



CEREMONIA DE FIRMA DECRETO PROMULGATORIO DE LA LEY que establece normas
sobre arrendamiento de viviendas con permiso de compraventa
(Ley 19.281). — 15 - Dic - 1993

- 1.- La política habitacional del Gobierno de la Concertación ha tenido como ejes articuladores: revertir el déficit habitacional; construir ciudad; incentivar la participación de todos los sectores involucrados.
- 2.- Es así como en este período se han construido un total de 382.000 viviendas que ha significado entregar solución habitacional a igual cantidad de familias chilenas, logrando con ello disminuir en parte el déficit habitacional.
- 3.- A pesar de los esfuerzos desplegados, el problema habitacional sigue existiendo en Chile y constituye un desafío permanente para el gobierno buscar nuevas y creativas formas de enfrentarlo.
- 4.- En este contexto, mi gobierno ha desarrollado nuevos programas destinados precisamente a posibilitar el acceso a la vivienda a sectores que tradicionalmente han quedado al margen de los planes habitacionales.
- 5.- Este acto de firma del Decreto promulgatorio de la Ley 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con compromiso de compraventa, es un hecho relevante en este sentido.

Este nuevo sistema permitirá acceder a la vivienda a: las personas con dificultades para reunir el ahorro previo necesario para la compra de una vivienda y que sin embargo pagan elevados cánones de arriendo.

Las personas que tienen dificultades porque desarrollan trabajos en forma independiente o informales, no pudiendo acreditar la totalidad de su renta para obligarse en el largo plazo.

Las personas que, por motivos laborales o familiares deben trasladar su residencia de un punto a otro del país.

- 6.- La política habitacional de mi gobierno se ha caracterizado también por su capacidad para aunar esfuerzos y voluntades de diversos sectores en pro del común desafío de mejorar la calidad de vida de los chilenos.

Este sistema de Leasing Habitacional permitirá atraer nuevos y mayores recursos al sector habitacional, haciéndolo mas competitivo y colocando al servicio de los inversionistas nuevas alternativas de inversión.

- 7.- Pilar fundamental de la política social de mi Gobierno es el estímulo al esfuerzo propio para alcanzar las soluciones que se requieren.

Este sistema de arriendo de viviendas con compromesa de compraventa fomenta el ahorro para la vivienda e incorpora nuevos agentes captadores como: sociedades inmobiliarias específica; sociedades filiales de bancos; cjas de compensación; sociedades administradoras de mutuos hipotecarios y otras.

- 8.- Por su parte, el Estado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, apoyará y estimulará este esfuerzo personal a través de un subsidio habitacional para aquellas viviendas de un valor máximo de 1.500 U.F.

Enero 1992



*Con usted
construimos*

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GABINETE DEL MINISTRO
DEPARTAMENTO DE COMUNICACIONES
MVM.SAA.MRU.mar.-

LEASING HABITACIONAL

Es un nuevo sistema para el arriendo de viviendas con promesa de compraventa.

La familia arrendará la vivienda a una sociedad inmobiliaria y, paralelamente, irá formando un ahorro en una cuenta individual, la cual con los intereses ganados, le permitirá hacerse propietaria al término del plazo pactado.

El arrendatario, promitente comprador se obligará a efectuar un depósito metódico en la cuenta individual que el proyecto de ley define como "aporte".

Las cuentas individuales podrán abrirse y mantenerse en un Banco o en una AFP, a elección del usuario.

La institución donde la cuenta estuviera abierta, pagará mensualmente el valor del arrendamiento al arrendador y promitente vendedor (a la sociedad inmobiliaria), con cargo a los fondos existentes en ella.

Los contratos de arriendo con promesa de compra - venta podrán pactarse por plazos de hasta 20 años.

El sistema se aplicará a viviendas nuevas y usadas, regidas por el D.F.L. 2 de 1959 o por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas. En la práctica será aplicable a la mayor parte del stock de viviendas.

Para los sectores de ingresos medio - bajos, el Estado apoyará el acceso a la vivienda por esta nueva vía con un subsidio habitacional.

El objeto del subsidio será complementar el "aporte" a que se obligarán los beneficiarios y los ahorros voluntarios adicionales que puedan hacer para acelerar la compra-venta.

El subsidio se expresará en U.F.. Su valor actual neto (VAN) será similar a lo que se otorgue en el sistema de subsidio unificado, pagándose fraccionado en cuotas periódicas y sucesivas que se enteraran en la cuenta individual.

Los límites de precio de las viviendas a las que podrá aplicarse el subsidio no podrán ser superiores a los que

rijan para el sistema de subsidio unificado a la fecha de celebracion del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Las características en detalle de este nuevo subsidio habitacional se estableceran por la via reglamentaria a fin de asegurar la flexibilidad y oportuna adecuacion de las politicas habitacionales.

