



# **PROYECTO DE LEY SOBRE PORTABILIDAD FINANCIERA**

**Boletín N°12.909-03**

**Tomás Flores, Economista Senior**

**John Henríquez, Abogado Programa Legislativo**

**Comisión de Economía de la Cámara de Diputados**

**2 de octubre de 2019**

# Algunas consideraciones previas

- Se dice que estamos frente a un **mercado poco competitivo** por ser pocos oferentes los que participan en la industria bancaria.
- Sin embargo, **la mayor o menor competitividad de una industria no se mide por el número de actores que participan en ella.** No se puede afirmar que por existir concentración en una industria ésta es poco competitiva (concentración y posición dominante no son términos equivalentes).

- Lo que efectivamente disminuye la competencia en un mercado y lo que permite que el poder de mercado permanezca en el largo plazo es la presencia de **barreras a la entrada**.
- **Stigler** define una barrera de entrada como “cualquier costo que tiene que enfrentar la empresa entrante, en el cual no incurren o no incurrieron las empresas establecidas y que le permite tener utilidades sobre normales en el largo plazo”.

- **En el largo plazo**, son las barreras a la entrada las que otorgan poder de mercado a las empresas incumbentes.
- Las barreras de entrada pueden ser legales o gubernamentales, estructurales y de comportamiento estratégico de incumbentes.
- En un mercado perfectamente competitivo **la información es perfecta**. ¿El proyecto de ley disminuye las asimetrías de información?

- Al proyecto de portabilidad financiera se le debe juzgar en función de dos atributos:
  - a) ¿Promueve la competencia entre las actuales instituciones financieras y motiva el ingreso de nuevos actores? ¿el mercado se convierte en un mercado más contestable?
  - a) ¿Cumple los objetivos descritos en el mensaje? ¿Facilita el cambio de proveedor de productos financieros?

# ¿Por qué es importante promover la competencia en este mercado?

- En la industria financiera, como en la mayoría de los mercados, el efecto propio de la libre competencia es que se produzcan **servicios de la mejor calidad al más bajo precio**.
- La competencia trae beneficios para los consumidores y debe ser facilitada.
- Se ha demostrado empíricamente la relación entre los niveles de desarrollo económico de los países y la defensa de la competencia en los mismos.

# La experiencia de la portabilidad numérica y situación actual en mercado financiero



- La portabilidad numérica generó una intensidad competitiva sustancial. De no ser por esa reforma regulatoria, Wom no hubiese podido captar el segmento de mercado que hoy tiene.
- En la actualidad, es posible portar los productos financieros, pero es lento y puede generar, por ejemplo, doble cobro de dividendo hipotecario.

# Etapas actuales para portar un crédito hipotecario





# Proceso extenso y complejo

## 1. Aprobación comercial (15 a 30 días).

- Esto incluye, evaluación comercial (oficina y riesgo), y tasación del inmueble. El plazo es referencial y depende de cada banco y ejecutivo. Para esta evaluación van a pedir una liquidación de pago del crédito hipotecario (algunas instituciones lo dan por internet; en otras hay que hablar con el ejecutivo, plazo 2 días). Del mismo modo, pedirán últimas liquidaciones y actualización de estado de situación.

## 2. Obtención y revisión de antecedentes de la propiedad (30 días).

- Títulos de la propiedad hasta completar 10 años, debe incluir inscripción de dominio y certificado de hipotecas y gravámenes. Nota: Los títulos anteriores se pueden obtener del Archivo Judicial. Plazo relativo a cuantos títulos sean (10 a 15 días aproximado).
- Certificado inscripción de dominio con vigencia y certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones con vigencia (esto corresponde para el último título). Nota: Inscripciones de dominio y certificado de hipotecas y gravámenes en CBR respectivo, plazo relativo dependiendo de cada Conservador (Ejemplo: CBR de Santiago : Inscripciones en 48 hrs. hábiles y GP en 72 a 96 hrs. hábiles).

- Certificado No Expropiación Municipal y SERVIU. Nota: Algunas municipalidades dan el servicio en línea y se demora 24 a 48 hrs. hábiles, otras debe ir por mesón (3 a 5 días hábiles). Serviu en Línea.
- Certificado Avalúo Fiscal. Nota: Certificado a través de SII, en línea.
- Pago Aseo Municipal. Nota: Directamente en la municipalidad, relativo el plazo, se solicita directamente en el mesón.
- Certificado de inscripción municipal - En el caso de ampliaciones- Nota: directamente en la municipalidad, relativo el plazo, se solicita directamente en el mesón.
- Registro Civil : Certificado de Matrimonio si corresponde, de lo contrario Indicar Soltero. (Certificado Notarial de soltería). Nota: registro civil da el certificado en línea.
- Certificado Ley 20.130 en caso que hay pagado el impuesto para acreditar y no lo cobren de nuevo.

