

REPUBLICA DE CHILE
DIARIO DE SESIONES DEL SENADO
PUBLICACIÓN OFICIAL
LEGISLATURA 331ª, ORDINARIA
Sesión 2ª, en martes 30 de mayo de 1995
Especial
(De 17:11 a 19:51)

PRESIDENCIA DE LOS SEÑORES GABRIEL VALDÉS, PRESIDENTE,
RICARDO NÚÑEZ, VICEPRESIDENTE, Y
NICOLÁS DÍAZ, PRESIDENTE ACCIDENTAL
SECRETARIO, EL SEÑOR RAFAEL
EYZAGUIRRE ECHEVERRIA, TITULAR

VERSIÓN TAQUIGRÁFICA

I. ASISTENCIA

Asistieron los señores:

- ¿Alessandri Besa, Arturo
- ¿Cantuarias Larrondo, Eugenio
- ¿Carrera Villavicencio, María Elena
- ¿Cooper Valencia, Alberto
- ¿Díaz Sánchez, Nicolás
- ¿Díez Urzúa, Sergio
- ¿Errázuriz Talavera, Francisco Javier
- ¿Feliú Segovia, Olga
- ¿Fernández Fernández, Sergio
- ¿Frei Bolívar, Arturo
- ¿Frei Ruiz-Tagle, Carmen
- ¿Gazmuri Mujica, Jaime
- ¿Hamilton Depassier, Juan
- ¿Hormazábal Sánchez, Ricardo
- ¿Horvath Kiss, Antonio
- ¿Lagos Cosgrove, Julio
- ¿Larre Asenjo, Enrique
- ¿Lavandero Illanes, Jorge
- ¿Letelier Bobadilla, Carlos
- ¿Martin Díaz, Ricardo
- ¿Matta Aragay, Manuel Antonio
- ¿Mc-Intyre Mendoza, Ronald
- ¿Núñez Muñoz, Ricardo
- ¿Otero Lathrop, Miguel
- ¿Páez Verdugo, Sergio
- ¿Pérez Walker, Ignacio

¿Piñera Echenique, Sebastián
¿Prat Alemparte, Francisco
¿Ríos Santander, Mario
¿Romero Pizarro, Sergio
¿Ruiz De Giorgio, José
¿Ruiz-Esquide Jara, Mariano
¿Siebert Held, Bruno
¿Sinclair Oyaneder, Santiago
¿Sule Candía, Anselmo
¿Thayer Arteaga, William
¿Urenda Zegers, Beltrán
¿Valdés Subercaseaux, Gabriel
¿Zaldívar Larraín, Adolfo
¿Zaldívar Larraín, Andrés

Concurrió, además, el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Actuó de Secretario el señor Rafael Eyzaguirre Echeverría, y de Prosecretario, el señor José Luis Lagos López.

II. APERTURA DE LA SESIÓN

--Se abrió la sesión a las 17:11, en presencia de 40 señores Senadores.

El señor VALDÉS (Presidente).-En el nombre de Dios, se abre la sesión.

III. TRAMITACIÓN DE ACTAS

El señor VALDÉS (Presidente).- Se da por aprobada el acta de la sesión 43a, ordinaria, en 14 de marzo del año en curso, que no ha sido observada.

El acta de la sesión 44a, especial, en 15 de marzo del presente año, se encuentra en Secretaría a disposición de los señores Senadores, hasta la sesión próxima, para su aprobación.

IV. ORDEN DEL DIA

Boletín N°1167-14

MODIFICACIÓN DE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

El señor VALDÉS (Presidente).- Corresponde ocuparse en el proyecto de ley de la Cámara de Diputados, iniciado en mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República y con urgencia calificada de "Suma", que modifica la ley N° 19.281, la que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con informes de las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Hacienda. Para los efectos de su tratamiento, contamos con la presencia del señor Ministro del ramo.

--Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 40a, en 2 de marzo de 1995.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 63a, en 17 de mayo de 1995.

Hacienda, sesión 63a, en 17 de mayo de 1995.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- La Comisión de Vivienda y Urbanismo, en las páginas 2 a 11 del informe, da a conocer todos los antecedentes del proyecto.

En seguida, la Comisión da cuenta de un debate general bastante amplio y de que, por la unanimidad de sus miembros, Senadores señora Carmen Frei y señores Diez, Cooper, Arturo Frei y Letelier, aprobó en general el proyecto.

Con posterioridad, se desarrolló una extensa discusión particular sobre las diversas disposiciones de la iniciativa, la que aparece en las páginas 20 a 107 del informe.

En definitiva, la Comisión propone diversas modificaciones, las que figuran en las páginas 107 a 124 de dicho informe. A su vez, el texto de la iniciativa, que consta de un artículo único, dividido en una serie de números, aparece en las páginas 124 a 155.

Por su parte, la Comisión de Hacienda, integrada por los Honorables señores Lavandero (Presidente), Ominami y Andrés Zaldívar, también se abocó al estudio de los artículos de su competencia. En cuanto al financiamiento, deja constancia de que el proyecto no produce mayor gasto fiscal, por lo que, en definitiva, sugiere aprobarlo en los mismos términos en que lo hizo la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

El señor VALDÉS (Presidente).- En discusión general el proyecto.

Ofrezco la palabra.

El señor DIEZ.- Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).- Puede hacer uso de ella Su Señoría.

El señor DIEZ.- Señor Presidente, el proyecto de ley en debate, que se encuentra en segundo trámite constitucional en el Senado, modifica la ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, la que hasta el momento no ha tenido aplicación.

La iniciativa se fundamenta en el hecho de que, con posterioridad a la promulgación de la ley citada, se aprobaron diversas enmiendas a la Ley de Mercado de Valores. Pues bien, el proyecto persigue como objetivo que la ley sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa resulte fácilmente operativa y pueda ser útil a las personas que hagan uso de ella. Para llegar a esta situación, fue preciso efectuarle muchos ajustes

técnicos con el objeto de lograr plena armonía entre este cuerpo legal y la normativa sobre mercado de valores. Además, se le introducen otras modificaciones tendientes a mejorar la finalidad que perseguía la primitiva ley sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Las enmiendas que se proponen a esta ley tienen por objeto fundamental crear una nueva alternativa de ahorro para las personas que desean optar a una vivienda, alternativa que es segura, por cuanto se rige por las normas de las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP). Porque es indudable que el ahorro colectivo es superior al individual, y quien lo hace, además, está exento de pagar impuestos. Lo que se pretende es que un sector social, que no posee vivienda o tiene una básica o casi básica, pueda acceder a un mercado que, como lo supone la Comisión, será básicamente de viviendas medias.

Por otra parte, es importante destacar que el proyecto no es contradictorio con el subsidio para la vivienda, por cuanto éste se puede dar a las cuotas que se van a pagar en arriendo y en promesa de compraventa. Sobre el particular, se han introducido algunas modificaciones que permiten, a quienes firman los contratos respectivos, acrecentar o mejorar las viviendas sin perder el subsidio que les corresponde, como sucedía con la ley antigua. Pues bien, aquí se adecua el subsidio a la nueva categoría de vivienda que se logra con el mejoramiento de ella. Y, en el caso de que escapen a todas las categorías, se suspende en forma definitiva el pago del subsidio, pero no existe la obligación de devolver los que ya se han recibido. De manera que el proyecto también constituye un incentivo para mejorar o para agrandar las viviendas, cosa que se produce, primero, por el aumento de la familia, y, segundo, por el mejoramiento de la condición económica de los propietarios.

Personalmente, creo que en el país ya existe un número importante de personas que pueden abandonar la vivienda básica y aspirar a una de nivel medio que le da más facilidades para la formación de la familia. Asimismo, pienso que a través de la vivienda se puede proteger mejor a la familia.

En resumen, se introducen las siguientes modificaciones:

En primer lugar, cabe mencionar la relativa al manejo de los aportes de los arrendatarios promitentes compradores, para lo cual se crean dos alternativas, consistentes, una de ellas, en un depósito del aporte en cuentas individuales mantenidas por bancos, financieras y cajas de compensación, y la otra, en el pago del aporte directamente a las sociedades inmobiliarias. Cabe hacer presente que los recursos de las cuentas individuales constituyen fondos para la vivienda, separados del patrimonio de las instituciones que mantienen las cuentas.

Además, se posibilita la incorporación de las cuentas individuales al mecanismo de beneficios tributarios establecidos en la letra B) del artículo 57 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Las utilidades de estas cuentas individuales para la vivienda no pagarán impuestos, por estar acogidas al artículo recién mencionado. Es decir, se les otorga el mismo tratamiento que

a las cuentas de ahorro voluntario en una AFP. Y si se produce el giro de los fondos para destinarlo a la compra de una vivienda, esto no constituye giro ni ahorro negativo para los efectos tributarios. De esa manera, se corrige una anomalía que dificultaba el cumplimiento de la ley.

Podemos indicar, en otra perspectiva, que se incorporan a la ley sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las normas del Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, sobre securitización. Además, se perfecciona la forma de participación de las inmobiliarias en las cajas de compensación. Y éstas han expresado que podrían tener un mercado de gran importancia para el funcionamiento del sistema, de acuerdo con las condiciones y requisitos consignados en la iniciativa.

Se establece, asimismo, una medida bastante conveniente, consistente en que la renta de arrendamiento será fija durante todo el tiempo que dure el contrato, y en que el precio en que se promete vender el inmueble no experimentará variaciones desde el momento de celebración del contrato. Así, la plusvalía es en beneficio del arrendatario promitente comprador. Además se hacen explícitos, para el arrendatario, los costos operacionales, con el objeto de asegurar su mayor transparencia.

Se permite, por otra parte, que en el sistema de arrendamiento ¿como lo señalé anteriormente¿ opere también el beneficio del subsidio habitacional.

Por último, la Comisión estimó que se ha creado una alternativa financiera sumamente importante para satisfacer las necesidades de vivienda de la población. Por ello, dio su aprobación unánime al proyecto que ahora se somete a la consideración del Senado.

Quiero dejar constancia, señor Presidente, de la presencia permanente del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, y de sus asesores técnicos y jurídicos, en las labores de la Comisión, como también de su espíritu de colaboración. Deseo, asimismo, poner de relieve el sentido de bien común que inspiró a este proyecto, y espero que el Senado, tal como lo hizo la Comisión, le brinde su aprobación unánime.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Lavandero.

El señor LAVANDERO.- Señor Presidente, en nombre de la Comisión de Hacienda quiero proporcionar algunos antecedentes que no difieren mayormente de lo que ha expresado el señor Senador que me ha antecedido en el uso de la palabra.

Sin embargo, deseo destacar también la importancia del proyecto de ley en estudio, entre otras razones, porque permite a un sector de clase media o de profesionales acceder a la adquisición de viviendas mediante el arrendamiento con compromiso de compraventa.

