la indicación y el debate suscitado, vale la pena señalar un par de aspectos previos a la explicación final.

El proyecto en su totalidad —incluso está establecido, como se deduce de una lectura detenida del informe— entrega bastante libertad a las personas y a las entidades participantes. Y una de las prerrogativas consignadas en la historia de la ley es, precisamente, que el arrendatario-promitente comprador, eventualmente, por distintas razones — una de ellas es que no esté en condiciones de seguir cumpliendo sus obligaciones contractuales—, pueda poner término al contrato mediante fórmulas que libremente se contemplen en el mismo o en el reglamento. Eso significa que si una persona considera que en los próximos 60 ó 90 días no podrá continuar con el arrendamiento de la vivienda, es obvio que ella tiene — así se estableció— plena libertad para traspasar la obligación o establecer, juntamente con la sociedad inmobiliaria, otra modalidad, a fin de que no existan daños comunes en el proceso.

Al mismo tiempo, es necesario entender que el mecanismo, financiero y social, obliga a compromisos de largos años. La sociedad inmobiliaria, al momento de pactar con alguien que desea arrendar y, posteriormente comprar una casa, necesariamente comprometiéndola a una responsabilidad financiera por 12, 15 ó 20 años, según se haya consignado en el contrato o en las obligaciones contraídas libremente por las personas. Eso significa que el ahorrante o, mejor dicho, quien compra los bonos que la sociedad inmobiliaria emitió, está observando su inversión por un largo período. Y ese largo período debe ser también cuidado, a fin de que los inversionistas no se alejen de este proceso, que es muy importante.

Lo anterior quiere decir que en el transcurso del proyecto y de todos los artículos referidos a este tema quedó implícito el hecho de que la persona puede llegar a acuerdo con la sociedad inmobiliaria para traspasar el contrato de arriendo con promesa de compra a otra, o adoptar otras fórmulas libremente convenidas entre la sociedad inmobiliaria y el promitente comprador. Pero no nos parece adecuado el que se fijen plazos — por ejemplo, 60 días— o señalar que necesariamente deba resolverse la cuestión por obligación legal, pues ello complicará a los inversionistas y, por ende, todo el proceso que, como señalara el señor Ministro, resulta ser muy importante y trascendente.

Así que, en definitiva, en la norma legal y en la historia de la ley, establecida en los documentos del caso, queda claramente consignado que la libertad de las personas para poner término a un contrato y traspasarlo a otros, está absolutamente abierta.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra la Senadora señora Feliú.

DISCUSIÓN SALA

La señora FELIÚ.— Señor Presidente, tengo aprensiones similares a las planteadas por el Honorable señor Thayer. De acuerdo con el artículo 1545 del Código Civil, "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado" —en el fondo, no se le puede poner término— "sino por su consentimiento mutuo," —esto es, la anuencia de ambas partes— "o por causas legales."

Se ha señalado de manera reiterada que en la historia de la ley ha quedado muy en claro que una persona que celebre un contrato de leasing puede desahuciarlo en cualquier momento, dando un aviso de 60 días o depositando alguna garantía. Y se ha pedido dejar claramente establecidos estos derechos y el resguardo de quien lo suscriba.

A mi juicio, ésta no es una materia de carácter reglamentario, sino legal. Distinta es la situación que se plantea también de la posibilidad de que el contrato sea transferible por acto entre vivos; pero el término unilateral no es propio de un contrato bilateral, porque éste genera derechos y obligaciones para ambas partes.

Por tales consideraciones, estimo muy discutible que podamos remitirnos a la historia de la ley, para permitir poner término al contrato sobre la base de la voluntad de una sola de las partes.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de Vivienda y Urbanismo).— Señor Presidente, en el inciso segundo del artículo 29 del proyecto aparece lo mencionado por el Senador señor Ríos, al explicitar que "El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y capitalizaciones."

Ocurre que es delicado poner término a un contrato en forma unilateral por el arrendatario, porque, en el fondo, lo que aparece consignado en el artículo 35, cuya precisión pedía el Senador señor Thayer, es por no pago de los aportes, por daños graves causados a la vivienda, por cambio de destino de la misma, por incumplimiento de las obligaciones o por quiebra del arrendatario-promitente comprador, no dejando la libertad absoluta, sino la de negociar —así se desprende del artículo 29—, para que aquél ceda sus derechos cuando enfrente los problemas mencionados por el Senador señor Ríos. Nos parece delicado generar inestabilidad en este aspecto, pese a estar consignado en la iniciativa y a entender la necesidad de que el arrendatario, sin causa justificada, pueda unilateralmente desahuciar el contrato. Es imposible, entonces, que una sociedad inversora de largo plazo mantenga una inversión de tal naturaleza. Por el contrario, si lo que se propone en el artículo 29 es la cesión de los derechos, ello obliga, por un lado, a una negociación para resguardar la imposibilidad de pagar, y por el otro, a que la sociedad inmobiliaria tenga seguridad en su inversión.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Senador señor Zaldívar.

DISCUSIÓN SALA

El señor ZALDÍVAR.— Señor Presidente, me parece que aquí debemos atender a la esencia misma del proyecto.

Si llegáramos a establecer la cláusula de desahucio por decisión unilateral del arrendatario, estaríamos vulnerando esa esencia, porque dejaríamos en manos de este último el destino de la inversión. Y con toda razón han dicho el señor Ministro y el Senador señor Ríos que los inversionistas no confiarían en un sistema de tal inestabilidad.

Por lo demás, la cuestión toca un aspecto jurídico de fondo absolutamente contradictorio con la indicación.

Los contratos de arrendamiento pueden ser de plazo indefinido o de plazo fijo. En el primer caso, es indiscutible que procede el desahucio por una de las partes —cualquiera de ellas—, de acuerdo con las normas del instrumento. Si nada dice éste, se procede conforme al plazo correspondiente a cada mensualidad. Ésta es una norma básica en el contrato de arrendamiento. En el segundo caso, el contrato no puede ser resuelto por la decisión unilateral de ninguna de las partes, sino sólo ante la ocurrencia de las causales establecidas para ello.

En la especie nos referimos a un contrato de arrendamiento de plazo fijo que, por lo tanto, no puede dejarse sin efecto por una sola de las partes, salvo que haya causal de término por incumplimiento de alguna obligación pactada entre ellas. Y en la legislación que estamos revisando se especifica que, cuando haya incumplimiento, podrá darse término al contrato, como sucede en cualquiera otro en esta situación.

Ahora, en esta clase de normas legales propias de un sistema vinculado con el sector financiero y encaminadas a lograr la mayor cantidad de construcción de viviendas posible sobre la base de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, lo que procede es lo señalado en el artículo 29, inciso segundo: que cuando el arrendatario se sienta en la incapacidad de seguir cumpliendo, tenga la posibilidad de transferir sus derechos a otro que pueda responder a la obligación.

Al elaborar el primer informe, conversábamos sobre lo beneficiosa que puede resultar esta iniciativa para los empleados públicos. En efecto, mientras se desempeñan en provincia, por ejemplo, pueden adquirir esta clase de compromisos teniendo la seguridad de que, si después de cuatro o cinco años son trasladados, les será factible negociar la cesión de sus derechos a otra persona que llegue allí, quien se hará parte del contrato adquiriendo la vivienda. Aquel funcionario, con el producto de los derechos que vende, estará a su vez en condiciones, al instalarse en otra parte del país, de comprar casa en similares condiciones. Es decir, se producirá un flujo que es necesario mantener mediante una legislación coherente.

Por eso, creo que la indicación que se analiza no tiene asidero alguno desde el punto de vista jurídico. No puede pretenderse que un arrendatario ponga término por su única voluntad a un contrato a plazo definido, salvo en el caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas.

DISCUSIÓN SALA

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Fernández.

El señor FERNÁNDEZ.— Señor Presidente, a mi entender estamos en presencia de un contrato que posee las características de la promesa de compraventa y, a la vez, de un contrato de arrendamiento.

Conforme a la doctrina del Derecho Civil, los contratos pueden ser de ejecución instantánea (no obstante que las obligaciones sean diferidas en el tiempo) o de tracto sucesivo. Para explicar los primeros, clásicamente se da el ejemplo de la compraventa; para los segundos, se citan el arrendamiento, la sociedad.

El contrato de ejecución instantánea no puede resolverse por la mera voluntad de una de las partes, porque ha producido de inmediato todos sus efectos. El hecho de que algunas de las obligaciones vayan a cumplirse con posterioridad al momento en que se celebre el contrato no quita a éste el carácter de ejecución instantánea; el contrato ya está celebrado.

Distinto es el caso de los que deben celebrarse paso a paso y en el transcurso del tiempo; el de arrendamiento es uno de los típicos, el de sociedad es otro. Si en el primero el arrendatario o el arrendador no pudieren ponerle término, simplemente se trataría de un contrato perpetuo. Es decir, no habría ninguna posibilidad de dejarlo sin efecto. Lo mismo sucede con el de sociedad, que también es de tracto sucesivo. Si no pudiera ponerse término, sería igualmente eterno, perpetuo, y en él las partes quedarían ligadas para siempre, lo cual no puede ser.

Diferentes son los contratos de ejecución instantánea, como el de compraventa, ejemplo clásico que se da en la cátedra. Puestos de acuerdo el comprador y el vendedor en la cosa y en el precio, el contrato queda celebrado. El cumplimiento de las obligaciones puede diferirse en el tiempo; se lo puede fijar para después de la ejecución del contrato. En la práctica así ocurre, y los contratos de compraventa contienen normas y cláusulas que obligan hasta mucho más allá del tiempo en que son celebrados. Pero eso no los transforma en instrumentos de tracto sucesivo.

De manera que hoy estamos frente a un contrato no legislado en nuestro ordenamiento; es lo que siempre se ha considerado contrato innominado, entendiendo como tal el que está fuera del listado reglamentado por nuestra legislación. Al dictarse la ley en proyecto, pasará a ser contrato nominado, con las características de la promesa en lo esencial, y con algunas del contrato de arrendamiento. Éstas, sin embargo (tanto las de la promesa como las del arrendamiento) no le quitan su carácter de contrato de ejecución instantánea, es decir, que, una vez celebrado, no puede ser dejado sin efecto por la mera voluntad de una de las partes, por cuanto ya al momento de su celebración ha producido todos sus efectos. En este caso, además, no obstante estar diferido en el tiempo, incluso afecta a terceros, que son las personas que pueden estar comprometidas en todo el proceso de financiamiento del contrato.