### **3. Estudio de títulos y confección de la escritura (10 a 20 días hábiles).**

- Nota: Es relativo dependiendo de los títulos a revisar.

#### **4. Escritura disponible en notaría (2 días).**

- Nota: Una vez terminado el estudio de títulos se realiza el borrador, se lo envían al comprador y una vez visado por éste, se envía a notaría.

#### **5. Firma comprador (1 a 2 días).**

- Nota: Una vez visada la escritura, el banco enviará la escritura a notaría y la notaría informará disponibilidad para firma.

#### **6. Firma Bancos (15 a 30 días).**

- Nota: Es relativo. Una vez que el comprador firma la escritura del mutuo hipotecario, el banco que ésta originando el crédito, procederá a enviar una carta de resguardo al Banco que tiene el crédito hipotecario para que proceda a la firma de la escritura. Una vez que el banco alzante firma, procede la firma del banco que financiará la nueva operación y se procederá al cierre de copias en la notaría (3 a 5 días).

## **7. Ingreso al CBR (mínimo 8, máximo 20 a 25 días hábiles).**

- Nota: Es relativo y depende de cada CBR. Una compraventa normal sin hipotecas ni prohibiciones el CBR de Santiago la inscribe en 8 días hábiles pero cuando hay que alzar y constituir hipotecas, el plazo puede aumentar hasta 20 a 25 días hábiles, y depende de la carga de cada conservador.

## **8. Pago al Banco Deuda Hipotecaria.**

- Nota: Una vez ingresada la Compraventa al CBR, el banco que está otorgando el nuevo financiamiento, puede comenzar los trámites para pagar la deuda hipotecaria. Cada banco tiene su política, de cuándo pagar.

## **9. Despacho de antecedentes (5 a 10 días).**

- Nota: Una vez inscrita la propiedad el banco, envía los antecedentes al comprador.

# Portabilidad financiera: una iniciativa bien orientada



- El proyecto contempla la creación de un texto autónomo (cuatro títulos y 25 artículos). Además, modifica otros cuerpos normativos (Ley de Derechos del Consumidor, Ley de Impuesto de Timbres y Estampillas y Ley que fija normas para las empresas de menor tamaño).
- Crea una figura jurídica novedosa: subrogación especial para créditos, que **opera por el solo ministerio de la ley**. Permite eliminar la necesidad de alzar las garantías existentes y constituir nuevas. **Implica reducción en los costos y en los plazos.**
- Potencia la libertad de los consumidores.

# Observaciones al proyecto de ley

- El **artículo 11** del proyecto establece que cumplido el mandato de término por el nuevo proveedor, **el proveedor original será el único responsable del término o cierre efectivo de los productos o servicios.** ¿Cómo se entera el cliente y no se lleva una desagradable sorpresa? ¿Acciones especiales para exigir el cierre de los productos e impedir cobros improcedentes?
- El **artículo 16** señala que el **monto del capital del nuevo crédito** no podrá superar el monto de capital del crédito inicial. ¿No debiera limitarse al saldo insoluto del crédito?

- **Artículo 18** que establece reglas especiales para garantías con cláusula de garantía general puede ser perfeccionado (**técnica legislativa**). El pago es un modo de extinguir las obligaciones (referencia innecesaria).
- **Artículo 26** establece que el **tratamiento de los datos personales** debe cumplir con lo establecido por la ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada. Remisión acotada y eventualmente insuficiente. ¿Se abordará integralmente en el proyecto de ciberseguridad?

# Conclusiones

- La iniciativa es un avance sustancial para incrementar la competencia.
- Certeza jurídica y plazos. ¿Reglamentarios o legales?
- Necesidad de avanzar en transparencia respecto a los tiempos y costos promedios. ¿Rol del regulador?
- Principales limitaciones para no portar el crédito: eventual doble dividendo. ¿Se soluciona?
- FNE, a través de una recomendación normativa, sugirió cambios legales para incentivar la competencia en las licitaciones de seguros hipotecarios. ¿Compatible con la idea matriz de esta iniciativa?





# **PROYECTO DE LEY SOBRE PORTABILIDAD FINANCIERA**

**Boletín N° 12909-03**

Tomás Flores, Economista Senior

John Henríquez, Abogado Programa Legislativo

Comisión de Economía de la Cámara de Diputados

2 de octubre de 2019