



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

6

m a y o 2 0 0 9

Ley N° 20.343 Modifica Distintos Cuerpos Legales con el Objeto de Mejorar las Condiciones de Financiamiento para Personas y Empresas

RESUMEN EJECUTIVO

Con fecha 28 de abril de 2009 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.343, que “Modifica distintos cuerpos legales con el objeto de mejorar las condiciones de financiamiento para personas y empresas”, de forma tal de incentivar la utilización de medidas alternativas al financiamiento bancario, de manera de generar mayores niveles de competencia en el mercado del crédito.

Algunas de estas medidas fueron planteadas por la Cámara Chilena de la Construcción en su momento, con el fin de reactivar la demanda por casas y departamentos. Otras propuestas, tienen por objeto facilitar el acceso al crédito, tanto para inversionistas como para personas naturales, a través de la eliminación de ciertas restricciones que hacían engorrosos y desincentivaban el uso de ciertos mecanismos crediticios.

Dentro de las propuestas hechas por el Gremio, está la de los mutuos hipotecarios que originen las Cajas de Compensación, tengan el carácter de endosables.

En efecto, era necesario potenciar el alcance de las operaciones crediticias de las Cajas de Compensación. En 2008 se les autorizó a otorgar a sus afiliados créditos hipotecarios de vivienda, con miras a facilitar el acceso de este tipo de financiamiento a los sectores de menores ingresos. Sin embargo, la participación de las Cajas en este segmento ha sido limitada, especialmente porque disponen de fuentes restringidas de financiamiento de largo plazo para fondear los créditos hipotecarios.

En este contexto, la nueva norma establece que los mutuos hipotecarios que originen estas entidades tengan el carácter de endosables, de manera de permitirles operar más activamente en este mercado con riesgos acotados.

Para ello, se modifica el artículo 21 de la Ley N° 18.833 que contiene el Estatuto General de las Cajas de Compensación, señalando que las Cajas podrán otorgar préstamos destinados al financiamiento de la adquisición, construcción, ampliación y reparación de viviendas y al refinanciamiento de mutuos hipotecarios, los que deberán garantizarse con primera hipoteca constituida sobre la vivienda objeto del contrato.

Otra de las medidas, es aquella que amplía, transitoriamente el acceso al Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios a empresas cuyas ventas no superen las 500.000 UF anuales. El FOGAPE constituye un instrumento financiero que permite entregar garantías a los créditos que obtengan micro, pequeños y medianos empresarios, facilitando su acceso al mercado del crédito.

Hasta la entrada en vigencia de esta norma, las empresas con ventas anuales hasta 100.000 UF podían optar por este tipo de instrumentos, pero desde ahora ese límite se amplía, de manera transitoria, a empresas con ventas inferiores a 500.000 unidades de fomento.

Se trata de un beneficio transitorio, ya que, en virtud del artículo 2° de la Ley N° 20.318, sobre el fondo de garantía, el beneficio es por 24 meses, y según el artículo 2° transitorio de la ley que se comenta comenzará a regir a partir de la fecha de la primera licitación siguiente a su publicación en el Diario Oficial, que efectúe el Administrador del Fondo de conformidad al decreto Ley N° 3.472, de 1980, que establece un Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios.

Por último, se extiende, también transitoriamente, hasta 36 meses, el plazo para convenir con Tesorería el pago de impuestos morosos. Hasta antes de esta modificación legal el Servicio de Tesorerías podría otorgar facilidades hasta de un año, en cuotas periódicas, para el pago de los impuestos adeudados, por razones fundadas.

No obstante, dado el período de crisis por el que se atraviesa, con esta ley se amplía, excepcionalmente, el plazo de suscripción de los convenios de pago, de los actuales doce meses, a un máximo de treinta y seis meses, manteniendo como característica el pago en cuotas periódicas y sucesivas.

