

Tipo Norma	:Ley 19401
Fecha Publicación	:28-08-1995
Fecha Promulgación	:15-08-1995
Organismo	:MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO
Título	:INTRODUCE MODIFICACIONES A LA LEY N° 19.281, SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRA VENTA
Tipo Version	:Unica De : 28-08-1995
Inicio Vigencia	:28-08-1995
URL	: http://www.leychile.cl/Navegar/?idNorma=30768&idVersion=1995-08-28&idParte

INTRODUCE MODIFICACIONES A LA LEY N° 19.281, SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRA VENTA Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente
Proyecto de ley:

"Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa:

1) Sustitúyese, en el inciso final del artículo 1°, la expresión "Fondo para la Vivienda" por la palabra "fondo"; y elimínase a la vez, el abre comillas (") y cierre comillas (") del término sustituido.

2) Suprímese, en el inciso primero del artículo 2°, la oración: "Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución."

3) Reemplázase el artículo 3° por el siguiente:

"Artículo 3°.- Con cargo a los recursos aportados mensualmente en la cuenta, las instituciones pagarán la renta de arrendamiento al arrendador promitente vendedor y descontarán la comisión a que se refiere el artículo 5°. El saldo de dicho aporte constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida celebrarse. Con dichos recursos, las instituciones constituirán uno o más Fondos, que se denominarán "Fondo para la Vivienda", los cuales deberán ser administrados e invertidos en conformidad con lo establecido en el Título VI de esta ley.

Las instituciones deberán encargar la administración del Fondo para la Vivienda a una sociedad de las regidas por el Título antes mencionado, para lo cual celebrarán con ella el correspondiente contrato de administración. Encomendado el Fondo a una de estas sociedades para su administración, la fiscalización del mismo corresponderá exclusivamente a la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las instituciones deberán llevar un registro en el cual se indicará el número de cuotas de participación en el Fondo para la Vivienda que le corresponde a cada uno de los titulares de las cuentas, en los términos que disponga el reglamento de esta ley.

En caso de disolución de la institución que mantenga las cuentas, sea por revocación de su autorización de existencia o por cualquier otra causa, el liquidador deberá traspasar las cuentas a otra institución de las mencionadas en el artículo 1°. El traspaso comprenderá el Fondo, los contratos de ahorro metódico y el correspondiente contrato de administración suscrito con la Administradora de Fondos para la Vivienda."

4) Sustitúyese, en el inciso primero del artículo 4°, la expresión "en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 56 de esta ley.", por la locución "en el reglamento."

5) Sustitúyese, en el inciso tercero del artículo 4°, la expresión "al porcentaje correspondiente al", por la frase "a un porcentaje del".

6) Derógase el inciso cuarto del artículo 4° y agrégase en el inciso final de este mismo artículo, a continuación del vocablo "arrendatario" las palabras "promitente comprador".

7) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 5°, la expresión "tendrán derecho a" por la locución "podrán obtener".

8) Sustitúyese el inciso segundo del artículo 5° por el siguiente:

"La comisión comprenderá, entre otros gastos, la remuneración de la sociedad administradora del Fondo para la Vivienda y será establecida libremente por cada institución, con carácter de uniforme para todos los titulares de cuentas de un mismo Fondo. Estas comisiones estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado y deberán ser informadas al público y al organismo fiscalizador que tenga la institución, en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de esta comisión podrán efectuarse dos veces en el año y regirán noventa días después de comunicadas al respectivo organismo fiscalizador, plazo dentro del cual el titular de la cuenta podrá cambiarse de institución o de Fondo, cambio que no se computará para los efectos de lo dispuesto en el artículo 2°."

9) Reemplázase el artículo 7° por el siguiente:

"Artículo 7°.- Sin perjuicio de lo señalado en los artículos precedentes, el aporte también podrá enterarse directamente en la sociedad inmobiliaria, 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. Los recursos así enterados deberán ser considerados para el cálculo del límite de endeudamiento a que se refiere el artículo 22 de esta ley. Los beneficiarios del subsidio habitacional que regula el Título V de esta ley también podrán operar en la forma descrita en este artículo. En tal caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria."

10) Sustitúyese el artículo 9°, por el siguiente:

"Artículo 9°.- Si el arrendatario promitente comprador fuere un trabajador dependiente, a requerimiento escrito de éste, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 58 del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y las facultades que se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1°, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en el caso previsto en el artículo 7°.

Si el empleador no efectuare el descuento correspondiente, habiendo sido requerido para ello, deberá pagar al respectivo trabajador, a título de indemnización de perjuicios, una suma equivalente a media unidad de fomento por cada mes en que no efectúe el descuento, la que se depositará en la cuenta a que se refiere el artículo 1° e integrará el fondo disponible a que alude el inciso primero del artículo 3°, o se abonará al precio de la compraventa prometida en el caso a que se refiere el artículo 7° de esta ley.

Si el empleador hiciera las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria, en su caso, deberá notificar este hecho al arrendatario promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que aquél haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de las retenciones.

Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo, hasta que el arrendatario promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales, gozando de igual preferencia que éstas.

Agotadas las gestiones judiciales de cobranza a que se refiere el inciso anterior, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, hasta un máximo de doce meses, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, por el promitente comprador, sin ningún recargo adicional."

11) Agréganse en el inciso segundo del artículo 10, a continuación del vocablo "arrendador", las expresiones "promitente vendedor".