Normalmente, un profesional con ingresos entre 500 y 800 mil pesos mensuales y que, por lo general, tiene hijos estudiando en la universidad, no puede adquirir, por su nivel de vida, una vivienda a través de créditos hipotecarios, cuya obtención impone un ahorro previo de 25 por ciento del valor de la vivienda. Y como una casa tipo tiene un precio de alrededor de 25 millones de pesos, ello le significa por tal concepto una suma que fluctúa entre los seis y los siete millones de pesos, que el profesional no está en condiciones de aportar para tener acceso a esa vivienda. Pero mediante este sistema, y sin necesidad de ese ahorro, esta persona de clase media, que percibe esos ingresos, podría adquirirla. Y lo más importante es esto: si dicho profesional ¿supongamos que trabaja en Santiago¿ es trasladado a una región, puede traspasar sus derechos vendiendo la parte que ha cancelado hasta ese momento para la adquisición de la vivienda. Aquí radica ¿repito¿ la importancia real de esta iniciativa, y ello, por supuesto, ha sido recogido por las Comisiones de Vivienda y de Hacienda de esta Corporación.

Complementariamente, desde un punto de vista técnico, habría que añadir que el proyecto busca aumentar el ahorro ¿en este caso, a través de las cuentas respectivas¿, y también establecer un régimen de compromiso mediante pagos mensuales. Esta es la esencia de la iniciativa. Y reitero que pretende constituirse en una alternativa para un financiamiento extrahabitacional, que permite la adquisición de viviendas nuevas o usadas.

El proyecto pretende, además, regular en forma efectiva el mercado de arrendamiento de viviendas, arrendamiento que en algunas ciudades, como en Temuco, es extraordinariamente alto por la escasa oferta, situación que afecta especialmente a los profesionales que se avecindan en dicha ciudad o son trasladados a ella. Lo mismo ocurre en Antofagasta y en otras urbes importantes del país.

En consecuencia, por esta vía indirecta se entra a regular el mercado de los arriendos, para hacer las viviendas más accesibles, más económicas y baratas a los profesionales que son trasladados a distintos puntos del territorio.

El proyecto contribuye también a crear un incentivo adicional a la construcción de viviendas, y se ha estimado que mediante este sistema podrían construirse anualmente alrededor de 40 mil nuevas habitaciones. Si a las 120 mil presupuestadas al año por el Gobierno se agregan 40 mil por este concepto, se habrá dado un gran impulso al desarrollo del sector. Y sería posible que esta cantidad de nuevas viviendas ¿que podría fijarse como meta¿, se lograra en dos o tres años.

¿Cómo conseguiremos ¿y esto es lo importante¿ materializar este proyecto, y cuáles son los elementos sustanciales para ello?

La iniciativa contiene normas relativas al manejo de los aportes de los arrendatarios promitentes compradores, que se canalizan a través de dos vías: primero, mediante una cuenta individual que se puede abrir en los

bancos, en instituciones financieras y cajas de compensación de asignación familiar.

Cabe advertir, sí, que estas entidades manejarán este patrimonio separadamente del resto de sus operaciones financieras, y deberán encargar la administración de los fondos de las viviendas a sociedades especializadas creadas por la ley en proyecto. Esta es una de las maneras de formalizar la adquisición de un bien raíz mediante compromiso de compraventa.

La otra es efectuar un pago directo a las inmobiliarias.

Ahora bien, los dos sistemas mencionados son los que, en definitiva, llegarán al mercado de capitales, en un caso securitizado, para obtener los recursos que permitan avanzar en la construcción de las viviendas. Es el primer punto de que trata el proyecto: la forma de manejar los aportes de los arrendatarios promitentes compradores.

El segundo grupo de modificaciones es el relativo al financiamiento de las inmobiliarias y a la emisión de títulos de deuda. En este sentido, la iniciativa busca compatibilizar las normas de la Ley de Mercado de Valores sobre securitización e incentivar la liquidez de los contratos que se establezcan en el mercado secundario. Este es todo el artilugio financiero que se establece.

En tercer lugar figura otro elemento muy importante, que no era claro en la ley N° 19.281. Lo explicó en forma muy sucinta el Honorable señor Diez. Consiste en hacer explícitos para el arrendatario los costos operacionales (primas de seguro, contribuciones de bienes raíces y reparaciones o mantención de la propiedad) y en asegurar la transparencia en tales costos.

Anteriormente, ellos eran de cargo de la inmobiliaria, aun cuando ésta los cargaba a costos. Este hecho dejaba al sistema en una relativa inoperancia, por lo que la presente iniciativa traslada los mencionados gastos al arrendatario. Con ello se hace más transparente el sistema, y se evita que este último vea recargadas las primas por cancelar.

El cuarto grupo de modificaciones corresponde al perfeccionamiento de algunos artículos y la adición de otros, con el objeto de igualar el nuevo sistema con las alternativas de financiamiento con subsidios. Las modificaciones se refieren principalmente a la regulación de subsidio para el leasing habitacional, habiéndose estimado conveniente establecer diferenciaciones por montos, por tramos, eventualmente por regiones, por áreas de la ciudad, todo lo cual se contendrá en un reglamento específico.

Otra cuestión de importancia que aborda el proyecto está constituida por los recursos judiciales de primera y segunda instancia para dirimir las diferencias que surjan entre el arrendatario y la inmobiliaria. Se dispone la intervención de jueces árbitros tanto en primera como en segunda instancia, estableciéndose que serán nominados por el juez de letras de turno respectivo, de entre abogados inscritos en un registro especial. Para

la primera instancia, éstos deberán tener a lo menos 5 años de ejercicio profesional, y para la segunda, a los menos 15.

En seguida, se introdujo una modificación que permite efectuar mejoras a las viviendas objeto de estos contratos de leasing habitacional, antes de los cinco años.

Las últimas normas contenidas en el proyecto tienen por finalidad definir con mayor claridad el papel que corresponde a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, en relación a las entidades que participarán en el sistema.

Finalmente, en lo que se refiere al financiamiento de la iniciativa, debo hacer notar que ésta no irroga mayor gasto fiscal, pues el desembolso ya se determinó en la ley N° 19.281. Correspondía a 10 mil subsidios habitacionales, imputándose a determinado ítem el gasto de las cuotas respectivas. Al respecto, cabe considerar que, de aprobarse el proyecto, la aplicación de estas disposiciones ocurriría en el segundo trimestre de 1995.

Ahora, los subsidios para el período fueron programados con un valor presente de 140 unidades de fomento por cada uno, a 12 años y tasa de interés de 6,5 por ciento anual, lo que implica el pago de 48 cuotas trimestrales, con un costo anual de 167 mil 600 unidades de fomento. Se estimó que en el presente año se pagaría sólo el 40 por ciento del total, lo que arroja un gasto de 67 mil 40 unidades de fomento, considerando que los subsidios se comenzarían a presentar a cobro a partir del segundo trimestre. El desembolso ¿repito¿, por estar contemplado en el ítem 80 Subsidios Unificados, en la Partida 18 de la Ley de Presupuestos de la Nación para 1995, no significa gasto extraordinario alguno al Fisco.

Es cuanto puedo informar, en nombre de la Comisión de Hacienda.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Arturo Frei.

El señor FREI (don Arturo).- Señor Presidente, el proyecto que hoy presentamos a la consideración de la Sala persigue, mediante reformas introducidas a la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, hacer posible la adquisición de vivienda a un mayor número de ciudadanos. La iniciativa tiene origen en mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República y en posteriores indicaciones del mismo, y se sustenta en la necesidad de adecuar la legislación sobre arrendamiento con promesa de compraventa a las modificaciones posteriores a su promulgación hechas a la Ley de Mercado de Valores.

Las enmiendas que al efecto se proponen pueden reunirse en dos grupos, a saber: las que tienen que ver con la forma de manejar los aportes de los interesados y las que dicen relación a la conveniencia de aplicar a las

sociedades inmobiliarias mecanismos de financiamiento lo más semejantes posibles a los que se establecen para las sociedades securitizadoras.

Entre las primeras, destacan:

a) La que permite otorgar a las personas mayor libertad para elegir entre depositar los recursos en un fondo para la vivienda o aportarlos directamente a las sociedades inmobiliarias.

b) La que facilita el mejor manejo del fondo de la vivienda, al permitir que las instituciones contempladas en esta ley contraten los servicios de una entidad nueva y especializada, que se denomina Administradora de Fondos para la Vivienda. Esta es una sociedad anónima especial cuyo objetivo, único y exclusivo, es administrar los aportes de los ahorrantes. Todas las personas naturales, estén o no interesadas en celebrar un contrato de leasing para la vivienda, pueden abrir en un banco, sociedad financiera o caja de compensación, una cuenta de ahorro (que se denominará Cuenta de Ahorro para la Vivienda) con promesa de compraventa. En esa cuenta pueden hacer los depósitos y giros que estimen convenientes. Los recursos ahorrados son entregados por el banco a la sociedad financiera, o caja de compensación, o Administradora de Fondos para la Vivienda que eligió el ahorrante.

c) La que establece que los titulares de las cuentas de ahorro sólo deben relacionarse con los bancos, financieras o cajas de compensación en que mantengan sus cuentas, porque ellos, según la ley, serán los encargados de contratar los servicios de la administradora, de fijar la política de inversión y de pagar la remuneración que cobren por sus servicios las administradoras.

d) La que establece los instrumentos en los que pueden invertirse los recursos y las diversificaciones a que ellos están sujetos, y la que señala que las administradoras serán vigiladas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

e) La que explicita que si el ahorrante piensa que le conviene más a sus intereses enterar sus aportes directamente en las sociedades inmobiliarias, ellas estarán obligadas a determinar, en el momento de celebrarse el contrato, la parte del aporte mensual que se destina al pago de la renta de arrendamiento, la que se consigna al abono del precio de la compraventa y el saldo de precio que queda por pagar después de cada período de pago.

f) La que obliga al empleador que no efectúe el descuento correspondiente, habiendo sido requerido por el trabajador para ello, a pagarle, a título de indemnización de perjuicios, una suma que se establece en la ley, y que, según sea el caso, debe ser depositada en la cuenta, o integrada al fondo disponible, o abonada al precio de la compraventa prometida.

g) La que estipula que, con el objeto de que las cuentas de ahorro contempladas en la ley en proyecto estén en igualdad de condiciones para competir con otras que existen, los depósitos que en ellas se hagan se acojan al mecanismo previsto en la Ley de la Renta, dejando constancia de

que no constituirá giro o retiro la aplicación de estos fondos al precio de la vivienda ni su transferencia en caso de cesión del contrato, siempre que se celebre un nuevo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa o se adquiera una vivienda.

En el segundo grupo de enmiendas se encuentran las que dicen relación a la conveniencia de aplicar a las sociedades inmobiliarias mecanismos de financiamiento que sean lo más semejantes posibles a los que rigen para las sociedades securitizadoras.

