

*CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE*

Oficio N° 1288

VALPARAISO, 13 de julio de 1993.

Con motivo del Mensaje, Informes y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al siguiente

A S. E. EL
PRESIDENTE
DEL
H. SENADO

PROYECTO DE LEY:

"Artículo 1º.- Créase el "Fondo de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda", en adelante "el Fondo", destinado a financiar las diferencias que se produzcan, en un mismo período, entre la suma que corresponda pagar a los deudores de préstamos otorgados por bancos y sociedades financieras para la adquisición o construcción de una vivienda, por concepto de dividendos según el sistema de reajustabilidad pactado, y la suma que se determine, cada vez, conforme con el aumento que experimenten las remuneraciones, en los términos y condiciones fijados por esta ley.

No se aplicará lo dispuesto en esta ley a los préstamos hipotecarios que otorguen dichas instituciones financieras conforme con el artículo 83 bis, N° 4, de la Ley General de Bancos.

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

2.-

Artículo 2º.- El Fondo se financiará con el aporte fiscal que se considere anualmente en la ley de Presupuestos y será administrado por la Tesorería General de la República.

Artículo 3º.- Sólo podrán ser financiadas las diferencias a que se refiere el artículo 1º que se produzcan respecto de los préstamos para la adquisición o construcción de una vivienda, siempre que el monto original no exceda de 1.200 unidades de fomento y que el valor de tasación de la vivienda, a la fecha del otorgamiento, no supere las 2.000 unidades de fomento.

Podrá acceder al beneficio indicado el deudor que posea sólo un inmueble destinado a vivienda, lo que se acreditará mediante declaración jurada.

Artículo 4º.- El Fondo otorgará el refinanciamiento al banco o sociedad financiera que lo solicite por la totalidad de los préstamos que conceda para la adquisición o construcción de una vivienda que cumpla con los requisitos señalados en el artículo anterior. Este refinanciamiento del Fondo se otorgará siempre que el monto del dividendo que le corresponda pagar al deudor de la institución financiera, en un período, resulte superior al monto del dividendo en el mismo período según el Índice de Remuneraciones que determine el Instituto Nacional de Estadísticas.

Los bancos o sociedades financieras que se acojan a lo dispuesto en el inciso anterior deberán indicar, en el aviso de cobranza, el monto de

*CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE*

3.-

cada dividendo, según el reajuste pactado en el contrato y aquel que le correspondería pagar al deudor, si se aplicara como sistema de reajuste el Índice de Remuneraciones.

En todo caso, este beneficio no se aplicará durante el primer año de vigencia del préstamo, por las diferencias que pudieren producirse en ese período, ni tampoco podrá utilizarse para diferencias por un monto menor que el que establezca la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras mediante normas de general aplicación.

Artículo 5º.- Para acogerse al beneficio, el deudor deberá indicarlo a la institución acreedora, la que, a su vez, haya optado por el refinanciamiento. Dicha opción deberá ejercerse en el momento de la concesión del crédito hipotecario o dentro del mes de enero de cada año calendario de servicio del préstamo. El deudor podrá renunciar al beneficio en cualquier tiempo y podrá obtenerlo nuevamente en relación con la misma vivienda, transcurridos tres años de la fecha de la renuncia anterior.

Artículo 6º.- En el evento de que se produzca la situación contemplada en el artículo 4º, el deudor podrá pagar el dividendo que resulte de aplicar el reajuste del Índice de Remuneraciones. La diferencia que resulte por la aplicación del índice menor deberá ser pagada por el deudor a contar de la fecha de vencimiento del crédito original o de sus prórrogas. Las diferencias que corresponda pagar a los deudores por la aplicación de este beneficio se

*CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE*

4.-

transformarán en unidades de fomento en la fecha en que debieron ser pagadas y devengarán una tasa de interés anual igual a la vigente para los refinanciamientos otorgados por la Tesorería General de la República a las instituciones financieras conforme con el artículo 7º, desde la fecha en que se utilizó el beneficio, recargada en un punto porcentual.

La suma así determinada será pagada en dividendos iguales a los del servicio original del préstamo, salvo que el deudor, por aplicación de lo dispuesto en este artículo, hubiera estado a esa fecha pagando un dividendo menor, caso en el cual se aplicará éste. En todo caso, para gozar del beneficio indicado en este artículo, el deudor deberá encontrarse al día en el pago de sus dividendos.

De toda forma, los intereses se aplicarán solamente sobre el monto compensado por el Fondo.

Artículo 7º.- El Fondo refinanciará a la institución acreedora la parte del dividendo que se rebaje como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior, conforme con el valor de la unidad de fomento, en forma trimestral o en períodos inferiores. Las condiciones del refinanciamiento serán fijadas por el Ministerio de Hacienda. Las instituciones financieras llevarán un registro de todas las operaciones en las cuales el deudor se haya acogido al beneficio de financiamiento de parte de su dividendo por el Fondo y enviarán, a lo menos, mensualmente, una nómina de ellas a la Tesorería General de la República.

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

5.-

Artículo 8º.- Los documentos que sea necesario otorgar para dejar constancia de las reprogramaciones de los créditos con cargo a los recursos del Fondo a que se refiere esta ley modifican, de pleno derecho, el título del respectivo crédito, en los términos correspondientes a la renegociación de que se trate, sin que sea necesario dar cumplimiento a ninguna otra solemnidad, formalidad o inscripción. El título así modificado conservará su fuerza ejecutiva y su liquidez, como, asimismo, todas sus garantías, hasta el cumplimiento íntegro de la obligación modificada.

Los actos y contratos relativos a la renegociación estarán exentos del impuesto de timbres y estampillas, establecido en el decreto ley Nº 3.475, de 1980.

Artículo 9º.- Los integros que efectúen los bancos y las sociedades financieras como producto de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere esta ley ingresarán a rentas generales de la nación.

Artículo 10.- Los bancos y sociedades financieras que se acojan al refinanciamiento establecido en esta ley deberán comunicarlo a la Tesorería General de la República y darlo a conocer en la forma dispuesta en el artículo 9º de la ley Nº 18.045.

En igual forma, dichas

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

6.-

instituciones deberán informar sobre su intención de no continuar acogidas a este sistema, lo que sólo podrá hacerse efectivo una vez transcurridos noventa días desde la publicación respectiva.

Artículo 11.- La presente ley regirá desde el día 1º del mes siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial y sus normas se aplicarán también a los créditos ya otorgados que reúnan los requisitos fijados en ella. Los deudores de estos créditos podrán acogerse a las normas de esta ley dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que la institución financiera correspondiente haga la publicación a que se refiere el artículo 10, inciso primero.

Quedan comprendidos en las disposiciones de esta ley las obligaciones a favor de bancos y sociedades financieras que cumplan las condiciones que señala y que fueron adquiridas por dichas entidades a la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo y a las instituciones previsionales.

Artículo transitorio.- Se faculta al Presidente de la República para poner a disposición del Fondo que se crea en esta ley el aporte a que se refiere el artículo 2º, con cargo a la Ley de Presupuestos.

El gasto que demande la aplicación de esta ley, durante el año 1993, se financiará con cargo al ítem 50-01-25-33.104, de la partida "Tesoro

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

7.-

Público" de la Ley de Presupuestos vigente."

Dios guarde a V.E.



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



CARLOS LOYOLA OPAÑO
Secretario de la Cámara de Diputados