SOCIEDADES INMOBILIARIAS

Las sociedades inmobiliarias podran ser :

- a) Sociedades filiales de bancos
- b) Sociedades inmobiliarias de giro unico, cuyas acciones pueden ser adquiridas por los Fondos de Pensiones.
- c) Sociedades filiales de cooperativas abiertas de viviendas.
- d) Sociedades inmobiliarias, constituidas como sociedades anonimas abiertas o cerradas, sujetas al control de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las sociedades inmobiliarias obtendran los recursos para invertir en viviendas para arriendo con promesa de compraventa por las siguientes vias :

- a) Aporte de capital de sus accionistas.
- b) Emision de titulos de credito que colocaran en el mercado de capitales.
- c) Reinversion de capital o utilidades provenientes de arrendamiento y venta de las viviendas, al completarse en las cuentas individuales el precio pactado.

CONTRATOS DE ARRIENDO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Los contratos de arriendo con promesa de compraventa seran flexibles para :

- a) Convenir entre las partes condiciones especiales para la ampliacion o reparacion de la vivienda objeto del contrato.
- b) Que el arrendatario pueda ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesion que deba incluir el saldo de su cuenta con sus capitalizaciones. Esta cesion podra hacerse cuando hayan transcurrido cinco años desde la suscripcion del contrato.



*Con usted
construimos*

Incluire el subsidio, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio.

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa deberan establecer la obligatoriedad de contratar los siguientes seguros :

- a) de incendio de cargo de la inmobiliaria
- b) de desgravamen de cargo del arrendatario.
- c) de desempleo o de perdida de la fuente de ingreso, que cubrira el riesgo de no pago del "aporte". Este seguro sera de cargo de la inmobiliaria y sus condiciones se definiran en el reglamento de la ley. Su implementacion estara sujeta a la existencia de esta clase de seguros en el mercado, lo que el MINVU espera ocurra durante el presente año.

USUARIOS

El nuevo sistema estara abierto a cualquier interesado. Sin embargo el MINVU visualiza que sera especialmente atractivo y util para los siguientes sectores :

- a) Las familias de clase media que viven como arrendatarios y que tienen dificultades para formar, simultaneamente, un ahorro previo para comprar, ya que tienen otros gastos importantes en colegios, salud, bienes durables, vestuario, vacaciones, recreacion, etc.

Cabe destacar que los canones de arriendo son normalmente del 12% anual del valor de la propiedad. En mercados imperfectos, como los de algunas regiones, es incluso mas alto. Ello se debe al riesgo que tiene el mercado de arriendo puro para los **dueños** de las viviendas, tales como periodos de desocupacion y gastos de mantencion y reparacion.

En cambio, en el arriendo con promesa de compraventa no existen los mismos riesgos y, en consecuencia, una vez desarrollado el sistema los canones de arriendo deberian ser similares al costo de fondos para instrumentos de largo plazo, mas una spread que se ha calculado en alrededor del 2% anual. En otras palabras, el costo anual en arriendo seria similar al costo del credito hipotecario (si hoy existiera estaria entre 8 y 9%).

Ello dejaria alrededor de un 3% anual que el arrendatario promitente comprador podra capitalizar en su cuenta individual, para comprar finalmente la vivienda y por lo cual ganaria, ademas, intereses.



MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y URBANISMO

*Con usted
construimos*

b) Para los trabajadores independientes y pequeños empresarios, que tienen buenos flujos de ingresos, pero no son sujetos de crédito por la dificultad en acreditarlos. Estas personas ven limitadas sus posibilidades de acceder a la vivienda propia de inmediato con un crédito hipotecario, con o sin subsidio. En este caso se encuentran miles de comerciantes, técnicos, profesionales, transportistas, agricultores y otra variada gama de chilenos.

La magnitud y el ritmo de desarrollo que alcance este nuevo mercado habitacional dependerá fuertemente de la respuesta del sector privado a las nuevas opciones que se le abren. Los recursos financieros de largo plazo de los inversionistas institucionales, son suficientes para apoyar por esta vía una inversión de 40 o 50 mil viviendas adicionales por año, dentro del marco de una sana diversificación en las inversiones de esos recursos.

Por otra parte, se ha estudiado que el otorgamiento de hasta 40.000 subsidios anuales durante 15 años, y pagados en forma diferida, en el escenario de una economía que crece al 5% anual, significaría en el año 15, (o sea en el peak), comprometer un esfuerzo fiscal no superior al 0,26 % del P.G.B. o el 1% del gasto fiscal.