Cabe destacar las siguientes:

a) La disposición que hace aplicable a las sociedades inmobiliarias algunas de las normas contenidas en la Ley sobre Mercado de Valores. Así, tales sociedades, excepto las filiales de bancos y las financieras, pueden emitir bonos, con formación de patrimonios separados, teniendo como garantía las viviendas y los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que hayan celebrado, lo que generará condiciones de seguridad adecuadas para que estos bonos puedan ser adquiridos por los inversionistas institucionales. Sin perjuicio de lo anterior, todas las sociedades inmobiliarias, incluidas las filiales de bancos y sociedades financieras, podrán emitir bonos 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 no hubiesen sido incorporados a un patrimonio separado.

b) La que, con el mismo propósito y para facilitar la especialización de los diferentes actores del mercado que llevará a obtener una rebaja de los costos de operación, permite a las sociedades inmobiliarias ceder sus activos a otras entidades, entre ellas las compañías de seguros.

c) La que, con el objeto de facilitar la incorporación de otros agentes a la gestión inmobiliaria en arrendamientos con promesa de compraventa, autoriza a las cajas de compensación de asignación familiar y a las cooperativas abiertas de vivienda que tengan un capital propio no inferior a 50 mil unidades de fomento para constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias de este giro y para efectuar aportes a las mismas.

d) La que autoriza a las cajas de compensación, cooperativas abiertas de vivienda, bancos y sociedades financieras para prestar servicios de administración en relación a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con esta ley, lo que permitirá utilizar mejor la infraestructura de esas entidades.

e) La que permite que los bonos emitidos por las sociedades inmobiliarias destinadas al arrendamiento con promesa de compraventa sean adquiridos por los fondos de pensiones, compañías de seguros, fondos mutuos, fondos de inversión, fondos de inversión de capitales extranjeros y por otras sociedades autorizadas por la ley.

f) La que prescribe que, cuando una sociedad inmobiliaria se disuelva por cualquier concepto y a esa fecha mantenga patrimonios separados o viviendas arrendadas con compromiso de venta, el hecho de que sus bienes pasen a poder de otra sociedad inmobiliaria conllevará el que esta nueva propietaria se halle obligada a respetar los contratos de arriendo con promesa de compraventa en la forma pactada.

Existe un tercer grupo de modificaciones, cuyo objeto es hacer que el mecanismo financiero de los arrendamientos de vivienda con promesa de compraventa pueda constituirse en una alternativa más para satisfacer las necesidades habitacionales de la población.

Las enmiendas descritas tienden a hacer posible la existencia de sociedades inmobiliarias que estén dispuestas a prestar a un precio razonable el servicio demandado y, al mismo tiempo, que los arrendatarios promitentes compradores sientan que ésta es una alternativa que satisface sus necesidades y protege sus intereses.

En síntesis, la ley de arrendamiento de vivienda con promesa de venta permite que una persona natural que arrienda una propiedad a una empresa, con el compromiso de adquirirla para sí una vez cumplido un plazo pactado de antemano y ahorrado el valor que se fijó al momento de la celebración del contrato, se convierta en propietaria del inmueble.

Interesa también señalar que podrán ser arrendadores las sociedades inmobiliarias de giro exclusivo constituidas como sociedades anónimas y sujetas al control de la Superintendencia de Valores y Seguros; las sociedades inmobiliarias que tienen por objeto invertir en bienes raíces urbanos y en mutuos hipotecarios de vivienda; los bancos y financieras que con autorización de la Superintendencia de Bancos amplíen sus giros de las actuales sociedades de "leasing", para incluir en sus actividades este negocio, o aquellos que constituyan inmobiliarias como filiales; las administradoras de mutuos hipotecarios comprendidas en el artículo 21 bis del DFL N° 251; las cajas de compensación de asignación familiar, sea constituyendo sociedades inmobiliarias o actuando como socias de ellas, y las cooperativas abiertas de vivienda, constituyendo sociedades inmobiliarias o como socias de ellas.

Los ahorros sólo podrán ser recaudados por los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación, las que deberán contratar la administración del fondo de la vivienda con una administradora que se crea especialmente en la ley.

Es importante señalar que durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de venta los ahorros son inembargables y no aceptan medida precautoria alguna, sea que estén en un fondo para la vivienda o en una sociedad inmobiliaria a cuenta del precio. También es de interés mencionar que una eventual quiebra del administrador del fondo no afecta a los ahorrantes, toda vez que se deben constituir fondos de la vivienda

independientes y separados del patrimonio de la institución administradora. Del mismo modo, si una inmobiliaria que ha recibido aportes directos del arrendatario quebrase, el comprador deberá respetar el contrato anterior.

Por las razones señaladas, la Comisión de Vivienda del Senado aprobó por unanimidad este proyecto.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Cantuarias.

El señor CANTUARIAS.- Señor Presidente, seré muy breve. Sólo para recordar al Senado parte de la discusión general y particular del proyecto que se convirtió en la ley N° 19.281, cuyas modificaciones estamos analizando. Y mi concisión deriva de que ya hice una exposición muy extensa sobre la materia cuando se debatió en general el referido cuerpo legal. En esa oportunidad, manifesté mi acuerdo con el propósito que inspiraba dicha iniciativa, cual es ayudar a un mayor número de familias chilenas a adquirir su vivienda, en la medida en que el arrendamiento ¿dada la imposibilidad, en algunos casos, de reunir el ahorro previo¿ podía contribuir, a través de los mecanismos de la ley, a satisfacer esa necesidad, tan cara para todos.

Sin embargo, en ese sentido, la ley adolecía de muchos vacíos e indefiniciones que, a mi juicio, la hacían poco operativa y no resguardaban adecuadamente los intereses de los ahorrantes y arrendatarios promitentes compradores, como tampoco el funcionamiento del mercado financiero que iba a operar a partir de los respectivos contratos. Sería muy largo recordar cada una de las observaciones que se formularon, por lo cual sólo deseo señalar que, en mi concepto, es fundamento de este proyecto el haber tenido presente que la ley que se pretende modificar ¿despachada tan precipitadamente y a la cual no se quiso introducir, con el argumento de que se trataba de materias propias de reglamento, todas las indicaciones relativas a las regulaciones en el manejo de los aportes de los ahorrantes y a la forma y requisitos que debían cumplir los contratos¿ no ha permitido vender una sola casa por el sistema establecido en ella. Me alegro, pues, de que se hayan recogido las observaciones planteadas, y lamento que hayamos perdido poco más de un año en materializar una solución que parecía muy interesante para todos los chilenos.

Tengo la mejor opinión del ex titular de la Cartera de Vivienda don Alberto Etchegaray, pero estimo que es la presencia de don Edmundo Hermosilla en ese Ministerio ¿su conocimiento del mundo financiero, como ejecutivo, le permite apreciar el verdadero funcionamiento de las cosas y no en teoría, pues a veces se habla pero no se consigue lo que se desea¿ ha hecho que se propongan estas modificaciones, que comparto en lo sustantivo. Sin perjuicio de ello, a su debido tiempo vamos a formular algunas indicaciones, inspirados siempre en nuestro mejor propósito de que se consigan los objetivos declarados, es decir, hacer auténticos propietarios y abrir un nuevo

cauce o mecanismo a través del cual los chilenos resuelvan su problema habitacional.

En segundo término, deseo formular una reflexión respecto de la política de subsidios y su funcionamiento. Simplemente, quiero llamar la atención ¿lo hago sólo para los efectos de dejar constancia, sin el ánimo de fundamentar una oposición al proyecto, ya que, por el contrario, lo aprobaré con entusiasmo¿ sobre el mecanismo mediante el cual se comprometen subsidios a largo plazo.

Cuando un país tiene una economía que va creciendo y un sistema de administración general del país prudente y que permite esperar crecimientos sostenidos, diseñar subsidios y comprometerlos hasta por veinte años puede ser una forma de adelantar beneficios que, de no ser así, demoraríamos bastante en ofrecer a los chilenos. Empero, ello es posible si la situación económica del país permite ir avanzando y solventar futuros gastos. Si de lo contrario, por cualquier razón ¿manejo de nuestra propia economía o manejo externo, del que a veces somos víctimas¿, se produce una contracción económica, haber comprometido subsidios a futuro puede ser una fuente de complicaciones y, eventualmente, implicar el sacrificio de otros programas que de alguna manera son obligatorios para el Ministerio del ramo en cuanto el cumplimiento de sus propias metas y que todos compartimos.

En tal virtud, deseo dejar establecido, simplemente como elemento adicional, que, desde el punto de vista de su funcionamiento, no resulta conveniente contemplar subsidios cuyo plazo de aplicación puede llegar hasta veinte años, porque nadie puede garantizar que el comportamiento futuro de la economía asegurará su concesión. Por el contrario, podemos consagrar un compromiso del Estado que tal vez derive en el sacrificio del resto de los programas ministeriales, cuya importancia para la solución de problemas sociales concretos de los chilenos es innegable.

Los subsidios comprometidos en el tiempo son inherentes a los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa que contempla el proyecto. Ciertamente, todos esperamos un buen funcionamiento de nuestra economía. Las administraciones por las cuales atravesará el país permitirán que el número de compromisos sea creciente y se pueda dar cumplimiento no sólo a los celebrados a partir de la vigencia de la ley, sino también a los surgidos durante la aplicación de ésta.

Con esa prevención ¿elemento que debe tenerse en cuenta en la administración de los recursos del propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo¿ y, en lo grueso y significativo, sintiéndome muy satisfecho porque se recogió la mayor parte de las observaciones que formulamos cuando discutimos la ley 19.281, que ahora está siendo modificada, anuncio nuestro apoyo resuelto y entusiasta al proyecto de ley en análisis.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Seré muy breve, señor Presidente.

La discusión del tema relativo al "leasing" o arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa la hicimos en el Senado precisamente cuando se aprobó la ley 19.281, que hoy día se pretende modificar.

La iniciativa que nos ocupa tiende más que todo a perfeccionar esa legislación en los términos señalados en esta Sala, a los cuales no me referiré. Pero me parece necesario destacar algo importante: el mecanismo ideado no ha podido comenzar a operar, no sólo porque la ley de "leasing" no tuvo suficientes perfeccionamientos, sino, además, porque con posterioridad a su promulgación se dictó la Ley sobre Mercado de Capitales. Entonces, lo que se pretende con el proyecto en estudio es ajustar a ésta la ley 19.281.

Por lo tanto, pienso que no ha habido falta de previsión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en este tema.

Ahora bien, quiero destacar algunos puntos.

Primero ¿como a aquí se ha señalado¿, éste es un nuevo sistema de financiamiento para acceder a la vivienda propia. Mediante él se beneficiará a un segmento de la población chilena que hoy día tiene dificultades para conseguirla, sea porque no puede postular a una vivienda social o porque no cuenta con los recursos necesarios para el ahorro previo. Entonces, se abre un nuevo cauce, que puede tener bastante trascendencia. Y con el transcurso del tiempo veremos cuántas serán las viviendas adjudicadas por esa vía.

En segundo término, como lo destacamos en la discusión primitiva, este sistema beneficiará también a la gente que se ve obligada a trasladarse de un lugar a otro dentro del país, y sobre todo a los funcionarios públicos. En efecto, quien celebre un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa podrá, de acuerdo con la legislación vigente, vender su derecho y, con el producto de la transacción, firmar en el lugar donde se radique un nuevo contrato de aquella índole.

Tocante a la observación formulada en esta Sala en el sentido de que es inconveniente comprometer subsidios a futuro, tengo una opinión contraria. Creo que ello permitirá planificar sobre la base de un monto determinado y en un plazo mucho más largo, puesto que ¿como se dijo¿ el subsidio lo desembolsa el Estado en mensualidades, como contrapartida del ahorro que hace la persona que se incorpora a este sistema de financiamiento. Por lo tanto, si el subsidio anual que se otorga hoy al contado por 140 unidades de fomento se transforma en un desembolso a lo largo de doce años, en 144 mensualidades, ello redundará ¿se señala en el informe¿ en una mejor manera de distribuir los recursos a fin de llevar a cabo programas extraordinarios de construcción en las Regiones, o de remodelación urbana,

u otros que el Ministerio de Vivienda podrá manejar con este elemento llamado "subsidio".

