

dirigido a Est.atecc.c

## EL LEASING HABITACIONAL. REALIDADES Y PERSPECTIVAS

Cuando en el futuro se escriba la historia del financiamiento de la vivienda en Chile, sin lugar a dudas el año 1996 será recordado como el año del Leasing Habitacional.

Muy pronto debieran quedar finiquitados los reglamentos que permiten el funcionamiento del sistema, y el Ministro de Vivienda y Urbanismo ya ha anunciado los primeros subsidios habitacionales para este tipo de operaciones. Por su parte, varias entidades han anunciado su interés en participar de diversas maneras en el Leasing Habitacional.

En primer lugar es muy importante reiterar que este es un sistema más de financiamiento habitacional y como tal competirá con los actuales sistemas vigentes de crédito. Sin embargo, añade a ellos una mayor facilidad de movilidad habitacional que es digna de mencionarse.

Durante estos años de trámite legislativo, mucho se ha hablado del concepto de "participar sin ahorro", es decir, este sistema permitiría financiar el 100% del valor de la vivienda. Al respecto es necesario tener en cuenta que éste, en el hecho, es un nexo entre las personas que requieren de vivienda y los recursos acumulados por los inversionistas institucionales, quienes buscan instrumentos financieros con una adecuada combinación de riesgo y rentabilidad. Los instrumentos financieros que se deriven de estos contratos de leasing competirán con otros instrumentos disponibles en el mercado financiero. Si se percibe que su nivel de riesgo es superior a la de las letras hipotecarias, el mercado exigirá un TIR mayor a los instrumentos derivados de los contratos de leasing.

A nivel del solicitante, éste tiene dos connotaciones. Por una parte, si se financia el 100% del valor de una vivienda, aún con las mismas tasas de interés, el canon de arrendamiento será superior a un dividendo, simplemente por el hecho que en este último caso se financia alrededor de un 75% de dicho valor. Por otra parte, dado que en dicha alternativa se presenta un mayor riesgo para el inversionista, se exigirá una tasa de interés mayor, para compensar dicho riesgo. En consecuencia, creo que en la práctica las Sociedades Inmobiliarias exigirán algún nivel de ahorro previo en la mayoría de los casos. Existiendo en Chile más de un millón de personas que están ahorrando para la vivienda, se les abre aquí una nueva opción que pueden explorar.

En lo que se refiere a la puesta en marcha de este sistema, si bien a nivel de usuario operar con un leasing habitacional resultará bastante simple, para las sociedades involucradas es un sistema complejo por cuanto incorpora una multiplicidad de entidades diferentes, algunas existentes como son las Cajas de Compensación y los Bancos, y otras nuevas como son las AFV, las Sociedades Inmobiliarias y las Sociedades Securitizadoras.

Cabe mencionar que en Chile la securitización es un tema nuevo que recién se está comenzando a desarrollar y radicaré allí la mayor dificultad. Este es esencial para la operación a plena capacidad del sistema, por cuanto es el eslabón entre los contratos de leasing habitacional y los bonos en que pueden invertir los Fondos de Pensiones y demás inversionistas institucionales.

Con todo, estimo que hacia el segundo semestre de 1996, comenzarán a otorgarse los primeros contratos de Leasing Habitacional, y por ello es importante que las personas continúen con el esfuerzo de ahorro que han estado haciendo, pues éste les dará mayores posibilidades de obtener un Leasing Habitacional en condiciones ventajosas.

Eugenio Velasco Morandé  
Presidente

27.12.95 -  
crg.

-07466-  
CAMARA CHILENA DE  
LA CONSTRUCCION  
Centro Documentación

Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras:

- a) Circular N° 2.839 (Bancos) y N° 1.143 (Financieras), de 30 de enero de 1996, sobre cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa y complementa instrucciones sobre constituciones de sociedades filiales.
- b) Circular N° 28 (Filiales), de 30 de Enero de 1996, que imparte instrucciones sobre sociedades de leasing inmobiliario.

Superintendencia de Seguridad Social:

Circular N° 1.464, de 18 de enero de 1996, que instruye a las cajas de Compensación de Asignación Familiar sobre su participación en el sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Cabe destacar además que el artículo 67 de la Ley N° 19.281 establece que, en todo lo no contemplado expresamente por ella, se aplicarán a este sistema las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda, con excepción de la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos.

La presente reseña recoge y analiza los aspectos más relevantes de este nuevo sistema de adquisición de viviendas, sobre la base de lo dispuesto en la Ley y en los Reglamentos antes citados.

## II. ASPECTOS GENERALES

### A.- ¿QUÉ ES EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA?.

Es un sistema mediante el cual una persona natural celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, y arrienda una propiedad a una empresa -llamada sociedad inmobiliaria, que es propietaria de la vivienda- con el compromiso de adquirirla para sí una vez cumplido el plazo pactado de antemano y una vez ahorrado un valor adicional al arriendo convenido, fijado al momento de celebrar el respectivo contrato, que servirá para pagar la adquisición de la respectiva vivienda.

En este contrato, que se suscribe entre el interesado y la sociedad inmobiliaria, debe establecerse el precio de compra de la vivienda, el monto del aporte (amortizaciones y renta del arrendamiento) y el plazo en el cual deberá completarse el ahorro suficiente para adquirirla (Ley, artículo 25).

### B.- ¿QUÉ TIPO DE VIVIENDAS PUEDEN SER ADQUIRIDAS MEDIANTE EL SISTEMA DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA?

La Ley permite a las personas naturales celebrar contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, y distingue entre quienes tienen o no tienen subsidio habitacional, en el sentido que éstas últimas sólo pueden adquirir determinados tipos de vivienda. Las viviendas que ambas clases de personas pueden adquirir pueden ser terminadas.

nuevas, usadas o en construcción. Se permite además que una persona natural venda su vivienda a una sociedad inmobiliaria y luego celebre un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con dicha sociedad (Ley, art. 25; D.S. N° 120, art. 1°).

Respecto de las personas que deseen subsidio habitacional, se restringe su ámbito de adquisición, toda vez que sólo podrán celebrar contratos relativos a viviendas económicas acogidas al D.F.L. N° 2, de 1959; viviendas sociales a que se refiere el D.L. N° 2.552, de 1979 -esto es, de un valor de hasta 400 U.F.-; o viviendas construidas con anterioridad al D.F.L. N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos del artículo 6.1.13 del Capítulo I del Título 6° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Título referido a Edificios y Viviendas Acogidos a la Propiedad Horizontal. El subsidio tampoco opera para el caso en que un titular de cuenta de ahorro para arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa venda su vivienda a una sociedad inmobiliaria y luego celebre un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con dicha sociedad, ni tampoco en el caso que esta situación se haya producido respecto del cónyuge del beneficiario, sus parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive o en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive (Ley, arts.25 inciso 3° y 45 inc. 1°; D.S. N° 120, art. 22).

#### C.- **¿ QUIÉNES INTERVIENEN EN EL SISTEMA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA?**

Los agentes que interactúan en este mercado son los siguientes:

##### 1) *Personas naturales*

Son los futuros propietarios, se les denomina arrendatarios promitentes compradores, y pagan un aporte mensual, que se desglosa en una parte destinada al arrendamiento de una vivienda y en otra que amortiza el capital, correspondiente al precio del contrato de compraventa prometido. Los derechos que la Ley establece en favor del arrendatario promitente comprador son irrenunciables (Ley, art. 38 inc. 1°).

##### 2) *Sociedades Inmobiliarias*

Son sociedades cuyo objeto es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa (Ley, art. 11). Como propietarias de las viviendas celebran el contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa con la persona natural interesada en ello. Los arrendatarios promitentes compradores pueden efectuar directamente pagos por concepto de este contrato a tales sociedades.

##### 3) *Bancos, Sociedades Financieras y Cajas de Compensación*

Son entidades autorizadas que captan y reciben los ahorros del arrendatario promitente comprador, y que deben contratar la administración de estos fondos con Administradoras de Fondos para la Vivienda, que son creadas mediante la nueva Ley. Las personas naturales abren, para estos efectos, "Cuentas de Ahorro Para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa" en los Bancos, Financieras y Cajas de Compensación. Las instituciones mencionadas mantienen estas cuentas y transfieren los fondos respectivos a las Administradoras de Fondos para la Vivienda o a las sociedades inmobiliarias que crea la Ley N° 19.281, y que analizaremos más adelante.