12) Agrégase el siguiente artículo 10 bis al Título I:

"Artículo 10 bis.- Estas cuentas podrán acogerse al mecanismo establecido en la letra B) del artículo 57 bis del decreto ley N° 824, de 1974, y para los efectos de lo dispuesto en dicho precepto las instituciones mencionadas en el artículo 1° de esta ley serán consideradas como instituciones receptoras.

Para los efectos señalados en el inciso anterior, no se considerará giro o retiro la aplicación de los fondos existentes en la cuenta al pago del precio de la compraventa prometida ni la transferencia de estos fondos en caso de cesión, por el arrendatario promitente comprador, del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que en este último caso el arrendatario promitente comprador celebre un nuevo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa o bien adquiera una vivienda, destinando a este objeto el precio que obtuvo por la cesión del contrato, dentro del plazo de noventa días, contados desde la fecha de la cesión."

13) Sustitúyese el artículo 11, por el siguiente:

"Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, son sociedades inmobiliarias todas aquellas que tengan como objeto la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas, se regirán por las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas en lo que no fuere incompatible con las disposiciones de la presente ley, y quedarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, en adelante "la Superintendencia", la que tendrá,

para estos fines, las atribuciones y facultades que le confiere su ley orgánica."

14) Reemplázase el inciso primero del artículo 12, por el siguiente:

"Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título."

15) Agrégase el siguiente inciso al artículo 12:

"Las cooperativas abiertas de vivienda reguladas por el decreto ley N° 1.320, de 1976, que tengan un patrimonio no inferior a cincuenta mil unidades de fomento podrán constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título."

16) Sustitúyese en el inciso primero del artículo 13 la expresión "a las normas de ley General de Bancos.", por la locución "a las normas aplicables a las sociedades filiales a que se refiere el artículo 83 número 11 bis letra b) de la ley General de Bancos."

17) Sustitúyese, en el inciso segundo del artículo 13, la expresión "esta ley" por la locución "este Título".

18) Agrégase el siguiente inciso al artículo 13:

"No obstante lo dispuesto en el artículo 16, las filiales a que se refiere este artículo no podrán hacer referencia en su nombre al término "sociedades inmobiliarias"."

19) Agrégase el siguiente inciso final al artículo 13:

"Las facultades que esta ley otorga a la Superintendencia de Valores y Seguros, respecto de las sociedades inmobiliarias de que trata este Título, serán aplicadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras cuando se trate de las sociedades señaladas en este artículo."

20) Sustitúyese el artículo 14, por el siguiente:

"Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para constituir y formar parte de las sociedades a que se refiere este Título."

21) Sustitúyese el artículo 15, por el siguiente:

"Artículo 15.- Las cajas de compensación de asignación familiar podrán constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

Para los efectos indicados en el inciso anterior, autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar para efectuar los correspondientes aportes de capital con cargo al Fondo Social contemplado en los artículos 29, 30 y 31 de la ley N° 18.833."

22) Agrégase el siguiente inciso al artículo 16:

"Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, 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 con promesa de compraventa que se celebren conforme a esta ley."

23) Sustitúyese el artículo 17, por el siguiente:

"Artículo 17.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas del Título XVI de la ley N° 18.045, cuyos montos y épocas de amortización sean 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.

Estas sociedades podrán enajenar viviendas arrendadas con promesa de compraventa, siempre que cedan conjuntamente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a sociedades securitizadoras del Título XVIII de la ley N° 18.045, las que quedan autorizadas para adquirirlos con el fin de que emitan títulos de deuda con respaldo de estos activos, de acuerdo a las disposiciones de ese Título y de la presente ley. Dicha enajenación deberá efectuarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30 de esta ley.

Las viviendas, dadas en arrendamiento con promesa de compraventa de acuerdo con lo establecido en el artículo 7° de esta ley, no podrán enajenarse para los efectos previstos en el inciso anterior."

24) Reemplázase el artículo 18, por el siguiente:

"Artículo 18.- Los agentes administradores de mutuos hipotecarios señalados en el artículo 14 y las sociedades inmobiliarias de que trata este Título, salvo las mencionadas en el artículo 13, podrán constituir y formar parte de sociedades securitizadoras del Título XVIII de la ley N° 18.045.

Tratándose de las cajas de compensación de asignación familiar, las cooperativas abiertas de viviendas señaladas en el artículo 12, y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, podrán constituir y formar parte, directa o indirectamente, de dichas sociedades securitizadoras siempre que éstas tengan por objeto exclusivo la emisión de los títulos de deuda a que se refiere el inciso segundo del artículo anterior.

Para los efectos indicados en el inciso precedente, se autoriza a las cajas de compensación de asignación familiar para efectuar los correspondientes aportes de capital con cargo al Fondo Social contemplado en los artículos 29, 30 y 31 de la ley N° 18.833.

Las sociedades securitizadoras filiales de las entidades referidas en la letra j) del

artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, deberán sujetarse a los límites de endeudamiento establecidos en el artículo 130 del citado decreto, si éstos fueren inferiores a los dispuestos en el Título XVIII de la ley N° 18.045."

25) Derógase el artículo 19.

26) Reemplázase el artículo 20, por el siguiente:

"Artículo 20.- Las sociedades securitizadoras que emitan los títulos de deuda a que se refiere el inciso segundo del artículo 17 de esta ley, podrán enajenar los bienes que conforman el respectivo patrimonio separado, para el solo efecto de dar cumplimiento al contrato de compraventa prometido o cuando exista consentimiento del representante de los tenedores de los respectivos Títulos de deuda.

