



## TEMA DE ACTUALIDAD EN LA RED SOCIAL

**¿Cómo acceder al sistema de arrendamiento con promesa de compraventa, también llamado «leasing habitacional»?**

### EL SISTEMA ACTUAL

Los interesados en adquirir una casa propia disponen, en la actualidad, de dos instrumentos diferentes para financiar el valor de la vivienda:

- las letras hipotecarias emitidas por Bancos y Sociedades Financieras
- los mutuos hipotecarios emitidos por Sociedades especializadas en administrar mutuos garantizados por hipoteca.

En el primero de los casos la persona solicita el préstamo a un Banco o Financiera, procediendo éstos últimos a prestar letras hipotecarias por el valor del crédito, títulos que, al ser vendidos en el mercado secundario, permiten obtener los recursos para el pago de la vivienda. Es usual que en este tipo de operaciones se produzcan diferencias entre el valor del título y el de su venta, lo cual finalmente afecta el costo del crédito.

En el segundo caso, la persona recurre a una Sociedad Administradora de Mutuos Hipotecarios, la cual le otorga directamente el crédito emitiendo mutuos garantizados con hipoteca sobre el bien raíz adquirido. Dicho título es adquirido posteriormente por las Compañías de Seguros.

### EL SISTEMA NUEVO


El sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, conocido como leasing habitacional, nace como una alternativa adicional de financiamiento. Es un sistema mediante el cual una persona arrienda una propiedad con el compromiso de poder adquirirla para sí, una vez cumplido un plazo pactado y completado el valor de la vivienda, el cual se fija al momento de celebrar el contrato.


Para comprar una vivienda mediante el leasing habitacional se procede de la siguiente manera:


1


El interesado abre una cuenta de ahorro para la vivienda en una de las instituciones autorizadas -bancos, instituciones financieras o cajas de compensación- donde puede iniciar los depósitos en forma inmediata o a través de descuento de sus remuneraciones. Los valores depositados en esta cuenta son de libre disponibilidad y, por consiguiente, el interesado puede utilizarlo en lo que estime conveniente.

Los recursos de estas cuentas son invertidos por la Administradora de Fondos para la Vivienda (AFV) en instrumentos financieros de características similares a los fondos de pensiones, esperándose que generen rentabilidades similares a las obtenidas por dichos fondos.

 2 Si el ahorrante está interesado en obtener el subsidio habitacional bajo esta modalidad, se puede inscribir en el registro de postulantes habilitado al efecto por el SERVIU.


 3 El ahorrante puede buscar y seleccionar la vivienda que desee, nueva o usada, a través de cualquiera de los mecanismos existentes, pudiendo incluso seleccionar la vivienda que arrienda.

 4 Si la vivienda seleccionada no pertenece a una sociedad inmobiliaria que opera con leasing habitacional, el interesado debe contactarse con una de estas sociedades para que adquiera la vivienda seleccionada por el ahorrante.

 5 El interesado celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con la sociedad inmobiliaria. El interesado puede optar entre operar directamente con la sociedad inmobiliaria, pagándole a ésta los aportes mensuales, con lo que esta operación se transforma en una similar a un crédito hipotecario; o hacerlo utilizando la cuenta de ahorro para acumular el valor de la vivienda.

El contrato de arrendamiento con promesa de compraventa debe contener, entre otros, los siguientes datos: monto del arriendo que el interesado debe pagar mensualmente, expresado como porcentaje del valor de la vivienda; plazo del contrato, que determina cuando se puede comprar la vivienda y por cuanto tiempo se debe pagar arriendo; el valor de la vivienda que el interesado se compromete a pagar al cumplimiento del plazo del contrato y que la sociedad inmobiliaria debe respetar, expresado en unidades de fomento; y, los seguros que serán contratados por el interesado: incendio, desgravamen y, eventualmente, de desempleo.

Estos contratos se celebran por escritura pública y deben ser inscritos en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

 6 Celebración del contrato de ahorro metódico entre el interesado, la institución administradora de la cuenta de ahorro y la sociedad inmobiliaria, donde se fijan las condiciones para acumular los recursos que se utilizarán para pagar la vivienda al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. El contrato de ahorro metódico tendrá, entre otros, el siguiente contenido: monto del ahorro, expresado como porcentaje del valor de la vivienda que el interesado depositará mensualmente en la cuenta de ahorro; monto del arriendo, que es el mismo indicado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa; la AFV y el Fondo que elige el interesado para que le administre los recursos que deposite mensualmente en las cuentas de ahorro; y, comisiones que cobrará la institución recaudadora por el servicio, la que incluye los gastos de administración de la cuenta y las comisiones de la AFV.

Aquí la cuenta se congela y los valores acumulados en ella sólo pueden ser utilizados para el pago de la vivienda. Sin embargo el ahorrante puede cambiarse de institución administradora hasta por dos veces en el año o cada vez que la institución cambie las comisiones.

**7** Durante la vigencia de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y de ahorro metódico, el arrendatario promitente comprador paga mensualmente un aporte a la institución administradora de la cuenta de ahorro, la que a su vez paga el arriendo a la sociedad inmobiliaria y abona a su cuenta individual el ahorro metódico mensual. Los recursos de los ahorros son administrados por la AFV que eligió el interesado.