INTRODUCCIÓN

La Ley N° 20.343, publicada el 28 de abril de 2009, tiene por objetivo incentivar la utilización de medidas alternativas al financiamiento bancario, de manera de generar mayores niveles de competencia en el mercado del crédito.

Algunas de estas medidas fueron planteadas por la Cámara Chilena de la Construcción en su momento, con el fin de reactivar la demanda por casas y departamentos. Otras propuestas tienen por objeto, facilitar el acceso al crédito, tanto para inversionistas como para personas naturales, a través de la eliminación de ciertas restricciones que hacían engorrosos y desincentivaban el uso de ciertos mecanismos crediticios.

Dentro de las propuestas hechas por el Gremio, está la de los mutuos hipotecarios que originen las Cajas de Compensación, tengan el carácter de endosables.

ANÁLISIS GENERAL

Con fecha 28 de abril se publicó en el Diario Oficial la ley N° 20.343, que “Modifica distintos cuerpos legales con el objeto de mejorar las condiciones de financiamiento para personas y empresas”, ley que se enmarca dentro de los programas de reactivación económica.

Esta norma introduce una serie de modificaciones a distintos cuerpos legales, como son, entre otros, la Ley de Mercado de Valores, la Ley de Impuesto a la Renta, la Ley de Seguros, y la ley que Establece el Estatuto General de las Cajas de Compensación.

ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES

- 1. Modificaciones en materia de securitización**
 - a. Eliminación del límite de 35% de activos originados o vendidos por una misma sociedad**

Hasta la entrada en vigencia de la norma existía una restricción a la securitización que los bancos y otros originadores pueden hacer de sus propias carteras. La nueva norma elimina dicha la restricción, obligándoles a informar estas circunstancias.

Iguales requisitos y restricciones se aplicarán a las administradoras de fondos de inversión de créditos securitizados a que se refiere la ley N° 18.815, respecto de la inversión de cada fondo que administre.

b. Modificación al régimen de tributación aplicable a flujos futuros securitizados

La securitización de flujos futuros en Chile no se ha desarrollado como es esperable, lo que se debe, en parte, al tratamiento tributario de estas operaciones, en que no coinciden en el tiempo la percepción o devengo de los ingresos con el pago o adeudo de los gastos y costos.

En este sentido, la ley introduce una modificación en la ley sobre Impuesto a la Renta con el objeto de permitir que, en el caso de la securitización de flujos futuros, los ingresos y gastos correspondientes a los flujos securitizados, se reconozcan en la medida que dichos flujos se vayan generando.

2. Establecimiento de un mecanismo excepcional para instrumentos de deuda de oferta pública transados en bolsa

Con el objeto de potenciar cada vez más la emisión de instrumentos de deuda pública que se transan en bolsa, ley establece una exención similar a la que la ley sobre Impuesto a la Renta establece en materia de acciones con presencia bursátil.

En este sentido, la ley introduce un nuevo Título VI a la Ley de Impuesto a la Renta, el que, fundamentalmente, señala que no constituirá renta el mayor valor obtenido en la enajenación de instrumentos de deuda de oferta pública, en cuanto se cumplan determinados requisito.

3. Homologar a 4% la tasa de impuesto a los intereses de créditos de institucionales extranjeros

Con el objeto de incentivar la oferta de crédito por parte de nuevos actores, la Ley introduce una modificación al artículo 59 de la Ley sobre Impuesto a la Renta con el objeto de homologar, a una tasa de 4%, el impuesto aplicable a los intereses pagados en créditos externos provenientes de inversionistas institucionales extranjeros oferentes de crédito,

como son las compañías de seguros y fondos de pensiones extranjeros que se encuentren acogidos al artículo 18 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

4. Créditos sindicados de compañías de seguros

De conformidad con el DFL N° 251, Ley de Seguros, las compañías de seguros pueden participar en el otorgamiento de créditos sindicados donde concurren dos o más bancos y con un límite que al efecto fija administrativamente la Superintendencia de Valores y Seguros.