Hay otro tema que deseo incorporar al debate. Aprovechando la presencia del señor Ministro de Vivienda en esta Sala, quiero decirle que, a nuestro juicio, toda la política habitacional que está llevándose a cabo va en un sentido correcto.

En tal virtud, me parece necesario destacar un anuncio que hizo ese Secretario de Estado en lo referente a la creación de un nuevo mercado para la vivienda social, pues permitirá mayor flexibilidad y, consecuentemente, que gente que está en ese ámbito acceda a otro tipo de habitación.

Por todas esas razones, y habiéndose sostenido ya este debate, pido al Senado aprobar la idea de legislar y establecer un plazo muy breve para la presentación de indicaciones, a fin de despachar la iniciativa lo más pronto posible y permitir que comience a operar en este país el sistema de "leasing" habitacional, que ¿estoy seguro? beneficiará a muchas familias.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Se suspende la sesión por veinte minutos.

¿¿¿¿¿

--Se suspendió a las 17:58.

--Se reanudó a las 18:36.

¿¿¿¿¿

El señor VALDÉS (Presidente).- Continúa la sesión.

Tiene la palabra el Honorable señor Ríos.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, después de conocidas las informaciones acerca de una materia que concita el interés público, retomamos el debate del proyecto que modifica la ley 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Como es usual ¿así lo establece la ley? cada diez años se realiza un censo que permite recoger antecedentes relativos a población y vivienda, cuyo conocimiento es muy importante para elaborar programas a futuro.

En materia habitacional, el censo de 1992 proporcionó datos muy relevantes. Uno de ellos, quizás el más trascendente para los efectos de fijar las políticas al respecto ¿particularmente me interesó mucho, porque en esa oportunidad era Presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado?, fue el relativo al número de habitantes por casa y a las características de las viviendas de nuestro país.

Dicho censo reveló la existencia de 4,36 habitantes por casa, cifra interesante, que sin duda nos ubica como país de América Latina en

condiciones inmejorables para acometer el objetivo final de alcanzar los niveles de desarrollo pleno en materia habitacional.

En esa ocasión, en la Comisión de Vivienda, después de conocer el proyecto de ley de "leasing" y otros antecedentes, concluimos que el fin más importante que debían imponerse los Poderes Legislativo y Ejecutivo era el de establecer una cifra para el período 1992-2002. Y determinamos, con las autoridades de Gobierno de aquel entonces, llevar a cabo una acción conjunta para alcanzar el nivel de 4 habitantes por casa en Chile (en los países europeos es de 2,5 personas, cantidad bastante menor, debido a una serie de circunstancias y condiciones de todos conocidas, que para nosotros era difícil obtener; pero no pretendíamos competir con nación alguna, sino sólo con nuestras propias capacidades para lograr esa cifra de habitantes por vivienda). Eso significaba, prácticamente, construir alrededor de 120 mil viviendas anuales y reconstruir aproximadamente 230 mil habitaciones en mal estado.

Otro antecedente muy interesante, del cual no se maneja una cifra real, pues varía constantemente por las informaciones disímiles que se entregan y las circunstancias y criterios que se aplican, es el número de viviendas requeridas por los comités de los "sin casa", de "allegados", etcétera, que alcanza a entre 600 mil y 800 mil familias.

Otro dato importante: en Chile existen alrededor de 557 mil viviendas arrendadas.

Este conjunto de cifras nos señaló la necesidad de enfrentar con una nueva legislación ¿en este caso, la denominada "Ley de leasing habitacional"¿ criterios muy específicos para determinar la forma en que transformaríamos en propietarios a quienes arrendaban, a los allegados, etcétera.

En nuestro país hay cerca de 285 mil viviendas de instituciones y empresas que son facilitadas a personas que laboran en ellas. En el sector agrícola, por ejemplo, numerosos trabajadores viven en casas construidas en los predios. También muchos organismos públicos, las Fuerzas Armadas, entes privados, etcétera, tienen conjuntos de viviendas destinadas a su personal.

Entonces, considerando el aumento vegetativo de la población; el crecimiento demográfico; la reconstrucción de viviendas en desuso (230 mil); y las habitaciones necesarias para quienes arriendan y para los "sin casa" y los "allegados", llegamos a la conclusión de que debían construirse un millón 150 mil viviendas ¿cifra en verdad impresionante¿ entre 1992 y el año 2002.

La ley de "leasing" permitía ingresar al mercado habitacional a parte del segmento de 557 mil arrendatarios. No conocimos las cifras, pero estimamos que a lo menos 50 por ciento podía resolver con ese cuerpo legal su problema de propiedad de la vivienda.

Todo ello nos hace posible señalar que si la ley de "leasing" habitacional comienza a operar pronto será factible construir 120 mil viviendas anuales, a fin de cumplir con el objetivo de cuatro habitantes por casa que nos propusimos en 1992.

Junto a lo anterior ¿desde mi punto de vista, es fundamental¿, quiero reafirmar ciertos conceptos vertidos aquí y agregar otros muy importantes.

De acuerdo con antecedentes que recogimos en esa oportunidad, alrededor de por ciento de las 557 mil viviendas que se hallan arrendadas en nuestro país y cuya venta es posible mediante el sistema en comento significa el pago de una cantidad mensual superior a la que representaría el "leasing". Es decir, mientras más bajo es el precio de la construcción de la vivienda, más alto es porcentualmente el valor de su arrendamiento. Ello implica que ese 60 por ciento de arrendatarios puede adquirir la casa que habita pagando el equivalente a la actual renta, e incluso menos.

Por otro lado, la ley permitía atender el fenómeno sociológico consistente en el enorme traslado de familias a lo largo del país.

No existe Región alguna que en el último censo haya registrado una emigración menor a 7 por ciento de su población. Ello denota que el flujo de traslado de familias de un lugar a otro es inmensamente grande. Y dado el proceso de inversión privada y, en algunos casos, pública que se lleva a cabo en Regiones, la emigración será bastante más intensa en los años venideros, e incluso podría ser distinta; es decir, desde Santiago hacia las Regiones.

Los actuales sistemas destinados a resolver el problema de la vivienda no permiten enfrentar lo referente al traslado de las personas a otro lugar, con lo cual, al no poder transportar también su vivienda ¿bien material¿, sin duda se daña incluso a su propia familia. Son decenas, centenares o miles los casos en que, teniendo la alternativa de cambiar de trabajo en un lugar distinto de su residencia, incrementando su actual remuneración en 10 por ciento, se prefiere no hacerlo ante el solo hecho de que su casa no puede ser trasladada y el temor que provoca entregarla en arrendamiento, por los desperfectos que los nuevos ocupantes puedan ocasionar. Entonces ¿repito¿, la gente dice: "Prefiero no ganar ese 10 por ciento más que me ofrecen en otra parte y mantener mi vivienda", lo que, en definitiva, se traduce en que las personas terminan percibiendo menores ingresos.

Un segundo elemento muy importante ¿y que creo que abre la puerta para el desarrollo de una alternativa fantástica para Chile¿ es el relativo a las cajas de compensación, las cuales agrupan aproximadamente a 2 millones 500 mil trabajadores. En general, las cajas están muy prestigiadas, se desenvuelven muy bien administrativamente, están bastante bien financiadas y tienen una satisfactoria relación laboral y social con aquéllos. Por ello, su participación en el campo habitacional será significativo, y lamentamos no haberlas incorporado antes. Estamos ciertos de que serán de gran trascendencia para el desarrollo de la vivienda en nuestro país.

Una ley que permite el aporte de ingresos privados nuevos significará, sin duda alguna, que la ya alta cifra de recursos destinados a inversión en vivienda (la mayor del país) posibilite un gran progreso en esta área.

Asimismo, analizamos muy a fondo el tema del subsidio diferido. Y todos los cuadros que examinamos nos permitían considerar que, en el extremo del subsidio ¿aproximadamente los 15 años¿, comprometeríamos algo así como el 1,3 ó 1,5 por ciento del producto geográfico bruto. Todo esto con un feroz arrastre de construcción de viviendas.

Es interesante tener presente que, por cada vivienda que se construye en Chile, se paga aproximadamente un 16 por ciento en diversos tributos, lo que significa, en consecuencia, un ingreso inmensamente grande para el Estado al mismo tiempo que se soluciona un problema habitacional de considerable magnitud.

Todos estos antecedentes me permiten votar favorablemente este proyecto.

Felicito a las autoridades y a la Comisión de Vivienda por el excelente trabajo llevado a cabo, pues esta ley abrirá las puertas a una alternativa enormemente atractiva e interesante, que tendrá repercusiones muy poderosas en los próximos dieciocho meses. Seguramente, va a costar iniciar su aplicación, pero con el correr del tiempo su desarrollo efectivo permitirá solucionar miles y miles de problemas que afectan especialmente a los actuales arrendatarios, que ¿como digo¿ llegan a cerca de 557 mil.

Repito: apoyaré la iniciativa, porque creo que es una ley estupenda que nos permitirá abrir las puertas de un horizonte muy moderno para el desarrollo de la vivienda en nuestro país.

He dicho.

El señor NÚÑEZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Senador señor Thayer.

El señor THAYER.- Señor Presidente, sólo deseo manifestar mi convicción y la de los miembros del Comité Independiente de que existe consenso en el Senado para aprobar este proyecto. Los Honorables Senadores que ya hablaron hicieron comentarios muy ilustrativos sobre sus normas. Creo que, para los efectos de la discusión general, la Sala está debidamente informada como para votarlas, lo que podría hacerse ¿así lo pido¿ después de escuchar al señor Otero.

Nada más, señor Presidente.

El señor NÚÑEZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Senador señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, adhiero a todo lo dicho sobre las perspectivas que abre este proyecto, aunque me parece que es sólo una primera etapa.

Como ex Presidente de la Comisión de Vivienda, me tocó escuchar la exposición del señor Ministro sobre varios proyectos que existen para solucionar uno de los grandes problemas de Chile.

En nuestro país o se construyen viviendas mínimas muy modestas o grandes edificaciones susceptibles de ser financiadas por el sector privado. Sin embargo, se carece de un sistema mediante el cual una persona pueda cambiar de habitación o de vivienda ¿en la medida en que aumenta sus ingresos¿, vendiendo la que posee. Esta inamovilidad actual es grave. Sé que hay un proyecto destinado a Solucionarla. Es fundamental crear un mercado secundario de la vivienda mínima, porque es la única manera de mejorar la situación habitacional, permitiendo que más gente en Chile logre ser propietaria. Quiero dejar constancia de que éste es el camino más adecuado para que se solucionen los grandes problemas de la vivienda: no sólo basta la inversión del Estado, sino, además, se requiere el aprovechamiento de los distintos recursos económicos que tiene el país.

Espero que el Senado conozca, en muy poco tiempo más, los otros proyectos de ley que tiene el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto ¿como ya lo he dicho¿ es agilizar el sistema y permitir la movilidad de un propietario para poder vender su casa o cambiarla ¿como decía el Senador Ríos denantes¿, permitiéndole un mejor acceso a otra vivienda cuando, por razones ocupacionales, deba trasladarse a otro lugar del país.

Por lo anterior, votaré favorablemente iniciativa.

El señor NÚÑEZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Ríos.

El señor RÍOS.- Seré muy breve, señor Presidente.