**8** Cuando se completa el plazo del contrato, el saldo de la cuenta individual, que debe ser igual al valor de la vivienda pactado inicialmente, se transfiere a la sociedad inmobiliaria, celebrándose el respectivo contrato de compraventa, con lo que el interesado pasa a ser propietario de la vivienda y deja de pagar arriendo.

## VENTAJAS DEL LEASING HABITACIONAL

Algunos aspectos que vale la pena destacar de este nuevo sistema se señalan a continuación:

- Es una alternativa más de financiamiento habitacional que se agrega a las dos actualmente existentes: Letras Hipotecarias y Mutuos Hipotecarios.
- Constituye una interesante opción para ahorrar, cualquiera sea el nivel de ingresos del ahorrante, puesto que se espera que las AFV obtengan una rentabilidad muy superior a la que entregan los actuales sistemas de ahorro para la vivienda. A lo anterior se debe agregar la franquicia tributarias del artículo 57 bis de la ley de la renta, de que gozan dichas cuentas.
- Es un mecanismo que facilita el cambio de vivienda, puesto que como la propiedad no se adquiere hasta el término del contrato, un eventual cambio sólo implica el endoso del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. A su vez, este endoso, al permitir la transferencia de los derechos y obligaciones del contrato a un tercero, puede liberar los recursos de la cuenta de ahorro para la vivienda.
- Permite reducir riesgos a los arrendatarios y a los inversionistas, lo cual impacta favorablemente en la reducción del valor de los arriendos como porcentaje del valor de la vivienda, significando un menor pago por canon de arriendo.

Como se expresó anteriormente, el leasing habitacional constituye una alternativa adicional de financiamiento habitacional y, como tal, debe contar con recursos suficientes que le permitan profundizar su operación. En este sentido, las sociedades inmobiliarias, que son las propietarias de las viviendas durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, pueden securitizar dichas viviendas con sus respectivos contratos, transfiriéndolos a una sociedad securitizadora, la que las paga con recursos frescos que vuelven a la inmobiliaria para que ésta continúe adquiriendo viviendas.

Por su parte, la sociedad securitizadora, con el respaldo de las viviendas y los respectivos contratos, emite bonos que son ofrecidos en el mercado de capitales, los que son adquiridos por inversionistas institucionales. De esta forma, el que provee los fondos para

la adquisición de las viviendas es el inversionista institucional, entre los que se cuentan los fondos de pensiones y las compañías de seguros. Por consiguiente, en este mercado se definirá la tasa de interés que en definitiva se cobrará por este tipo de operaciones.

De todo lo anterior se deduce que en la administración del sistema participan cuatro tipo de entidades. Las instituciones recaudadoras: bancos, instituciones financieras y cajas de compensación; las administradoras de fondos para la vivienda; las sociedades inmobiliarias; y, las sociedades securitizadoras.

## LEASING A TRAVES DE ENTIDADES DE LA C.Ch.C.

La Cámara Chilena de la Construcción, consciente de la importancia que este sistema puede llegar a tener en el ahorro interno, en la política habitacional y en el mercado de capitales, ha decidido participar en su puesta en marcha en las diversas instancias de su operación. En efecto, las entidades pertenecientes a la Red Social de la Cámara Chilena de la Construcción que participarán directamente en este sistema son las siguientes:

- **Caja de Compensación de los Andes:** Entidad que abrirá cuentas de ahorro a sus afiliados y público en general, y registrará en una cuenta individual los depósitos y giros sobre dichas cuentas.
- **Administradora de Fondos para la Vivienda:** Entidad en trámite de formación que se encargará de gestionar las inversiones de los Fondos para la Vivienda que se constituyan con las cuentas de ahorro administradas por la Caja de Compensación de los Andes.
- **Hipotecaria la Construcción:** Entidad que cumplirá el rol de sociedad inmobiliaria dentro del sistema.
- **Sociedad Securitizadora:** Entidad que securitizará las viviendas y los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, con el objeto de obtener recursos del mercado de capitales para la profundización de este sistema.

En la página siguiente se ilustra el procedimiento de leasing mediante un esquema operativo.

# LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION Y SU RED SOCIAL EN EL LEASING HABITACIONAL

## OPERADORES HACIA LOS CLIENTES

### CCAF DE LOS ANDES

- Suscripción de contratos de ahorro metódico y voluntario.
- Administración de cuentas individuales.
- Convenios con AFV para la administración de los Fondos para la Vivienda.
- Constitución de Fondos para la Vivienda.
- Prestación de servicios a Sociedades inmobiliarias de leasing habitacional.

### HIP. LA CONSTRUCCION CONCASA

- Adquisición de viviendas.
- Celebración de contratos de arriendo con promesa de compraventa.
- Enajenación de viviendas y cesión de los contratos a sociedades securitizadoras y otros inversionistas institucionales.

## OPERADORES HACIA EL MERCADO DE CAPITALES

### SECURITIZADORA LA CONSTRUCCION

- Adquisición de viviendas con contratos de arriendo con promesa de compraventa.
- Formación de patrimonios separados.
- Emisión y colocación de bonos securitizadores.

### AFV CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

- Inversión de los recursos de los Fondos para la Vivienda.

## ENTIDADES DE APOYO

### CORPORACION HABITACIONAL

- Apoyo a los clientes para la obtención del subsidio y para la adquisición de su vivienda.
- Apoyo a la gestión inmobiliaria.

### CCS

- Prestación de servicios temporales a la CCAF, a Hipotecaria La Construcción y a CONCASA.