Al respecto, esta nueva norma introduce una modificación en el artículo 21, N° 1 letra d) del DFL N° 251, Ley de Seguros, autorizando a que las compañías de seguro puedan participar en el otorgamiento de créditos sindicados con la concurrencia adicional de solo un banco o institución financiera, reduciendo la exigencia actual.

5. Autorización a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar para otorgar mutuos hipotecarios endosables

Como una forma de potenciar el alcance de las operaciones crediticias de las cajas de Compensación, en 2008 se les autorizó a otorgar a sus afiliados créditos hipotecarios de vivienda, con miras a facilitar el acceso de este tipo de financiamiento a los sectores de menores ingresos. Sin embargo, la participación de las Cajas en este segmento ha sido limitada, especialmente porque disponen de fuentes restringidas de financiamiento de largo plazo para fondear los créditos hipotecarios.

En este contexto, la nueva norma establece que los mutuos hipotecarios que originen estas entidades tengan el carácter de endosables, de manera de permitirles operar más activamente en este mercado con riesgos acotados.

En efecto, se modifica el artículo 21 de la Ley N° 18.833 que contiene el Estatuto General de las Cajas de Compensación, señalando que las Cajas podrán otorgar préstamos destinados al financiamiento de la adquisición, construcción, ampliación y reparación de viviendas y al refinanciamiento de mutuos hipotecarios, los que deberán garantizarse con primera hipoteca constituida sobre la vivienda objeto del contrato.

Asimismo, se establece que las Cajas de Compensación podrán otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables. Para estos efectos deberán inscribirse en el registro especial que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, y les serán aplicables las disposiciones del Título V de la Ley de Seguros, que trata esta materia.

Será requisito para inscribirse en el referido registro contar con la autorización de la Superintendencia de Seguridad Social, la que podrá revocar dicha autorización por resolución fundada, previa consulta a la Superintendencia de Valores y Seguros, en aquellos casos que las Cajas de Compensación incumplan gravemente con las instrucciones que al efecto imparta dicho organismo.

Por otra parte, la administración de los mutuos hipotecarios endosables que otorguen las Cajas de Compensación también podrá encargarse a un banco, sociedad financiera o a alguno de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables a que se refiere el Título V de la Ley de Seguros, o cualquier otra entidad autorizada por Ley para administrar tales mutuos.

Finalmente, se señala que podrán ser cesionarios de estos créditos los bancos, las sociedades financieras, las aseguradoras y reaseguradoras, y otras entidades reguladas por leyes especiales facultadas para realizar este tipo de inversiones.

6. Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios (FOGAPE)

El FOGAPE constituye un instrumento financiero que permite entregar garantías a los créditos que obtengan micro, pequeños y medianos empresarios, facilitando su acceso al mercado del crédito.

Hasta la entrada en vigencia de esta norma, las empresas con ventas anuales hasta 100.000 UF podían optar por este tipo de instrumentos, pero desde ahora ese límite se amplía, de manera transitoria, a empresas con ventas inferiores a 500.000 unidades de fomento.

Se trata de un beneficio transitorio, ya que, en virtud del artículo 2° de la Ley 20.318, sobre el fondo de garantía, el beneficio es por 24 meses, y según el artículo 2° transitorio de la Ley que se comenta comenzará a regir a partir de la fecha de la primera licitación siguiente a su publicación en el Diario Oficial, que efectúe el Administrador del Fondo de conformidad al decreto ley N° 3472, de 1980, que Establece un Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios.

7. Extensión de plazo para el pago de impuestos morosos hasta en 36 meses

De conformidad con el artículo 192° del Código Tributario, el Servicio de Tesorerías puede otorgar facilidades hasta de un año, en cuotas periódicas, para el pago de los impuestos adeudados, por razones fundadas.