4) **Administradoras de Fondos para la Vivienda (AFV)**

se trata de sociedades especializadas, con giro único y exclusivo, el cual consiste en la administración de los fondos para la vivienda, que a su vez son patrimonios constituidos por los fondos disponibles de los recursos depositados en las cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Las A.F.V. serán contratadas por los Bancos, las Sociedades Financieras y las Cajas de Compensación, para que inviertan los recursos captados de los arrendatarios promitentes compradores, sin perjuicio de que el pago de la comisión pertinente sea de cargo del titular de la cuenta. A la inversión de estos recursos se aplicarán las normas que sobre el particular se encuentran contenidas en el D.L. 3.500, sin perjuicio de poder invertirlos en cuotas de fondos mutuos y de poder mantener cantidades de dinero en cuenta corriente bancaria (Ley, Título VI; D.S. N° 1.334, Títulos V a VIII).

5) **Sociedades Securitizadoras**

Son empresas que pueden emitir bonos (es decir, títulos que representan deuda), respaldados con los activos que conforman las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que hayan adquirido a sociedades inmobiliarias. Para ello, las Securitizadoras conforman patrimonios separados, y colocan dichos bonos en el mercado con cargo a los flujos y activos, con las características de plazo y amortización que requieran los inversionistas que los adquieren. De este modo, se facilita que las sociedades inmobiliarias cuenten con un financiamiento estable y seguro, a través del calce de los flujos futuros de arrendamientos, al tiempo que se diversifican tanto los riesgos de pago de tales arrendamientos, como los que puedan experimentar estas mismas Entidades y se contribuye a proporcionarles un financiamiento estable (Ley, art. 18).

6) **Inversionistas**

Son quienes adquieren los títulos emitidos por las sociedades securitizadoras.

7) **Compañías de Seguros**

Otorgan pólizas de seguro de incendio y desgravamen y otras que acuerden las sociedades inmobiliarias y los arrendatarios promitentes compradores, como las de terremoto y cesantía (Ley, Título V).

8) **Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:**

Otorga subsidios para la adquisición de viviendas y reglamenta todo el sistema de la Ley N° 19.281, requiriéndose que, en algunos casos, el Ministerio de Hacienda dicte determinadas normas, como las relativas a las AFV contenidas en el D.S. N° 1.334 (Ley, art. 68; D.S. N° 120, Título II).

### III.- FINANCIAMIENTO PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA MEDIANTE EL SISTEMA DE LA LEY N° 19.281

#### A.- ¿EXISTEN NORMAS SOBRE AHORRO ?

##### 1) *Cuentas de ahorro*

El Título I de la Ley N° 19.281 y el Título II del D.S. N° 1.334, se refieren a las "Cuentas de Ahorro para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa". Estas cuentas podrán ser abiertas por una persona natural en un banco, en una sociedad financiera o en una caja de compensación, y tienen por objeto acumular fondos suficientes para pagar la renta de arrendamiento pactada y para financiar la compra de la vivienda arrendada en el plazo convenido entre las partes.

Para abrir una cuenta no se requiere haber celebrado un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, así como para celebrar este contrato tampoco se requiere ahorro previo. La persona natural interesada puede abrir y mantener las cuentas que desee en cualquier banco, sociedad financiera y cajas de compensación, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con un aviso previo de 30 días. Estas cuentas conforman un patrimonio separado del de estas entidades.

Cabe señalar que las personas naturales -también llamadas "arrendatarios promitentes compradores"- pueden optar por enterar directamente a una sociedad inmobiliaria los fondos correspondientes al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa que hayan celebrado con dicha sociedad. Esta modalidad se conoce como "pago directo"

##### 2) *Tipos de ahorro*

Existen dos tipos de contrato de ahorro: *contrato de ahorro voluntario*, que es el suscrito entre la institución (banco, sociedad financiera o caja de compensación de asignación familiar) y el titular; y *contrato de ahorro metódico*, que es el suscrito entre la institución, el titular y la sociedad inmobiliaria, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa entre estos últimos.

El *contrato de ahorro metódico* obliga al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente a un porcentaje del precio de compraventa de la vivienda, expresados en Unidades de Fomento de monto fijo salvo acuerdo en contrario de las partes. Existe imposibilidad de retirar estos aportes.

En el caso de arrendatarios beneficiados con subsidio habitacional, el monto del aporte no puede exceder el 25 % de su renta líquida mensual, incluida la de su aval o codeudor solidario.

Por "aporte", para efectos de este tipo de contrato, se entienden 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 del contrato de compraventa. La Ley permite además efectuar depósitos voluntarios en cualquier tiempo.

El Reglamento enumera además las menciones que debe contener el contrato de ahorro metódico (Ley, art. 4º; D.S. Nº 1.334, art 9º).

El *contrato de ahorro voluntario* no requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, sino que sólo implica que los aportes efectuados por el titular a la cuenta respectiva tienen esa finalidad. Del texto del Reglamento (D.S. Nº 1.334), se desprende que el contrato de ahorro voluntario está ideado primordialmente para acumular recursos que permitan celebrar un contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa. El titular puede efectuar giros de la cuenta, cumpliendo determinados requisitos, establecidos en el respectivo contrato de ahorro voluntario. En el Reglamento se establecen las menciones que debe contener este tipo de contrato (D.S. Nº 1.334, art. 8º).

Copia del contrato de ahorro -voluntario o metódico- y sus respectivas modificaciones, debe darse al titular (D.S. Nº 1.334, art. 7º).

### 3) *Destino de los aportes*

En las cuentas se depositarán los aportes correspondientes al ahorro voluntario o metódico; los que el titular voluntariamente deposite; los que correspondan al fondo de garantía; al subsidio habitacional; a primas de seguros; a impuestos que graven al bien raíz; a gastos por concepto de reparaciones, mejoras o ampliaciones y a otras sumas que sean de cargo del titular (D.S. Nº 1.334, art. 4º).

### 4) *Descuento de remuneraciones*

Se permiten los "descuentos por planilla" para efectuar aportes periódicos y depósitos voluntarios regulares, a requerimiento escrito del trabajador en la misma forma que actualmente se autoriza para las cotizaciones previsionales del Decreto Ley Nº 3.500. Estos descuentos no pueden exceder del 30 % de la remuneración total del trabajador, y se entiende que tienen el carácter de dividendos hipotecarios por adquisición de viviendas, para efectos de los dispuesto en el artículo 58 del Código del Trabajo (de este modo, el descuento puede ser depositado por el empleador en el banco, la sociedad financiera o la caja de compensación en que el trabajador tenga una cuenta de ahorro y haya celebrado un contrato de ahorro metódico). Del texto de la Ley se desprende que estos descuentos también operan para el caso en que un trabajador dependiente deba efectuar directamente aportes a una sociedad inmobiliaria.

Se confieren a los bancos, financieras y cajas de compensación las mismas facultades que el D.L. Nº 3.500 otorga a las A.F.P. para el cobro de aportes descontados por planilla que se retrasen en ser aportados por el empleador.

En caso de retraso por parte del empleador en efectuar el descuento, se le aplica una multa en beneficio del trabajador, que ingresa al Fondo para la Vivienda al que más adelante nos referiremos, se faculta a los bancos, a las financieras, a las cajas de compensación y a las sociedades inmobiliarias para ejercer las mismas atribuciones que las A.F.P. para perseguir el cobro de los aportes atrasados.

Los descuentos se suspenden cuando el empleador no efectúa los aportes correspondientes en un período consecutivo de dos meses, y en esta situación, el arrendatario promitente comprador debe efectuar el aporte directamente al banco, sociedad financiera, caja de compensación o sociedad inmobiliaria que corresponda (Ley, art.

9°).

**5) Administración de las Cuentas de Ahorro de la Ley N° 19.281**

Los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación, con cargo a los aportes efectuados en las cuentas, deben efectuar el pago de la renta de arrendamiento del arrendatario promitente vendedor y descontar la comisión que les es propia. El saldo del aporte constituye el fondo disponible para el pago del contrato de compraventa prometido celebrar.

