

Compendio de Normas que regulan a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar

/ 3 LIBRO III. RÉGIMEN DE CRÉDITO SOCIAL / 3.4 TÍTULO IV. CRÉDITO SOCIAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

3.4 TÍTULO IV. CRÉDITO SOCIAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

En el Diario Oficial de 25 de marzo de 2008 se publicó el D.S. N°54, de 2008, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, que modificó el D.S. N°91, de 1979, de la misma Secretaría de Estado, que contiene el Reglamento del Régimen de Prestaciones de Crédito Social de las Cajas de Compensación de Asignación Familiar (C.C.A.F.), estableciendo en la letra b) del artículo 4° de éste que las C.C.A.F. pueden otorgar préstamos destinados a la adquisición de viviendas.

Esta Superintendencia de Seguridad Social en uso de las atribuciones conferidas en las Leyes N°s. 16.395 y 18.833, implementa las siguientes instrucciones respecto al otorgamiento de créditos sociales para la adquisición de viviendas.

3.4.1 INSTRUCCIONES APLICABLES

Al crédito social destinado a la adquisición de viviendas se aplican las instrucciones que se señalan a continuación, así como las contenidas en el Título I del Libro III de este Compendio de la Ley N°18.833 en todo aquello que no se contradiga con aquéllas.

3.4.2 CRÉDITO SOCIAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

El destino de este crédito social que las C.C.A.F. pueden otorgar a sus afiliados es la adquisición, construcción, ampliación y reparación de viviendas, nuevas o usadas y de los inmuebles accesorios de las viviendas, tales como estacionamientos y bodegas, sea ello en dominio pleno o con derechos de uso y goce exclusivo, por parte del afiliado contratante del crédito.

En el concepto "adquisición de viviendas" se entenderá comprendido tanto el financiamiento como el refinanciamiento de ellas. Sólo procederá el refinanciamiento en la medida que favorezca los intereses del deudor, esto es, que las nuevas condiciones sean objetivamente favorables para él.

El crédito o préstamo de dinero por su naturaleza es un préstamo de consumo, que el artículo 2.196 del Código Civil define como mutuo.

3.4.3 MONTO MÁXIMO Y PLAZO DEL MUTUO

El monto del mutuo hipotecario no podrá exceder del valor de tasación del inmueble dado en garantía hipotecaria y estará limitado por la capacidad de pago del afiliado, sin perjuicio de la posibilidad de complementación de ingresos a que se refiere el número 3.1.10. del Título I del Libro III de este Compendio de la Ley N°18.833.

El plazo de restitución de estos créditos no puede exceder de 40 años.

3.4.4 GARANTÍA

Este crédito debe garantizarse con la hipoteca de la vivienda y sus bienes y derechos que forman parte de la vivienda que se adquiere.

3.4.5 CONTRATO

Los contratos de mutuos hipotecarios deberán extenderse en escritura pública y, aparte de las cláusulas propias de toda escritura de compraventa, cuando corresponda, deberán contener especialmente las siguientes estipulaciones:

- a) Individualización de las partes.
- b) Obligación del mutuario de pagar la deuda en los dividendos que se fijen.
- c) Monto y plazo del préstamo y tasa de interés pactada. Se deberá indicar también la Notaría en la cual se encuentra

protocolizada la tabla de desarrollo del mutuo, si éste fuera de tasa fija o el algoritmo de cálculo, si fuera de tasa variable.