DISCUSIÓN SALA

Por esa razón, por tratarse de un contrato de ejecución instantánea y no de tracto sucesivo, creo que no es posible que por voluntad unilateral de una de las partes pueda dejarse sin efecto. Si así fuera, estaríamos anulando un contrato ya válidamente celebrado y que ha producido todos sus efectos, no obstante estar éstos diferidos en el tiempo.

En consecuencia, no es posible que una indicación de la naturaleza de la que se discute sea aceptada, en la medida en que ello afectaría la esencia misma de la iniciativa.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Urenda.

El señor URENDA.— Señor Presidente, pareciera haber consenso en cuanto a que normalmente en este contrato habrá una parte más débil, que es el arrendatario promitente comprador; pero está claro que, por la particularidad del contrato, no podría aceptarse su término unilateral.

Sin embargo, pienso que el inciso segundo del artículo 29 puede ser en la práctica inoperante porque, en el fondo, con acuerdo de las partes siempre podrá modificarse un contrato.

En la vida comercial suceden casos semejantes de contratos con obligaciones recíprocas en los que se otorga a una de las partes una opción como la que aquí se establece: la de ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la contraparte, que, en este caso, sería la sociedad inmobiliaria. Pero en la vida comercial es costumbre agregar que el derecho, cuando sea impetrado, no deberá denegarse sin causa justificada. Pienso que una mención de esta especie podría resultar útil aquí, porque pueden darse muchos motivos para que el arrendatario promitente comprador necesite hacer la cesión; y también puede ser que, por mero capricho, el promitente vendedor niegue su acuerdo. Desde el momento en que tenemos establecido incluso hasta un sistema de arbitraje, opino que una cláusula de esta especie correspondería al verdadero espíritu del proyecto. Se requiere acuerdo; si el promitente vendedor niega el suyo por mero capricho, podrá de todos modos ejercerse el derecho en cuestión. Esto parece razonable, y habrá que juzgar en cada caso si hay o no motivo justificado para la negativa. En muchos casos tal vez no lo haya, pero también podrá existir una conveniencia comercial de otra índole que la justifique. Sin embargo, si no hay menoscabo para el interés del vendedor y si, por lo tanto, no hay causa justificada para denegar el acuerdo, éste debiera concederse. Me gustaría que el Senado considerara el agregado de una estipulación en este sentido, la que, me parece, corresponde al espíritu de la iniciativa. Así, se establecería en la ley esta modalidad que es perfectamente usual, muy usual, y se utiliza en toda clase de contratos, tanto nacionales como internacionales.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el señor Ministro.

DISCUSIÓN SALA

El señor ETCHEGARAY (Ministro de Vivienda y Urbanismo).— Señor Presidente, para mí ha sido muy esclarecedor este debate, especialmente por las intervenciones de los Senadores señores Fernández y Zaldívar. Pero, no siendo abogado, estoy tratando de preservar el fondo del proyecto sin un conocimiento acabado del aspecto jurídico.

Aun así, concuerdo plenamente con lo que ha planteado el Senador señor Urenda en el sentido de que, buscando siempre el equilibrio de las partes, nos interesa que ninguna de ellas quede en situación desvalida respecto de la otra. La proposición que Su Señoría ha hecho al respecto cuenta con todo nuestro respaldo.

Cuando se intercaló en el inciso en estudio la frase "con acuerdo de la sociedad inmobiliaria", lo que se buscaba era que esta última tuviera al menos información inicial sobre quién entraría a reemplazar al arrendatario, con qué recursos contaba, cómo respondería al contrato. Pero no nos pusimos en el caso —y por eso me parece importante el aporte del Honorable señor Urenda— de que dicha sociedad inmobiliaria, por mero capricho, negara la posibilidad de la cesión de derechos.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Fernández.

El señor FERNÁNDEZ.- Señor Presidente, participo también de la opinión del Senador señor Urenda. Incluso, yo perfeccionaría la norma en el siguiente sentido: daría al arrendatario siempre el derecho a ceder, sin sujeción al consentimiento o al acuerdo de la sociedad inmobiliaria, por cuanto las razones que tenga ésta podrían ser muy diversas; pero también la forma de manifestarlo podría ser tan extraordinariamente engorrosa o difícil que hiciera en definitiva ilusorio el derecho.

Por consiguiente, partiría por otorgar al arrendatario el derecho a ceder a través, pura y simplemente, de la notificación a la sociedad inmobiliaria. Sin embargo, si ésta estimare lesionados sus intereses, podría oponerse. La sociedad, en tal caso, tendría que cumplir un acto positivo para negar su acuerdo. Si nada dijera, se entendería que por el mero hecho de la notificación estaría autorizando la cesión.

Pienso que es más simple el procedimiento de otorgar el derecho por la sola notificación. La sociedad, si estima afectados los suyos, podrá reclamar de esta cesión invocando para ello las causales que lo justifiquen.

El señor RÍOS.— Señor Presidente, observo que este debate ha terminado por enriquecer el proyecto, y estamos llegando a buen puerto mediante los aportes de los Honorables señores Fernández y Urenda.

Opino que con los planteamientos expuestos por el Senador señor Urenda quedan resueltos todos los problemas en este punto.

¿Y cuál es la proposición, señor Presidente, señores Senadores?

DISCUSIÓN SALA

Según entiendo, consiste en redactar el inciso segundo del artículo 29 del siguiente modo:

"El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, *la que no podrá negarse sin causa justificada*, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones."

Al parecer, la intercalación señalada resuelve los inconvenientes planteados y la inquietud que en términos concretos expuso el Senador señor Urenda.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Honorable señor Fernández.

El señor FERNÁNDEZ.— Señor Presidente, participo de la idea planteada por el Senador señor Ríos, y me parece que lo más adecuado es establecer que el arrendatario podrá ceder sus derechos previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que podrá oponerse sólo en casos calificados. Es decir, se invierte el peso de la prueba.

De lo contrario, podría ocurrir lo que señalé: que al solicitar el arrendatario la autorización para llevar a cabo el traspaso de derechos, la sociedad, aduciendo el cumplimiento de trámites de cualquier naturaleza, o, simplemente, porque no tiene interés en que se realice el cambio, demore un pronunciamiento. Ello obligaría al arrendatario a iniciar un juicio a fin de que la sociedad acreditara el motivo de su demora, en circunstancias de que el asunto puede resolverse invirtiendo el peso de la prueba, en la forma mencionada.

En consecuencia, la disposición debe establecer que el arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que sólo podrá oponerse en caso de motivo grave y calificado.

La señora FELIÚ.— Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).— Puede usarla, Su Señoría.

La señora FELIÚ.— Señor Presidente, temo que nos vamos alejando de un punto en el cual todos coincidíamos.

Estamos en presencia de un contrato bilateral, obligatorio para las partes, del cual nacen derechos y obligaciones. Y, si bien podría estimarse que una de las partes es más débil, desde el punto de vista económico, lo cierto es que, con el objeto de que la ley en proyecto prospere y surta los efectos deseados, se requiere que en ella también se encuentren resguardados los derechos de las sociedades inversoras.

Si la normativa fuere favorable sólo a las personas interesadas en acceder a una vivienda a través de la celebración de este tipo

DISCUSIÓN SALA

de contrato, ninguna sociedad estará dispuesta a realizar inversiones y someterse a las condiciones del nuevo sistema.

En esa perspectiva, señor Presidente, tengo algunas dudas respecto de lo que aquí se ha sugerido, en orden a que sólo por causa justificada la sociedad inversora podría rechazar la cesión de derechos contemplada en el inciso segundo del artículo 29.

Tal vez, al introducir la frase "por causa justificada" se creará una fuente de pleito, en el cual, en definitiva, un tribunal, sobre la base de los antecedentes que se planteen en el proceso, resolverá si la causa es justificada o no. Pienso que éste no es un buen sistema.

A mi juicio, la norma propuesta por la Comisión, que permite al arrendatario ceder sus derechos, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, está correcta, porque parte del supuesto de que existe un contrato y de que para su modificación tiene que concurrir la voluntad de ambas partes.

Además, no debemos perder de vista que se trata de un contrato "intuitus personae", que la sociedad suscribe —digamos— con Pedro o con Juan, en consideración a que el interesado cumple los requisitos y tiene capacidad de pago. De lo contrario, no concretaría el negocio.

En conformidad a la segunda opción —planteada por el Senador señor Fernández—, la persona que celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compra siempre podrá manifestar su intención de ceder sus derechos, y la sociedad inmobiliaria estará obligada a aceptarla. Me parece que con esto se desnaturaliza el carácter de este tipo de sociedad —cuyo objeto es invertir y vender con la modalidad de promesa de compraventa y un arriendo en el tiempo intermedio—, al cambiar parcialmente su giro, puesto que ella tendrá que buscar a las personas que, eventualmente, entren a reemplazar al cedente. Pero eso no está —ni tiene por qué estar— dentro de su giro.

Por lo tanto, sugiero establecer que a la sociedad inmobiliaria le cabrá la posibilidad de oponer una causa *fundada* —no una causa *justificada*—, en este aspecto. Punto. ¿Y a juicio de quién la causa será fundada? Del que la rechaza o acepta. De otro modo, esta disposición se transformará en fuente de litigio.

He dicho.

El señor ZALDÍVAR.— ¿Me permite, señor Presidente?

El señor VALDÉS (Presidente).— Había pedido antes la palabra el Senador señor Fernández.

Puede usar de ella Su Señoría.

El señor FERNÁNDEZ.— Señor Presidente, me parece que da lo mismo consignar que la causa sea fundada o que sea calificada. No tengo inconveniente en que se reemplace el vocablo aludido. Lo que sí quiero aclarar es que la propuesta en análisis no implica la exigencia a la sociedad

DISCUSIÓN SALA

inmobiliaria de buscar por sí misma a un cesionario. Es el arrendatario el que tendrá que encontrarlo.

Por otra parte, en nuestra legislación son numerosos los casos en que pueden cederse los derechos, y eso no quita el carácter de bilaterales a los contratos. Desde luego, normalmente, el propio contrato de arrendamiento puede cederse. Y la cesión de créditos es un hecho que ocurre todos los días, y se halla muy extendida.

Igualmente, me da la impresión de que también es errónea la afirmación de que el contrato es "intuitus personae", respecto de la sociedad inmobiliaria. Para ésta, es un contrato de crédito, en el que tiene que comprobar si la persona con quien pretende suscribirlo reúne o no las condiciones de solvencia adecuadas.