Con los recursos mencionados, estas instituciones deben constituir patrimonios separados denominados "Fondos para la Vivienda", que serán administrados e invertidos por una Administradora de Fondos para la Vivienda contratada por estas instituciones (Ley, arts. 1°, 3° y 5°; D.S. N° 1.334, arts. 3° y 9°).

**6) Cambio de Institución y de Fondo**

Se permite a los titulares de las cuentas cambiarse de institución hasta dos veces en el año calendario y también en el caso de haberse aumentado la comisión cobrada por la institución, debiendo en esta última situación verificarse dicho cambio dentro de los 90 días de haberse comunicado por la institución al organismo fiscalizador el referido aumento.

También puede el titular cambiarse de fondo sin cambiarse de institución, cuando lo estime conveniente, previa instrucción escrita a la institución, siempre que la institución haya celebrado contratos de administración de fondos con más de una AFV, o con una AFV que administre más de un Fondo (Ley, arts. 2° y 5° inciso 2°; D.S. N° 1.334, arts. 10° a 12°).

**7) Beneficio Tributario para las Cuentas de Ahorro**

Las Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa pueden acogerse a los beneficios del artículo 57 bis, letra B) de la Ley de la Renta, es decir, constituyen un crédito contra el Impuesto Global Complementario en la forma y condiciones que en dicho precepto se establecen (Ley, art. 10°).

**8) Registro de Titulares e Información que Deben Entregar las Instituciones (Bancos, sociedades financieras y cajas de asignación familiar; D.S. N° 1.334, Título IV)**

**a) Obligación de Registro (art. 13)**

Las instituciones deberán llevar un registro de los titulares, individualizándolos.

**b) Obligaciones de Información**

**Información cuatrimestral a los titulares de las cuentas (art. 14)**

Las instituciones deberán remitir a los titulares, informes cuatrimestrales que deberán señalar, entre otras, las siguientes informaciones:

- Saldo inicial y final en pesos y cuotas y los movimientos registrados en la cuenta respectiva.
- Actualización de las políticas de inversión de la institución.
- Comisiones cobradas por la institución.
- Rentabilidad del fondo.

*Información sobre comisiones (art. 15)*

Las instituciones deberán informar al público la modalidad y el valor de la comisión que cobren a los titulares, en avisos destacados que deberán estar a la vista del público.

*Información a sociedades inmobiliarias o sus cesionarias (art. 16)*

La institución deberá informar a la sociedad inmobiliaria o a su cesionaria acerca de las siguientes circunstancias:

- El incumplimiento del titular arrendatario promitente comprador de pagar el aporte metódico comprometido, dentro de los 20 días siguientes a la fecha fijada para su pago o del plazo menor convenido.
- Cualquiera otra información de la cuenta de ahorro para la vivienda, al sólo requerimiento de la sociedad inmobiliaria o de su cesionaria.

*Información sobre descuentos por planilla (art. 17)*

Por último, la institución deberá comunicar al titular de la cuenta, el incumplimiento de su empleador en el pago de las cantidades que éste se haya obligado a retener en las planillas de pago de remuneraciones, para enterarlos en la cuenta respectiva, y no lo haya hecho.

Cabe recordar la Ley N° 19.281 establece que en caso de retraso por parte del empleador en efectuar el descuento, se le aplica una multa en beneficio del trabajador, que ingresa al Fondo para la Vivienda al que más adelante nos referiremos, se faculta a los bancos, a las financieras, a las cajas de compensación y a las sociedades inmobiliarias para ejercer las mismas atribuciones que las A.F.P. para perseguir el cobro de los aportes atrasados. Los descuentos se suspenden cuando el empleador no efectúa los aportes correspondientes en un período consecutivo de dos meses, y en esta situación, el arrendatario promitente comprador debe efectuar el aporte directamente al banco, sociedad financiera, caja de compensación o sociedad inmobiliaria que corresponda.

**B.- ¿EXISTEN NORMAS ESPECIALES SOBRE SUBSIDIO HABITACIONAL?**

Las disposiciones sobre esta materia se encuentran establecidas en el Título V de la Ley y en el Título IV del D.S. N° 120, denominados "Del Subsidio Habitacional para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de



Compraventa". Este tipo de subsidio consiste en una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, con el objeto de complementar su aporte para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda (D.S. N° 120, art. 21 inc. 2°). El subsidio para el sistema de "leasing habitacional" tiene por objeto atorgar un aporte estatal complementario al esfuerzo personal del beneficiario. El Estado paga un subsidio en tantas cuotas como meses haya sido pactado el contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, de modo que el valor actual neto del subsidio sea similar a los niveles de aportes estatales que actualmente se destinan para el segmento de la población que se beneficia de éstos.

**1) Quiénes pueden optar al subsidio**

Pueden optar a este subsidio los titulares de Cuentas de Ahorro para el arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, que no posean otra vivienda y que cumplan con los requisitos que establece el D.S. N° 120. El objeto del subsidio será, en este caso, complementar el ahorro y los aportes voluntarios pagados por el titular, para ayudarle a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con subsidio habitacional, debe fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido a que haremos referencia más adelante, el que se contará desde la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

**2) Monto del subsidio y forma de enterarlo**

El subsidio se concede en U.F., fraccionado en cuotas iguales, periódicas y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, o en una modalidad distinta establecida en el respectivo llamado a postulación. El SERVIU correspondiente depositará directamente el subsidio en la entidad de que se trate (banco, financiera o caja de compensación), o en la pertinente sociedad inmobiliaria, cuando el arrendatario promitente comprador haya estipulado con ésta el pago directo de aportes.

El valor de la cuota se establecerá en el llamado a postulación de que se trate, de modo que su Valor Actual Neto (VAN) no exceda los límites mínimos y máximos señalados en el Reglamento. Vale la pena destacar que el Reglamento puede establecer valores diferenciados de cuotas periódicas para viviendas ubicadas en zonas de renovación urbana o emplazadas en diversas regiones del país, o para viviendas de distinto precio (Ley, art. 45).

El artículo 23 del D.S. N° 120 dispone el monto de los subsidios que puede otorgar la autoridad, atendidos los criterios antes mencionados, de acuerdo con la siguiente tabla:

A. Todas las regiones excepto las señaladas en la letra B:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio en valor actual neto (UF)
A.1. Hasta 500	130
A.2. Más de 500 y hasta 1.000	110
A.3. Más de 1.000 y hasta 1.500	90

B. Regiones XI, XII y Provincia de Palena X región:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
B.1. Hasta 600	150
B.2. Más de 600 y hasta 1.100	130
B.3. Más de 1.100 y hasta 1.600	110

C. Zonas de renovación urbana:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
C.1. Hasta 500	200
C.2. Más de 500 y hasta 1.000	200
C.3. Más de 1.000 y hasta 1.500	200

3) *Limitaciones para postular al subsidio.*

a) *En relación con el monto de la vivienda*

Los postulantes al subsidio no podrán serlo respecto de viviendas con precios superiores a los tramos establecidos en el Reglamento. Si el arrendatario promitente comprador conviene con la sociedad inmobiliaria, ampliaciones o mejoras de la respectiva vivienda, el valor de ésta no podrá exceder el máximo del tramo del valor de vivienda al cual corresponda el subsidio obtenido, pues si se excediere de este máximo, se pondrá término al pago de las cuotas pendientes del subsidio (Ley, art. 47).

b) *Otras limitaciones*

Tampoco podrán solicitar su inscripción en el Registro de Postulantes al que se hace referencia más adelante ni ser beneficiadas por el subsidio, las siguientes personas:

- Las que sean propietarias o asignatarias de una vivienda o de una infraestructura sanitaria definida en el artículo 7.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o cuando lo fuere su cónyuge.
- Las que hubieren celebrado más de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, aun cuando con uno sólo de ellos optaren a este subsidio habitacional.
- Las que hubieren obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, en general, alguna vivienda con subsidio. Esta prohibición regirá aunque la hubiere transferido, asimismo si ha sido el cónyuge quien ha obtenido el beneficio.

No regirá esta prohibición si la vivienda fue expropiada o hubiere sido totalmente destruida o

inhabilitada a consecuencia de sismo, incendio, u otra causa debida a caso fortuito o fuerza mayor.