Para el efecto de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 137 de la ley N° 18.045, no será necesario certificar la custodia de los bienes que conforman el activo del patrimonio separado."

27) Sustitúyese el artículo 21, por el siguiente:

"Artículo 21.- En caso de disolución, por cualquier causa, de las sociedades a que se refiere este Título y que, a la fecha de dicha disolución, aún mantuvieren viviendas arrendadas con promesa de compraventa, la liquidación de la sociedad será practicada por la Superintendencia, con todas las facultades que la ley le otorga para la liquidación de las compañías de seguros.

La liquidación puede ser delegada por el Superintendente en uno o más funcionarios de la Superintendencia o en otras personas, siempre que no les afecten las inhabilidades contempladas en los artículos 35 y 36 de la ley N° 18.046.

Los gastos de la liquidación de la sociedad serán de cargo de la misma.

A partir del momento en que la sociedad deje de tener viviendas arrendadas con promesa de compraventa, la liquidación continuará a su cargo, con arreglo a las reglas generales.

En todo caso, la Superintendencia podrá autorizar a la sociedad para que practique su propia liquidación.

En caso de disolución o quiebra de una sociedad inmobiliaria que mantuviere viviendas con contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, el adquirente a cualquier título de estos activos estará obligado a cumplir los respectivos contratos en la forma pactada. Los liquidadores o síndicos, según corresponda, en la enajenación de dichos activos deberán sujetarse a lo dispuesto en el artículo 30 de esta ley, en lo que fuere pertinente."

28) Reemplázase el artículo 22, por el siguiente:

"Artículo 22.- El patrimonio de las sociedades inmobiliarias, durante su vigencia, no podrá ser inferior a 10.000 unidades de fomento, ni podrá el cincuenta por ciento de este mínimo estar afecto a gravámenes, prohibiciones o embargo.

Asimismo, dichas sociedades no podrán mantener un endeudamiento que exceda el que establezca la Superintendencia, en relación a sus niveles de patrimonio y tipo de operaciones. Con todo, la Superintendencia no podrá establecer una relación máxima de endeudamiento inferior a 8 ni superior a 15 veces el patrimonio de la sociedad. Tratándose de sociedades inmobiliarias filiales de las entidades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, deberán sujetarse al límite de endeudamiento establecido en el artículo 130 del citado decreto ley, si éste fuere inferior.

Si no se cumple con las obligaciones o prohibiciones antes indicadas, o con una de ellas, la sociedad tendrá un plazo de 120 días para regularizar dicha situación. Durante el período en que se mantenga dicho incumplimiento, la sociedad no podrá celebrar nuevos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. Lo dispuesto en este inciso no obsta a las sanciones administrativas que la Superintendencia pueda aplicar, en conformidad a su ley orgánica.

Si la sociedad, en forma reiterada, infringe lo dispuesto en el inciso primero y segundo de este artículo, o no regulariza su situación en el plazo establecido en el inciso anterior, la Superintendencia podrá prohibirle la celebración de nuevos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, hasta por un plazo de dos años, sanción que se podrá renovar de mantenerse el incumplimiento a la fecha de su respectivo vencimiento. Para los efectos de este artículo, se entenderá que hay reiteración cuando se cometan dos o más de estas infracciones, dentro de un período de doce meses."

29) Sustitúyese el artículo 23, por el siguiente:

"Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere el inciso primero del artículo 17 de esta ley, y la emisión de títulos de deuda por parte de sociedades securitizadoras dispuesta en el inciso segundo del mismo artículo, estarán exentas del impuesto establecido en el N° 3 del artículo 1° del decreto ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas."

30) Derógase el artículo 24.

31) Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 25, las expresiones "cedidas en venta" y "contrato de arriendo", por las expresiones "vendidas" y "contrato de arrendamiento", respectivamente.

32) Sustitúyese el inciso tercero del artículo 25, por el siguiente:

"Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas

objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberán ser viviendas económicas acogidas al decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, o viviendas sociales a que se refiere el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos del artículo 6.1.13. del Capítulo 1 del Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992."

33) Reemplázase en el inciso cuarto del artículo 25 la expresión "Decreto Supremo" por "decreto con fuerza de ley" y suprimense los incisos sexto y séptimo de este mismo artículo.

34) Suprímese, en el inciso primero del artículo 26, la locución "y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar".

35) Suprímese, en el inciso segundo del artículo 26, la frase "con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 17, los que podrán imponerse en cualquier época.", reemplazando previamente por un punto (.) la coma (,) que le antecede.

36) Sustitúyese, en el inciso tercero del artículo 26, la locución "de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador." por la expresión "del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa."

37) Agrégase, en el inciso cuarto del artículo 26, la expresión "promitente comprador", a continuación de la palabra "arrendatario".

38) Agrégase el siguiente artículo 26 bis:

"Artículo 26 bis.- En el caso previsto en el artículo 7°, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá contener, como parte integrante del mismo, 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 y la parte destinada al pago parcial del precio prometido, y el saldo insoluto del precio, resultante después del pago del aporte en el respectivo período.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma referida en el inciso anterior, con objeto de que éstos conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de la compraventa prometida, el monto acumulado de éstos y el saldo insoluto del precio.