Quiero recordar lo que se analizó respecto de la incorporación de las cajas de compensación. Porque ¿es bueno dejarlo en la historia de la ley; no se pudo consagrar en la letra por razones legales diversas¿ hay que recordar que en Chile existen alrededor de 160 comunas relativamente alejadas de los centros financieros y en las cuales el sistema de ahorro se hace muy engorroso para las personas. En la Comisión de Vivienda y Urbanismo, hicimos saber a las cajas de compensación que ingresaban, primero, para integrarse a todo el sistema y, segundo, para adquirir algún tipo de compromiso que permitiera la atención de la totalidad de las comunas del país. Porque el ahorro de aquellos chilenos que viven lejos de los centros financieros tiene un costo mayor que el del resto. Y en esta materia había cierta "cifra mágica" que el Banco del Estado establecía para el ahorro más modesto de la vivienda ¿estoy hablando de hace unos tres años atrás¿: alrededor de los 5 mil pesos. Pero si quien depositaba esa cantidad vivía en una comuna que estaba a 60 kilómetros de distancia, tenía que gastar cerca de mil doscientos pesos. Por lo tanto, su ahorro era más caro.

La acción conjunta de las cajas de compensación para instalarse en las comunas más pequeñas, actuando incluso en representación de las otras ¿porque es posible hacerlo¿, permitiría bajar a cero el costo del ahorro de

aquellos que posean menores recursos en los distintos centros financieros a lo largo del país.

Creo que es bueno volver a recordar esto a las cajas de compensación.

Nada más, señor Presidente.

El señor NÚÑEZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Romero.

El señor ROMERO.- Seré muy breve, señor Presidente.

Quiero reiterar mi adhesión a esta iniciativa.

Pienso que, efectivamente, se orientan los esfuerzos correctamente hacia el acceso a la casa propia de los sectores medios de la población.

Me parece que este aspecto es central dentro de la preocupación que debiéramos tener respecto de una gran cantidad de chilenos que se ven hoy imposibilitados de alcanzar una capacidad de ahorro suficiente como para poder, definitivamente, llegar a ser propietarios de una vivienda, impidiéndoles, tal vez por situaciones de status social, como padres de familia de clase media, proveer de buenos colegios a sus hijos, porque la educación es la mejor herencia que pueden dejarles.

Sin embargo, con este nuevo sistema en que la renta de arrendamiento se convierte en un dividendo, es decir, en una cuota de pago, naturalmente la cuestión cambia sustancialmente.

Por ello, coincido con el planteamiento de algunos señores Senadores respecto de la participación de las cajas de compensación de asignación familiar. La verdad es que conozco de cerca su estructura y su nacimiento. La composición del directorio, en que participan empleadores, empresarios y trabajadores, permite mantener una relación muy estrecha, y ¿yo diría¿ de considerable confianza. El hecho de que los distintos actores tomen parte activamente, tanto en los fondos como en todo el funcionamiento de este mecanismo, me parece muy acertado, porque constituye un efectivo medio para descentralizar el sistema.

Señor Presidente, sólo quiero agregar ¿para no repetir los conceptos emitidos por otros señores Senadores¿ que votaré favorablemente. Considero que esta iniciativa es de enorme trascendencia y está dirigida, en forma certera, a resolver un problema vital: el de la carencia de viviendas de la clase media chilena, que necesita contar con este tipo de opciones para su desarrollo y para su futuro.

El señor NÚÑEZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente y señores Senadores, deseo agradecer todas y cada una de las expresiones vertidas con relación a la política habitacional y a los resultados que ésta ha ido logrando. A mi juicio, ello ha sido posible gracias a que la

comunidad nacional ha entendido que el tema de la vivienda es fundamental en el desarrollo y en la calidad de vida de los pobladores y, en general, de todo el país.

Con mucha frecuencia escuchamos el concepto de "familia". Con mucha frecuencia escuchamos, también, que es necesario mejorar la calidad de vida de nuestra gente. Y cuando nos referimos a la vivienda, estamos hablando de crear las condiciones para que las familias se desarrollen adecuadamente, y de mejorar, de manera sustantiva, la situación de aquellos ciudadanos que no poseen una casa, o que no cuentan con agua potable, ni alcantarillado, ni luz eléctrica. Para gran cantidad de compatriotas la modernidad aún significa acceder a esos servicios básicos, lo que indudablemente significa más que tener un techo.

La política habitacional estaba centrada, básicamente, en el número de viviendas. Nos abocamos a recomponerla y en la actualidad se funda, principalmente, en tres ejes. El primero consiste en construir cada día más y mejores casas. Y digo "más", porque en un país con déficit en este rubro, el incremento de las unidades habitacionales siempre será el requisito número uno; y "mejores", porque entendemos la calidad de la vivienda desde una óptica ampliada: primero, en cuanto al proceso constructivo; segundo, respecto del espacio de ella, es decir, de los metros cuadrados de cada una; y tercero, con referencia a su entorno, cuya calidad nos interesa que provea y promueva una apropiada vida en comunidad, tanto con relación al barrio, como al tipo de construcción.

El segundo eje de la política habitacional se orienta a permitir el acceso a la vivienda a mayor número de personas. Debemos reconocer que no todos los chilenos tienen la posibilidad inmediata de ser propietarios, ya que, lamentablemente, a muchas personas les resulta difícil pagar un arriendo y, al mismo tiempo, ahorrar para la cuota inicial de su casa propia. El sistema de leasing habitacional, que se modifica por este proyecto, les proporciona mayor opción para acceder a ella.

El tercer eje o pilar de la política de vivienda tiene que ver con la movilidad habitacional. En Chile existe gran movilidad, generada por el crecimiento económico, por el incremento del ingreso per cápita y por cambios en la estrategia general de desarrollo del país. Mientras el proceso de sustitución de importaciones favoreció la concentración industrial en grandes zonas urbanas, la apertura hacia el exterior está generando y fomentando la instalación de nuevos asentamientos humanos y actividades industriales cerca de los lugares de conexión con el resto del mundo y, por lo tanto, no necesariamente dentro de las nuevas urbes.

Ambos fenómenos nos llevaron a hacernos cargo de lo que significa la movilidad habitacional: por un lado, están las nuevas oportunidades de trabajo que se les presentan a los chilenos a lo largo del país, y, por otro, la circunstancia de que, gracias al aumento del ingreso per cápita, o a la entrada al ámbito laboral de otros integrantes del grupo familiar, gran parte

de las viviendas que ayer satisfacían las necesidades de diversas familias, tenderán a algún grado de obsolescencia, con el grave riesgo de que el parque habitacional se deteriore antes de que se cumpla el período de amortización o de vida útil de las casas.

Todos los conceptos mencionados están insertos dentro de la nueva política habitacional, que tiene por objeto ¿repito¿ dar acceso a una vivienda cada vez mejor y destrabar el mercado de vivienda social, a fin de generar una adecuada movilidad habitacional. Según nuestros cálculos, en Chile existen aproximadamente 800 mil viviendas que no tienen valor económico, sino sólo de uso, y no hay mecanismos de financiamiento convenientes, ni subsidios para poder adquirirlas. Esto inhibe, indudablemente, la renovación del parque habitacional y la factibilidad de mejorar la calidad de las actuales viviendas. En consecuencia, es necesario abordar este aspecto desde distintos puntos de vista.

En primer término, el sistema de leasing habitacional, con las modificaciones que estamos introduciendo, está llamado a ser un instrumento eficaz para solucionar el problema señalado, en la medida en que se hacen neutros, entre otras cosas, los subsidios a la compraventa de viviendas nuevas o usadas, en que es posible compatibilizar el leasing habitacional con las enmiendas realizadas en el mercado de capitales, con el propósito de que las inmobiliarias tengan una liquidez adecuada. De este modo, se generará un nuevo sistema de ahorro, en el cual estarán segregadas la administración de las cuentas y la administración de los fondos, ya que el manejo eficiente de cada una de ellas implica distintas funciones. En el caso de los fondos, debe maximizarse la rentabilidad y, en el de las cuentas, es preciso minimizar su costo de mantención.

En segundo lugar, este mecanismo nos ayuda ¿como se dijo con tanta precisión acá¿ a regularizar los valores de los arriendos, especialmente en aquellos segmentos de bajos ingresos, o en viviendas de menor precio, donde hoy existe una gran distorsión, ya que las rentas de arrendamiento son dos o tres veces superiores ¿en términos proporcionales, naturalmente¿ que las que se cobran por viviendas en los sectores de ingresos medios o altos.

Cabe agregar, asimismo, en esta breve intervención, que estamos rompiendo el cuasimonopolio, que ha regido durante décadas, basado en un instrumento de financiamiento único ¿las letras de crédito¿ y en un solo tipo de entidades encargadas de implementarlo, que son los bancos. Mediante este proyecto se perfecciona un nuevo instrumento, representado por el contrato de leasing, y nuevos "jugadores" ¿si se me permite la expresión¿, como son las cajas de compensación, las cooperativas y otros...

El señor NÚÑEZ (Vicepresidente).- ¿Me permite, señor Ministro?

Solicito la anuencia de la Sala para que me reemplace en la Testera el Senador señor Díaz.

Acordado.

¿Pasa a dirigir la sesión, en calidad de Presidente accidental, el Senador señor Díaz.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Por último, señor Presidente, deseo dejar expresa constancia de mi reconocimiento por la gran rigurosidad y expedición de las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Hacienda en la tramitación de este proyecto.

La verdad es que esta iniciativa de ley ha producido gran impacto en la opinión pública y creo que el Senado, a través de las Comisiones mencionadas y de los señores Senadores que participaron en ellas, ha demostrado, en este tema tan importante y de tanto interés para la ciudadanía, que los problemas emergentes dentro de nuestra sociedad, como el del acceso a una vivienda, se hacen carne en el trabajo parlamentario.

Reitero mi reconocimiento a la rigurosidad y expedición de ambas Comisiones y a cada uno de sus miembros.

Gracias, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Corresponde votar.

Como no hay quórum, se procederá a llamar a los señores Senadores.

Al parecer, existe unanimidad para aprobar la iniciativa, pues nadie se ha opuesto a ella. Pero ¿reitero¿ debemos reunir el quórum constitucional requerido, que es de 26 señores Senadores, y se encuentran presentes sólo 22.

En este momento se cumple con el quórum exigido.

Si le parece a la Sala, se aprobará en general el proyecto. Y el plazo para presentar indicaciones...

El señor ROMERO.- El miércoles próximo, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- ...se fijará hasta el miércoles 7 de junio, a las 12.

El señor LAVANDERO.- Señor Presidente, ¿podría ser el martes 6 de junio, para así iniciar el tratamiento del proyecto en la Comisión?

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Si le parece a la Sala, se acogerá la proposición formulada por el Honorable señor Lavandero.

--Se aprueba en general el proyecto, con el quórum constitucional requerido, y se fija plazo para presentar indicaciones hasta el martes 6 de junio, a las 12.