- Las que tengan un certificado de subsidio vigente extendido a su favor, o que, asimismo, estuvieren incluidas en una nómina de postulantes seleccionados con el subsidio para Programa Especiales regulado por D.S. N°235, de Vivienda y Urbanismo, de 1985.

No obstante lo anterior, si una persona estuviere postulando a otro tipo de subsidio no existe inconveniente para que postule a este sistema, pero al resultar beneficiada dicha persona o su cónyuge, quedará automáticamente sin efecto la inscripción en el Registro especial para "leasing habitacional".

**4) Plazo de duración del contrato y de pago del subsidio**

El plazo para la celebración del contrato de compraventa prometido, sólo puede ser de 8, 12, 15 o 20 años, a elección de las partes. Salvo que la resolución que disponga el respectivo llamado a inscripción en el registro establezca una modalidad de pago diferente, el subsidio se pagará a 8, 12, 15 o 20 años, de acuerdo al plazo pactado para el contrato de compraventa prometido (D.S. N° 12, arts. 29 y 30).

**5) Derecho preferente del SERVIU**

En caso de incumplimiento del arrendatario promitente comprador y de resolución del contrato correspondiente, el SERVIU tendrá derecho preferente, exceptuado el promitente vendedor, para recuperar las cuotas pagadas del subsidio, debidamente actualizadas (Ley, art. 49 inc. 3°; D.S. N° 120, art. 37).

**6) Registros**

Se establecen diversos Registros: un "Registro de Postulantes Subsidio Ley 19.281", y un Registro Especial de Beneficiarios" de todos los subsidios habitacionales entregados por el Estado y las Municipalidades, en aplicación de esta ley. Pueden inscribirse en el Registro de Postulantes las personas naturales, mayores de edad que sean titulares de una de las cuentas a que se refiere el Título I de la Ley 19.281, o el cónyuge de este último, y que cumpla con los demás requisitos exigidos por el reglamento.

--

Una vez al año, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, llamará a inscripción en el Registro de Postulantes para el año siguiente, a través del Diario Oficial. Señalará también de esta misma forma los datos que deberá contener la inscripción y los documentos a acompañar. En un periódico de circulación nacional se publicarán los locales de atención para la entrega de formularios e información a los interesados (Ley, art.51; D.S. N° 120, arts. 24 y 25).

**7) Acceso al subsidio de los inscritos en el Registro**

Los inscritos deben presentar un certificado extendido por una sociedad inmobiliaria en que conste que dicho postulante tiene aprobada la operación correspondiente faltando para su formalización sólo la firma del respectivo contrato. Una vez efectuada esta presentación, el SERVIU hará una reserva de un cupo de subsidio. Dicha reserva se mantendrá por un plazo de 90 días corridos. La preferencia para la reserva de un cupo de subsidio se determinará de acuerdo a la fecha de ingreso en el SERVIU.

Dentro del plazo de 90 días antes señalado se deberá entregar al SERVIU copia autorizada de la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con constancia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Si no se diera cumplimiento a los requisitos en el plazo señalado, se producirá la caducidad automática de la reserva del subsidio y la exclusión automática del postulante del registro por un año, salvo que acredite ante el SERVIU y antes del término del plazo, que ingresó la escritura al Conservador de Bienes Raíces para su inscripción. Si una sociedad inmobiliaria en un mismo año calendario hubiere extendido el certificado antes señalado a lo menos a 5 postulantes, que no dieron cumplimiento en el plazo antes señalado, los SERVIU se abstendrán de aceptar durante los 12 meses siguientes certificados extendidos por dicha sociedad.

Una vez que se haya entregado la escritura al SERVIU, éste tendrá 30 días corridos para la revisión de la escritura y si no le mereciera reparos, procederá a la ratificación de la asignación del subsidio. Una vez ratificado se procederá a la exclusión del Registro del postulante y a su incorporación al Registro de Beneficiarios de este subsidio. La asignación del subsidio se formaliza mediante resoluciones de los Directores de los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanismo (D.S. N° 120, arts. 26 a 28).

**7) Seguro de Crédito para contratos con subsidio en que el valor de la vivienda no exceda de 900 U.F.**

Se establece que, tratándose de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa acogidos al subsidio habitacional, en que el precio de la compraventa no exceda de 900 U.F., y en caso de no pago de los aportes correspondientes a devoluciones por concepto de recursos tomados de la cuenta de ahorro del arrendatario promitente comprador, el arrendador promitente vendedor podrá solicitar el remate de la propiedad de que se trata. Ello podrá hacerse en cuanto los fondos existentes en cuenta o los abonos efectuados al pago del precio de compraventa prometido a la sociedad inmobiliaria, alcancen a lo menos el 25% de dicho precio de compraventa prometido.

Con el producto del remate, se procederá a pagar al arrendador promitente vendedor el precio de la compraventa prometida más las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas y las costas del juicio. Si aún quedare un saldo en contra del arrendatario promitente comprador, el SERVIU enterará al arrendador promitente vendedor hasta el 75 % de este saldo insoluto, con un límite máximo de 200 U.F. por operación (Ley, art. 41 bis; D.S. N° 120, art. 38).

**8) Pagos directos a las sociedades inmobiliarias.**

Los beneficiarios del subsidio habitacional podrán acordar con la sociedad inmobiliaria el pago directo de la renta de arrendamiento y del saldo del precio, caso en el cual el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta de ahorro respectiva a la sociedad inmobiliaria.

**9) Cesión del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.**

La Ley permite esta cesión, la cual puede incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpla a su vez con los requisitos para hacerse merecedor de subsidio habitacional. El cesionario deberá cumplir con los requisitos exigidos por el reglamento para ser beneficiario del subsidio, como por ejemplo estar inscrito en el Registro.

Para obtener el pago de las cuotas pendientes del subsidio el cesionario deberá entregar al SERVIU copia autorizada de la inscripción del contrato, con constancia de la anotación marginal de la cesión. Ahora bien, si el cedente no incluye las cuotas pendientes, este podrá aplicar la fracción del subsidio no percibida a otro contrato regido por esta Ley, conservando la calidad de beneficiario, para lo cual dispondrá de 120 días corridos siguientes a la fecha del endoso. El beneficiario deberá entregar al SERVIU copia autorizada del nuevo contrato al cual ha aplicado la fracción del subsidio no percibida, con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Si no se cumpliera dentro del plazo las exigencias señaladas, caducará el derecho a cobrar las cuotas pendientes (Ley, art. 48; D.S. N° 120, arts. 31 y 41).

**10) *Sustitución de una vivienda por otra***

Esta operación puede realizarse, pero el precio de la nueva vivienda deberá estar comprendido en el mismo tramo de valor de vivienda al cual corresponda el subsidio obtenido y deberá estar emplazada en zona de renovación urbana si dicho subsidio correspondiera a esa modalidad. Si se superara el valor antes señalado o no se emplaza en zona de renovación urbana, debiendo hacerlo, la autoridad procederá a aplicar sanciones a los beneficiarios o sustitutos, como por ejemplo el término del pago de las cuotas pendientes del subsidio (Ley, art. 26 inc. final; D.S. N° 120, art. 35).

**11) *Otras situaciones en que el SERVIU puede dejar de pagar las cuotas del subsidio***

Cuando debiera celebrarse el contrato de compraventa prometido, por ser el saldo de la cuenta o el total de los abonos enterados al arrendador promitente vendedor igual al precio de venta estipulado en el contrato de arrendamiento o por haber operado el seguro de desgravamen.

Asimismo, si el contrato de arrendamiento fuere declarado resuelto por el no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aún cuando estos no fueran sucesivos, para la cual deberá ser puesta en conocimiento del SERVIU la sentencia respectiva (Ley, art. 49; D.S. N° 120, arts. 36 y 37).

**12) *Inembargabilidad***

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria en su caso, y las cuotas pendientes del mismo, serán inembargables y tampoco serán susceptibles de medidas precautorias (Ley, art. 50; D.S. N° 120, art. 39).

