



# Informativo AACH

Número  
7/20

Noviembre  
2020

**Boletín N°13.809-03**

## Proyecto de ley: Postergación de cuotas de créditos hipotecarios

Con la pandemia, gran parte de la población ha visto disminuidos sus ingresos. Uno de los mayores desembolsos periódicos de los hogares es el pago de los créditos hipotecarios. Existe más de un millón de deudores que mensualmente destinan cerca del 28% de sus ingresos disponibles a pagar dividendos hipotecarios.

Lo que plantea el proyecto es una postergación temporal del pago de créditos hipotecarios, a través de un crédito de postergación, con garantía estatal.

Algunas de las condiciones necesarias para hacer uso de la postergación de cuotas, es haber experimentado una disminución de al menos 30% del ingreso mensual y que el crédito hipotecario se haya contratado para la primera vivienda.

El proyecto en general fue aprobado en la Comisión de Economía del Senado el 11 de noviembre de 2020.

### El proyecto de ley

El proyecto de ley crea un mecanismo simplificado para posponer temporalmente las cuotas de créditos hipotecarios destinados a vivienda en el marco de la pandemia por COVID-19 que afecta el país.

Las cuotas postergadas serán financiadas a través de un crédito especial denominado “crédito de postergación” garantizado por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios (FOGAPE).

Estos créditos de postergación podrán ser otorgados por bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos

hipotecarios endosables (por cuenta propia o de a quienes se les hayan endosado los respectivos mutuos), acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores y compañías de seguros.

Tanto el crédito hipotecario, como el de postergación y cualquier otro crédito que se haya contratado, para pagar cuotas de créditos hipotecarios para la vivienda, podrán ser garantizadas por el FOGAPE. Esta garantía tendrá una vigencia máxima de 5 años contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento.

Entre las condiciones necesarias para hacer uso de esta alternativa, está haber experimentado una disminución de al menos 30% del ingreso mensual y que el crédito hipotecario se haya contratado para la primera vivienda.

## Funcionamiento

El mecanismo utilizado es un crédito de postergación con las siguientes características:

- Se podrá celebrar mediante mandato otorgado por medios físicos o digitales.
- Se podrá celebrar en un plazo de hasta cuatro meses, contados desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento. (Indicación incorporada el 17-11-2020)
- Estará libre de impuestos.
- Deberá destinarse exclusivamente al pago de cuotas hipotecarias.
- La garantía sólo podrá asegurar un monto máximo equivalente a seis cuotas del crédito hipotecario.
- Los créditos hipotecarios deben estar destinados a financiar la adquisición de inmuebles cuyo

avalúo comercial, en el momento de la suscripción del contrato, no supere 10.000 unidades de fomento.

- Tendrá una tasa que no podrá ser mayor a la tasa de crédito hipotecario postergado.
- Las cuotas postergadas podrán pagarse:

1. Distribuyendo sus cuotas en el plazo restante del crédito hipotecario (o un plazo menor), o

2. Al final del crédito, sumando cuotas adicionales.

## Garantía de los créditos

El crédito hipotecario, el crédito de postergación y cualquier otro que se haya contratado con anterioridad (desde el 01/07/2020) para pagar cuotas hipotecarias, quedarán resguardados por la hipoteca original que garantizó el crédito hipotecario (en caso de que terceros se vean afectados por esta modificación, también deben aceptar los efectos del nuevo crédito) y por una garantía estatal otorgada por el FOGAPE.

## Pago de los Seguros

Durante la discusión del proyecto se planteó la duda de qué sucederá con los seguros asociados.

El Ministerio de Hacienda señaló que el crédito de postergación implica pagar los dividendos totales, incluyendo los seguros (para las compañías de seguros este crédito de postergación no sería relevante, pues la vivienda seguiría asegurada durante el período de postergación). Sólo los seguros denominados especiales en el proyecto podrían verse afectados, por lo que el senador Harboe planteó que se puedan generar indicaciones que regulen estos aspectos.

El proyecto contempla que las cuotas del crédito hipotecario que se paguen con el crédito de postergación incluyan los intereses, amortizaciones y seguros u otros gastos asociados al mismo, que correspondan ser pagados por el deudor al acreedor.

Los seguros que se contraten en virtud de la celebración de un contrato de crédito de postergación serán voluntarios y no podrán tener un costo superior a los seguros contratados en virtud del respectivo crédito hipotecario. (Indicación incorporada el 17-11-2020)

### **Vigencia de la ley**

Esta ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado el reglamento en el Diario Oficial y estará vigente hasta el plazo de sesenta y cuatro meses (4 meses para celebrar el contrato y 60 meses de garantía) contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento.

### **Etapas legislativas**

El proyecto se encuentra en segundo trámite legislativo en la Comisión de Economía del Senado y se votó en general el día 11 de noviembre de 2020 siendo aprobado por unanimidad (5 a favor, 0 en contra).

El paso siguiente es su votación en particular en la Comisión.

Se fijó un plazo para hacer indicaciones hasta el martes 17 de noviembre y se acordó citar a la Comisión hasta total despacho del proyecto, para el miércoles 18 de noviembre.

#### **Consultas:**

Estudios - Asociación de Aseguradores de Chile A.G.  
La Concepción 322 Oficina 501, Providencia, Santiago  
Teléfono: 22 83 44 900 Fax: 22 83 44 920  
Mail: [seguros@aach.cl](mailto:seguros@aach.cl)