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

4.6 TÍTULO VI. LEASING HABITACIONAL

En el Diario Oficial de 15 de diciembre de 1993 se publicó la Ley N°19.281, modificada por la Ley N°19.401, publicada el 28 de agosto de 1995, que estableció normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

Los Títulos III, IV y V de dicho cuerpo legal fueron reglamentados por el D.S. N°120 de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los Títulos I, II y VI fueron reglamentados por D.S. N°1.334, de 1996, del Ministerio de Hacienda.

La Ley N°19.281 contempla las siguientes formas de participación de las Cajas de Compensación de Asignación Familiar (C.C.A.F.) en el aludido sistema:

a) Instituciones autorizadas para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

b) Constituyendo o formando parte de Sociedades Administradoras de Fondos para la Vivienda (A.F.V.).

c) Constituyendo o formando parte de sociedades inmobiliarias propietarias de las viviendas que podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa.

d) Formando parte o constituyendo sociedades securitizadoras de objeto exclusivo de emisión de títulos de deuda a que se refiere el inciso segundo del artículo 17 de la Ley N°19.281.

e) Entidades prestadoras de servicios de administración en relación con los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

Al respecto, esta Superintendencia, en ejercicio de las facultades fiscalizadoras sobre las C.C.A.F. que le confieren las Leyes N°s. 16.395 y 18.833 y atendido dispuesto en la Ley N°19.281, ha impartido las siguientes instrucciones:

Al Directorio de cada C.C.A.F., en su carácter de órgano superior de administración de estas entidades de previsión social, le corresponde adoptar los acuerdos que se relacionen con la participación en el aludido sistema en cualquiera de las formas indicadas.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo precedente, las C.C.A.F. deben poner en conocimiento de esta Superintendencia los acuerdos relativos a las materias mencionadas, acompañando copia de todos los antecedentes que sirvieron de base para su adopción, incluyendo entre ellos los estudios realizados que determinaron la factibilidad y conveniencia económica, así como los recursos destinados a dichos fines y su fuente de financiamiento.

En todo caso, cada C.C.A.F. al acordar cualquiera de las señaladas formas de participación debe velar porque ella no produzca desmedro en el logro de los objetivos esenciales a su naturaleza de entidad de previsión social, cuales son administrar regímenes de seguridad social y otorgar prestaciones de bienestar social a sus trabajadores afiliados.

4.6.1 PARTICIPACIÓN COMO INSTITUCIONES AUTORIZADAS PARA ABRIR Y MANTENER CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

Esta forma de participación constituye un objeto más para las C.C.A.F. y está contemplada en el artículo 1° de la Ley N°19.281.

La finalidad de las referidas cuentas es recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

4.6.1.1 Titulares de las cuentas

Sólo las personas naturales están autorizadas por la ley para ser titulares de estas cuentas.

Las C.C.A.F. están expresamente autorizadas para abrir y mantener estas cuentas respecto de sus propios afiliados y de otras personas que se lo soliciten.

El interesado en ingresar a este sistema puede abrir y mantener las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo 1° de la Ley N°19.281, esto es, C.C.A.F., Sociedades Financieras o Bancos.

4.6.1.2 Depósitos

De acuerdo con el artículo 3° de la N° 19.281, con cargo a los recursos aportados mensualmente a la cuenta de ahorro metódico, la C.C.A.F. pagará a más tardar el día hábil bancario siguiente de la percepción del dinero o del valor de los documentos depositados en las cuentas, la renta de arrendamiento a la sociedad inmobiliaria, descontará su comisión y el saldo del aporte se traspasará a la respectiva Administradora de Fondos para la Vivienda. Dicho saldo constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida celebrar.

Además, integrarán dicho fondo disponible, cuando existan, los recursos aportados para la formación del fondo de garantía establecido en el artículo 44 de la Ley N°19.281 y el subsidio habitacional del artículo 45 del citado cuerpo legal.

Los importes sujetos a los traspasos de que se trata, corresponderán a los depósitos en efectivo recibidos el día hábil bancario anterior y a los valores de los documentos cuya retención se libere en el día. Las C.C.A.F. deben tener presente que si reciben cheques y ellos se protestan o se rechazan por cualquier causa, su valor no podrá ser imputado a las cuentas de los titulares.

4.6.1.3 Separación patrimonial

Sin perjuicio del plan de cuentas que tengan implementado las C.C.A.F., los depósitos recibidos por las cuentas de ahorro se deben registrar en una cuenta denominada "Depósitos para cuentas de fondos de vivienda".