Por consiguiente, considero apropiado otorgar al arrendatario la facultad de ceder sus derechos, previa notificación a la sociedad, la cual podrá oponerse a ella por motivo calificado —o fundado, como sugiere la Senadora señora Feliú—, si estima que la cesión afecta sus intereses. Y un motivo fundado será, por ejemplo, que el posible cesionario no reúna los requisitos de solvencia para asegurar el pago del crédito. Ésta constituirá, obviamente, la razón más importante que podrá esgrimir la sociedad para su rechazo, porque no podría fundarlo en circunstancias meramente caprichosas.

El señor ZALDÍVAR.— Pido la palabra, señor Presidente.

El señor VALDÉS (Presidente).— La Senadora señora Soto la había solicitado hace bastante rato.

Tiene la palabra Su Señoría.

La señora SOTO.— Señor Presidente, en verdad, éste no es un contrato común y corriente. Es un contrato muy sui géneris, cuyo propósito es dar la oportunidad —sobre todo a la gente joven, que recién contrae matrimonio— de adquirir una vivienda. Entonces, lo que tenemos que hacer es facilitar el acceso a este sistema, en el caso de las personas a las que se desea favorecer. La sociedad inmobiliaria, por lo general, dispone de más crédito o tiene mayor poderío económico.

Quizás, lo que debiera exigirse es que el cedente proponga un cesionario que reúna sus mismos requisitos. De ese modo, la inmobiliaria estaría absolutamente resguardada, y, además, tendría la posibilidad de oponerse con justa causa, o como quiera decirse.

Si el peso de la prueba recae en la sociedad, la fuente de conflictos será menor y se planteará una situación menos engorrosa. Pero si lo asignamos al arrendatario, que es quien podrá ceder sus derechos, el mecanismo se complicará hasta tal punto que este beneficio, que se pretende otorgarle con un sentido social, será ilusorio.

Por eso, señor Presidente, estoy totalmente acorde con la fórmula planteada por el Senador señor Fernández.

DISCUSIÓN SALA

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el Senador señor Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR.— Señor Presidente, con el propósito de agilizar el despacho del proyecto, y dado que ya se ha discutido bastante la materia y el punto está claro, sugiero que votemos derechamente la indicación renovada, que presentó originalmente el Senador señor Cantuarias. Y, una vez rechazada —como se desprende que lo será, por la argumentación expuesta—, podremos pronunciarnos respecto de la propuesta del Honorable señor Urenda, complementada por el Senador señor Fernández, que el señor Ministro consideró positiva y que creo que es procedente, en cuanto a agregar la frase "con causa justificada" o "con causa fundada".

Primero, repito, votemos la indicación renovada.

El señor VALDÉS (Presidente).— Me parece que bastaría una pequeña corrección en el inciso segundo del artículo 29, si el Honorable señor Cantuarias lo permitiera.

En vista del consenso logrado en la Sala, consulto al señor Senador si aceptaría la siguiente redacción:

"El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que sólo podrá oponerse en caso fundado."

¿Su Señoría estaría dispuesto a dar la unanimidad para aprobar la disposición en los términos referidos?

El señor CANTUARIAS.— Iba a intervenir para manifestar precisamente una opinión acorde a lo que acaba de exponer el señor Presidente.

Con motivo de las argumentaciones de los Senadores señores Urenda y Fernández, estimo —pese a que, como el señor Ministro, no soy abogado— que la proposición que se formula permite consagrar, en lo atinente al contrato, un principio de igualdad y equidad que es común, incluso, en convenios de carácter internacional.

Pienso que de esa manera se resguarda ampliamente el espíritu de la indicación renovada, de entregar al arrendatario promitente comprador un instrumento que le asegure una opción que no aparecía expresa en el precepto, lo que podría haber redundado en que resultara desprotegido en un contrato que, en circunstancias excepcionales, o muy especiales, le fuera difícil o imposible cumplir.

En consecuencia, señor Presidente, no obstante que la indicación fue renovada con las firmas reglamentarias de 10 señores Senadores, debo manifestar, basado en que fui su autor, que no tengo inconveniente en retirarla, para posibilitar un acuerdo que —repito— resguarda el mismo propósito a través de una redacción que a mi juicio refleja, incluso de manera más completa, la idea que me impulsó a presentarla.

DISCUSIÓN SALA

Por tanto, señor Presidente, estoy llano a dar la unanimidad para ese acuerdo, en los términos que se mencionaron, para abreviar, así, el despacho de la iniciativa.

El elemento central del proyecto es la apertura de una nueva posibilidad, de un nuevo negocio, de una nueva forma de enfrentar el problema del acceso a la casa propia. Y éste fue el sentido, insisto, de las indicaciones que formulé, en cuyo debate en la Comisión, desgraciadamente, no pude participar. Lo digo porque, como expresé al fundamentar mi posición durante la discusión en general del proyecto, no estoy en contra de éste. Todo lo contrario: he querido, simplemente, contribuir a mejorarlo, para precaver los derechos de las personas que desean materializar el anhelo tan legítimo de la casa propia, lo cual amerita reglas del juego accesibles, que les den esa oportunidad y resguarden sus derechos.

Señor Presidente, acogiendo el llamado hecho por la Mesa, y a fin de dar paso a esta nueva redacción del inciso segundo del artículo 29, que perfecciona nuestra idea sobre el particular, retiro la indicación.

—Queda retirada la indicación renovada.

El señor VALDÉS (Presidente).— Solicito el asentimiento unánime de la Sala para aprobar el texto que he dado a conocer.

El señor THAYER.— ¿Me permite, señor Presidente?

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra Su Señoría.

El señor THAYER.— Señor Presidente, habiendo sido retirada la indicación, debo hacer una consulta en cuanto a la redacción misma de la norma sustitutiva, respecto de la cual la Senadora señora Feliú hizo presente un aspecto muy delicado.

¿El texto definitivo de la norma incluiría algo así como que la cesión deberá realizarse con acuerdo fundado de la sociedad? ¿O bastaría con notificar de la intención de ceder los derechos y la sociedad podría oponerse sólo en casos calificados?

Una u otra interrogante tiene sus alcances: o se beneficia, socialmente, al promitente comprador, o se favorece la solidez del sistema de inversión. Evidentemente, hay que inclinarse un poquito hacia uno u otro lado. En lo personal, soy partidario de que la norma contemple, únicamente, que la cesión deberá contar con el acuerdo fundado de la sociedad inmobiliaria. No iría más allá de este punto. Me parece más duro establecer que bastará con notificar a la sociedad del deseo de ceder los derechos, la que podría oponerse en caso calificado.

El señor VALDÉS (Presidente).— El inciso quedaría así:

DISCUSIÓN SALA

"El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que sólo podrá oponerse en caso fundado."

La señora FELIÚ.— Me parece que eso es muy serio.

Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).— Puede usar de ella Su Señoría.

La señora FELIÚ.— Señor Presidente, me parece que esa redacción deja sujeta a la voluntad del promitente comprador la mantención del contrato. Eso es muy delicado y, a la larga, perjudicará las inversiones en este campo.

El señor VALDÉS (Presidente).— Ya que estamos tan cerca de un consenso en la materia, ¿se sugiere alguna forma de rectificar el inciso propuesto?

La señora FELIÚ.— Sí, señor Presidente. Conforme a lo planteado por el Senador señor Thayer.

El señor VALDÉS (Presidente).— Me pareció entender que expresaba lo mismo.

El señor FERNÁNDEZ.— Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).— A lo mejor, arbitra el Honorable señor Fernández.

Tiene la palabra Su Señoría.

El señor FERNÁNDEZ.— Creo que a la redacción expuesta por el señor Presidente habría que agregar, también, el resto del inciso: que la cesión "deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.". De este modo se completa la idea.

Considero que el hecho de otorgar al arrendatario la opción preferente de ceder sus derechos no afecta la inversión. ¿Por qué? Primero, porque tendrá que buscar a la persona a quien cederá el contrato. Si no lo hiciere, mantendrá la misma relación contractual con la sociedad inmobiliaria. Y segundo, porque quien pasará a sustituirlo deberá cumplir todas sus obligaciones. Si esa persona no está en situación de cumplir todas sus obligaciones, la sociedad podrá impugnar la cesión de derechos. De manera que eso, a mi juicio, no debiera afectar el normal desarrollo del negocio inmobiliario.

Por tal motivo, estoy de acuerdo con lo señalado por el señor Presidente respecto de la indicación; pero mantendría la parte final del artículo, que dice: "cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones."

DISCUSIÓN SALA

El señor VALDÉS (Presidente).— Ha llegado a la Mesa una pequeña modificación del Senador señor Ríos para intercalar lo siguiente: "previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada". Se trata del mismo concepto, pero expresado en forma distinta. O sea, estamos ante una perfección semántica. Y el Senado atiende la mejor redacción.

El inciso segundo quedaría consagrado en los siguientes términos: "El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones."

Si le parece a la Sala, se aprobará el precepto con esa redacción.

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En seguida, por unanimidad, la Comisión sugiere consultar, a continuación del artículo 37, el siguiente artículo nuevo:

"Artículo 38.— Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables."

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— La Comisión expresa que los artículos 38, 39, 40, 41, 42 y 43, que pasan a ser 39, 40, 41, 42, 43 y 44, fueron aprobados sin enmiendas.

El artículo 39, que ha pasado a ser 40, requiere quórum constitucional; es decir, a lo menos 26 votos favorables. Y en este momento sólo hay 23 señores Senadores presentes en la Sala.

—Quedan aprobados, excepto el artículo 39, que pasó a ser 40.

El señor VALDÉS (Presidente).— Si le parece a la Sala, mientras se reúne el quórum, trataremos las demás proposiciones de la Comisión.

Acordado.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En seguida, en lo referente al artículo 44, que pasó a ser 45, la Comisión recomienda en primer término intercalar, a continuación del inciso tercero, el siguiente, nuevo: "Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual

DISCUSIÓN SALA

Neto podrá ser hasta de 200 unidades de fomento.". La Comisión aprobó por unanimidad el nuevo inciso.

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— En el mismo artículo, la Comisión sugiere por unanimidad agregar, en el inciso final, la siguiente oración: "Asimismo, el reglamento establecerá la forma como se determinarán las zonas de renovación urbana."

—Se aprueba.

El señor LAGOS (Prosecretario).— Finalmente, la Comisión hace presente que los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55, que pasan a ser 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56, respectivamente, fueron aprobados sin modificaciones.

—Quedan aprobados.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de Vivienda y Urbanismo).— Pido la palabra, señor Presidente.