En los contratos con pago directo del aporte a la sociedad inmobiliaria, a que se refieren los incisos anteriores, deberá incluirse también la opción del arrendatario promitente comprador de prepagar en cualquier época, total o parcialmente, el saldo insoluto del precio de la compraventa prometida. El reglamento establecerá las condiciones del prepago, total o parcial.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se debe incluir la opción del arrendatario promitente comprador de prepagar en cualquier época, total o parcialmente, el precio de la compraventa prometida. El reglamento establecerá las condiciones del prepago, total o parcial."

39) Sustitúyese la letra a) del inciso primero del artículo 27, por la siguiente:

"a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución, o el total de los abonos al precio de la compraventa prometida a que se refiere el artículo 7°, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa."

40) Reemplázase, en la letra b) del inciso primero del artículo 27, la locución "en un plazo no superior a doce meses" por la expresión "en el plazo que no exceda al que sea necesario para completar la parte del precio no enterada, en tantas cuotas de un monto igual a las estipuladas en el contrato".

41) Agrégase, en la letra c) del inciso primero y en el inciso tercero del artículo 27, la expresión "promitente comprador", a continuación de la palabra "arrendatario".

42) Sustitúyese el artículo 28, por el siguiente:

"Artículo 28.- Serán de cargo del arrendatario promitente comprador todos los gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble objeto del respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a partir de la fecha del mismo."

43) Reemplázase, las dos veces que aparece en el inciso primero del artículo 29, la palabra "Suscrito" por "Celebrado".

44) Sustitúyese, en el inciso segundo del artículo 29 la palabra "arrendatario" por la expresión "promitente comprador", y agrégase la siguiente frase, sustituyendo previamente por una coma (,) el punto (.) con que finaliza: "o el total de los abonos efectuados al precio de la compraventa prometida en el caso previsto en el artículo 7°. El reglamento fijará la forma en que deberá efectuarse esta notificación, y el procedimiento mediante el cual la sociedad inmobiliaria deberá dar cumplimiento a esta disposición".

45) Reemplázase el artículo 30, por el siguiente:

"Artículo 30.- La sociedad inmobiliaria sólo podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa, siempre que ceda conjuntamente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, a un fondo de inversión inmobiliaria, a un fondo de inversión de créditos securitizados reglamentados por la ley

N° 18.815, a una sociedad securitizadora del Título XVIII de la ley N° 18.045, o a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado por norma de carácter general que pueden adquirirlos. El adquirente a cualquier título de la vivienda, como cesionario del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, tendrá iguales obligaciones, derechos y facultades que el cedente y estará obligado a cumplir el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada. Las partes podrán convenir que la administración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa la mantenga el cedente.

Los fondos de inversión inmobiliaria, fondos de inversión de créditos securitizados y las sociedades securitizadoras, para los efectos de lo previsto en el inciso segundo del artículo 17 de esta ley, estarán facultados para adquirir los activos a que se refiere este artículo. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará, mediante circulares, las condiciones que deberán cumplirse en estas ventas y cesiones.

La cesión de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, por parte del arrendador promitente vendedor, como, asimismo, la cesión, por el arrendatario promitente comprador, de sus derechos derivados del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, se efectuarán mediante endoso. Este se colocará a continuación, al margen o al dorso del título, con indicación del nombre del cedente y del cesionario, debiendo las firmas de las partes estar autorizadas por notario y anotarse la respectiva cesión al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa."

46) Sustitúyese el artículo 31, por el siguiente:

"Artículo 31.- En caso de incumplimiento por parte del arrendador promitente vendedor de las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el arrendatario promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo, con indemnización de perjuicios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, gozando de la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2472 del mismo Código, en contra de la sociedad."

47) Reemplázase el inciso primero del artículo 33, por el siguiente:

"El arrendatario promitente comprador podrá convenir con el arrendador promitente vendedor condiciones especiales para las reparaciones, mejoras o ampliaciones de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas mejoras o ampliaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán en ese mismo instrumento las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa."

48) Agréganse, en el inciso segundo del artículo 33, las palabras "promitente comprador" a continuación del término "arrendatario" y suprímese la expresión "pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.", reemplazando previamente por un punto (.) la coma (,) que la antecede."

49) Reemplázase el inciso primero del artículo 34 por el siguiente:

"Si la extinción del derecho del arrendador promitente vendedor se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario promitente comprador, la vivienda arrendada deberá ser reemplazada por otra similar, de común acuerdo entre las partes."

50) Agréganse, en el inciso segundo del artículo 34 y en los números 3.- y 4.- del artículo 35, a continuación del término "arrendatario" las palabras "promitente comprador".

51) Sustitúyese el N° 5 del artículo 35, por el siguiente:

"5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, caso en el cual el juez a que se refiere el artículo 40 de esta ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta, o con cargo a los abonos efectuados al pago del precio de la compraventa prometida a que se refiere el artículo 7°, con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta o los abonos enterados en la sociedad inmobiliaria en el caso a que se refiere el artículo 7°, fueren insuficientes para el pago de la indemnización referida, el remanente tendrá el carácter de crédito valista."