**13) *Infracciones que no tengan una sanción establecida***

Serán sancionadas, según corresponda, con la exclusión del Registro de Postulantes o con la suspensión del pago de las cuotas pendientes del subsidio, y en el caso específico del artículo 27 del D.S. N° 120 (inexactitudes en la información proporcionada para acceder al subsidio), además con la restitución de las cuotas percibidas debidamente actualizadas en U.F.. Pero, si el beneficiario restituye las cuotas percibidas debidamente actualizadas se considerará que no ha sido beneficiario, con lo cual podrá volver a postular al subsidio. El Reglamento establece una fórmula algebraica para calcular el valor de las cuotas del subsidio a restituir, debidamente actualizadas (D.S. N° , art. 33).

**III.- CONTRATOS QUE SE CELEBRAN PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA DE ACUERDO CON LA LEY N° 19.281.**

**A) ¿QUÉ CONTRATOS SE CELEBRAN ENTRE EL ARRENDATARIO PROMITENTE COMPRADOR Y LA SOCIEDAD INMOBILIARIA?**

Se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa y un contrato de compraventa (Ley, Título III, arts. 25 a 41 bis; D.S. N° 120, arts. 1° a 16).

1) *Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.*

**a) Estipulaciones del contrato**

El régimen común a todos las modalidades de este contrato (aporte a una entidad autorizada o directamente a una sociedad inmobiliaria) consiste en que se requiere que el respectivo arrendamiento con promesa de compraventa conste en escritura pública, que debe inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y en el de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Las partes que intervienen se denominan "arrendatario promitente comprador" y "arrendador promitente vendedor".

El contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá contener, a lo menos, las siguientes estipulaciones (D.S. N° 120, art. 5°):

- 1) Individualización de las partes.
- 2) Singularización de la vivienda objeto del contrato.
- 3) Precio del contrato prometido.
- 4) Modalidad pactada para el pago de los aportes por el arrendatario promitente comprador, en adelante "el arrendatario".
- 5) Monto del aporte pactado, indicando la parte destinada a renta de arrendamiento y la destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida, o al pago parcial de dicho precio a la sociedad inmobiliaria, según corresponda, expresadas todas en Unidades de Fomento.
- 6) Gastos, derechos, impuestos y primas de seguro de cargo del arrendatario.
- 7) Facultad para solicitar al actual empleador y a los futuros empleadores el descuento por planilla, en su caso.
- 8) Plazo y/o condición para la celebración de contrato prometido.
- 9) Declaración del arrendatario del conocimiento de la congelación de los fondos de la cuenta a partir de la fecha del contrato, en su caso.
- 10) Facultad del arrendatario de efectuar depósitos voluntarios en la cuenta o si ha optado por la modalidad de pago directo a la sociedad inmobiliaria, de prepagar, etc.
- 11) Mandato a la institución en que mantiene la cuenta, en su caso, para girar las sumas que corresponda, a la sociedad inmobiliaria.
- 12) Indicar los días en que se pagará la renta (anticipado, vencido), plazo y lugar para el pago de cada mensualidad.

- 13) Fecha en que la institución se compromete a girar al arrendador promitente vendedor, en adelante "el arrendador", la renta y otros pagos.
- 14) Obligación para el arrendatario de contratar seguro de incendio, y seguro de desgravamen si fuese menor de 65 años.
- 15) Obligación del arrendador de ofrecer alternativas de pólizas para los seguros antes señalados.
- 16) Obligación del arrendador de ofrecer al arrendatario un seguro de desempleo o de pérdida de su fuente de ingreso.
- 17) Seguros adicional y formación del fondo de garantía en el caso que el arrendatario no sea trabajador dependiente.
- 18) Obligación de la sociedad inmobiliaria de comunicar a la institución que mantiene la cuenta, el hecho de haberse suscrito el contrato, y enviarle copia.
- 19) Si se pactan mejoras y ampliaciones, deberá señalarse si se efectuarán por la sociedad inmobiliaria o por el arrendatario.
- 20) Señalar si se operará con subsidio habitacional.
- 21) Si hubiere gastos que se paguen por el arrendador por cuenta del arrendatario, estipular como se devolverán. Estos se devolverán en U.F. con un interés que no podrá exceder el interés corriente para operaciones reajustables.
- 22) Cláusulas penales.
- 23) Tablas de desarrollo. Si el arrendatario opta por enterar su aporte directamente en la sociedad inmobiliaria con la cual celebra el contrato, deberá incluirse como parte integrante del contrato una tabla de desarrollo que establezca, para cada período de pago del aporte, la parte de éste destinada al pago de la renta de arrendamiento, al pago parcial del precio prometido, y el saldo insoluto del precio resultante después del pago del aporte en el respectivo período, indicando la tasa de interés utilizada. En el aviso de cobro deberá indicarse la parte del aporte destinado a la renta de arrendamiento y la parte destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa o que deberá enterarse directamente en la sociedad inmobiliaria, detallando lo correspondiente a primas de seguros, formación del fondo de garantía, etc.

**b) Contrato sobre viviendas en construcción**

Tratándose de viviendas en construcción, puede celebrarse 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 de acuerdo con el artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Ley, art. 25 inc 2°).

**2) Disposiciones Especiales relativas al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.**

**a) Opción de prepago y gastos adicionales del contrato.**

La ley dispone que debe incluirse la opción del arrendatario promitente comprador de prepagar en cualquier época, total o parcialmente el saldo insoluto del precio prometido. Señala asimismo que serán de cargo suyo todos los gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble objeto del respectivo contrato de promesa de compraventa, a partir de la fecha del mismo (Ley, art. 26 bis, incs. 3° y 4°).

b) *Normas especiales sobre seguros y garantías*

En materia de seguros, debe establecerse la obligación del arrendatario promitente comprador de contratar seguros de incendio y de desgravamen y, de no hacerlo, la sociedad inmobiliaria podrá contratarlos por cuenta y cargo de aquél. Asimismo, la sociedad inmobiliaria debe ofrecer al arrendatario promitente comprador una alternativa de seguro de desempleo, que cubra el riesgo de no pago del aporte convenido. En materia de garantías, la sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios promitentes compradores que no sean trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte. Este fondo podrá también constituirse para los trabajadores dependientes, en el caso que éstos lo soliciten. Por último, las sociedades inmobiliarias pueden también solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expirarán por el solo ministerio de la ley al suscribirse éstos (Ley, Título V, arts. 42 a 44 bis; D.S. Nº 120, Título II, arts. 17 a 19).

c) *Otras cláusulas que pueden pactarse*

Pueden pactarse cláusulas penales, que contengan la avaluación anticipada de perjuicios por incumplimiento de las obligaciones de las partes. Pueden además pactarse condiciones especiales de ampliaciones y reparaciones y hasta de mejoras, en este caso efectuadas por el arrendatario (Ley, art. 38 inc. 2º).

d) *Cesión del Contrato*

Aparte de la cesión del contrato que puede efectuarse por la sociedad inmobiliaria, en los términos que más adelante se expresan, el arrendatario promitente comprador puede también ceder los derechos derivados de su contrato, debiendo incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones, todo ello previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que sólo podrá negarla mediando causa justificada. Las cesiones se efectúan mediante endoso, requieren que el respectivo notario autorice las firmas de las partes y se inscriben en el Conservador al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa (Ley, art. 29; D.S. Nº 120, arts. 10 y 12).

e) *- Daños de la vivienda por causa de vicios ocultos.*

La Ley establece que si esta situación se produce durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, y los daños son imputables al arrendador promitente vendedor, éste deberá repararlos, pudiendo el arrendatario demandar la correspondiente indemnización de perjuicios. Si los daños obedecen a otras causas, será el arrendatario quien deba repararlos, sin perjuicio de las indemnizaciones que deba pagar al asegurador (Ley, art. 36).

3) *Contrato de Compraventa Prometido.*

Para efectos de esta síntesis, interesa destacar que el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse dentro de los 90 días siguientes a la ocurrencia de alguna de las siguientes circunstancias (Ley, art. 27; D.S. Nº 120, art. 13):

- Cuando el saldo de la cuenta del arrendatario promitente comprador en la institución (banco...)



o en la sociedad inmobiliaria sea igual al precio de venta pactado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa:

- Cuando se cumpla el plazo de celebración del contrato prometido y se entere el precio de la compraventa. Si dentro de dicho plazo no se entera el precio, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se prorrogará en el plazo que no exceda al que sea necesario para completar la parte no enterada del precio, en tantas cuotas de un monto igual a las estipuladas en el contrato, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el saldo del precio, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.
- Cuando opere el seguro de desgravamen, en caso de fallecimiento del asegurado. En este caso, el plazo se contará desde la fecha de pago por la Compañía Aseguradora de la indemnización correspondiente al seguro de desgravamen.