El señor VALDÉS (Presidente).— Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de Vivienda y Urbanismo).— A la espera de que se reúna el quórum constitucional exigido para aprobar el artículo 40, con lo cual culmina el análisis del proyecto, quiero manifestar mi agradecimiento al Honorable Senado por la agilidad con que ha tratado esta importante materia. Creo que durante su discusión se hicieron aportes que mejoraron el articulado en forma sustantiva.

Nadie desconoce la relevancia social que tiene el tema de la vivienda en Chile; lo que significa incorporar a nuestro sector una mayor inversión desde el punto de vista institucional de largo plazo, y las repercusiones que puede alcanzar una iniciativa de esta naturaleza en la oferta regional de habitaciones, que en algunos estratos se encuentra muy debilitada.

Por otra parte, la aprobación del artículo sobre renovación urbana permitirá que este factor se incorpore plenamente dentro de los conceptos de recuperación de los cascos deteriorados de nuestras ciudades, con lo cual se evitará la excesiva extensión de éstas.

Finalmente, deseo destacar que este proyecto tendrá una enorme repercusión social y que para su estructuración se ha aprovechado toda la modernidad de la ingeniería financiera que se produce con el mercado de capitales. Y, tratándose de los programas de interés social que se desarrollan en nuestro país, es importante validar que no hay incompatibilidad entre ellos y el otorgamiento de seguridad a quienes invierten aplicando

DISCUSIÓN SALA

nuevos mecanismos del mercado de capitales. Y esto adquiere particular relevancia en el caso de las viviendas para las familias chilenas.

Creo que la aprobación unánime con que ha contado la presente iniciativa indica el grado de consenso que existe para legislar en una materia muy fundamental para todos.

Nada más, señor Presidente.

El señor VALDÉS (Presidente).— Se encuentran presentes 29 señores Senadores, y el quórum constitucional exigido para aprobar el artículo 39, que pasó a ser 40, es de sólo 26.

—Se aprueba el precepto (29 votos afirmativos), y el proyecto queda despachado en este trámite.

OFICIO MODIFICACIONES

2.7. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen

Oficio aprobación de Proyecto con modificaciones. Fecha 25 de octubre, 1993. Cuenta en Sesión 11 Ordinaria. Legislatura 327 Extraordinaria. Cámara de Diputados.

N° 5128

A S.E. EL PRESIDENTE
DE LA H.
CÁMARA DE DIPUTADOS

Valparaíso, 25 de octubre de 1993.

Tengo a honra comunicar a VE. que el Senado ha dado su aprobación al proyecto de ley de esa H. Cámara que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con las siguientes modificaciones:

Artículo 1º

Ha sustituido, en su inciso primero, la frase "y a las sociedades administradoras de Fondos Mutuos" por la siguiente: "sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar".

Ha intercalado, como indio tercero, nuevo, el siguiente:

"Las Cajas da Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten."

Ha reemplazado su inciso tercero, que pasa a ser cuarto, por el siguiente:

"Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones."

Artículo 2º

Lo ha sustituido, por el siguiente:

OFICIO MODIFICACIONES

"Artículo 2º.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuotas."

Artículo 3º

Ha intercalado, en su inciso primero, entre la palabra "cuenta" y la coma (,) que la sigue, los vocablos "de ahorro metódico".

Ha sustituido, en su inciso segundo, el artículo "la", que figura entre las palabras "de" y "cuenta", por el término "dicha".

Artículo 4º

En su inciso primero, ha intercalado entre las palabras "ahorro" y "se" el vocablo "metódico"; ha sustituido, la expresión "refieren los artículos 11, 12, 13 y 14 de esta ley, según el caso" por la siguiente: "refiere el artículo 16 de esta ley"; ha intercalado entre las palabras "ahorro" y "quedarán" el término "metódico" y ha reemplazado la referencia al "artículo 54" por otra al "artículo 56".

Ha intercalado, en su inciso segundo, entre la palabra "ahorro" y la coma (,) que la sigue, la voz "metódico".

En su inciso tercero, ha intercalado, entre la palabra "ahorro" y "obligará" el vocablo "metódico" y entre las palabras "comprador" y "no", la expresión "en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley," precedida de una coma (,).

Ha agregado, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo:

"Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas."

Ha reemplazado, su inciso cuarto, que pasó a ser quinto, por el siguiente:

OFICIO MODIFICACIONES

"El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su momo será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes."

Artículo 5°

Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria."

Artículo 7°

Lo ha sustituido por el siguiente:

"Artículo 7°.- Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N° 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo 1° servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones."

Artículo 8°

OFICIO MODIFICACIONES

Lo ha reemplazado por el siguiente:

"Artículo 8°.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores."

Artículo 9°

Ha sustituido, su inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1°, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos sexto y séptimo del artículo 25."

Ha reemplazado, su inciso segundo, por el siguiente:

"Si el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo."

Ha agregado, al final de su inciso tercero, sustituyendo el punto final (.) por una coma (,), la siguiente frase: "conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones provisionales."

OFICIO MODIFICACIONES

Ha suprimido su inciso cuarto.

Su inciso quinto, ha pasado a ser inciso cuarto, sin enmiendas.

Artículo 10

En su inciso primero, ha colocado en plural la expresión "la cuenta" y ha suprimido la frase "como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa".

En su inciso tercero, ha sustituido la frase "el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden," por la siguiente: los herederos, si los hubiere,".

Artículo 11

Ha suprimido la palabra "sólo", que figura entre te coma (,) que sigue al vocablo "ley" y el término "podrán".

Artículo 12

Lo ha reemplazado por d siguiente:

"Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título."

Artículo 13

Ha intercalado, en su inciso primero, entre las palabras "bancos" y "podrán" la frase "y las sociedades financieras".

Ha intercalado, en su inciso segundo, entre la palabra "bancarias" y la coma (,) que sigue, la frase "y a las filiales de las instituciones financieras".

Artículo 14

Ha sustituido las palabras "esta ley" por "este Título" y ha escrito con minúscula la palabra final "Orgánica".

Ha agregado, como inciso segundo, nuevo, el siguiente:

OFICIO MODIFICACIONES

"Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley."

- - -

Ha consultado, a continuación del artículo 14, el siguiente artículo 15, nuevo:

Artículo 15.- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título. En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras."

Ha pasado a ser artículo 16, sustituyendo los números "11,12,13 y 14" por la expresión "anteriores del presente Título".

Artículo 16

Ha pasado a ser artículo 17, reemplazando, en su inciso tercero, las referencias a los artículos "24" y "27" por "26" y "29", respectivamente.

Artículo 17

Ha pasado a ser artículo 18.

Ha sustituido, en su inciso primero, la referencia a la letra "d)" por "e)".

Ha agregado, como inciso segundo, el siguiente, nuevo:

"De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, entre otros."

Artículo 18

Ha pasado a ser artículo 19.

Ha reemplazado, en el párrafo primero de su letra a), la referencia al artículo "16" por "17".

OFICIO MODIFICACIONES

Ha intercalado, en el párrafo primero de su letra b), entre las palabras "sindico" y "administrará", la siguiente frase: "se incautará de los demás bienes del deudor y".

Ha agregado, como párrafo segundo de su letra b) d siguiente, nuevo:

"El sindico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores."

Ha reemplazado, en el párrafo segundo de su letra b), que ha pasado a ser párrafo tercero, la referencia a la letra precedente" por "el párrafo primero de la letra b) precedente" y ha agregado, al final, en punto seguido (.), la siguiente oración: "El reglamento establecerá las bases de la licitación pública."

Ha sustituido el párrafo tercero, de su letra b), que ha pasado a ser cuarto, por el siguiente, nuevo:

"El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y".

Ha consultado, como letra c), nueva, la siguiente:

"c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley N° 18.175."

La letra e), ha pasado a ser inciso final de este artículo, sin enmiendas.

Artículos 19 y 20

Han pasado a ser artículos 20 y 21, respectivamente, sin enmiendas.

Artículo 21

OFICIO MODIFICACIONES

Ha pasado a ser artículo 22, agregando, como inciso segundo, nuevo, el siguiente:

"Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 17, ni los respectivos activos que los garantizan."

- - -

Ha consultado, a continuación del artículo 21, que ha pasado a ser 22, el siguiente artículo 23, nuevo:

Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 3º del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas."

- - -

Artículo 22

Ha pasado a ser artículo 24, intercalando, entre la palabra "Financieras" y la conjunción "y", la expresión: "de Seguridad Social", precedida de una coma (,).

Artículo 23

Ha pasado a ser artículo 25.

Ha reemplazado, en su inciso primero, las palabras "nuevas o usadas" por las siguientes: "nuevas, usadas o en construcción".

Ha consultado, como inciso segundo, nuevo, el siguiente:

"Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas."

Ha suprimido, en su inciso segundo, que ha pasado a ser tercero, la conjunción "y", las dos veces que aparece precedida de una coma (,), a continuación del guarismo "1959" y "1979", respectivamente, y ha agregado las siguientes frases sustituyendo el punto final (.) por una coma (,): "y las viviendas construidas con anterioridad a la

OFICIO MODIFICACIONES

vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del Capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992."

Ha reemplazado, su inciso tercero, que ha pasado a ser cuarto, por el siguiente:

"En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones."

Ha agregado, como inciso quinto, el siguiente, nuevo:

"Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que espirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos."

Ha suprimido, en su inciso cuarto, que ha pasado a ser sexto, la frase final que dice: "en la forma en que determine el reglamento.", reemplazando la coma (,) que la precede, por un punto final (.).

Ha reemplazado su inciso quinto, que ha pasado a ser séptimo, por el siguiente:

"En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento."

Artículo 24

Ha pasado a ser artículo 26.

Ha intercalado, en su inciso primero, entre las palabras "de" e "Interdicciones" la expresión: "Hipotecas y Gravámenes y de".

OFICIO MODIFICACIONES

Ha sustituido, en su inciso segundo, la referencia al artículo "16" por "17".

Ha agregado, en su inciso tercero, entre las palabras "compraventa," y "deberá", la frase "con subsidio habitacional".

Ha intercalado, en su inciso cuarto, entre las palabras "debiendo" y "mantenerse", la frase "en los contratos con subsidio habitacional,".

Artículo 25

Ha pasado a ser artículo 27.

Ha reemplazado su letra a), por la siguiente:

"a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa."

Ha sustituido su letra b), por la siguiente:

"b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento."

Ha reemplazado, en su inciso segundo, la referencia "el inciso anterior", por la siguiente: "las letras anteriores de este artículo".

Ha sustituido su inciso final, por el siguiente:

"Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo."

Artículo 26

Ha pasado a ser artículo 28, sin enmiendas.

OFICIO MODIFICACIONES

Artículo 27

Ha pasado a ser artículo 29.