- d) Forma de pago, ya sea mediante descuento por planilla a través del empleador o descuento de la pensión a través de la entidad pagadora de la pensión, según se trate de un afiliado trabajador dependiente o un afiliado pensionado. Los trabajadores independientes pueden convenir con la C.C.A.F. cualquier medio de pago, pudiendo éstos otorgar mandato a un banco o sociedad administradora de tarjetas crédito para que carguen dichos valores en su cuenta corriente o tarjeta de crédito, según corresponda.
- e) Obligación del mutuuario de comunicar de inmediato a la Caja cualquier cambio de empleador y cuando se pensione comunicarle la entidad pagadora de la misma.
- f) Intereses que se aplicarán en caso de mora.
- g) Requisitos y condiciones para el ejercicio de la facultad de prepago del deudor.
- h) Lugar donde debe hacerse el pago. Cualquier modificación de éste deberá ser comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio del deudor registrado en la Caja, con una anticipación no inferior a 60 días antes de comenzar a regir. Con todo, el cambio de lugar de pago sólo podrá hacerse a uno ubicado en la misma ciudad del lugar vigente, salvo acuerdo escrito entre la Caja y el afiliado deudor.
- i) Facultar a la Caja para que en su nombre contrate las pólizas de seguro de desgravamen y de incendio, y los seguros de cesantía y de hospitalización que voluntariamente contrate el afiliado.
- j) Facultar a la Caja para que en caso de que el mutuuario incurra en mora en el pago de las contribuciones de bienes raíces de la propiedad objeto del mutuo, o de las primas de los seguros indicados en la letra j) precedente, proceda a pagarlas por cuenta de él y a incluir su monto en el cobro de los futuros dividendos.
- k) Constitución de primera hipoteca a favor de la Caja, la que deberá garantizar tanto el crédito como cualquiera otra obligación del deudor vinculadas al mutuo o al bien dado en garantía, tales como: contribuciones de bienes raíces, intereses de mora, gastos de cobranza, costas, primas de seguros de incendio, desgravamen, cesantía y de hospitalización, si correspondiera.
- l) Prohibición de gravar o enajenar el inmueble dado en garantía, salvo la prohibición que obliga la aplicación de subsidios habitacionales del Estado.
- m) Facultar a la Caja para que el crédito hipotecario pueda ser securitizado o cedido conforme a las normas del Código Civil a inversionistas institucionales, a que se refiere la letra e) del artículo 4° bis de la Ley N°18.045, continuándose con su modalidad de cobro y pago, esto es, descuentos por planilla, protegido por las mismas normas de cobro y pago que las cotizaciones previsionales.

3.4.6 TASACIÓN DE LA VIVIENDA QUE SE DARÁ EN GARANTÍA

El valor de tasación del bien raíz que servirá de garantía será determinado por un tasador, persona natural o jurídica, designado por la Caja. En la tasación del inmueble que debe practicarse, sólo se comprenderá el valor de las mejoras permanentes adheridas a éste, cuyo concepto se encuentra definido en las normas generales de derecho.

Atendida la importancia de efectuar una tasación que refleje el valor real de la propiedad que se recibirá en garantía, de manera que constituya un resguardo efectivo para el acreedor, la Caja deberá cuidar que, en el procedimiento de valuación que se adopte, se consideren y ponderen correctamente todos los factores que incidan en el valor que se le asigne al bien raíz.

Tratándose de conjuntos habitacionales o de grupos de viviendas de análogas o similares características de ubicación, construcción, tamaño y otras, se podrá confeccionar un informe de tasación matriz al conjunto o grupo, y, mediante anexos, especificar la propiedad que se está tasando, con su valoración.

Cada Caja deberá remitir a esta Superintendencia el nombre completo y el RUT de cada tasador cuyo servicio contrate, información que deberá mantener permanentemente actualizada.

3.4.7 HIPOTECA Y GRAVÁMENES

El mutuo deberá estar garantizado con primera hipoteca constituida sobre la propiedad dada en garantía.

No podrán establecerse nuevas prohibiciones de gravar o enajenar sobre el inmueble hipotecado, distintas a las del mutuo hipotecario, salvo la prohibición que obliga la aplicación de subsidios habitacionales del Estado.

El mutuo y la hipoteca que lo garantice deberán otorgarse conjuntamente. La hipoteca deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde su inscripción.

3.4.8 SEGUROS DE INCENDIO Y DESGRAVAMEN

La propiedad entregada en garantía deberá contar, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, con seguro de incendio por el valor total del inmueble hipotecado, deducido el valor del terreno. El deudor, mediante solicitud por escrito, podrá optar en cualquier momento a que la suma asegurada del seguro de incendio se limite al saldo insoluto de la deuda, bajo la condición que en virtud de tal disminución no se aplique el prorrateo previsto en el artículo 532 del Código de Comercio. El deudor podrá contratar libremente la póliza, en cualquiera de las entidades aseguradoras nacionales que comercialicen este seguro, debiendo ser extendido a favor del acreedor del mutuo.

El mutuuario deberá mantener vigente un seguro de desgravamen por el saldo insoluto de la deuda. La póliza deberá ser extendida a favor del acreedor del mutuo.