**4) Terminación de los contratos.**

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y de compraventa prometido terminan por las causales comunes a este tipo de actos, sin perjuicio de las regulaciones específicas que para ellos se contemplan en la Ley N° 19.281 y de las situaciones a que ésta alude.

**a) Resolución del contrato de promesa por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria.**

En este caso, el arrendatario promitente comprador puede pedir la resolución del contrato o la ejecución forzada del mismo, de acuerdo con las reglas de las obligaciones de hacer del Código Civil, gozando de un crédito preferente de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad (Ley, art. 31).

**b) Extinción del derecho del arrendador por sentencia judicial, no imputable al arrendatario promitente comprador**

En tal eventualidad, la vivienda arrendada deberá ser reemplazada por otra similar, de común acuerdo entre las partes. En estos casos, el arrendatario podrá pedir la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios (Ley, art. 34).

**c) Resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por no pago de aportes**

En caso de no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, el arrendador promitente vendedor podrá pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. La institución en que el arrendatario mantenga una cuenta de ahorro metódico pagará 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 (a firme) la resolución judicial del contrato y se restituya la vivienda a la sociedad inmobiliaria. Si se trata de aportes que se efectúan directamente a la sociedad inmobiliaria, las rentas de arrendamiento se pagarán con cargo a los fondos que el arrendatario promitente comprador le haya aportado, en la forma que dispone el reglamento de la ley (Ley, art. 37; D.S. N° 120, art. 9°).

d) *Quiebra de la sociedad inmobiliaria.*

En este caso, los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa se resolverán, a menos que la sociedad inmobiliaria haya cedido el contrato a otra entidad debidamente autorizada (Ley, art. 21 inc. final).

e) *Terminación anticipada y resolución del contrato de arrendamiento y de la promesa de compraventa.*

La ley establece las siguientes causales (Ley, art. 35):

- 1ª Por no pago de los aportes a la cuenta de ahorro metódico o a la sociedad inmobiliaria.
- 2ª Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario promitente comprador o de las personas por las que responda civilmente.
- 3ª Por cambio de destino de la vivienda arrendada por parte del arrendatario promitente comprador. Debe destacarse que el sistema de la Ley N° 19.281 ha sido establecido para dar un uso habitacional a los inmuebles acogidos al mismo. Sin embargo, la ley permite contar en estas viviendas con una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que se cuente para ello con la autorización de la sociedad inmobiliaria y de la Dirección de Obras respectiva (Ley, art. 39; D.S. N° 120, art. 16).
- 4ª Por incumplimiento de las obligaciones de los herederos, en caso que éstos hubieren perseverado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa celebrado por el causante.
- 5ª Por quiebra del arrendatario promitente comprador.

B.- **¿EXISTEN NORMAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS RELATIVAS A ESTOS CONTRATOS?**

Se establece que será juez competente para conocer cualquier controversia que surja entre las partes un juez árbitro de derecho con facultades de arbitrador en cuanto al procedimiento. Este juez será designado por el juez letrado de turno, de entre los inscritos en un Registro especial que para estos efectos llevará el MINVU. Habrá jueces de primera y segunda instancia.

Contra la sentencia de primera instancia sólo procederán los recursos de apelación y casación en la forma, para ser conocidos por un árbitro de segunda instancia. Respecto de la sentencia de este último, sólo procederán el recurso de casación en la forma por ultrapetita (ir más allá de lo pedido) e incompetencia, y el de queja para ante la Corte Suprema.

Si el arrendatario promitente vendedor obtiene la restitución de la vivienda, el árbitro debe levantar un acta acerca del estado de su conservación, asistido por un perito, cuyo informe, más las observaciones que formulen las partes, servirá para fijar el monto de la eventual indemnización que se adeuden las partes (Ley, arts. 40 y 41; D.S. N° 120, art. 20).

**IV.- AGENTES INSTITUCIONALES: SOCIEDADES INMOBILIARIAS, A.F.V. Y SECURITIZADORAS.**

**A.- ¿ QUÉ SON LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS?**

**1) Definición y Requisitos de Existencia.**

El Título II de la Ley N° 19.281 -en sus arts 11 a 24- se refiere a las Sociedades Inmobiliarias Propietarias de las Viviendas que podrán darse en Arrendamiento con Promesa de Compraventa. Estas sociedades se definen como aquéllas que tienen por objeto la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Deben constituirse como sociedades anónimas, se rigen por las normas de las sociedades anónimas abiertas y se sujetan al control de la Superintendencia de Valores y Seguros.

A lo anterior se añade que el patrimonio de las sociedades inmobiliarias, durante su vigencia, deberá ser de al menos 10.000 U.F., sin que el 50 % de este valor pueda estar afecto a gravámenes, prohibiciones o embargo. Tampoco podrán mantener un endeudamiento que exceda al que establezca la Superintendencia de Valores y Seguros, en relación a sus niveles de patrimonio y tipo de operaciones.

**2) Quiénes pueden constituir sociedades inmobiliarias.**

La Ley no prohíbe en principio que ningún interesado en ello pueda constituir este tipo de sociedades. Sin embargo, autoriza a que lo hagan algunas entidades, de la forma que en ella se dispone: pueden constituir o formar parte de sociedades inmobiliarias las sociedades anónimas inmobiliarias, mencionadas en la letra j) del artículo 98 del D.L. N° 3.500, los agentes administradores de mutuos hipotecarios, y las cajas de compensación. Los bancos y sociedades financieras pueden constituir las como filiales.

Se autoriza además a las cajas de compensación, a los bancos, a las sociedades financieras y a las cooperativas abiertas de vivienda para prestar servicios de administración, en relación con los contratos de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con la Ley N° 19.281.

**3) Operaciones que pueden realizar las sociedades inmobiliarias.**

**a) Adquisición o construcción de viviendas**

Para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, a través de los correspondientes contratos..

**b) Recibir directamente aportes de los arrendatarios promitentes compradores**

Caso en el cual la parte del aporte que exceda de la renta de arrendamiento se abonará al precio de la compraventa prometida, en la forma pactada en el respectivo contrato.

**c) Enajenar en cualquier tiempo la vivienda arrendada con promesa de compraventa**

Siempre que ceda el respectivo contrato, sólo a las siguientes entidades: a otra sociedad inmobiliaria, a un fondo de inversión inmobiliaria, a un fondo de inversión de créditos securitizados reglamentados en la Ley N° 18.815, sobre Fondos de Inversión; a una sociedad securitizadora de las contempladas en el Título XVIII de la Ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores, o a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado por norma general que pueden adquirirlos.

De ocurrir esta enajenación, el adquirente quedará obligado a cumplir en la forma pactada el primitivo contrato de arrendamiento (D.S. N° 120, art. 11).

**d) *Mantener la administración de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa cedidos***

Ello, de acuerdo con la letra c) anterior, siempre que así se acuerde con el adquirente.

**e) *Acudir a las siguientes alternativas de financiamiento:***

Éstas pueden consistir en:

- 1° Emitir bonos de acuerdo con las normas aplicables a la emisión de títulos de deuda a largo plazo, establecidas en el Título XVI de la Ley de Mercado de Valores. En este caso, los montos y épocas de amortización de los bonos deben ser concordantes con los plazos y flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban y que formen parte de su activo.
- 2° Enajenar viviendas arrendadas con promesa de compraventa y ceder el respectivo contrato a sociedades securitizadoras de las contempladas en el Título XVIII de la citada Ley de Valores, caso en el cual estas últimas podrán emitir títulos de deuda con el respaldo de estos activos. Sin embargo, no podrán enajenarse aquellas viviendas arrendadas con promesa de compraventa respecto de las cuales los arrendatarios promitentes compradores efectúen directamente pagos a las sociedades inmobiliarias. En estas enajenaciones debe cumplirse con las normas mencionadas en los dos puntos anteriores.
- 3° Acudir al financiamiento bancario, respecto del cual, para este tipo de sociedades, se permite un endeudamiento máximo de hasta 15 veces su capital pagado y reservas. Las sociedades inmobiliarias que reciben aportes directos deben considerarlos para el cálculo de dicho límite (Ley, art. 22 inc. 2°).