52) Reemplázase el inciso primero del artículo 36, por los siguientes incisos, pasando el actual segundo a ser tercero:

"Si la vivienda sufre daños durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, que provengan de vicios ocultos, serán reparados por el arrendador promitente vendedor. Para estos efectos, se entenderá por vicios ocultos los que reúnan las características siguientes:

a) Que tengan una causa anterior a la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa;

b) Que impidan su uso normal, en todo o en parte, de manera que, conociéndolos, el arrendatario promitente comprador no habría celebrado el contrato o lo hubiere celebrado en otras condiciones, y

c) No haberlos manifestado el arrendador promitente vendedor y que el arrendatario promitente comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte o que no haya podido fácilmente conocerlos, en razón de su profesión u oficio.

Si los daños provienen de otras causas diferentes de las señaladas en el inciso

anterior, su reparación será de cargo del arrendatario promitente comprador, sin perjuicio de las indemnizaciones que corresponda pagar al asegurador de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de esta ley."

53) Agrégase en el inciso segundo del artículo 36, que pasa a ser tercero, la expresión "promitente comprador" a continuación del término "arrendatario".

54) Agréganse en los incisos primero, segundo y tercero del artículo 37 las palabras "promitente comprador", a continuación del vocablo "arrendatario". Asimismo, sustitúyese, en el señalado inciso tercero de este artículo, la expresión "rentas de arrendamiento adeudadas," por la locución "rentas de arrendamiento y demás sumas adeudadas por el arrendatario promitente comprador,".

55) Agrégase el siguiente inciso al artículo 37:

"Si el contrato se hubiere celebrado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7°, las rentas de arrendamiento y demás sumas adeudadas se pagarán con cargo a los fondos mencionados en el precepto antes citado, en la forma que señale el reglamento."

56) Agrégase el siguiente inciso al artículo 38:

"Las partes podrán convenir en los contratos cláusulas penales de evaluación anticipada de perjuicios por incumplimiento de las obligaciones establecidas en los mismos, las que se harán efectivas con cargo al saldo de la cuenta o a los abonos al precio efectuados en la sociedad inmobiliaria, si el incumplimiento fuere imputable al arrendatario promitente comprador. Si el incumplimiento fuere imputable al arrendador promitente vendedor, el crédito del arrendatario promitente comprador gozará de la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2472 del Código Civil."

57) Agrégase en el artículo 39, a continuación del término "arrendatario" la expresión "promitente comprador".

58) Reemplázase el artículo 40, por el siguiente:

"Artículo 40.- Será juez competente para conocer de cualquier controversia que se produzca entre las partes, incluidas las relativas al cumplimiento, la resolución, la terminación anticipada del contrato, la indemnización de perjuicios, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro será designado por el juez letrado de turno, de entre los inscritos en el Registro a que se refiere el inciso cuarto de este artículo.

En contra de la sentencia arbitral se podrán interponer los recursos de apelación y casación en la forma, los que serán conocidos y fallados por un juez árbitro de segunda instancia, que tendrá el mismo carácter que el juez árbitro de primera instancia y para cuya designación se observarán las normas del inciso primero de este artículo. El recurso de apelación se concederá en el solo efecto devolutivo.

En contra de la sentencia del árbitro de segunda instancia no procederá recurso alguno salvo el de casación en la forma por ultra petita e incompetencia, y el de queja para ante la Corte Suprema.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro de jueces árbitros, que operará en cada región a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en el cual podrán inscribirse los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión, que reúnan los requisitos exigidos para cada categoría de árbitros.

En la categoría de árbitros de primera instancia, podrán inscribirse abogados que tengan a lo menos cinco años de ejercicio de la profesión.

En la categoría de árbitros de segunda instancia, podrán inscribirse abogados que tengan a lo menos quince años de ejercicio de la profesión."

59) Sustitúyese el artículo 41 por el siguiente:

"Artículo 41.- Cuando el arrendador promitente vendedor obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado de conservación, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por el árbitro con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de conservación de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización que eventualmente se adeuden las partes. Si la liquidación arroja un saldo a favor del arrendatario promitente comprador, dicho saldo gozará de la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2472 del Código Civil. Si arroja un saldo a favor del arrendador promitente vendedor, éste se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta, o con cargo a los abonos efectuados al precio del contrato de compraventa prometido en el caso a que se refiere el artículo 7°.

Si los fondos existentes en la cuenta, o los abonos efectuados al precio de la compraventa prometida a que se refiere el artículo 7°, fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, el arrendador promitente vendedor podrá demandar al arrendatario promitente comprador el pago de las diferencias, ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en este artículo y en el

artículo anterior."

60) Agrégase el siguiente artículo 41 bis:

"Artículo 41 bis.- Tratándose de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional, en que el precio de la compraventa prometida no exceda de 900 Unidades de Fomento, y siempre que los fondos existentes en la cuenta o los abonos efectuados al pago del precio de la compraventa prometida a que se refiere el artículo 7°, alcancen a lo menos al 25% de dicho precio, el arrendador promitente vendedor podrá solicitar al árbitro que conoce del juicio de terminación del contrato por no pago de los aportes a que se refiere el artículo 37, que ordene la venta de la vivienda en pública subasta. Dicha resolución deberá notificarse al Serviu con una anticipación mínima de 10 días a la fecha del remate.

