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

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.