Ha agregado, en su inciso primero, la siguiente oración final: "Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley."

Ha sustituido su inciso segundo, por el siguiente:

"El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones."

Artículo 28

Ha pasado a ser artículo 30.

Ha sustituido, en su inciso segundo, la palabra "pudiendo" por "debiendo".

Ha reemplazado, en su inciso tercero, la palabra "cesionario" por "arrendatario" y ha agregado, en punto seguido (.), la siguiente oración final: "El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato."

Ha agregado, el siguiente inciso final, nuevo:

"Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria."

Artículo 29

Ha pasado a ser artículo 31, sustituido por el siguiente:

"Artículo 31.- En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviere por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad."

OFICIO MODIFICACIONES

Artículos 30 y 31

Han pasado a ser artículos 32 y 33, respectivamente, sin modificaciones.

Artículo 32

Ha pasado a ser artículo 34, sustituido por el siguiente:

"Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal".

Artículo 33

Ha pasado a ser artículo 35.

En su número 1, ha sustituido la referencia al artículo "36" por artículo "37".

En su número 3, ha reemplazado la palabra "hecho" por "acto".

En su número 4, ha suprimido las palabras "del cónyuge o".

Ha agregado, los siguientes números 5 y 6, nuevos:

"5.- Por quiebra del arrendatario prominente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 40 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el Nº 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito valista.

6.- Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor.".

OFICIO MODIFICACIONES

Artículo 34

Lo ha suprimido.

Artículo 35

Ha pasado a ser artículo 36, sustituido por el siguiente:

"Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales."

Artículo 36

Ha pasado a ser artículo 37.

En su inciso primero, ha reemplazado la expresión "hacer usos de sus fondos para pagar los aportes", por la expresión "imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones" y la palabra "girados" por "imputados".

En su inciso tercero, ha intercalado entre la palabra "arrendamiento" y la coma (,) que sigue, el término "adeudadas".

- - -

Ha consultado, a continuación del artículo 37, el siguiente artículo 38, nuevo:

"Artículo 38.- Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables."

- - -

Artículo 37

OFICIO MODIFICACIONES

Ha pasado a ser artículo 39, agregando, al final del artículo, a continuación de la palabra "inmobiliaria", la siguiente frase final: "y de la Dirección de Obras Municipales respectiva".

Artículo 38

Ha pasado a ser artículo 40.

En su inciso primero, ha intercalado, entre la preposición "de" y la palabra "negativa" la frase: "falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay", y ha agregado, en punto seguido, al final del inciso, la siguiente oración: "Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato."

En su inciso segundo, ha sustituido la frase "en conjunto con el Colegio de Abogados A.G." por la siguiente: "con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos."

Ha reemplazado su inciso tercero, por el siguiente:

"Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma."

Artículo 39

Ha pasado a ser artículo 41, reemplazando, en su inciso primero, la frase "los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse" por la siguiente: "las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse".

Artículos 40, 41 y 42

Pasaron a ser artículos 42, 43 y 44, respectivamente, sin enmiendas.

Artículo 43

Ha pasado a ser artículo 45.

En su inciso primero, ha sustituido las palabras "otro inmueble" por "otra vivienda"; ha intercalado, a continuación de la palabra "reglamento", la siguiente frase: "de esta ley, el cual deberá contener,

OFICIO MODIFICACIONES

entre otros, requisitos del mismo tipo", y ha agregado al final en punto seguido, lo siguiente: "Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo."

Ha intercalado, a continuación del inciso tercero, el siguiente, nuevo:

"Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitación, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual Neto podrá ser hasta da 200 unidades de fomento."

Su inciso cuarto ha pasado a ser quinto, sin modificaciones.

En su inciso final, ha reemplazado las palabras "Tasa Interna de Retorno (TIR)" por la frase "tasa de interés", y ha agregado, a continuación, al final, en punto seguido, la siguiente oración: "Asimismo, el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana."

Artículo 44

Ha pasado a ser artículo 46, sin enmiendas.

Artículo 45

Ha pasado a ser artículo 47, con la sola enmienda de cambiar las referencias a los artículos "43" y "31" por "45" y "33", respectivamente.

Artículo 46

Ha pasado a ser artículo 48, con la sola enmienda de cambiar la referencia al artículo "27" por "29".

Artículo 47

Ha pasado a ser artículo 49, sustituyendo, en su inciso primero, la referencia al artículo "36" por "37" y la palabra "judicialmente" por "el término o".

Artículo 48

OFICIO MODIFICACIONES

Ha pasado a ser artículo 50, sin enmiendas.

Artículo 49

Ha pasado a ser artículo 51.

Ha sustituido el punto final (.) por una coma (,), y ha agregado las siguientes frases: "pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro."

Artículos 50, 51, 52, 53 y 54

Pasaron a ser artículos 52, 53, 54, 55 y 56, respectivamente, sin enmiendas.

- - -

Hago presente a V.E. que el artículo 38 de esa H. Cámara, que pasa a ser 40, ha sido aprobado en el carácter de orgánico constitucional, con el voto afirmativo, en la votación general, de 37 señores Senadores, de un total de 46 en ejercicio, y en la votación particular, con el voto afirmativo de 29 señores Senadores, de un total de 46 en ejercicio, dándose cumplimiento de esta forma a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 63 da la Constitución Política de la República.

Lo que comunico a V.E. en respuesta a su oficio N° 1111, de 14 de enero de 1993.

Acompaño los antecedentes respectivos.

Dios guarde a V.E.

BELTRAN URENDA ZEGERS
Presidente del Senado
Subrogante

JOSE LUIS LAGOS LOPEZ
Secretario del Senado
Subrogante

A S.E. el
Presidente de la
H. Cámara de Diputados

DISCUSIÓN SALA

3. Tercer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados

3.1. Discusión en Sala

Cámara de Diputados. Legislatura 327 Extraordinaria. Sesión 13 Ordinaria. Fecha 03 de noviembre, 1993. Discusión única, se rechazan las modificaciones. A Comisión Mixta

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA. Tercer trámite constitucional. Integración de Comisión Mixta.

El señor MOLINA (Presidente). Solicito a la Sala tratar de inmediato, en tercer trámite constitucional, el proyecto de ley que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, signado con el N° 8 de la Tabla.

Se encuentra presente el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, quien ha viajado especialmente para ese efecto.

Acordado.

Antecedentes:

Modificaciones del Senado (boletín N° 60714), sesión 11ª, en 2 de noviembre de 1993 (Documentos de la Cuenta, N° 39).

El señor MOLINA (Presidente). Este proyecto contiene disposiciones de ley orgánica constitucional.

Los señores Diputados tienen en su poder el informe comparado. El Diputado señor Ojeda podría ilustrarnos sobre las disposiciones de carácter orgánico constitucional que contiene el proyecto.

El señor ESTEVEZ. Pido la palabra.

El señor MOLINA (Presidente). Tiene la palabra Su Señoría.

El señor ESTEVEZ. Señor Presidente, sería adecuado solicitarle al señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo que pudiera ilustrarnos brevemente sobre los cambios introducidos por el Senado, o por lo menos, sobre aquellas disposiciones que, a juicio del Ministerio, parezcan de mayor relevancia, salvo que lo pueda hacer el Diputado originalmente informante.

El señor MOLINA (Presidente). Con la venia del señor Ministro, previamente ' hará uso de la palabra el Diputado señor Ojeda.

DISCUSIÓN SALA

El señor OJEDA Señor Presidente, de acuerdo con el informe emitido por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Honorable Senado, la única disposición de ley orgánica constitucional es el artículo 38, que ha pasado a ser 40.

Respecto del contexto del proyecto mismo y de las modificaciones, hemos objetado solamente la hecha al artículo 17 de la Cámara, que, en la versión del Senado ha pasado a ser 18. En su inciso primero, se reemplazó la letra "d)" por "e)", en la referencia al artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980. En la práctica, ello implica que los bonos que emitirían las sociedades inmobiliarias, de ser adquiridos por fondos de pensiones, deberían incluirse en el cupo de bonos corrientes de empresas, es decir, letra e) del artículo 45, en vez de hacerlo en el cupo de letras hipotecarias, letra d) del artículo 45. Ello limita seriamente la capacidad de adquirir los bonos a los fondos de pensiones y, además, podrían estar compitiendo con instrumentos de mayor rentabilidad, por tratarse de deudas asociadas al proyecto de mayor rentabilidad. En razón de esta objeción, proponemos a la Honorable Cámara rechazar la sustitución propuesta por el Senado, a fin de que pase a comisión Mixta. He dicho.

El señor MOLINA (Presidente). Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo). Señor Presidente, agradezco la oportunidad de exponer ante esta Honorable Cámara como también el cambio del proyecto en la Tabla para facilitar su despacho.

Estoy de acuerdo con la proposición del Diputado señor Ojeda, por cuanto en dicho artículo se está limitando la posibilidad de la interacción de las letras hipotecarias, con lo cual el proyecto queda muy desmejorado.

Con respecto a lo que señala el Diputado señor Estévez, quiero resumir en tres puntos las principales modificaciones del Senado.

En primer lugar, se agregó a las cajas de compensación de asignación familiar y a las entidades financieras entre las instituciones facultadas para administrar las cuentas individuales, con lo que el proyecto se favorece bastante debido a la amplitud de operadores. Y se modificaron muchos de sus artículos para hacer congruente esta nueva ampliación.

En segundo lugar, en relación con esas cuentas, se precisó que sus recursos constituirán un fondo para la vivienda, independiente y separado del patrimonio de las instituciones para fortalecer a las personas y sus compromisos.

En tercer lugar, hay una serie de indicaciones que apuntan a mejorar las condiciones en que se genera el contrato a fin de facilitar y perfeccionar, por parte del arrendador, sus derechos y sus beneficios en este proyecto.

En estos tres temas generales se encuentran los principales aportes con que el Senado enriqueció este proyecto de ley.

Gracias, señora Presidenta.

DISCUSIÓN SALA

La señora CARABALL (Vicepresidenta). Tiene la palabra el Diputado señor Montes.

El señor MONTES. Señora Presidenta, estoy de acuerdo con el rechazo del punto que dice relación con la sustitución de la letra. Sin embargo, quiero consultar al señor Ministro, porque hay otro cambio bastante importante, como es el reemplazo de las sociedades administradoras de fondos mutuos por sociedades financieras y por las cajas de compensación de asignación familiar. En el debate en la Cámara, sostuvimos la necesidad de incorporar a las sociedades administradoras de fondos mutuos, y me gustaría saber qué argumentos tuvo el Senado para rechazar esta proposición. El Superintendente de Bancos y Sociedades Financieras en una sesión de la Comisión nos dijo que el dejar establecido en la ley que las sociedades financieras pudieran incorporarse a este sistema era demasiado amplio y existía riesgo de que ellas no cumplieran con todos los requisitos del caso.