Dicha cuenta se acreditará por los depósitos recibidos y por los rescates del fondo para la vivienda, y se debitará por los traspasos a la Administradora de los aportes al Fondo, los pagos convenidos en los contratos de ahorro metódico, los cobros de comisiones y los retiros efectuados por los titulares.

Debido a que los importes depositados en las cuentas de ahorro para arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa constituyen, de acuerdo con la ley, un fondo separado del patrimonio de la Caja depositaria, las inversiones en los fondos de vivienda y las respectivas obligaciones con los titulares que participan en dichos fondos, no se reflejarán como activos y pasivos de esa institución, debiendo mantenerse en cuentas de orden.

Para tal efecto, se debe crear la cuenta "Fondos de A.F.V." la que se debitará con el monto correspondiente a las inversiones en los diferentes Fondos, de acuerdo con el valor de las cuotas de ellos, y otra cuenta que se acreditará, denominada "Responsabilidad por Fondos de A.F.V.", que reflejará la obligación con los titulares de las cuentas.

Las comisiones que perciban las C.C.A.F. por la mantención y operación de las cuentas de ahorro y las que paguen por la administración de los recursos de dichas cuentas, deben considerarse como un movimiento contable no operacional y presentarse en el Estado de Resultados con los nombres de "Comisiones por mantención de cuentas" y "Comisiones por administración de cuentas" de fondos para la vivienda, respectivamente.

Los fondos existentes en las cuentas de ahorro metódico, incluidos los ahorros voluntarios por sobre el aporte metódico pactado, son inembargables y no susceptibles de medida precautoria alguna y no pueden ser girados por el titular, en tanto exista un contrato de arriendo con promesa de compraventa vigente, conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 29 de la Ley N°19.281 y 4° del D. S. N°120, de 1995, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Todo lo anterior debe ser debidamente informado por las C.C.A.F. a los titulares de las cuentas de ahorro.

4.6.1.4 De los contratos de ahorro

La persona interesada en abrir una cuenta de ahorro para la vivienda en una C.C.A.F. debe suscribir con ésta un contrato de ahorro, el que será metódico si la persona decide suscribir de inmediato el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N°19.281, en cuyo caso también suscribirá este contrato la sociedad inmobiliaria promitente vendedora. El contrato de ahorro será voluntario de acuerdo al artículo 6° de la Ley N °19.281, en el caso que la persona decida no suscribir por el momento el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

El contrato de ahorro, sea metódico o voluntario, debe contener las condiciones específicas que señale el respectivo Reglamento.

El aporte que el interesado se comprometa a efectuar mensualmente en la C.C.A.F. debe expresarse en U.F. y al valor que tenga al día del pago. Si los pagos se hicieran bajo la modalidad de descuento por planilla, éstos deben enterarse al valor que la U. F. tenga al día 9 del mes en que corresponda hacer el aporte.

Sin perjuicio de los aportes metódicos o el ahorro voluntario que el titular de la cuenta se comprometa a efectuar mensualmente, puede en cualquier tiempo efectuar en forma adicional los depósitos voluntarios que desee. En relación a estos depósitos voluntarios que se efectúen en las cuentas de ahorro metódico, las C.C.A.F. deben informar adecuada y oportunamente a los titulares de dichas cuentas, sobre la imposibilidad de girarlos posteriormente.

Si el titular de la cuenta es un trabajador dependiente, conforme a lo dispuesto en los artículos 8° y 9° de la Ley N°19.281, puede efectuar sus depósitos mensuales en la C.C.A.F. directamente o a través de su empleador, requiriéndolo por escrito.

En el evento que el titular de la cuenta pactare con la sociedad inmobiliaria la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley N°19.281, los recursos destinados a este fondo se depositarán en su respectiva cuenta de ahorro e Integrarán el fondo

disponible para el pago del precio de la compraventa prometida celebrar.

En caso que el arrendatario promitente comprador incurra en el no pago de tres aportes sucesivos o de cuatro acumulados en cualquier época, la sociedad inmobiliaria una vez notificada la demanda de resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa a que se refiere el inciso segundo del artículo 37 de la Ley N°19.281, tendrá derecho a requerir a la C.C.A.F. en que aquél mantenga su cuenta de ahorro para la vivienda, que proceda a pagarle con cargo a los fondos existentes en dicha cuenta, las rentas de arrendamiento y demás sumas adeudadas por él, hasta que quede ejecutoriada la sentencia que declare la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Las C.C.A.F. deben adoptar todas las medidas pertinentes, para resguardar los recursos que ingresen a las cuentas de ahorro que ellas administren.