No obstante, dado el período de crisis por el que se atraviesa, la ley que se comenta amplía, excepcionalmente, el plazo de suscripción de los convenios de pago, de los actuales doce meses a un máximo de treinta y seis meses, manteniendo como característica el pago en cuotas periódicas y sucesivas.

Así lo señala el artículo 7° de esta norma, al establecer que se amplía, a contar del día primero de mayo de 2009, y hasta un máximo de treinta y seis meses, en cuotas fijas o variables, el plazo de doce meses que contempla el inciso primero del artículo 192 del Código Tributario, sólo respecto de aquellos impuestos girados hasta el día 31 de marzo de 2009 y que se encuentren sujetos a cobranza administrativa o judicial.

Añade el mismo artículo, que esta facultad que se concede al Servicio de Tesorerías, se podrá ejercer hasta el 30 de junio del año 2010, y la primera de las cuotas deberá ser enterada al momento de suscribir el convenio, no pudiendo exceder su monto una treintaseisava parte del monto total adeudado, salvo que el deudor, en forma expresa, solicite pagar un monto mayor.

CONCLUSIÓN

La Ley N° 20.343, publicada el 28 de abril de 2009, que “Modifica distintos cuerpos legales con el objeto de mejorar las condiciones de financiamiento para personas y empresas”, tiene por objetivo incentivar la utilización de medidas alternativas al financiamiento bancario, de manera de generar mayores niveles de competencia en el mercado del crédito.

Dentro de este objetivo se circunscriben modificaciones relacionadas con

- Eliminación de la restricción que tenían las securitizadoras respecto que no podían tener en cada uno de sus patrimonios separados más de un 35% de activos que hubieran sido originados o vendidos por un mismo banco o sociedad financiera relacionada

- Se modifica la ley sobre Impuesto a la Renta con el objeto de permitir que, en el caso de la securitización de flujos futuros, los ingresos y gastos correspondientes a los flujos securitizados, se reconozcan en la medida que dichos flujos se vayan generando.
- Se modifica la participación de las compañías de seguros en convenios de créditos o créditos sindicados, reduciéndose, de dos a uno el banco o institución financiera con la que se debe suscribir el convenio.
- Se homologa a una tasa de 4% el impuesto aplicable a los intereses pagados en créditos externos provenientes de inversionistas institucionales extranjeros oferentes de crédito.
- Se iguala el tratamiento tributario de las acciones con algunos bonos de oferta pública al señalarse que no constituirá renta el mayor valor obtenido en la enajenación de instrumentos de deuda de oferta pública, en cuanto se cumplan ciertos requisitos.
- Se establece que las Cajas de Compensación podrán otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables.
- Se amplía, transitoriamente el acceso al Fondo de Garantía para Pequeños empresarios a empresas cuyas ventas no superen las 500.000 UF anuales.
- Se extiende, también transitoriamente, hasta 36 meses, el plazo para convenir con Tesorería el pago de impuestos morosos.

TABLA DE CÁLCULO DEL
 IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE MAYO DE 2009

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 36.866	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	M	- 0 -		497.691,00	0,00
E	497.691,01	1.105.980,00	0,05	24.884,55	3 %
N	1.105.980,01	1.843.300,00	0,10	80.183,55	6 %
S	1.843.300,01	2.580.620,00	0,15	172.348,55	8 %
U	2.580.620,01	3.317.940,00	0,25	430.410,55	12 %
A	3.317.940,01	4.423.920,00	0,32	662.666,35	17 %
L	4.423.920,01	5.529.900,00	0,37	883.862,35	21 %
	5.529.900,01	Y MÁS	0,40	1.049.759,35	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 497.691,00	\$ 248.845,50	\$ 116.127,95	\$ 16.589,75

INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a www.cchc.cl

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptorres: Financiamiento Credito Hipotecario, Seguritización.

Autor: Gonzalo Bustos Cardone.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

www.cchc.cl