CONTIENDA DE COMPETENCIA ENTRE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA Y LA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- En conformidad a lo acordado por los Comités, a continuación corresponde tratar el informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento recaído en la contienda de competencia promovida por el señor Contralor General de la República, mediante oficio N° 023302, de fecha 6 de julio de 1994, a raíz de haber admitido a tramitación la Corte de Apelaciones de Santiago un recurso de protección deducido en contra de ese organismo contralor por haber tomado razón de la resolución N° 295 de la Dirección Nacional del Instituto de Desarrollo Agropecuario, en el ejercicio de su función de control de legalidad de los actos de la Administración.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- La Comisión, en su informe recuerda que tuvo oportunidad de apreciar que la situación planteada en esta contienda de competencia es, en sustancia, similar a las ya resueltas en ocasión anterior.

El señor ROMERO.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor ROMERO.- Señor Presidente, como Comité Renovación Nacional, quiero plantear la posibilidad de que este asunto sea objeto de segunda discusión. Es una materia de gran envergadura. Además, el Senador señor Otero ¿que en este momento viene ingresando a la Sala¿, Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, desea intervenir fundadamente respecto al tema.

Por consiguiente, formalmente solicito segunda discusión para esta materia.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Existe una petición de segunda discusión.

El señor ZALDÍVAR (don Adolfo).- No hay problema, señor Presidente.

--El informe queda para segunda discusión.

ENMIENDA DE ARTICULO 129 DE REGLAMENTO DEL SENADO

El señor OTERO.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, solicito que recabe el asentimiento de la Sala para analizar el proyecto que se encuentra en el número 4 de la tabla, asunto que no demorará más allá de dos minutos.

--Los antecedentes sobre la consulta figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Consulta: (moción del señor Lavandero)

Sesión 38a, en 19 de marzo de 1991.

Informe de Comisión:

Constitución, sesión 59a, en 10 de mayo de 1995.

El señor OTERO.- La iniciativa fue presentada en el Senado hace mucho tiempo, y ya se dio solución a lo planteado en ella, puesto que se ha incorporado al Reglamento del Senado la modificación que propone. De manera que el proyecto, originado en moción del Senador señor Lavandero, fue recogido y ¿repito¿ la enmienda se incorporó al Reglamento. Y hoy día, la Comisión informa a la Sala de esta situación.

Por lo tanto, procede archivar la iniciativa, y eso es lo que el Senado debe aprobar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Aprobémoslo, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Los Comités acordaron enviar el proyecto a la Comisión de Régimen Interior...

El señor OTERO.- Nos estamos refiriendo al número cuatro de la tabla, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Exactamente, los números cuatro y cinco.

El señor HAMILTON.- Perdón, señor Presidente, creo que existe un error de su parte. El Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia tiene razón cuando señala que el proyecto lo único que hace es proponer una norma, la que con posterioridad fue incorporada al Reglamento. Por lo tanto, corresponde archivar la iniciativa, que es netamente reglamentaria y se refiere a la calificación de las urgencias

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Señor Senador, a expresa petición del Senador señor Bitar, quien se encuentra ausente, se decidió suspender hasta el 4 de junio el tratamiento de esa normativa.

El señor HAMILTON.- Hay dos iniciativas del Senador señor Bitar, a una de éstas se puede referir, pero no a la número cuatro.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Los proyectos signados con los números tres y cinco de la tabla corresponden a mociones del Senador señor Bitar.

El señor OTERO.- Señor Presidente, el número cuatro proviene de una moción del Senador señor Lavandero, que se encuentra presente en la Sala.

El señor HAMILTON.- Existe un error en el número del proyecto, señor Presidente.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- Señor Senador, según entiende la Secretaría, el acuerdo fue solamente respecto a la iniciativa número cinco de la tabla, tocante a una moción del Honorable señor Bitar.

El señor HAMILTON.- Eso es efectivo. Pero no la número cuatro, del Senador señor Lavandero, que, como se señaló en la Sala, ya está incluida en el nuevo Reglamento.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- En cuanto al proyecto número cuatro, se acordó considerarlo. Sin embargo, se trata de una modificación ya contemplada en el Reglamento, como aquí se hizo presente. Por esa razón, la Comisión sugiere no tratarlo. Prácticamente, no hay un informe de Comisión sobre la iniciativa en sí, pues ¿repito? lo que propone se encuentra recogido en las actuales disposiciones del Reglamento, habiéndose aprobado en su oportunidad una moción del Honorable señor Urenda.

En virtud de ello, señala: "vuestra Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, por la unanimidad de sus miembros presentes,", "tiene el honor de haceros presente que el propósito perseguido por la moción del H. Senador señor Lavandero en informe ya se encuentra recogido en el artículo 145 del Reglamento de la Corporación."

El señor OTERO.- Por lo tanto, procede archivar la iniciativa.

Señor Presidente, lo que corresponde es dar cuenta a la Sala, y ésta debe aprobar el informe de la Comisión.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- En consecuencia, se aprobará el informe.

Tiene la palabra el Honorable señor Lavandero.

El señor LAVANDERO.- Señor Presidente, sólo para ratificar y aceptar la decisión tomada por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia sobre un proyecto de acuerdo que presenté hace cuatro años. Lamentablemente, transcurrido dicho lapso, éste se encuentra obsoleto, puesto que se modificó el Reglamento sin considerarlo. Pero, como aquí no estamos discutiendo problemas de tipo protagónico, también acepto gustoso que se archive la iniciativa.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Existe acuerdo sobre el particular.

--Se aprueba el informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, y se acuerda el archivo del proyecto.

SENTIDO Y ALCANCE DE NORMAS SOBRE INHABILIDADES DE SENADORES

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Corresponde tratar el número 7 de la tabla, relativo al informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento recaído en la consulta de la Sala acerca del recto

sentido y alcance del artículo 57 de la Constitución Política y de otras normas constitucionales que versen sobre las inhabilidades que afectan a los señores Senadores, así como del artículo 8° del Reglamento de la Corporación, respecto de la misma materia.

--Los antecedentes sobre la consulta figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Consulta:

Sesión 9a, en 20 de abril de 1994.

Informe de Comisión:

Constitución, sesión 59a, en 10 de mayo de 1995.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- La Comisión de Constitución informa lo siguiente: "En lo referente a las disposiciones constitucionales precedentemente aludidas," ¿artículo 57 de la Carta y 8° del Reglamento¿ "cabe señalar que, con fecha 31 de julio de 1990, esta Comisión emitió un informe mediante el cual absolvió una consulta de la Sala sobre la interpretación de los artículos 54, 55, 56 y 57 de la Carta Fundamental, el que fue aprobado por el Senado en sesión de fecha 14 de agosto de 1990, por lo que acordó remitirse a lo expresado en la oportunidad indicada en cuanto al sentido y alcance de las normas que regulan las denominadas prohibiciones parlamentarias."

Asimismo, la Comisión recuerda que, como hiciera presente en esa oportunidad, "¿a diferencia de lo que ocurría bajo la vigencia de la Constitución Política de 1925, en que el Senado tenía atribución exclusiva para pronunciarse sobre la inhabilidad de sus miembros¿ la Carta Fundamental de 1980 entregó al Tribunal Constitucional la facultad de pronunciarse sobre las inhabilidades, incompatibilidades y causales de cesación en el cargo de los parlamentarios, en conformidad a lo preceptuado en su artículo 82, N° 11°, por lo que ¿sin perjuicio de los criterios generales expresados en el informe referido¿ no parece procedente emitir mayores opiniones sobre la materia.

"En lo concerniente al impedimento contemplado en el artículo 8° del Reglamento del Senado ¿que prohíbe a los Senadores participar en la discusión y votación de asuntos que les interesen directamente, con las excepciones que indica¿ la Comisión estimó que el mencionado precepto, así como las disposiciones que lo regulan, deben ser entendidos en armonía con la normativa constitucional vigente."

El informe de la Comisión fue aprobado por la unanimidad de sus miembros presentes, los Honorables señores Fernández, Hamilton, Larraín y Otero (Presidente).

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- En discusión.

Tiene la palabra el Senador señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, el señor Secretario dio lectura al informe de la Comisión y queda muy poco que agregar, salvo en cuanto al párrafo final, referente al artículo 8° del Reglamento del Senado, en que el organismo técnico prefirió simplemente parafrasear su informe en la forma que señala, ya que dicho artículo podría ser impugnado desde un punto de vista constitucional, porque obviamente la inhabilidad debe declararla el Tribunal Constitucional. Y mientras esto no suceda, el Senador cuestionado está en pleno ejercicio de sus funciones y puede votar. Por lo tanto, ése es un problema ético y moral que afecta directamente al Senador, y quien desee impugnar su derecho a voto tendría que obtener, primero, la declaración de inhabilidad por parte del Tribunal Constitucional.

Por tales razones, la Comisión prefirió simplemente dejar la constancia en la forma que ha señalado, diciendo que las normas del artículo 8° tienen que interpretarse de acuerdo a las reglas constitucionales vigentes, que menciona el informe, y a las cuales acabo de referirme.

Por estas consideraciones, señor Presidente, sugiero que la Sala apruebe el informe de la Comisión.

He dicho.

El señor HAMILTON.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, el señor Secretario leyó íntegramente el informe, que es muy breve y claro. Y pienso que sólo corresponde aprobarlo.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Si le parece a la Sala, daremos por aprobado el informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento.

Se aprueba por unanimidad.

--Aprobado.

¿¿¿¿¿

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- A continuación, corresponde abocarse al estudio del proyecto que figura en el número 8 de la tabla...

El señor HAMILTON.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, no podremos ver este proyecto, porque requiere tratamiento de ley orgánica constitucional y no hay el quórum

necesario para pronunciarnos. En consecuencia, estimo preferible seguir con la tabla y dejar pendiente esta materia.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- A menos que regresen a la Sala los señores Senadores y se reúna el quórum constitucional exigido.

¿Habría acuerdo en la proposición del Senador señor Hamilton de continuar con el estudio de los proyectos de la tabla, y si regresan los Honorables colegas nos ocupamos de este tema?

También el señor Secretario sugiere que discutamos ahora la iniciativa y la votemos en la próxima sesión, cuando haya el quórum necesario, es decir, mañana.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, no tiene objeto dividir la discusión, porque se trata de un proyecto simple, aunque, como señala el informe ¿que firman los miembros de la Comisión, incluido el señor Presidente¿, se requiere de quórum orgánico constitucional.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- La primera proposición fue postergar el tratamiento de la iniciativa y seguir con el estudio del resto de la tabla.

La señora FELIU.- Continuemos con los proyectos que no requieren quórum, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Perfecto.

--Así se acuerda.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- El proyecto signado con el número 9 del Orden del Día es de quórum de ley orgánica constitucional. Por consiguiente, también queda pendiente.

PROCEDENCIA EN COMISIÓN MIXTA DE PRECEPTOS NUEVOS DEL EJECUTIVO. INFORME DE COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Informe complementario de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento recaído en la consulta de la Sala acerca de si es procedente agregar a un proyecto de ley en estudio, a través de una indicación del Ejecutivo presentada en una Comisión Mixta, un precepto nuevo cuyo contenido nunca ha sido motivo de conflicto y que no ha sido conocido por las Cámaras en los dos primeros trámites constitucionales.

--Los antecedentes sobre la consulta figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Consulta:

Sesión 10a, en 13 de julio de 1993.

Informe de Comisión:

Constitución, sesión 63a, en 17 de mayo de 1995.

