

Moción de los diputados señores Dittborn, Uriarte, Forni, Álvarez, Pérez, don Víctor; Norambuena, Kast, Molina, y de la diputada señora Marcela Cubillos.

Modifica la ley de bancos para aumentar el límite máximo en los créditos hipotecarios que otorgan las instituciones financieras. (Boletín N° 3128-05¹).

Que para muchos chilenos constituye uno de sus mayores anhelos, la adquisición de la casa propia y un factor importante a la hora de tomar esta decisión la constituye las alternativas y condiciones del financiamiento.

Que en cuanto al financiamiento no sólo importan los plazos y las tasas de interés, sino que un aspecto importante es el referido al monto del crédito.

Que en la actualidad la normativa bancaria limita el monto del préstamo con garantía hipotecaria a un máximo de 75% del valor de inmueble ofrecido en garantía, cuando el préstamo es con letras de crédito, y a un 80% en el caso de los mutuos hipotecarios. Esto desincentiva la contratación de créditos, no obstante existir hoy en el mercado buenas condiciones en término de plazos y tasas.

Que son variados los argumentos que se dan para justificar la existencia de estos límites, entre ellos, el más recurrente, es que el límite máximo permitiría prevenir los efectos negativos que para las instituciones financieras generaría una caída brusca en los precios de los bienes inmobiliarios.

Que, sin embargo, la realidad demuestra que hoy estos argumentos no son tan válidos y que más bien existen razones de peso para flexibilizar estos límites. Así por ejemplo, la evidencia empírica demuestra que en nuestro país nunca las caídas de precios han sido superiores al 20% en ninguna comuna del país y en general estas se producen sólo después de alzas muy rápidas o de ciclos recesivos muy fuertes.

Que además el espíritu de la norma hoy es vulnerado, pues en la práctica y a pesar de existir una norma que establece límites máximos para los créditos, las instituciones financieras exceden estos límites a través de mecanismos alternativos, como el otorgamiento de un segundo crédito complementario que cubre la diferencia entre el monto máximo a financiar y el valor de la propiedad.

Que por ello y con el objeto de transparentar esta situación resulta fundamental flexibilizar estos límites. Los beneficios de esta medida están a la vista: ahorros para el deudor que evitara la duplicación de costos y gastos administrativos, eliminación de limitaciones que permitirán que segundo crédito pueda replicar las condiciones del crédito hipotecario y, consiguientemente más chilenos que podrán acceder a este tipo de préstamos para la adquisición de viviendas.

¹ Cuenta del proyecto en la sesión N°21 de la Cámara de Diputados (Legislatura N°348) celebrada el día jueves 14 de noviembre de 2002. Páginas N°51-52.



PROYECTO DE LEY:

ARTICULO UNICO:

a) Agrégase en el número 1 del artículo 92 del D.F.L. N°3 de 1997, Ley General de Bancos, después del punto final, el siguiente párrafo:

"Sin embargo, tratándose de préstamos con garantía hipotecaria financiados mediante la emisión de letras de crédito, los préstamos que haga la institución emisora no podrán exceder del 90% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía. En caso de operaciones de compraventa, dichos préstamos no podrán exceder del 90% del precio, si éste fuere inferior al valor de tasación."

b) Agrégase, en el número 7 del artículo 69 el siguiente inciso segundo nuevo, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser tercero y cuarto, respectivamente:

"Tratándose de este tipo de operaciones, los préstamos que haga la institución emisora no podrán exceder del 90% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía. En caso de operaciones de compraventa, dichos préstamos no podrán exceder del 90% del precio, si éste fuere inferior al valor de la tasación."