Las pólizas de seguro señaladas precedentemente podrán ser tomadas directamente por la Caja otorgante del mutuo, con cargo al deudor.

La C.C.A.F. sólo puede actuar como contratante de una póliza de seguro colectivo dando estricto cumplimiento a las instrucciones que sobre la materia haya impartido la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), en especial en la Circular N°1.457, de 1999, o la que la complemente o sustituya.

En toda operación hipotecaria que realice la Caja, los únicos seguros obligatorios serán los de incendio y desgravamen y, por ende, serán los únicos que podrán cobrarse en los dividendos. No obstante, las Cajas podrán ofrecer al afiliado seguros de cesantía, y en el evento que el deudor lo acepte, también deberá cobrarse en el dividendo.

3.4.9 TASA DE INTERÉS, MONEDA Y REAJUSTE

La tasa de interés pactada en las operaciones de mutuos hipotecarios no podrá exceder a la tasa de interés máxima convencional vigente al momento de la convención y no podrá ser recargada con comisiones, gastos u otras prestaciones.

Las tasas de interés de los mutuos hipotecarios que fije la C.C.A.F. sólo podrá diferenciarse según el tipo de beneficiario, esto es, afiliado trabajador o afiliado pensionado, el tramo de plazo y de monto. No obstante, las tasas de interés que se fijen para los afiliados pensionados no podrán exceder las tasas de interés que se fijen para los afiliados trabajadores ante préstamos de iguales características.

Cabe hacer presente que los tramos de plazos para efectos de la fijación de tasas de interés, serán hasta cinco años, más de 5 y hasta 10 años, más de 10 y hasta 15 años, más de 15 y hasta 20 años, más de 20 y hasta 25 años, más de 25 y hasta 30 años y más de 30 años.

El monto del préstamo y las obligaciones de pago que se establezcan, deberán expresarse en unidades de fomento u otros sistemas de reajustabilidad debidamente autorizados por el Banco Central de Chile.

La C.C.A.F. deberá mantener una pizarra con información sobre las condiciones de otorgamiento del crédito social destinado a la adquisición de viviendas. Dicha pizarra debe contener, a lo menos, información sobre las tasas de interés a cobrar diferenciada según se trate de afiliados trabajadores o afiliados pensionados, los gastos adicionales aproximados, gastos prejudiciales, los seguros involucrados y comisión de prepago en caso de cobrarse.

La misma información que contiene la pizarra deberá ser publicada en la página web de cada C.C.A.F. Además, en dicha página deberá contemplarse un sistema de simulación del crédito, para conocimiento de los afiliados

El simulador debe contener una diferenciación entre trabajadores y pensionados e incluir todas las variables que se muestran a continuación para todos los plazos que la C.C.A.F. ofrezca.

- a) Tipo de propiedad.
- b) Valor de la propiedad.
- c) Tipo de préstamo (endosable o no endosable).
- d) Moneda (UF o Pesos).
- e) Monto financiamiento.
- f) Plazo.
- g) Periodo de gracia.
- h) N° de dividendos efectivos.
- i) Dividendo neto mensual (en UF).
- j) Prima seguro de desgravamen (en UF).
- k) Prima seguro de incendio con adicional cuando corresponda (en UF).
- l) Dividendo total (en UF y Pesos).
- m) Monto total del crédito hipotecario (en UF y Pesos).

3.4.10 DIVIDENDOS HIPOTECARIOS

El pago de los mutuos se hará en moneda nacional por medio de los dividendos mensuales que se estipulen en el contrato, los que comprenderán amortización, interés, seguro de incendio, seguro de desgravamen y seguro de cesantía si correspondiere.

Se podrá otorgar un período de gracia para el inicio del pago de los dividendos, el que no podrá ser superior a 6 meses, contados desde la fecha de otorgamiento del mutuo.

El monto mensual de los dividendos por crédito social hipotecario no podrá exceder del 25% de la remuneración o de la pensión, líquidas, del afiliado. Sin perjuicio de lo anterior, en los casos que el descuento sea insuficiente para cubrir el monto del dividendo correspondiente, el afiliado podrá complementar sus ingresos con remuneraciones o pensiones líquidas de un codeudor solidario. En dicho caso el descuento no podrá exceder del 30% de la remuneración o de la pensión, líquidas, del afiliado.