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- En su informe complementario, la Comisión de Constitución se refiere a su primer informe de 17 de abril pasado ¿cuando la Sala envió la materia nuevamente a Comisión para uno nuevo¿ y señala lo siguiente: "En el referido informe la Comisión expresó, en sustancia, que, a su juicio, no existe inconveniente en dejar abierta la posibilidad de que una Comisión Mixta, en ejercicio de la facultad de proponer la forma y modo de superar las discrepancias producidas entre las Cámaras, pueda incorporar a un proyecto un precepto nuevo, cuyo contenido no haya sido motivo de conflicto, siempre que la disposición que se proponga agregar tenga relación directa con las ideas matrices o fundamentales del proyecto, en conformidad a lo preceptuado en el artículo 66, inciso primero, de la Carta Fundamental.

"El Senado, en sesión de fecha 19 de abril de 1995, dispuso que el asunto volviera a esta Comisión para informe complementario, con el objeto de precisar el trámite que debe seguirse en caso de que la norma nueva que se sugiera agregar por una Comisión Mixta corresponda que sea informada por la Comisión de Hacienda, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y en el artículo 27, incisos cuarto y quinto, del Reglamento de la Corporación."

A continuación agrega: "Luego de analizar el asunto sometido a su consideración, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros, HH. Senadores señores Fernández, Hamilton, Larraín, Otero y Sule, acordó complementar el informe antes aludido en el sentido de proponer que se adopte el siguiente procedimiento en la situación indicada:

"1.- Dar cuenta en la Sala del informe de la Comisión Mixta, en forma habitual;

"2.- En seguida, que el Senado disponga el envío de la proposición de la Comisión Mixta a la Comisión de Hacienda, para el solo efecto de que informe el precepto nuevo que deba ser conocido por ella, de acuerdo a lo preceptuado en la normativa legal y reglamentaria antes citada, y

"3.- Una vez recibido el informe de la Comisión de Hacienda, colocar el asunto en la tabla del Senado, con el objeto de que la Corporación se pronuncie acerca de la proposición de la Comisión Mixta, teniendo a la vista la opinión vertida por la Comisión de Hacienda respecto del aludido precepto nuevo.

"La proposición que antecede permite que el Senado respete integralmente la norma de la ley N° 18.918 antes señalada, mantiene el criterio general de que es la Sala la que dispone el envío de un asunto a Comisión y no interfiere con la solución que pueda dar la Cámara de Diputados a la situación planteada."

En estos términos, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros, en sesión de 10 del presente mes, absuelve la consulta formulada.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- En discusión.

Tiene la palabra el Honorable señor Hamilton.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, es muy simple.

En la Sala se planteó la posibilidad de que una materia que no hubiera sido considerada durante la tramitación de un proyecto pudiera ser incorporada, por medio de indicación de los Parlamentarios o del Ejecutivo, en la Comisión Mixta. Se aceptó dicha idea, y se sostuvo que era buena siempre y cuando el nuevo precepto que viniera a resolver el conflicto estuviera enmarcado en las ideas matrices o fundamentales del proyecto en cuestión y dijera relación directa con ellas.

Cuando se presentó el primer informe en la Sala, un señor Senador ¿con razón¿ observó que en determinadas iniciativas no podía prescindirse del informe de la Comisión de Hacienda. En consecuencia, la de Constitución, Legislación y Justicia completó su informe con una salida a esta observación válida, en el sentido de que se dé cuenta a la Sala del informe de la Comisión Mixta y, en segundo término, de que si dentro del informe de ésta existiese alguna materia que deba conocer la Comisión de Hacienda, sea enviada a ésta para su estudio. Ello, a fin de que cuando finalmente la Sala deba votar la propuesta de la Comisión Mixta, cuente con el informe de la Comisión de Hacienda respectiva.

Ahora bien, la resolución fue tomada por unanimidad y, a mi juicio, se encuadra dentro de la reglamentación vigente, por lo que no cabe sino aprobarla.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, simplemente deseo ratificar lo dicho por el Honorable señor Hamilton. Me parece que la Comisión de Constitución ha optado por la única solución apropiada al problema que se planteó, la cual, por lo demás, no altera de ninguna manera el funcionamiento de la Sala. Al contrario, es ésta la que determinará si requiere o no requiere del informe de la Comisión de Hacienda y, en caso afirmativo, seguramente lo va a solicitar, a fin de poder tenerlo en consideración en el momento de votar.

Reitero, pues, que no hay otra solución posible a la cuestión planteada, y por ello la Comisión de Constitución resolvió por unanimidad.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Adolfo Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Adolfo).- Señor Presidente, conviene precisar, para la historia de la ley, que a la condición señalada por el Senador señor

Hamilton ¿a saber, que el nuevo precepto debe tener relación directa con el proyecto? la Comisión agrega una segunda: que la indicación no haya sido motivo de conflicto. Son, pues, dos requisitos.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, a raíz de lo señalado por el Senador señor Adolfo Zaldívar, deseo hacer una aclaración.

Cuando se exige que el nuevo precepto "no haya sido motivo de conflicto", quiere decir que aquél no tiene que haber sido conocido ni por la Cámara de Diputados ni por el Senado. O sea, de la Comisión Mixta nace una nueva idea, una nueva indicación. Así debe interpretarse la frase citada. De ahí que si la proposición es absolutamente nueva e involucra una materia que deba ser conocida directamente por la Comisión de Hacienda, la Sala del Senado podrá solicitar el informe de esta última, que votará junto con el de la Comisión Mixta. Si no se entendiera así, querría decir que el precepto propuesto por ésta habría recibido un informe previo de parte de la respectiva Comisión de Hacienda.

Ese es el alcance de la expresión, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Hamilton.

El señor HAMILTON.- En verdad, la única condición que establece el informe para que una idea nueva pueda ser considerada por la Comisión Mixta es, precisamente, que esté enmarcada dentro de los fundamentos o ideas esenciales del proyecto y no que no haya sido objeto de conflicto. La redacción se decidió de esa forma, por entender que si la norma hubiera sido objeto de conflicto, ya habría existido una resolución, positiva o negativa y, por ende, podría ser perfectamente repuesta o tratada en la Comisión Mixta. La duda que se planteó fue si era posible agregar en tal instancia una idea nueva, que no hubiera visto ninguna de las dos ramas del Congreso, lo que a todos nos pareció aceptable.

Como surgió la idea de que podía tratarse de una materia que requiriera informe de Hacienda, se decidió que tal trámite bien pueda decidirse cuando la Sala respectiva conozca el informe de la Comisión Mixta y antes de resolver.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIU.- Señor Presidente, en verdad, el problema no es tan simple como se ha planteado. Lo cierto es que la consulta a la Comisión de Constitución surgió a propósito de una dificultad real suscitada durante la tramitación de un proyecto de ley que llegó hasta la instancia de Comisión Mixta. Allí el Ejecutivo presentó una indicación que, si bien decía cierta

relación al proyecto, pues se refería al grupo de trabajadores que aquél reglaba ¿si la memoria no me traiciona, se trataba de concederles una bonificación¿, constituía una materia absolutamente nueva.

Reitero: el asunto no es tan simple, porque legislar a través de indicaciones en un segundo informe o mediante la incorporación de una idea nueva en una Comisión Mixta, importa privar a la Comisión técnica del estudio de la materia de que se trate.

El sistema legislativo supone transparencia en el análisis y conocimiento del tema por parte de los Parlamentarios que intervienen en él o que tienen interés en el mismo.

En consecuencia, faltando acuerdo solamente respecto de un artículo que motivó la formación de una Comisión Mixta para resolver la discrepancia entre la Cámara y el Senado, me parece que una tercera proposición que no guarda relación con el tema es distorsionar completamente el sentido de las normas constitucionales.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Señora Senadora, le solicitan una interrupción los Honorables señores Otero y Hamilton.

La señora FELIU.- No tengo inconveniente, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra, en primer lugar, el Honorable señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, sólo quiero puntualizar que la norma nueva que se incorpore en una Comisión Mixta debe corresponder a las ideas matrices del proyecto, pues, de lo contrario, debería ser declarada inconstitucional.

El informe en debate ¿el Senado ya aprobó otro sobre una materia similar, con el voto favorable de la Honorable señora Feliú¿, se pronuncia sobre la consulta que yo formulé a la Sala y que ésta transmitió a la Comisión de Constitución en cuanto a si en una Comisión Mixta es posible presentar, dentro de las ideas matrices del proyecto, una norma distinta de aquella que se ha tramitado tanto en la Cámara de Diputados como en el Senado.

La respuesta de la Comisión de Constitución del Senado fue positiva, y de hecho en tres o cuatro proyectos ¿el último, aprobado por unanimidad en esta Corporación¿ se adoptó dicho procedimiento. De manera que la Honorable señora Feliú tiene toda la razón. Ello, siempre que la norma esté dentro de las ideas matrices del proyecto. Sin embargo, aun en esta eventualidad, es posible que la solución a que se llegue no esté incluida ni dentro del texto aprobado por la Cámara de Diputados o el Senado y que surja de la discusión en la Comisión Mixta.

La Comisión de Constitución indica que, si en ese caso es necesaria la opinión de la Comisión de Hacienda, la Sala puede pedirle su

pronunciamiento sobre el tema en cuestión, de manera de votar el informe de la Mixta teniendo a la vista el de la de Hacienda.

No vemos otra solución, señor Presidente.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Hamilton.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, tiene razón la Senadora señora Feliú cuando dice que el precepto nuevo debe guardar relación con las ideas matrices del proyecto. Así lo establece la Carta Fundamental y así lo expresa el informe de la Comisión de Constitución, que indica: siempre que la disposición que se proponga agregar tenga "relación directa con las ideas matrices o fundamentales del proyecto".

La Constitución, por su lado, dispone en su artículo 66, inciso primero, lo siguiente: "Todo proyecto puede ser objeto de adiciones o correcciones en los trámites que corresponda, tanto en la Cámara de Diputados como en el Senado; pero en ningún caso se admitirán las que no tengan relación directa con las ideas matrices o fundamentales del proyecto."

La institución de la Comisión Mixta, actualmente vigente, ha demostrado ser un instrumento muy eficaz para resolver controversias; pero a veces, por la mecánica de tramitación de los proyectos, es necesario plantear una idea nueva dentro del contexto del mismo proyecto para resolver una discrepancia.

La consulta decía relación nada más que a si eso se podía hacer o no en la instancia de Comisión Mixta, lo cual no excluye a ningún Senador o Diputado que quiera intervenir o participar en el análisis de la iniciativa, así como tampoco a los miembros de las Comisiones respectivas de ambas Cámaras que han visto el proyecto y que, normalmente, son quienes participan en las Comisiones Mixtas. La única observación que surgió en la Sala se vinculaba con la necesidad de consultar a la Comisión de Hacienda, punto que fue resuelto de manera unánime en el informe de la Comisión de Constitución.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Puede continuar la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, reitero lo que estaba planteando.

En verdad el concepto de "ideas matrices del proyecto", a mi juicio, resulta excesivamente amplio cuando a lo que nos estamos refiriendo es a las proposiciones de las Comisiones Mixtas. Sobre esta materia no existe norma de carácter constitucional, salvo aquella que entrega al conocimiento de una Comisión Mixta los desacuerdos entre la Cámara de Diputados y el Senado.

Cuando hablo de las "ideas matrices del proyecto", me estoy refiriendo a su integridad y no a los aspectos sobre los cuales han surgido discrepancias entre ambas ramas del Parlamento.