Quiero consultar al Ministro si las sociedades financieras sólo en virtud de esta ley pueden entrar al sistema o deben cumplir con algún trámite o requisito administrativo en virtud del cual la Superintendencia u otro organismo determina su solidez y solvencia. Tenemos la experiencia de "La Cutufa" y otras sociedades financieras, lo que se debe considerar para no correr riesgos. Esta es mi pregunta al Ministro, porque creo que el cambio que le hizo el Senado corresponde a un aspecto sustantivo con relación a lo que aprobó la Cámara.

La señora CARABALL (Vicepresidenta). Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo). Señora Presidenta, el Senado, acogiendo varias iniciativas, incorporó no sólo a las cajas de compensación, sino también a las sociedades financieras, y la razón es que estas entidades han incursionado en forma creciente en el campo del financiamiento habitacional con bastante éxito.

Frente a la consulta de si con el solo arbitrio de esta ley tales sociedades pueden operar en forma directa, la respuesta de la Superintendencia de Bancos ha sido que ellas deben ajustarse a la reglamentación que entrega para la operación de todas estas instituciones. Por lo tanto, para su aprobación es preciso que dicho organismo les entregue el pase. Nada más, señora Presidenta.

La señora CARABALL (Vicepresidenta). Gracias, señor Ministro.

Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE. Señora Presidenta, comparto el planteamiento del Diputado señor Ojeda. Limitaciones de esa naturaleza ponen en juego la posibilidad clara de que los organismos pertinentes y los recursos sean canalizados en mejor forma al sector vivienda.

DISCUSIÓN SALA

Este es un proyecto que, por sobre las soluciones que hoy se entregan a través del Ministerio de la Vivienda, generará espacios para superar un gran déficit habitacional, regulará el mercado de arrendamiento en el país y generará mayor utilidad a las cuentas individuales, si uno da por entendido que lo normal ha sido que la renta de arrendamiento supere el 12 por ciento anual respecto del valor del bien raíz. Si uno tiene conciencia de que la rentabilidad promedio de las cuentas individuales ha sido del orden del cinco por ciento, esto generará, en consecuencia, mayor rentabilidad para los trabajadores, pero también significará un ahorro sustantivo para quienes hoy están arrendando. Desde ese punto de vista, debemos rechazar el artículo que requiere quórum de ley orgánica constitucional y la modificación del artículo mencionado por el Diputado señor Ojeda.
He dicho.

La señora CARABALL (Vicepresidenta). Se ha sugerido votar el proyecto artículo por artículo, para despachar las disposiciones que no necesitan ser estudiadas en comisión mixta y dejar sólo las que deben ser vistas por ella.

Varios señores DIPUTADOS. Votemos todos los artículos en conjunto, señora Presidenta.

La señora CARABALL (Vicepresidenta). No hay quórum de votación. Se va a llamar a los señores Diputados durante cinco minutos.

Transcurrido el tiempo reglamentario:

La señora CARABALL (Vicepresidenta). De acuerdo con lo propuesto por algunos señores Diputados, la Mesa sugiere aprobar todas las modificaciones del Senado, con excepción de las introducidas a los artículos 17 y 38. Si le parece a la Sala, así se acordará.
Acordado.

Despachado el proyecto en su tercer trámite constitucional.

Propongo a la Sala integrar la Comisión Mixta con los Diputados señores Elizalde, Manterola, Kuschel, Correa y Montes.

Si le parece a la Cámara, así se acordará.

Acordado.

OFICIO RECHAZO MODIFICACIONES

3.2. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora

Comunica rechazo de modificaciones. Fecha 03 de noviembre, 1993. Cuenta en Sesión 11. Legislatura 327 Extraordinaria.

PROYECTO DE LEY, EN TRAMITE DE COMISION MIXTA, QUE ESTABLECE NORMAS DE ARRIENDO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

La Cámara de Diputados, en sesión celebrada en el día de hoy, aprobó las enmiendas propuestas por ese H. Senado al proyecto de ley que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con excepción de las recaídas en los artículos 17 y 38 que ha rechazado.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución Política de la República, ésta Corporación acordó designar a los señores Diputados que se señalan para que la representen en la Comisión Mixta que deberá formarse:

- don Sergio Correa De la Cerda
- don Ramón Elizalde Hevia
- don Carlos Ignacio Kuschel Silva
- don Martín Manterola Urzúa
- don Carlos Montes Cisternas

Lo que tengo a honra poner en conocimiento de V.E., en respuesta a vuestro oficio N° 5128, de 25 de octubre de 1993.

Acompaño la totalidad de los antecedentes del proyecto.

Dios guarde a V.E.

(Fdo.): Jorge Molina Valdivieso.— Carlos Loyola Opázo.

INFORME COMISIÓN MIXTA

4. Trámite Comisión Mixta: Senado-Cámara de Diputados

4.1. Informe de Comisión Mixta

Senado-Cámara de Diputados. Fecha 09 de noviembre, 1993. Cuenta en Sesión 15 Ordinaria. Legislatura 327 Extraordinaria.

Informe de la Comisión Mixta recaído en el proyecto de ley que establece normas para arrendamientos de viviendas con promesa de compraventa (boletín N° 607-14).

"Honorable Cámara de Diputados, Honorable Senado:

Vuestra Comisión Mixta, constituida en conformidad a lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución Política de la República, tiene el honor de proponeros la forma y modo de resolver las diferencias surgidas entre el Honorable Senado y la Honorable Cámara de Diputados durante la tramitación del proyecto de ley señalado en el epígrafe.

Se deja constancia que de acuerdo con lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 63 de la Carta Fundamental necesita ser aprobada en el carácter de Orgánica Constitucional el artículo 38 del texto aprobado por la H. Cámara de Diputados, que pasó a ser artículo 40.

En sesión del Senado celebrada el día 3 de noviembre del año en curso, se dio cuenta del Oficio N° 1.445 de la H. Cámara de Diputados, de fecha 2 de noviembre de 1993, mediante el cual comunicó las enmiendas propuestas por el H. Senado que fueron rechazadas por esa Corporación y la nómina de los integrantes de ese organismo ante la Comisión Mixta, cuya designación recayó en los HH. Diputados señores Sergio Correa De la Cerda, Ramón Elizalde Hevia, Carlos Kuschel Silva, Martín Manterola Urzúa y Carlos Montes Cisternas. En esa misma sesión, el Senado propuso a la Sala, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de la Corporación, que su representación ante la referida Comisión Mixta, recayera, en los señores miembros de su Comisión de Vivienda y Urbanismo, los HH. Senadores señora Carmen Frei y señores Alberto Cooper, Arturo Frei, Mario Ríos y Bruno Siebert.

Previa citación del señor Presidente del Senado, la Comisión Mixta se constituyó el día de hoy, con la asistencia de los Honorables Senadores señores Alberto Cooper, Arturo Frei, Mario Ríos y Bruno Siebert y los Honorables Diputados señores Ramón Elizalde Hevia, Carlos Kuschel Silva, Martín Manterola Urzúa y Carlos Montes Cisternas.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Asistió también a la sesión el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Alberto Etchegaray, y el señor asesor de dicho Ministerio, don Vicente Domínguez.

Luego de constituirse la Comisión Mixta eligió por unanimidad como Presidente al correspondiente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, Honorable Senador señor Mario Ríos y de inmediato se dedicó al cumplimiento de su cometido.

La controversia se ha originado en el rechazo de la Honorable Cámara de Diputados a las modificaciones introducidas por el Honorable Senado, en segundo trámite constitucional, al artículo 17 y 38 de la iniciativa.

Artículo 17

El artículo 17 aprobado en el primer trámite constitucional por la Honorable Cámara de Diputados, señala:

"Artículo 17. Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980."

En el segundo trámite constitucional el citado artículo 17 pasó a ser artículo 18, y el Honorable Senado sustituyó, en su inciso primero, la referencia a la letra "d)" por "e)", agregando, como inciso segundo, el siguiente, nuevo:

"De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del Decreto Ley N° 3.500, entre otros".

Luego de un intercambio de opiniones, Vuestra Comisión Mixta, por la unanimidad de sus miembros presentes Honorables Senadores señores Alberto Cooper, Arturo Frei, Mario Ríos y Bruno Siebert y los Honorables Diputados señores Ramón Elizalde Hevia, Carlos Kuschel Silva, Martín Manterola Urzúa y Carlos Montes Cisternas, acogiendo una proposición del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, acordó proponer un texto sustitutivo del artículo 17, que pasó a ser artículo 18 en su segundo trámite constitucional, del siguiente tenor:

"Artículo 18. Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso primero, y como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del mismo artículo 45, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, entre otros."

INFORME COMISIÓN MIXTA

Esta proposición tuvo como fundamento superar la limitación que contenía el artículo aprobado por el Senado. En efecto, ello implicaba, en la práctica, que los bonos que emitirían las sociedades inmobiliarias, de ser adquiridos por fondos de pensiones, deberían incluirse en el cupo de bonos corrientes de empresas (letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500), en vez de incluirse en el cupo de letras hipotecarias (letra d) del artículo 45 del mismo decreto). Ello limita seriamente la capacidad de adquirir los bonos por los fondos de pensiones, y además podrían estar compitiendo con instrumentos de mayor rentabilidad, por tratarse de deudas asociadas a proyectos de mayor rentabilidad.

Por consiguiente, en el nuevo texto propuesto se mantiene la letra e) para la inversión de los bonos corrientes que emitan las sociedades inmobiliarias de acuerdo con las normas de las leyes 18.045 y 18.046, es decir, según se establece en el primer inciso del artículo 16 del texto despachado por la H. Cámara de Diputados que pasó a ser artículo 17.

Asimismo, se propone establecer la letra d) para la inversión de los bonos securitizados o respaldados por activos que son conceptualmente semejantes a las letras hipotecarias, los cuales serían emitidos de acuerdo al inciso segundo y siguientes del artículo 16 del texto despachado por la H. Cámara de Diputados que pasó a ser artículo 17.

Artículo 38

El artículo 38 aprobado en el primer trámite constitucional por la Honorable Cámara de Diputados, señala:

"Artículo 38. Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Colegio de Abogados A.G.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las resoluciones correspondientes se publicarán en el Diario Oficial.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o

INFORME COMISIÓN MIXTA

enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo."