En el caso de los afiliados trabajadores, tanto dependientes como independientes, la suma de las cuotas mensuales de todos los créditos sociales no podrá exceder del 50% de la remuneración o renta líquida, según corresponda.

Tratándose de afiliados pensionados la suma de las cuotas mensuales de todos los créditos sociales no podrá exceder del 40% de la pensión líquida.

Los codeudores solidarios podrán ser afiliados o no a una Caja de Compensación.

3.4.11 PAGO DE DIVIDENDOS

El pago de los dividendos de un trabajador o pensionado afiliado se regirá en todo por lo instruido en los números 3.1.17.1.1., 3.1.17.1.2. y 3.1.17.1.3. del Título I del Libro III del Compendio de la Ley N°18.833.

Si el empleador no diere cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N°18.833 no enterando los fondos correspondientes a la Caja se aplicará lo instruido en el punto 3.1.17.2. del Título I del Libro III del Compendio de la Ley N°18.833.

3.4.12 TABLAS DE DESARROLLO Y ALGORITMO DE CÁLCULO

En los créditos de tasa fija la Caja deberá protocolizar en una Notaría las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios que otorgue y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de desarrollo aplicada.

En caso de reprogramación o repactación, deberá dejarse constancia de ello en una escritura pública en la que quedará constancia de la nueva tabla de desarrollo. Esta nueva escritura deberá anotarse al margen de la escritura original de mutuo hipotecario.

La Caja estará obligada a entregar al deudor copias simples de la tabla de desarrollo de su crédito, si éste lo solicitare.

Estas tablas deberán estar referidas a una unidad de capital y las cifras se expresarán con no menos de cuatro decimales. En su confección, se deberá cuidar que tenga la siguiente información mínima:

- a) Número de dividendo;
- b) Amortización de capital;
- c) Interés;
- d) Valor del dividendo;
- e) Saldo de capital adeudado, y
- f) Amortización acumulada.

Si se tratare de un crédito con tasa variable, se deberá informar y protocolizar el algoritmo de cálculo.

3.4.13 AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS

Los contratos de mutuo deberán señalar las normas a que se sujetará la facultad del deudor de prepagar total o parcialmente la deuda, estableciendo los requisitos y las condiciones para su ejercicio.

En el caso de mutuos hipotecarios cuyo capital inicial no supere el equivalente a 5.000 unidades de fomento, el deudor podrá anticipar su pago, sin el consentimiento del acreedor, siempre que pague el capital que se anticipa y los intereses calculados hasta la fecha de pago efectivo, más la comisión de prepago. Dicha comisión, a falta de acuerdo, no podrá exceder el valor de un mes y medio de intereses pactados calculados sobre el capital que se prepaga. Asimismo, los pagos anticipados que sean inferiores al 25% del saldo de la obligación requerirán siempre del consentimiento del acreedor.

3.4.14 GASTOS DE CARGO DEL DEUDOR HIPOTECARIO

Sólo podrán ser de cargo del deudor hipotecario los gastos efectuados por los siguientes conceptos:

- a) Impuestos de timbres y estampillas;
- b) Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del contrato de mutuo hipotecario;
- c) Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces;
- d) Primas de seguro de incendio, seguro de desgravamen y de seguro de cesantía voluntario;
- e) Gastos de primera tasación del inmueble hipotecado;
- f) Estudio de títulos y redacción texto de escritura;
- g) Gastos de cancelación y alzamiento de hipoteca, y
- h) Gastos, costos y honorarios de cobranza, judicial y extrajudicial y costas procesales y personales.

Los gastos antes enumerados podrán financiarse con el mismo mutuo hipotecario. Con todo, no podrá superarse el monto máximo y plazo del mutuo indicados en el punto 3.4.3. del Título IV del Libro III del Compendio de la Ley N°18.833.

Los documentos y antecedentes justificativos de los gastos antes indicados deberán estar a disposición del deudor.