Con el producto del remate, al cual deben adicionarse los fondos que el arrendatario promitente comprador tenga depositados en la cuenta de ahorro o abonados al arrendador promitente vendedor si se ha operado de acuerdo al artículo 7°, sin deducción de monto alguno por concepto de otros pagos que correspondan con cargo a dichos fondos, el árbitro ordenará que se pague 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 quedare un saldo a favor, dará cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 49 y, si restaren recursos, a las demás obligaciones que procedan conforme a esta ley. El remanente, si lo hubiere, cederá en beneficio del arrendatario promitente comprador. Si resultare un saldo en contra, el Serviu respectivo enterará al arrendador promitente vendedor hasta el 75% de ese saldo insoluto, con un límite máximo de 200 Unidades de Fomento por operación. El reglamento establecerá los procedimientos, condiciones y modalidades necesarios para que proceda la responsabilidad del Serviu en el pago de las cantidades señaladas el que se efectuará con cargo a los recursos que se incluirán anualmente en su presupuesto."

61) Reemplázase el artículo 42, por el siguiente:

"Artículo 42.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligación para el arrendatario promitente comprador de contratar seguro de incendio y seguro de desgravamen y la obligación del arrendador promitente vendedor de ofrecer alternativas de primas al arrendatario promitente comprador. Las primas de estos seguros serán de cargo del arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador no contratara estos seguros, la sociedad inmobiliaria podrá contratarlos por cuenta y cargo de aquél.

En caso de cesión del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá contratarse un nuevo seguro de desgravamen por el cesionario, aplicándose lo dispuesto en el inciso anterior.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios promitentes compradores mayores de 65 años de edad."

62) Sustitúyese el artículo 43, por el siguiente:

"Artículo 43.- La sociedad inmobiliaria deberá ofrecer al arrendatario promitente comprador una alternativa de seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso de éste, que cubra el riesgo del no pago del aporte convenido y podrá contratarlo a petición del arrendatario promitente comprador, por cuenta y cargo de éste."

63) Reemplázase el artículo 44, por el siguiente:

"Artículo 44.- En los contratos que celebre la sociedad inmobiliaria con los arrendatarios promitentes compradores que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, se podrá estipular la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte. Si se pactare la formación de este fondo en parcialidades, éstas no se considerarán para el cálculo del porcentaje a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y su monto deberá desglosarse en el aviso de cobro respectivo. Lo dispuesto en este inciso podrá aplicarse también a los trabajadores dependientes, a requerimiento expreso de éstos.

Los recursos de este fondo se depositarán en la cuenta a que se refiere el artículo 1°, e integrarán el fondo disponible a que alude el inciso primero del artículo 3°."

64) Agrégase el siguiente artículo 44) bis:

"Artículo 44 bis.- Si los pagos por concepto de gastos, derechos e impuestos a que se refiere el artículo 28, y por primas de seguros de incendio y desgravamen a que alude el artículo 42, fueren efectuados por el arrendador promitente vendedor y su cobro al arrendatario promitente comprador se efectuare en cuotas periódicas, éstos deberán desglosarse en el aviso de cobro correspondiente."

65) Sustitúyese el artículo 45, por el siguiente:

"Artículo 45.- El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que no posea otra vivienda y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulados por dicho titular para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el inciso segundo del artículo 25.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, o en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el correspondiente llamado a postulación. El Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará el valor correspondiente en la cuenta del beneficiario, o en la inmobiliaria en el caso previsto en el artículo 7°.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos señalados en el reglamento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados de subsidio, respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas ubicadas en zonas de renovación urbana o emplazadas en diferentes regiones del país o para viviendas de distinto precio. También podrá establecer valores diferenciados para casas o departamentos.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la fórmula para calcular la tasa de interés que se utilizará para ello. Asimismo, el reglamento establecerá la forma como se determinarán las zonas de renovación urbana.

El reglamento podrá también establecer la congelación temporal de los fondos existentes en la cuenta para los efectos de la postulación al subsidio.

Si debiere celebrarse el contrato de compraventa prometido de acuerdo a lo previsto en las letras a) y c) del artículo 27, y aún existieren cuotas pendientes de pago del subsidio, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo pondrá término al pago de dichas cuotas pendientes a esa fecha."

66) Reemplázase el artículo 47, por el siguiente:

"Artículo 47.- Para quienes postulen al subsidio a que se refiere este Título, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos que señale el reglamento.

En caso que el beneficiario del subsidio conviniere con el arrendador promitente vendedor la ejecución de ampliaciones o mejoras de la vivienda durante el plazo de cinco años contado desde la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el valor final de la vivienda con dichas ampliaciones o mejoras no podrá exceder el máximo del tramo del valor de vivienda al cual corresponda el subsidio obtenido, conforme al reglamento. Si se excede dicho valor máximo, a partir de esa fecha el valor de las cuotas del subsidio cuyo pago no se hubiere devengado será el que corresponda al tramo de valor de vivienda con las ampliaciones o mejoras ejecutadas. Si con dichas ampliaciones o mejoras se excediere el valor máximo del tramo más alto de valor de vivienda, se pondrá término al pago de las cuotas pendientes del subsidio."

67) Suprímese en el inciso segundo del artículo 49, el término "arbitral".

68) Sustitúyese el inciso tercero del artículo 49, por el siguiente:

"Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto el arrendador promitente vendedor, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar con cargo a los fondos existentes en la cuenta, o en la sociedad inmobiliaria en el caso previsto en el artículo 7°, las cuotas pagadas del subsidio debidamente actualizadas."

69) Reemplázase, en el artículo 50, la locución "a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes" por la expresión "o en la sociedad inmobiliaria, según lo previsto en el inciso segundo del artículo 45, y a las cuotas pendientes."