**B.- ¿QUÉ SON LOS FONDOS PARA LA VIVIENDA Y LAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS PARA LA VIVIENDA (AFV)?**

Los Fondos para la Vivienda y las AFV se encuentran regulados en el Título VI de la Ley-arts. 54 a 65-, y en los Títulos V a VIII del D.S. N° 120, en sus artículos 18 a 33. Tienen como función exclusiva la inversión de los fondos de las cuentas de ahorro para la adquisición de viviendas que les transfieren las instituciones -bancos, sociedades financieras y cajas de compensación-, dejando a éstas la función operativa y comercial de estas cuentas. De este modo, la separación entre las AFV y las instituciones se traduce en una concreción del principio de la especialidad, dado que las AFV operan en un esquema muy parecido al de las Administradoras de Fondos de

Pensiones establecidas en el D.L. N° 3.500, de 1980.

**1) Fondos Para la Vivienda**

**a) Definición**

El Fondo para la vivienda se define como un patrimonio constituido con los fondos disponibles de los recursos depositados en las cuentas de ahorro de arrendamiento con promesa de compraventa, para su inversión en los valores señalados en la ley N° 19.281, correspondiendo su administración a una sociedad anónima, denominada A.F.V. (Ley, art. 54 inc. 1°).

**b) Cuotas de los Fondos**

Los aportes efectuados en las cuentas de ahorro se expresarán en cuotas del Fondo, de igual valor y características. Las cuotas del Fondo se valorizarán diariamente y serán rescatables por la institución que mantenga las cuentas. Los activos del Fondo son inembargables y no son susceptibles de ninguna medida precautoria (Ley, art. 54 incs. 2° a 4°).

**2) Administradoras de Fondos Para la Vivienda (AFV)**

Son sociedades anónimas cuyo objeto único es la administración del Fondo. Es importante saber que la Sociedades Administradoras se regirán por la Ley N°19.281; por el D.S. N° 1.334; por la Ley de Sociedades Anónimas en todo lo que les sea aplicable; por el D.L. N°1.328, de 1976 y su Reglamento; por la Ley de Mercado de Valores; por los contratos de administración de cada fondo y por las instrucciones obligatorias que dicte la Superintendencia de Valores y Seguros (Ley, art. 55; D.S. N° 1.334, art. 18).

**a) Requisitos de constitución**

Para constituirse como tales deben hacerlo de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas especiales; aseguradoras, reaseguradoras, bolsas de valores y administradoras de fondos mutuos, entre otras, de acuerdo a lo establecido en los artículos 126 a 129 de la Ley de Sociedades Anónimas deben incluir en su nombre la expresión "Administradora de Fondos para la Vivienda". Deben además obtener autorización de existencia por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros, que es su organismo fiscalizador, y para ello han de contar con un patrimonio mínimo de 6.000 U.F.

Se autoriza a las cajas de compensación, a los bancos y a las sociedades financieras para constituir o formar parte de una AFV, de acuerdo con las leyes que rijan a aquellas entidades (Ley, art. 55).

**b) Obligaciones que deben cumplir las AFV**

### **Nombre**

Los fondos deberán incluir en su nombre, la expresión "Fondo para la Vivienda" (Ley, art. 55 inc. 2º, letra b); D.S. Nº 1.334, art. 20).

### **Contabilidad y auditoría**

La contabilidad y registro de las operaciones de la sociedad deberá llevarse separadamente de las de cada uno de los fondos que administre. Los estados financieros que los fondos presenten al 31 de Diciembre de cada año, deberán ser auditados externamente (Ley, art. 59 inc. 2º, letra b); D.S. Nº 1.334, art. 21).

### **Información**

Será obligación permanente de la Administradora divulgar la información esencial respecto de sí misma o de los fondos que administre, información que deberá hacerla llegar tanto a la Superintendencia como a la respectiva comunidad, señalando los efectos de esta información. Además, podrá darla a conocer al público.

Además, la Administradora deberá enviar a la Superintendencia, los antecedentes que esta le requiera, en relación al manejo, desarrollo y solvencia de la administración del fondo; de los ingresos producidos y de los gastos realizados; de las suscripciones contratadas y de los rescates solicitados y/o pagados y, en general, de la forma en que cumple con las obligaciones estatutaria, legales y reglamentarias, y las administrativas que se les impartan (D.S. Nº 1.334, arts. 22 y 23).

#### **b) Administración de los Fondos**

Se efectúa por cuenta y riesgo de los titulares de las cuentas. El Reglamento de la Ley contiene las menciones mínimas de los contratos de administración que celebren las AFV con los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación. Las operaciones del Fondo serán realizadas por la AFV a nombre de aquél, el cual será el titular de los instrumentos representativos de las operaciones realizadas (Ley, arts. 57 y 58º, letra b); D.S. Nº 1.334, art. 33).

#### **c) Inversión de los Fondos.**

Los Fondos deberán invertirse en valores que puedan ser adquiridos con recursos de las AFP chilenas y en cuotas de fondos mutuos. Sin embargo, se sujetarán a normas especiales, contenidas en la Ley Nº 19.281, en cuanto a los límites de inversión y al grado de diversificación de los instrumentos en que tal inversión puede efectuarse. Respecto de las transacciones y valorización de los instrumentos del fondo, todos los valores del que sean susceptibles de transacción bursátil, así como las operaciones de cobertura de riesgo financiero, deberán efectuarse en una bolsa de valores. Los demás valores y bienes del fondo deberán ajustarse para sus transacciones a los valores de mercado con ciertos máximos y mínimos. La Superintendencia puede autorizar que se actúe de forma distinta a la señalada. El art. 27 del D.S. Nº 1.334 trata en detalle acerca de los límites de inversión de los fondos (Ley, arts. 62 a 64; D.S. Nº 1.334, Título VI, arts. 25 a 27)

El propósito de la regulación y limitación establecidas para las inversiones de las AFV es acotar su riesgo y procurar maximizar prudentemente su rentabilidad, permitiendo que el acceso a mecanismos financieros sofisticados y eficientes a las personas que ahorran para adquirir su vivienda mediante el sistema de "leasing habitacional".

*d) Valorización de las Cuotas del Fondo y de los Aportes y Rescates*

El Título VII del D.S. N° 1.334 trata sobre el modo de valorizar las cuotas por parte de las sociedades administradoras. Asimismo, se refiere a la conversión en cuotas de los valores aportados ya sea en dinero, documentos o cheques.

En materia de rescate de las cuotas por parte de las instituciones, se permite efectuarlos en las siguientes circunstancias:

- Para pagar el precio de compraventa de la vivienda.
- Para transferir los recursos a otro fondo o institución.
- Para pagar aportes a la institución, rentas de arrendamiento a ser enteradas en la sociedad inmobiliaria o su cesionaria, primas, y otros gastos de los mencionados en el artículo 4° del reglamento.
- Para dar cumplimiento a los retiros que solicite efectuar el titular con cargo a su cuenta de ahorro voluntario
- A consecuencia de otras causales legales.

El D.S. N° 1.334 trata también acerca del procedimiento y liquidación del rescate de las cuotas (Ley, art. 64; D.S. N° 1.334; Título VII, arts. 28 a 32).

*d) Contratos de Administración de los Fondos*

El artículo 33 del Título VIII del D.S. N° 1.334 se refiere a los elementos que deben contener los contratos de administración que firmen las instituciones con las administradoras.

**C.- ¿EN QUÉ CONSISTE LA SECURITIZACIÓN CONTENIDA EN LA LEY N° 19.281?**

*1) Finalidad*

Se trata de permitir la celebración de operaciones que permitan que las sociedades inmobiliarias cuenten con un financiamiento estable, seguro y anticipado, para lo cual sea posible el calce de los flujos futuros de arrendamientos, al tiempo que se diversifica el riesgo de pago de los mismos. Ello se logra a través de la emisión de diversos instrumentos, con formación de los correspondientes patrimonios separados, los que son adquiridos por entidades denominadas sociedades securitizadoras, las cuales a su vez pueden liquidarlos en el mercado.