3.4.15 NORMAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS DE RESGUARDO QUE DEBEN ADOPTAR LAS C.C.A.F. PARA LA CONCESIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL MUTUO HIPOTECARIO

1. Recibida la solicitud de crédito hipotecario, la Caja deberá reunir y evaluar los antecedentes del interesado, esto es, estado patrimonial y de endeudamiento del deudor principal y del codeudor solidario, si correspondiera. La Caja deberá velar porque el monto máximo del préstamo y el monto del dividendo al momento de su otorgamiento no excedan los límites señalados en los puntos 3.4.3. y 3.4.10. del Título IV del Libro III del Compendio de la Ley N°18.833.
2. Efectuar el estudio de los títulos y la tasación de la propiedad, cuya hipoteca garantizará el crédito.
3. Informar al afiliado sobre la aprobación o rechazo del crédito. Cualquier carta, fax o comunicación dirigida al solicitante del crédito hipotecario o a terceros involucrados en la operación, en que se dé información respecto de la aprobación o rechazo del referido crédito, deberá redactarse en términos que no induzcan a error a las partes.

Así, si una Caja comunica que una operación se encuentra aprobada, debe hacerse responsable de dicha declaración y de los perjuicios que afecten al afiliado si en definitiva la operación no es aprobada.

En caso de tratarse de una aprobación preliminar, sujeta a una posterior revisión de los antecedentes del solicitante o de la propiedad, antes de la escrituración definitiva, se deberá expresar esto claramente en la citada comunicación.

4. Redactar el texto de la escritura pública mediante la cual se celebrará el mutuo y la garantía hipotecaria del mismo y realizar los trámites para las inscripciones correspondientes, como, asimismo, las de cancelación y alzamiento de hipotecas una vez extinguida la deuda.

El texto de la escritura deberá reflejar las condiciones en que se efectúe el mutuo hipotecario y el contrato de compraventa de vivienda al que acceda.

5. Otorgar los mutuos hipotecarios.

El desembolso del importe del préstamo deberá estar a disposición del mutuario o de quien lo reciba a su nombre, una vez efectuada la inscripción hipotecaria en el registro de hipotecas del Conservador de Bienes Raíces.

6. Percibir, cuando corresponda de acuerdo con el contrato, el valor de los dividendos y de las primas de los seguros a que se encuentra obligado el deudor, realizar la cobranza en caso de no pago de los mismos, y pagar oportunamente las primas de seguro que recaude.
7. Comunicar, con la debida anticipación, al empleador (actual y futuros) o a la entidad pagadora de pensiones, según corresponda, el monto del dividendo hipotecario que deberá descontar al afiliado y los años por los que contrajo la obligación.
8. Comunicar al deudor, con al menos 15 días de antelación al vencimiento de su dividendo, el aviso de cobranza de dividendos hipotecarios, el cual debe contener al menos:
 - a) Número de dividendos pagados, número de dividendo que se cobra y número de dividendos pactados.
 - b) Monto insoluto del crédito.

- c) Desagregar, para el dividendo que se cobra, lo siguiente: monto de la amortización, intereses, seguro de incendio, seguro de desgravamen (especificándolos por separado) y otros gastos si los hay (por ejemplo, seguro de cesantía voluntario y cargos por mora.
 - d) Fecha de vencimiento del dividendo.
 - e) Tipos de seguros contratados, nombres de las compañías aseguradoras y números de las pólizas y plazos para comunicar la ocurrencia del siniestro a las compañías aseguradoras.
9. Realizar una retasación de la garantía hipotecaria en las situaciones en que ésta sea necesaria.
10. El costo de la retasación será de cargo del acreedor del mutuo.
11. Mantener actualizado un registro de mutuos en el que deberán anotarse, a lo menos, los siguientes antecedentes:
- a) Individualización del deudor: Nombre y Rol Único Tributario.
 - b) Condiciones del préstamo: Fecha de otorgamiento, monto, plazo, periodicidad del dividendo, tasa de interés, periodo de gracia y fecha de vencimiento de pago del primer dividendo.
 - c) Gravámenes autorizados por el acreedor.
 - d) Individualización del archivo que contiene el resto de la información relativa al préstamo, a la evaluación del deudor y sus garantías.
12. La Caja deberá mantener información actualizada del saldo insoluto de la deuda, de los dividendos impagos y del estado de su cobranza, del total de dividendos remanentes y de las amortizaciones extraordinarias. Esta información deberá estar a disposición del deudor cada vez que la solicite.
13. Será obligación de la Caja, a requerimiento del deudor, proporcionarle cualquier otro antecedente directamente relacionado con la operación hipotecaria que obre en su poder.
14. Custodiar y guardar reserva de los antecedentes reunidos con motivo del otorgamiento y administración del mutuo.
-