70) Sustitúyese el artículo 51, por el siguiente:

"Artículo 51.- Para los efectos de lo dispuesto en este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará un registro especial, para lo cual cumplirá las funciones y tendrá los derechos y obligaciones que se establezcan en el reglamento.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados por el Estado y las municipalidades.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá encomendar a entidades privadas, mediante licitación pública, la implementación, administración y operación de los registros a que se refieren los incisos precedentes."

71) Reemplázase en el artículo 52, la expresión "mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente", por la locución "en la forma y periodicidad que señale el reglamento, al registro especial a que se refiere el inciso primero del artículo precedente" e intercálanse a continuación de los términos "arrendatarios" y "arrendadores" las expresiones "promitentes compradores" y "promitentes vendedores", respectivamente.

72) Agrégase el siguiente nuevo Título VI a continuación del Título V, pasando el actual Título VI a ser Título VII:

"TÍTULO VI.

DE LOS FONDOS PARA LA VIVIENDA Y DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS.

Artículo 54.- El Fondo para la Vivienda, en adelante "el Fondo", es un patrimonio constituido con los fondos disponibles de los recursos depositados en las cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, para su inversión en los valores señalados en esta ley, correspondiendo su administración a una sociedad

anónima, en adelante "la Administradora".

Los aportes quedarán expresados en cuotas del Fondo de igual valor y características. El valor unitario de la cuota utilizado para convertir el aporte será el vigente a la fecha en que los recursos estén disponibles para su inversión por parte de la Administradora y se determinará sobre la base de dividir el valor económico o de mercado de las inversiones del Fondo por el número de cuotas vigentes a igual fecha.

Las cuotas del Fondo se valorizarán diariamente y serán rescatables por la institución que mantenga las cuentas, en conformidad a lo que disponga el reglamento de esta ley.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución está facultada para traspasar los fondos, en los casos que se determinen en el respectivo contrato de administración, a otra sociedad administradora de igual giro.

Los activos del Fondo y las cuotas en que éste se divide serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna.

Artículo 55.- La administración del Fondo será ejercida por sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo sea tal administración.

Las administradoras estarán sujetas a las siguientes reglas especiales:

a) Se formarán, existirán y probarán en conformidad a lo establecido en el artículo 126 de la ley N° 18.046, siéndoles aplicables los artículos 127, 128 y 129 de la misma ley.

b) Deberán incluir en su nombre la expresión "Administradora de Fondos para la Vivienda", y c) Para obtener su autorización de existencia, deberán acreditar un capital pagado en efectivo no inferior al equivalente a seis mil unidades de fomento. En todo momento, estas sociedades deberán mantener un patrimonio a lo menos equivalente al indicado, por cada Fondo que administren, o equivalente a la suma del uno por ciento del patrimonio promedio de cada uno de éstos, correspondiente al semestre calendario anterior a la fecha de su determinación, si este último resultare mayor.

Las cajas de compensación de asignación familiar, los bancos y las sociedades financieras podrán constituir o formar parte de Administradoras de Fondos para la Vivienda, de acuerdo con las leyes que los rijan. Para este efecto, se autoriza a las cajas de compensación de asignación familiar para efectuar los correspondientes aportes de capital con cargo al fondo social contemplado en los artículos 29, 30 y 31 de la ley N° 18.833.

Artículo 56.- Los Fondos y las sociedades que los administren se registrarán por las disposiciones de esta ley, de su reglamento, y por las que se establezcan en los respectivos contratos de administración que suscriban con las instituciones que les encarguen su administración, y serán fiscalizados por la Superintendencia de Valores y Seguros, en adelante "la Superintendencia", de acuerdo con las facultades que le confieren su ley Orgánica y esta ley.

Artículo 57.- La administración del Fondo se efectuará por cuenta y riesgo de los titulares de las cuentas, de acuerdo con las disposiciones de esta ley y con las estipulaciones del respectivo contrato de administración.

Artículo 58.- La sociedad administradora no podrá iniciar la administración de un Fondo mientras la Superintendencia no inscriba, en un registro público dispuesto al efecto, el o los contratos de administración del respectivo Fondo que aquella suscriba con la o las instituciones que mantengan las cuentas. El reglamento de esta ley dispondrá las menciones mínimas que deban contener dichos contratos.

Artículo 59.- Las operaciones del Fondo serán efectuadas por la sociedad administradora a nombre de aquél, el cual será el titular de los instrumentos representativos de las inversiones realizadas. Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad administradora del Fondo podrá encargarse de la custodia de dichos instrumentos a una empresa de depósito de valores, regulada por la ley N° 18.876.

Las operaciones relativas al patrimonio de la sociedad administradora se contabilizarán separadamente de las del Fondo. Asimismo, cuando administre más de un Fondo, las operaciones de cada uno de ellos se contabilizarán separadamente.

Artículo 60.- La comisión de la administradora por la administración del Fondo será de cargo de la institución que mantenga las cuentas, en las condiciones que se establezcan en el contrato de administración, la que estará exenta del Impuesto al Valor Agregado.

Artículo 61.- La inversión de los Fondos, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en cuenta corriente bancaria, deberá efectuarse en valores que puedan ser adquiridos con recursos de los fondos de pensiones chilenos, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto ley N° 3.500, de 1980, y en cuotas de fondos mutuos.