En el segundo trámite constitucional el citado artículo 38 pasó a ser artículo 40, y el Honorable Senado intercaló, en su inciso primero, entre la preposición "de" y la palabra "negativa" la frase "falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay" y agregó, en punto seguido, al final del inciso, la siguiente oración: "Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez arbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato."

En su inciso segundo, sustituyó la frase "en conjunto con el Colegio de Abogados A.G." por la siguiente: "con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos."

Además, reemplazó su inciso tercero por el siguiente:

"Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma."

Vuestra Comisión Mixta, por la unanimidad de sus miembros presentes Honorables Senadores señores Alberto Cooper, Arturo Frei, Mario Ríos, y Bruno Siebert y los Honorables Diputados señores Ramón Elizalde Hevia, Carlos Kuschel Silva, Martín Manterola Urzúa y Carlos Montes Cisternas, acordó proponeros que aprobéis el texto del Senado, sin enmiendas.

En mérito a lo expuesto, vuestra Comisión Mixta, por la unanimidad de los asistentes honorables Senadores señores Alberto Cooper, Arturo Frei, Mario Ríos, y Bruno Siebert y los Honorables Diputados señores Ramón Elizalde Hevia, Carlos Kuschel Silva, Martín Manterola Urzúa y Carlos Montes Cisternas, tiene el honor de proponeros como forma y modo de resolver las diferencias suscitadas entre ambas ramas del Congreso Nacional, durante la tramitación del proyecto de ley en estudio, que prestéis vuestra aprobación a la proposición que se transcribe a continuación, en relación con los artículos 17 y 38 del proyecto de ley:

Artículo 17

Ha pasado a ser artículo 18.

"Artículo 18. Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso primero, y como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del mismo artículo 45, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjeros

INFORME COMISIÓN MIXTA

y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, entre otros."

Artículo 38

Ha pasado a ser artículo 40

"Artículo 40. Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez arbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Colegio de Abogados A.G.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las resoluciones correspondientes se publicarán en el Diario Oficial.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo."

A continuación, y a título meramente informativo, el texto final del proyecto de ley que establece normas para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de aprobarse la proposición de vuestra Comisión Mixta, quedaría como sigue:

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 1º. Autorízase a los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar, en adelante, "las instituciones", para

INFORME COMISIÓN MIXTA

abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten.

Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Artículo 2º. El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas.

Artículo 3a. Con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro metódico, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador promitente vendedor.

El saldo de dicha cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4º. El contrato de ahorro metódico se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1º y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16 de esta ley, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 56 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

Artículo 5a. Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 6°. Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°. Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N° 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el del mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo 1° servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Artículo 8º. Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores.

Artículo 9º. Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1º, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos sexto y séptimo del artículo 25.

Si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatariopromitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1º y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10. Los fondos existentes en las cuentas o enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por

INFORME COMISIÓN MIXTA

cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, los herederos, si los hubiere, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

TITULO II

DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11. Para los efectos de esta ley, podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12. Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.

Artículo 13. Los bancos y las sociedades financieras podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, la que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias y a las filiales de las instituciones financieras, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Artículo 14. Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley.

Artículo 15. Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título. En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Artículo 16. Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos anteriores del presente Título.

Artículo 17. Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 26 y en el inciso segundo del artículo 29.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Artículo 18. Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso primero, y como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del mismo artículo 45, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, entre otros.

Artículo 19. En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 17 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, Ley de Quiebras;

b) El síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

El síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere al párrafo primero de la letra b) precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones. El reglamento establecerá las bases de la licitación pública.

INFORME COMISIÓN MIXTA

El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y

c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley N° 18.175.

La Ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 20. En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 21. No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 22. Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 17, ni los respectivos activos que los garantizan.

Artículo 23. La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 3° del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo 24. La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valares y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras, de Seguridad Social y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

INFORME COMISIÓN MIXTA

TITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 25. Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de abril de 1992.

En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en el sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el

INFORME COMISIÓN MIXTA

párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento.

Artículo 26. Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 17, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con subsidio habitacional, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 27. El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando del saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en las letras anteriores de este artículo.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, probada mediante decreto supremo.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Artículo 28. Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 29. Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución. Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a las sociedades inmobiliarias, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 30. La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, debiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al arrendatario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación. El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato.

Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria.

Artículo 31. En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiera indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo

INFORME COMISIÓN MIXTA

caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad.

Artículo 32. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 33. Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 34. Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por una similar, en precio, ubicación y superficie.

En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal.

Artículo 35. El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

1. Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 37.
2. Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.
3. Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por acto del arrendatario.
4. Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte de los herederos del arrendatario.
5. Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 40 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito valista.
6. Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador promitente vendedor.

Artículo 36. Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales

INFORME COMISIÓN MIXTA

correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes.

Artículo 37. El arrendatario podrá, voluntariamente, imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes a menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así imputados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 38. Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario promitente comprador, son irrenunciables.

Artículo 39. El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Artículo 40. Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez arbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de falta

INFORME COMISIÓN MIXTA

de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa, inhabilitación o ausencia del designado. Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, de conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 41. Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse a uso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV

DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTÍA

Artículo 42. En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del

INFORME COMISIÓN MIXTA

arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 43. La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 44. La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

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 de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas

INFORME COMISIÓN MIXTA

periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual Neto podrá ser hasta de 200 unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio, respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa de interés que se utilizará para ello. Asimismo, el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana.

Artículo 46. Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 47. Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 45, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 33, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 48. Si el beneficiario cedere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 29, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 49. Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 37, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 50. Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 51. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento, pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro.

Artículo 52. Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 53. La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 54. Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 6a del decreto ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 55. En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Artículo 56. Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Viviendas y Urbanismo."

Acordado en sesión celebrada el día de hoy, 9 de noviembre de 1993, a las 16 horas, con la asistencia de los Honorables Senadores señores Mario Ríos (Presidente), Alberto Cooper, Arturo Frei y Bruno Siebert y de los Honorables Diputados señores, Elizalde, Kuschel, Manterola y Montes.

Sala de la Comisión, a 9 de noviembre de 1993.

(Fdo.): Ana María Jaramillo Fuenzalida, Secretario de la Comisión".

DISCUSIÓN SALA

4.2. Discusión en Sala

Cámara de Diputados. Legislatura 327 Extraordinaria. Sesión 16 Ordinaria. Fecha 10 de noviembre, 1993. Discusión Informe de la Comisión Mixta, se aprueba.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA. Informe de la Comisión Mixta.

El señor MOLINA (Presidente).- A continuación, se procederá a votar el informe de la Comisión Mixta sobre el proyecto de ley que establece normas para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Antecedentes:

- *Informe de la Comisión Mixta (boletín N° 607-14), sesión 15', en 10 de noviembre de 1993 (Documentos de la Cuenta, N° 10).*

- Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 103 votos; por la negativa, 1 voto. No hubo abstenciones.

El señor MOLINA (Presidente).-Aprobado el informe.

Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor ETCHEGARAY (Ministro de la Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, agradezco a esta Honorable Cámara la aprobación de este importante proyecto.

El señor MOLINA (Presidente).- ***Despachado el proyecto.***

OFICIO APROBACIÓN INFORME COMISIÓN MIXTA

4.3. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora

Oficio de aprobación de Informe de Comisión Mixta. Fecha 16 de noviembre, 1993. Cuenta en Sesión 14 Ordinaria. Legislatura 327 Extraordinaria. Senado.

Oficio N° 1462

A S.E. EL PRESIDENTE
DEL H. SENADO

VALPARAISO, 16 de noviembre de 1993.

La Cámara de Diputados, en sesión celebrada en el día de hoy, ha dado su aprobación a la proposición formulada por la Comisión Mixta constituida para resolver las divergencias suscitadas con ocasión de la tramitación del proyecto de ley que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Hago presente a V.E. que el referido informe ha sido aprobado con el voto afirmativo de 103 señores Diputados, de un total de 116 en ejercicio Acompaño la totalidad de los antecedentes del proyecto.

Dios guarde a V.E.

JORGE MOLINA VALDIVIESO
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

DISCUSIÓN SALA

4.4. Discusión en Sala

Senado. Legislatura 327 Extraordinaria. Sesión 15 Ordinaria. Fecha 17 de noviembre, 1993. Discusión Informe de Comisión Mixta, se aprueba.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA. INFORME DE COMISION MIXTA

El señor VALDES (Presidente).— En el primer lugar de la tabla figura el informe de la Comisión Mixta sobre el proyecto de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 27ª, en 20 de enero de 1993.

En trámite de Comisión Mixta, sesión 11ª, en 3 de noviembre de 1993.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 9ª, en 7 de julio de 1993.

Hacienda, sesión 9ª, en 7 de julio de 1993.

Vivienda (segundo), sesión 1ª, en 5 de octubre de 1993.

Hacienda (segundo), sesión 1ª, en 5 de octubre de 1993.

Mixta, sesión 15ª, en 17 de noviembre de 1993.

Discusión:

Sesiones 10ª, en 13 de julio de 1993 (se aprueba en general); 6ª, en 19 de octubre de 1993 (se despacha en particular).

El señor LAGOS (Prosecretario).— Corresponde considerar el informe emitido por la Comisión Mixta constituida en conformidad a lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución Política.

En la parte resolutive del documento, la Comisión, en mérito de lo expuesto, y por la unanimidad de los miembros asistentes, propone como forma y modo de resolver las diferencias suscitadas entre ambas Ramas del Congreso Nacional durante la tramitación del proyecto en estudio, que el Senado preste su aprobación a la proposición que transcribe a continuación, relativa a los artículos 17 y 38 que fueron objeto de la controversia.

La proposición mencionada consta en la página 7 del informe.

Respecto del artículo 17, que ha pasado a ser 18, sugiere el siguiente texto:

"Artículo 18.— Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e)

DISCUSIÓN SALA

del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso primero., y como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del mismo artículo 45, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo.

"De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, entre otros."

En lo que se refiere al artículo 38, que ha pasado a ser 40, la Comisión, igualmente por unanimidad, ha aprobado el siguiente:

"Artículo 40.— Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez arbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa, inhabilitación o ausencia del designado. Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez arbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.

"Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministro de Vivienda y Urbanismo, con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos.

"Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma.

"En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El arbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo."

Esta resolución de la Comisión Mixta exige para su aprobación quórum de ley orgánica constitucional.

El señor VALDES (Presidente).— En discusión el informe de la Comisión Mixta.

Ofrezco la palabra.

Tiene la palabra el Honorable señor Arturo Frei.