Deseo reiterar lo ya planteado. La consulta se formuló a la Comisión de Constitución con motivo de cierto proyecto. La Comisión Mixta formada para tal efecto ¿en esa oportunidad algunos señores Senadores presentes en ella formularon cuestión de constitucionalidad respecto de la materia¿ acordó consultar a la Sala. Pero se trataba de un caso concreto, relacionado con una iniciativa de ley relativa a funcionarios públicos sobre la cual se suscitaron divergencias en cuanto a si debían ser inamovibles o no. Sobre el particular, el Ejecutivo presentó una indicación para concederles una bonificación, de modo que ello tenía relación con la idea matriz del proyecto, porque las ideas fundamentales del mismo se referían a los funcionarios del servicio correspondiente. Creo que el empleo de esa fórmula podría tener relación; pero debe tener vinculación con el tema sobre el cual hay discrepancia. Ese es el problema. Y eso es algo diferente a lo que se plantea en este caso.

El señor ZALDÍVAR (don Adolfo).- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Adolfo Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Adolfo).- Señor Presidente, comparto plenamente el razonamiento de los Honorables señores Otero y Hamilton.

No existe el inconveniente planteado por la señora Senadora, porque en el ejercicio de su facultad la Comisión Mixta debe proponer la forma y modo de superar las discrepancias producidas entre ambas Cámaras. Es decir, con ese único objeto puede proponer algo nuevo y que diga relación directa a las ideas matrices del proyecto. O sea, no puede ser algo sobre lo cual haya habido discusión o que no tenga vinculación directa con las ideas fundamentales. Además, tiene que ser con una motivación clara y precisa: superar las diferencias existentes entre ambas Cámaras. Por consiguiente, en ese sentido, está perfectamente definido el problema en cuestión. Por lo tanto, me parece de toda conveniencia que la Comisión Mixta tenga tal atribución, necesaria para una mejor técnica legislativa.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Alessandri.

El señor ALESSANDRI.-Señor Presidente, después de escuchar a la Honorable señora Feliú, debo confesar que le encuentro toda la razón. Porque la idea matriz del proyecto puede referirse a una materia muy amplia. Entonces, puede resultar que la Comisión Mixta, al agregar algo que, estando dentro de la idea matriz del proyecto ¿dentro de este gran paraguas que tiene la iniciativa¿ no haya sido estudiado por ninguna de las dos Cámaras. De modo que no me parece conveniente que una Comisión Mixta pueda imponer algo al Senado y a la Cámara de Diputados que no hayan discutido ambas ramas del Parlamento.

Indudablemente, es necesario dar mayor amplitud a las Comisiones Mixtas para que puedan llegar a acuerdo, pero debe llegarse a éste sobre la base de lo que aprobó una u otra Cámara, pues el agregar algo ¿aun cuando

sea dentro de la idea matriz del proyecto; parece aventurado y bastante peligroso.

Por lo tanto, me resisto un poco a la interpretación dada por la unanimidad de la Comisión de Constitución. Y, no obstante que respeto mucho su opinión, considero que en ciertos casos, aunque no peligroso, pueda tratarse de algo al margen de la iniciativa de ley en que deben estar de acuerdo ambas Cámaras.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Thayer.

El señor THAYER.- Señor Presidente, el tema en debate es de la mayor importancia y los puntos controvertidos no están muy distantes entre sí.

En mi opinión, una Comisión Mixta no es un tribunal, sino un organismo que informa y propone lo que a su leal saber y entender puede ser la manera de resolver las mayores o menores dificultades suscitadas en la tramitación de un proyecto.

Al respecto, la Constitución se coloca en dos situaciones: tratarse de un proyecto rechazado en general según el artículo 67; o bien de una iniciativa que ha sido objeto de adiciones o correcciones en aspectos puntuales, conforme al artículo 68, casos en los cuales debe ir a una Comisión Mixta.

Es evidente que el ámbito de la Comisión Mixta para informar será mayor en el caso contemplado en el artículo 67 y menor en el del artículo 68.

También puede darse el caso de que, originada una dificultad en un aspecto puntual, se advierta que podría haber consenso si se modifica un punto sobre el cual ya hubo acuerdo entre ambas Cámaras. Pero como el proyecto podría contener otro aspecto que, vinculado a él, pudiera generar consenso, considero lícito que la Comisión Mixta esté en condiciones de sugerir una fórmula de solución que incluso afecte a un punto que, no siendo motivo de discusión, su modificación signifique salvar el obstáculo que generó la instancia de Comisión Mixta.

¿Por qué saco esta conclusión? Porque la alternativa sería peor. Si se produjera acuerdo en el 90 por ciento del proyecto y en el 10 por ciento restante no hay base total para una solución, a lo mejor, con alguna modificación ese 10 por ciento permita resolver el asunto.

Si yo pensara en el organismo que va a resolver, sería mucho más restrictivo en mi aseveración; pero, como se trata de una proposición, serán soberanas las Salas de ambas ramas del Parlamento para aceptar o rechazar lo sugerido por la Comisión Mixta, la que a su vez podrá proponer las alternativas consignadas en el informe en análisis.

Por tal motivo, en primer lugar, pienso que todos estamos de acuerdo en que no se puede tratar de ideas nuevas que no quepan dentro del fundamento matriz del proyecto. En segundo término, también estamos de acuerdo en

que esa idea matriz ¿como lo ha manifestado la Honorable señora Feliú, con toda razón y con su habitual perspicacia¿ puede ser algo amplio o impreciso. El proyecto puede ser de mayor o de menor trascendencia, pero eso tendrá que verse casuísticamente ¿caso a caso¿, con el mejor criterio que la Comisión Mixta tenga para dar cumplimiento al objetivo de su función constitucional: producir un acuerdo global en un punto en el cual se ha producido desacuerdo y que llevó a su formación.

Si el proyecto llega a la Comisión Mixta por motivo de un desacuerdo general o por situaciones específicas, a mi juicio, no es razonable que ésta hurgue en aspectos ya aprobados, si puede encontrar un motivo de solución dentro de los puntos en discrepancia.

En todo caso, no me niego a pensar que pueda darse el caso de que la base de solución se encuentre en aspectos ya aprobados, siempre que entren dentro de un sentido sensato de lo que es la solución a un proyecto. Por eso, soy partidario de dar la más amplia facultad a la Comisión Mixta en su deber constitucional de procurar la solución de las divergencias, siempre que actúe dentro del ámbito de la idea matriz del proyecto y de lo que es el sentido común, es decir, de no salirse de aquello que es la materia propia de discrepancia, si dentro de esos puntos puede encontrar una base de consenso.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, la verdad es que lo señalado por el Honorable señor Thayer me ahorra gran parte de mi exposición, como también lo manifestado por el Senador Hamilton respecto de las disposiciones constitucionales consignadas en el artículo 66 de la Carta, que, en términos muy claros, establecen que "en ningún caso se admitirán las que no tengan relación directa con las ideas matrices o fundamentales del proyecto."

Asimismo, los artículos 23 y 24 de la Ley N° 18.918, Orgánica del Congreso Nacional, disponen también que sólo pueden ser admitidas las indicaciones que digan relación directa con las ideas matrices o fundamentales del proyecto.

Ahora, el determinar si algo está dentro o no de las ideas matrices o fundamentales de un proyecto, es una materia de hecho, que, como muy bien lo señaló el Honorable señor Thayer, habrá que estudiar caso por caso. Y precisamente la novedad que presenta la Constitución en lo referente a las Comisiones Mixtas, es que permite llegar a acuerdos en que participen las dos ramas del Congreso Nacional, siempre que eso esté dentro de las ideas matrices o fundamentales del proyecto. Y como adecuadamente lo indicó el Senador Thayer, es la Sala ¿la de la Cámara y la del Senado¿ la que votará en cada oportunidad, y ésa será la ocasión de aprobar o rechazar las presentaciones de la Comisión Mixta. De lo contrario, estaríamos dejando

sin efecto el objetivo de la reforma constitucional que creó las Comisiones Mixtas.

Por eso, solicito que procedamos a la votación del proyecto.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Tiene la palabra el Honorable señor Diez.

El señor DIEZ.- Señor Presidente, concuerdo absolutamente con el informe de la Comisión, pero quiero agregar algunas razones que emanan del texto de la Constitución.

Si nos remitimos a la Ley Orgánica del Congreso Nacional, advertiremos que las disposiciones pertinentes consignan que las indicaciones formuladas tanto por el Presidente de la República como por los Parlamentarios deben guardar relación directa con la idea matriz de un proyecto. Y cuando la Carta Fundamental, en sus artículos 67 y 68, se refiere a las facultades de la Comisión Mixta, no hace mención alguna a las ideas matrices del proyecto. Lo que dice la Constitución es que la finalidad de dicha Comisión es proponer la forma y modo de resolver las dificultades. Y, de acuerdo con la competencia que se le asigna, la Comisión Mixta no puede salirse de una proposición para resolver las discrepancias. Y esta proposición destinada a zanjar las dificultades surgidas frente a un proyecto de ley, lógicamente dice relación con las ideas matrices de la iniciativa. Pero la proposición de una Comisión Mixta tiene mayor amplitud que una indicación del Presidente de la República o de un Parlamentario. Y esto concuerda con la finalidad de estos organismos, que es la de buscar soluciones a los proyectos de ley, para lo cual es lógico que se les dé libertad para poder apartarse de las soluciones y formas en que ambas ramas del Parlamento no se han puesto de acuerdo, siempre que se respete la idea matriz del proyecto, que aun cuando ello no se señala en la Constitución en lo relativo a la Comisión Mixta, la lógica y el espíritu general de la legislación así lo indican. Pero la idea matriz no es el título ni la materia del proyecto, sino la forma como éste, en general, resuelve la línea en que se encamina.

En consecuencia, votaré a favor del informe de la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, y creo que la Carta Fundamental no limita las facultades de las Comisiones Mixtas, y no nos es dado a nosotros limitarlas.

He dicho.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Corresponde votar el informe de la Comisión, salvo que haya asentimiento para aprobarlo, dejando constancia de algunas abstenciones.

La señora FELIU.- Señor Presidente, me abstendré de votar como una manifestación de voluntad, señalando que realmente no debe atenderse sólo a la idea del proyecto, sino también al concepto de la discrepancia producida. Y debe considerarse, asimismo ¿como lo recordó el Honorable señor Diez¿, que la idea matriz del proyecto no es el nombre de éste, sino que son todas

las situaciones que la iniciativa pretende regular o reglar, según sea la ley de que se trate.

Por esas razones, me abstengo.

El señor ALESSANDRI.- Señor Presidente, a pesar de algunas prevenciones que hice presente, me plegaré a la mayoría y votaré favorablemente el informe de la Comisión.

--Con la abstención de la Honorable señora Feliú, se aprueba el informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento.

El señor DÍAZ (Presidente accidental).- Como el proyecto, en primer trámite constitucional, que figura con el número 11 en la tabla, que modifica los artículos 397 y 398 del Código Penal en relación con el contagio de enfermedades, aborda un tema bastante polémico y controvertido, imposible de tratar en los 10 minutos que nos restan, y como, además, las iniciativas signadas con los números 12, 13 y 14 requieren quórum especial, propongo levantar la sesión.

Acordado.

--Se levantó a las 19:51.

Manuel Ocaña Vergara,

Jefe de la Redacción