Artículo 62.- Las inversiones de los Fondos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) La inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del cinco por ciento del activo del Fondo. No estarán sujetos a este límite los títulos emitidos por la Tesorería General de la República o por el Banco Central de Chile, y otros emitidos o garantizados por el Estado de Chile;"

b) La inversión del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial no podrá representar más del quince por

ciento del activo del Fondo;

c) La inversión en acciones de sociedades anónimas no podrá exceder del cuarenta por ciento del activo del Fondo. La inversión en cuotas de fondos de inversión y en cuotas de fondos mutuos, conjuntamente, no podrá exceder del quince por ciento del activo del Fondo;

d) La inversión en títulos de emisores extranjeros no podrá exceder del treinta por ciento del activo del Fondo;

e) El Fondo no podrá poseer más del diez por ciento de las acciones suscritas y pagadas por una misma sociedad o de las cuotas de un mismo fondo de inversión o fondo mutuo. El conjunto de inversiones del Fondo en valores emitidos o garantizados por una misma sociedad no podrá exceder del diez por ciento del activo total de dicha emisora.

En caso de que una sociedad administre más de un Fondo, las inversiones de los mismos, en conjunto, no podrán exceder estos límites;

f) El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por la administradora o personas relacionadas a ella, ni en valores emitidos por una administradora de fondos de terceros autorizada por ley, y

g) La suma de las operaciones para cobertura de riesgo financiero efectuadas con recursos del Fondo, calculada en función del activo objeto de dicha operación y medida en términos netos, no podrá exceder el valor de la inversión mantenida por el Fondo en el instrumento objeto de la cobertura.

Con todo, la suma de las operaciones para la cobertura del riesgo financiero que mantenga vigente el Fondo, y que posean idénticas características financieras en cuanto a plazo, moneda y activo objeto, no podrán exceder del diez por ciento del total de dichas operaciones que se encuentren vigentes en los mercados secundarios formales.

Las limitaciones establecidas en este artículo no regirán durante los primeros seis meses de operación del Fondo.

Artículo 63.- Las transacciones de acciones, de cuotas de fondos de inversión y de otros valores que tengan transacción bursátil, de acuerdo con lo que defina el reglamento de esta ley, así como las operaciones de cobertura de riesgo financiero, deberán efectuarse en una bolsa de valores. Las transacciones o negociaciones de los demás valores deberán efectuarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado cuidando de no exceder los máximos o mínimos, según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

La sociedad administradora, sus accionistas, directores o gerentes, no podrán adquirir, directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores de propiedad del o de los Fondos que administre, ni enajenar de los suyos a éstos. Asimismo, la adquisición o enajenación de valores por cuenta del Fondo a personas relacionadas a la administradora no podrá efectuarse a través de negociaciones privadas.

Los bienes que integran el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes o prohibiciones de cualquier especie.

Artículo 64.- El reglamento deberá fijar las normas relativas a valorización de inversiones, procedimiento y plazos para corregir excesos de inversión y otras que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los Fondos y de las sociedades administradoras.

Artículo 65.- La Superintendencia podrá revocar la autorización de existencia a la sociedad administradora, en caso de infracción grave de las normas legales que rijan la administración de los Fondos para la Vivienda o cuando la administración haya sido llevada en forma fraudulenta o gravemente culpable.

Disuelta la sociedad administradora por revocación de la autorización de existencia o por cualquier otra causa, la institución que mantenga las cuentas deberá traspasar la administración del o de los Fondos a otra sociedad administradora; mientras ello no ocurra, la liquidación de la administradora será practicada por la Superintendencia. Una vez traspasado el Fondo, la liquidación será efectuada por la propia sociedad.

Declarada la quiebra de una sociedad administradora y mientras no se traspasen los Fondos administrados por la fallida, el Superintendente de Valores y Seguros, o la persona que éste designe, actuará como síndico, con todas las facultades que al efecto les confiere a los síndicos la ley N° 18.175, sobre Quiebras."

73) Sustitúyese la numeración de los artículos 54, 55 y 56 del Título VI, que pasa a ser Título VII, por 66, 67 y 68, respectivamente.

74) Agrégase al artículo 67 la siguiente expresión, reemplazando previamente por una coma (,) el punto (.) con que finaliza dicho artículo: "con excepción de la ley N° 18.101."

75) Reemplázase, en el artículo 68, la expresión "de los Títulos I y II de esta ley" por la locución "de los Títulos I, II y VI de esta ley".

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 1° del Artículo 82 de la Constitución Política de la República, y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévase a efecto como Ley de la República.

Rengo, 15 de agosto de 1995.- EDUARDO FREI RUIZ-TAGLE, Presidente de la República.-
Edmundo Hermosilla Hermosilla, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Eduardo Aninat Ureta,

Ministro de Hacienda.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Saluda atentamente a Ud., Sergio Galilea Ocon, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Tribunal Constitucional Proyecto de ley que modifica la Ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa El Secretario del Tribunal Constitucional, quien suscribe, certifica que la Honorable Cámara de Diputados envió el proyecto de ley enunciado en el rubro, aprobado por el Congreso Nacional, a fin de que este Tribunal ejerciera el control de la constitucionalidad del artículo 40, contenido en el número 58) del artículo único de dicho proyecto, y que por sentencia de 1° de agosto de 1995, lo declaró constitucional.

Santiago, Agosto 3 de 1995.- Rafael Larraín Cruz, Secretario.