DISCUSIÓN SALA

El señor FREÍ (don Arturo).— Señor Presidente, la Comisión Mixta tuvo que abocarse a la resolución de la controversia surgida respecto de los artículos 17 (que pasó a ser 18) y 38 (que pasó a ser 40).

En lo que se refiere al primero de ellos, se aprobó por unanimidad una proposición hecha por el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo para reponer el texto original del mensaje del Ejecutivo, sobre la base de que el propuesto por el Senado estaba estableciendo una limitación al causar que, en la práctica, los bonos que emitieran las sociedades inmobiliarias, de ser adquiridas por fondos de pensiones, deberían incluirse en el cupo de bonos corrientes de empresas en lugar de hacerlo en el de letras hipotecarias.

En relación al artículo 38, que pasó a ser 40, debe señalarse que éste fue enviado a la Comisión Mixta porque la Cámara de Diputados no tuvo el quórum constitucional necesario para aprobarlo, en circunstancias de que en el trámite anterior el Senado sí lo había aprobado.

En consecuencia, solicito aprobar por unanimidad lo propuesto por la Comisión Mixta.

El señor VALDES (Presidente).— En discusión el informe.

Ofrezco la palabra. Ofrezco la palabra.

Si le parece a la Sala, se aprobará por unanimidad.

—Se aprueba el informe de la Comisión Mixta, dejándose constancia, para los efectos del quórum constitucional requerido, de que emiten voto favorable 26 señores Senadores.

OFICIO APROBACIÓN INFORME COMISIÓN MIXTA

4.5. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen

Oficio de aprobación de Informe de Comisión Mixta. Fecha 22 de noviembre, 1993. Cuenta en Sesión 19 Ordinaria. Legislatura 327 Extraordinaria. Cámara de Diputados.

"Valparaíso, 22 de noviembre de 1993.

A. S.E. EL PRESIDENTE
DE LA H. CÁMARA DE
DIPUTADOS

Tengo a honra comunicar a V.E., que el Senado ha dado su aprobación a la proposición formulada por la Comisión Mixta constituida para resolver las divergencias suscitadas con ocasión de la tramitación del proyecto de ley que establece normas para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Hago presente a V.E. que el artículo 40, ha sido aprobado en el carácter de orgánico constitucional, con el voto afirmativo de 26 señores Senadores, de un total de 46 en ejercicio, dándose cumplimiento de esta forma a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 63 de la Constitución Política de la República.

Lo que comunico a V.E. en respuesta a su oficio N° 1462, de 16 de noviembre de 1993.

Devuelvo los antecedentes respectivos.

Dios guarde a V.E.,

(Fdo.): Gabriel Valdés S., Presidente del Senado; José Luis Lagos López, Secretario del Senado Subrogante".

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

5. Trámite de Finalización: Cámara de Diputados

5.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo

Oficio de Ley a S.E. El Presidente de la República. Comunica texto aprobado por el Congreso Nacional. Fecha 22 de noviembre, 1993.

Oficio N° 1479

A S.E. EL PRESIDENTE
DE LA REPÚBLICA

Valparaíso, 22 de noviembre de 1993.

Tengo a honra comunicar a V.E. que el Congreso Nacional ha tenido a bien prestar su aprobación al siguiente

PROYECTO DE LEY

TITULO I

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 1°.- Autorízase a los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación da asignación familiar, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten.

Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Artículo 2°.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas.

Artículo 3°.- Con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro metódico, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador promitente vendedor.

El saldo de dicha cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4°.- El contrato de ahorro metódico se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16 de esta ley, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 56 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado este último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 5°.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 6°.- Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°.- Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N° 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo 1° servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones.

Artículo 8°.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores.

Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 10, ya las

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos sexto y séptimo del artículo 25.

Si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10.- Los fondos existentes en las cuentas o enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa/ en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, los herederos, si los hubiere, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

TITULO II

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

DS LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DS LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.

Artículo 13.- Los bancos y las sociedades financieras podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias y a las filiales de las instituciones financieras, cuyo objetó sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley.

Artículo 15.- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título. En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Artículo 16.- Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos anteriores del presente Título.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 17.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 26 y en el inciso segundo del artículo 29.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 18.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980, en el caso de los bonos emitidas de acuerdo a lo señalado en el inciso primero, y como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del mismo artículo 45, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, entre otros.

Artículo 19.- En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 17 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos a prorrata sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, Ley de Quiebras;

b) El síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

El síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores o Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el párrafo primero de la letra

b) precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones. El reglamento establecerá las bases de la licitación pública.

El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y

c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley N° 18.175.

La Ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 20.- En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del Na 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para él solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 21.- No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 22.- Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y coarto del artículo 1° ni los respectivos activos que los garantizan.

Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 32 del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo 24.- La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título, XI del decreto 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras de Seguridad Social y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

TITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 25.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

N° 2.552, de 1979, por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992.

En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento.

Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 17, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con subsidio habitacional, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 27.- "El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario. La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en las letras anteriores de este artículo.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo.

Artículo 28.- Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 29.- Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución. Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 30.- La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

contrato de arrendamiento, debiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al arrendatario la respectiva cesión» El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación. El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato.

Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria.

Artículo 31.- En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviere por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad.

Artículo 32.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.8B9 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 33.- Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal.

Artículo 35.- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

- 1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 37.
2. - Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.
3. - Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por acto del arrendatario.
4. - Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte de los herederos del arrendatario.
5. - Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 40 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito valista.
6. - Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor.

Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes.

Artículo 37.- El arrendatario podrá, voluntariamente, imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así imputados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 38.- Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables.

Artículo 39.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Artículo 40.- Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa, inhabilitación o ausencia del designado. Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 41.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV

DS LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA

Artículo 42.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 43.- La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 44.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

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 de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Sin embargo, no podrá/aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual Neto podrá ser hasta de 200 unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa de interés que se utilizará para ello. Asimismo, el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana.

Artículo 46.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 47.- Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 45, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 33, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 48.- Si el beneficiario cediere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 29, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 49.- Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 37, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 50.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 51-- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento, pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 52.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, sensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 53.- La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 54.- Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 62 del decreto ley N2 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales⁸⁸ y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 55.- En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 56.- Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Dios guarde a V.E.

JORGE MOLINA VALDIVIESO
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

LEY

6. Publicación de ley en Diario Oficial

6.1. Ley N° 19.281

Tipo Norma	:Ley 19281
Fecha Publicación	:27-12-1993
Fecha Promulgación	:15-12-1993
Organismo	:MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Título	:ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA
Tipo Versión	:Texto Original De : 27-12-1993
URL	:
	http://www.leychile.cl/N?i=30648&f=1993-12-27&p=

ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

TITULO I

De las Cuentas de Ahorro para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa

Artículo 1°.- Autorízase a los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

LEY

Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten.

Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Artículo 2°.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas.

Artículo 3°.- Con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro metódico, la institución donde éste estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador-promitente vendedor.

El saldo de dicha cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4°.- El contrato de ahorro metódico se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16 de esta ley, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 56 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

LEY

El contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado este último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

Artículo 5°.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 6°.- Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°.- Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley

LEY

N° 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo 1° servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones.

Artículo 8°.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores.

Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1° y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos sexto y séptimo del artículo 25.

Si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión

LEY

de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el prometente comprador.

Artículo 10.- Los fondos existentes en las cuentas o enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario prometente comprador, los herederos, si los hubiere, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los

LEY

bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

TITULO II

De las Sociedades Inmobiliarias Propietarias de las Viviendas que podrán darse en Arrendamiento con Promesa de Compraventa

Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.

Artículo 13.- Los bancos y las sociedades financieras podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias y a las filiales de las instituciones financieras, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la Ley N° 18.046 y su ley orgánica.

LEY

Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley.

Artículo 15.- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.- En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Artículo 16.- Para los efectos de esta Ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos anteriores del presente Título.

Artículo 17.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 26 y en el inciso segundo del artículo 29.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago

LEY

de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 18.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto Ley N° 3.500, de 1980, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso primero, y como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del mismo artículo 45, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3500, entre otros.

Artículo 19.- En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 17 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesta a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la Ley N° 18.175, Ley de Quiebras;

b) El síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento

LEY

correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

El síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el párrafo primero de la letra b) precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes, obligaciones. El reglamento establecerá las bases de la licitación pública.

El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y

c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebrare convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley N° 18.175.

La Ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 20.- En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de éste gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 21.- No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

LEY

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 22.- Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 17, ni los respectivos activos que los garantizan.

Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 3° del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo 24.- La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras, de Seguridad Social y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

TITULO III

Del Contrato de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa

Artículo 25.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean

LEY

propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N°2.552, de 1979, por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992.

En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

LEY

En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento.

Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 17, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con subsidio habitacional, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 27.- El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

LEY

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en las letras anteriores de este artículo.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo.

Artículo 28.- Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 29.- Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución. Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 30.- La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, debiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

LEY

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al arrendatario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación. El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato.

Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria.

Artículo 31.- En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y éste debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad.

Artículo 32.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 33.- Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo

LEY

convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1.489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal.

Artículo 35.- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 37.

2.- Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.

3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por acto del arrendatario.

4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte de los herederos del arrendatario.

5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 40 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria el remanente tendrá el carácter de crédito valista.

6.- por incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor.

Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de

LEY

compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes.

Artículo 37.- El arrendatario podrá, voluntariamente, imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así imputados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 38.- Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables.

Artículo 39.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

LEY

Artículo 40.- Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa, inhabilitación o ausencia del designado. Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 41.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

LEY

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señala el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV

De los Seguros y del Fondo de Garantía

Artículo 42.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 43.- La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 44.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores

LEY

dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V

Del Subsidio Habitacional para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa

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 de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual Neto podrá ser hasta de 200 unidades de fomento.

LEY

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa de interés que se utilizará para ello.

Asimismo, el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana.

Artículo 46.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 47.- Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 45, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 33, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 48.- Si el beneficiario cediere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 29, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 49.- Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 37, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de

LEY

que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 50.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 51.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento, pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro.

Artículo 52.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 53.- La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

De las Disposiciones Generales

Artículo 54.- Reemplázase, en los incisos segundo y tercero del artículo 6° del decreto ley N° 539, de 1974, las

LEY

locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 55.- En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 56.- Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévase a efecto como Ley de la República.

Santiago, 15 de diciembre de 1993.- PATRICIO AYLWIN AZOCAR, Presidente de la República.- Alberto Etchegaray Aubry, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Alejandro Foxley Rioseco, Ministro de Hacienda.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.- Joan Mac Donald Maier, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.