

PROYECTO DE LEY PARA DAR UNA
SOLUCION JUSTA A LAS DEUDAS HABITACIONALES

ARTICULO 1° . A contar de la fecha de vigencia de la presente Ley, las deudas originadas en adquisiciones de vivienda serán reconvertidas a la moneda de curso legal, derogándose su expresión y reajustabilidad en Unidades de Fomento. En lo sucesivo, las mensualidades, dividendos o cuotas, comprometidas en pago como parte del precio de una vivienda se reajustarán anualmente, de acuerdo a la variación registrada en el año anterior por el Índice de Sueldos y Salarios o el Índice de Precios al Consumidor, el que sea inferior.

ARTICULO 2° . Las deudas habitacionales insolutas al entrar en vigor la presente Ley y que estén expresadas en Unidades de Fomento serán reconvertidas a deudas en pesos, conforme al siguiente procedimiento:

a) Se recalculará el saldo adeudado, a partir del monto original del crédito, estipulado en el contrato de compraventa. En primer lugar, se determinará los dividendos que hubiera correspondido pagar considerando una tasa de interés más comisión bancaria que no exceda el 5 por ciento real anual. En segundo lugar, se descontará lo efectivamente pagado por el deudor. Lo abonado en exceso será considerado amortización anticipada y, actualizado según la variación del Índice de Precios al Consumidor, más un interés de 3 por ciento anual, se descontará del saldo deudor.

b) El saldo deudor no podrá, en caso alguno, exceder del avalúo fiscal correspondiente a la fracción de la propiedad por la cual se otorgó el crédito.

c) Una vez determinado el nuevo saldo deudor se fijará el monto de los dividendos que reste por pagar, los que serán expresados en pesos.

Por medio de Decreto Excento el Ministerio de Hacienda regulará la aplicación de lo dispuesto en este artículo a cada uno de los diversos tipos de deuda habitacional y podrá autorizar la prolongación del plazo de pago así como descuentos adicionales por prepago.

ARTICULO 3°. Los bancos y otras instituciones financieras podrán vender al Banco Central, según el procedimiento denominado de "cartera vendida", el monto equivalente a la diferencia entre los antiguos saldos acreedores a su favor y los que resulten de la aplicación de la presente ley. Las ventas de cartera que resulten de la aplicación de la presente ley no serán consideradas para efectos del límite legal al monto máximo de cartera que cada institución puede vender.

ARTICULO 4°. El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá autorizar condiciones especiales de pago a los deudores habitacionales que demuestren estar cesantes y a los que perciban como sueldo o pensión un monto equivalente o inferior al salario mínimo.

ARTICULO 5°. Las viviendas rematadas por atraso en el pago de dividendos, entre el 5 de octubre de 1988 y la entrada en vigor de la presente ley, que se encuentren en poder de la institución acreedora o de alguna filial o subsidiaria de ellas, serán ofrecidas en venta con preferencia al deudor que fue embargado judicialmente. El precio de venta no podrá superar al saldo deudor que resulta de aplicar las disposiciones de la presente ley o al monto actualizado en que la vivienda fue subastada. En el caso de que la vivienda sea propiedad de ^{de un tercero} terceros, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo ofrecerá al deudor la opción de un programa habitacional, que considere en su beneficio un subsidio compensatorio. Los derechos dispuestos en este artículo sólo podrán ejercerse por quienes no posean otra vivienda.

COLOCACIONES Y CAPITAL DEL SISTEMA FINANCIERO
Miles de millones de pesos

	Dic 84	Dic 85	Dic 86	Dic 87	Sep 88
Total Colocaciones	1597	2288	2703	3395	3815
Coloc. Vencidas	133	63	73	70	72
Cartera vendida al BC	103	479	643	794	817
Capital y Reservas	157	235	348	401	447

% Coloc Vendidas y Vencidas sobre:					
Total Colocaciones	14,8	23,7	26,5	25,4	23,3
Capital y reservas	150,1	231,1	206,0	215,3	198,8
=====					
Valor dólar contable	127,80	180,22	201,46	234,05	246,39
Cartera vendida en US\$ mill	805,9	2657,9	3191,7	3392,4	3315,9
=====					