Tal como ya se ha mencionado, las sociedades inmobiliarias pueden realizar operaciones de securitización sea a través de la emisión directa de títulos de deuda a largo plazo, sea a través de la enajenación de las viviendas

arrendadas con promesa de compraventa -conjuntamente con la cesión del respectivo contrato- a sociedades securitizadoras, las que a su vez pueden emitir títulos de deuda con respaldo a estos activos.

Pueden constituir las quienes cumplan con las normas del Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, las que en síntesis requieren un capital mínimo pagado en dinero efectivo de 10.000 U.F., para que la Superintendencia de Valores y Seguros -su organismo fiscalizador- apruebe su existencia. Durante su vigencia, el patrimonio común no podrá ser inferior a esas 10.000 U.F., y el 50% de este mínimo no podrá estar afecto a gravámenes, prohibiciones o embargos. Asimismo, la Superintendencia determinará los activos distintos de dinero, créditos y otros títulos de oferta pública, en que podrá invertirse el patrimonio de la sociedad securitizadora (Ley, arts. 18 y 20).

La Ley permite a las siguientes entidades constituir o formar parte de una sociedad securitizadora:

- 1° Agentes administradores de mutuos hipotecarios y sociedades inmobiliarias, excepto aquéllas constituidas como filiales de bancos y sociedades financieras.
- 2° Las cajas de compensación, las cooperativas abiertas de vivienda y las sociedades anónimas inmobiliarias del artículo 98, letra j) del D.L. N° 3.500, pueden constituir o formar parte de sociedades securitizadoras siempre que éstas tengan por objeto exclusivo la emisión de títulos de deuda respaldados con viviendas arrendadas con promesa de compraventa que hayan adquirido, conjuntamente con la cesión de los respectivos contratos, a las sociedades inmobiliarias de que trata la Ley N° 19.281 (Ley, art. 18).

2) *¿Qué normas se aplican a las sociedades securitizadoras?*

Se les aplican las normas establecidas en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, por lo que se constituyen como sociedades anónimas especiales de objeto exclusivo, el cual consiste en adquirir los créditos mencionados en el artículo 135 de la citada Ley (letras hipotecarias y mutuos hipotecarios autorizados por la Ley de Seguros y mutuos hipotecarios endosables autorizados por el D.L. N° 3.500, y otros títulos que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros). Pueden emitir títulos de deuda y deben constituir patrimonios separados con tales títulos. Pueden adquirir viviendas arrendadas con promesa de compraventa y el respectivo contrato a sociedades inmobiliarias de la Ley N° 19.281, para emitir títulos de deuda con el respaldo de estos activos (Ley, arts. 17 y 18).

3) *Enajenación del Patrimonio Separado*

En el caso del sistema establecido en la Ley N° 19.281, las sociedades securitizadoras que emitan títulos de deuda respaldados con los activos adquiridos a las sociedades inmobiliarias, pueden enajenar el respectivo patrimonio separado sólo para dar cumplimiento al contrato de compraventa prometido o cuando consientan los tenedores de los respectivos títulos de deuda (Ley, art. 20).

4) *Liquidación de sociedades securitizadoras que operen de acuerdo con la Ley N° 19.281*

Esta circunstancia tiene normas especiales, relativas a la situación en que mantuvieron a esa época patrimonios separados o viviendas arrendadas, caso en el cual tal liquidación será practicada por la Superintendencia



de Valores y Seguros. En lo demás, rigen las normas del Título XVIII de la ley de Mercado de Valores (Ley. art. 21).

5) *Limitaciones a las sociedades securitizadoras.*

En cuanto a la Emisión de títulos de deuda respaldados con activos correspondientes a viviendas arrendadas con promesa de compraventa y sus respectivos contratos, podrán hacerlo para el solo efecto de dar cumplimiento al contrato de compraventa prometido o cuando exista consentimiento de los representantes de los tenedores de los respectivos títulos de deuda. Ello se ha mencionado anteriormente (Ley, art. 20).

V.- **NORMAS SOBRE ESCRITURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA**

La Ley Nº 19.439, de 31 de enero de 1996, que establece normas sobre contratos de mutuo hipotecario endosable y otras materias relativas a financiamiento habitacional, crea en su artículo 5º un procedimiento simplificado para proceder a la escrituración de los contratos de préstamo garantizado con hipoteca que celebren las instituciones autorizadas para otorgar mutuos hipotecarios endosables o con emisión de letras de crédito, y para las instituciones que pueden celebrar contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en virtud de la Ley Nº 19.281. Para ello, se permite el establecimiento de una "escritura pública de cláusulas generales", del modo que a continuación se señala.

En síntesis, todas las cláusulas de carácter general podrán estar contenidas en una escritura pública otorgada especialmente al efecto por el mutuante al arrendador promitente vendedor, e inscrita en el registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces. Por acuerdo de las partes las cláusulas contenidas en dicha escritura pública se entenderán expresamente incorporadas en cada contrato de arrendamiento con promesa de compraventa o de mutuo hipotecario, siempre que se deje constancia de la fecha y notaría en que ella fue otorgada y de su inscripción.

El arrendatario promitente vendedor o el mutuante estarán obligados a proporcionar al arrendatario promitente comprador o al mutuario, respectivamente, una copia simple de la "escritura pública de cláusulas generales", dejando constancia de ello en el correspondiente contrato de arrendamiento con promesa de compraventa o de mutuo.

El Conservador de Bienes Raíces llevará un índice especial que contenga el nombre de la institución otorgante de la escritura pública de cláusulas generales antes referida y del tipo de contrato materia de la inscripción. Si se efectuaren modificaciones a la "escritura pública de cláusulas generales", deberá procederse en la misma forma que para su otorgamiento original, y sus disposiciones sólo serán aplicables a los contratos que se celebren con posterioridad a su inscripción.

1) TIPO VIVIENDAS : [TERMINADAS o EN CONSTR.  
 → NUEVAS o USADAS  
 LEASE BACK.

SI POSTULA SUBSIDIO : VIV DEL 2  
 VIV SOCIALES DL 2572 del 76  
 ≤ UF 400 (100)  
 NO EN LEASE BACK

2) INTERVINIENTES

- 1 Persona nat
- 2 Soc. Inmob
- 3 Int. Financ y Cajeros
- 4 AFU
- 5 Securitiz.
- 6 Intersesionistas
- 7 Cia Asesor (incendio, desgr., cesantia)
- 8 MINVU ni de subsidio

3) NORMAS S/ AHORRO

Requisitos para otorgar da.

4) REQUISITOS DE AHORROS

- PREVIO
- METODICO (NO SE PUEDE RETIRAR) ≤ 25% Lig/Sub
  - VOLUNTARIO
    - MAX. 30% DE REMUNERACION TOTAL DESC POR PLANILLA
    - MULTA AL EMPLEADOR DE BENEFICIO TRABAJADA
    - INFORMACION CUATRIMESTRAL

5) FONDOS PARA LA VIVIENDA = APORTES - (RENTA + COMISION) AM  
 + MULTAS AL EMPL.  
 → PUEDEN SER + DE UNO EN c/AFU.

6) POSTULACION AL SUBSIDIO :

- VIV con MONTO MAX. Se TRAMOS
- PERSONOS : NO PROPIETARIOS o ASIGNATARIOS  
 NO MAS UN CONTRATO ARRIENBO  
 NO SUBS. ANTES.
- REGISTRO DE INSCRITOS
- FIRMA CONTRATO c/ INMOB. / CERTIF. INMOB.  
 ← 90 dias plazo →

7) SEGURO DE CREDITO ≤ 75% SALDO INSOLUTO

8) CESION DEL CONTRATO  
ES POSIBLE, INCLUIDO EL SUBSIDIO POR RECIBIR  
O SIN INCLUIRLO

9) TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO

10) ARBITRAJE : JUEZ ARBITRAL

11) FINANCIAMIENTO SOC. INMOBILIARIAS :  
• BONOS y notas de titulos de deuda  
• VENDER a SECURITADORAS  
• BANCOS Leverage 15/1