Por otra parte, cuando la cuenta de ahorro voluntario se destine para postular a otros sistemas de subsidio del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, ella deberá cumplir con los requisitos que dicha Secretaría de Estado establezca al efecto.

4.6.1.5 Traspaso a otra cuenta o fondo

Los titulares pueden cambiar de institución su cuenta de ahorro dos veces dentro de cada año calendario, pudiendo hacerlo, además, cuando la institución cambie las condiciones relativas al cobro de comisiones, para lo cual se dispone de un plazo de 90 días, siguientes a la fecha en que la Entidad haya comunicado cualquier modificación a las comisiones.

Los cambios deben realizarse mediante la suscripción de un contrato de ahorro en la nueva institución, el que comenzará a regir 30 días después de la presentación del aviso a que se refiere el inciso primero del artículo 2° de la Ley N°19.281. Dicho aviso debe ser entregado por el interesado a la nueva institución al firmar el contrato, a fin de que ésta lo entregue en las oficinas de la institución que mantiene la cuenta. Con este procedimiento quedará fijada la fecha en la cual la institución antigua debe traspasar a la nueva, cuando proceda el cambio según los antecedentes que obran en poder de la primera, los recursos y la documentación correspondiente.

La institución antigua debe obtener el rescate de la administradora el día anterior al traspaso, para cuyo efecto presentará la respectiva solicitud de rescate en el plazo convenido para ese efecto.

El traspaso de recursos por el rescate y su consecuente entrega a la nueva C.C.A.F. se cumplirá mediante un vale vista tomado a nombre de esta última por la propia administradora.

Si una C.C.A.F. opera con más de un fondo de vivienda, ya sea que pertenezcan a la misma o a distintas A.F.V., el titular de una cuenta podrá solicitar en cualquier momento el cambio de sus aportes de un fondo a otro de la misma institución, lo cual se hará efectivo solamente después de 30 días de presentada la instrucción por el titular, siguiendo el procedimiento señalado en el respectivo Reglamento.

4.6.1.6 Giros y cierres de cuenta

En relación a las cuentas de ahorro metódico, debe tenerse presente lo expresado en el párrafo sexto del numeral 4.6.1.3 del Título VI del Libro IV de este Compendio.

Respecto a las cuentas con contrato de ahorro voluntario, la ley no ha establecido limitación alguna en relación con el número de giros o montos que puede girar el titular de su cuenta, por lo que en esta materia deberá estarse al respectivo contrato.

Los giros de que se trata deben ser solicitados a la C.C.A.F., la que deberá exigir a su vez, dentro del mismo día o a más tardar al día siguiente hábil en que el titular presenta la solicitud, el correspondiente rescate a la administradora del fondo.

Las C.C.A.F. pondrán los fondos a disposición del titular el mismo día o a más tardar al día siguiente hábil en que reciba el correspondiente rescate.

Las C.C.A.F. podrán cerrar las cuentas sin la conformidad de sus contrapartes, en caso de que su saldo no alcance a cubrir los gastos de administración, siempre que notifique a sus titulares a lo menos con 30 días de anticipación a la fecha del cierre.

Este derecho puede ejercerse tanto para cerrar las cuentas cuyo saldo no alcance a cubrir un próximo pago de comisiones, renunciando al cobro de ellas si el titular solicita el retiro del saldo remanente antes de la fecha de cierre, como para cerrar las cuentas en las que no se mantengan saldos.

4.6.1.7 Descuento por planilla. Obligaciones de los empleadores

La recaudación y entero de los aportes y los depósitos voluntarios regulares, descontados mensualmente por planilla por el empleador, se regirán por las normas del artículo 19 del D.L. N°3.500, de 1980, referente a la declaración, pago, cobro, reajustes, intereses y multas de las cotizaciones del nuevo sistema de pensiones. Atendido que conforme al D.L. N°3.500, la Superintendencia de Pensiones es la entidad competente para emitir las respectivas instrucciones y confeccionar las tablas

de reajustes e intereses penales, las C.C.A.F. deberán aplicar las circulares que aquélla emita sobre la materia.

Estos descuentos a los que el artículo 9° de la Ley N°19.281 les asigna el carácter de dividendos hipotecarios para adquisición de viviendas para los efectos del artículo 58 del D.F.L. N°1, de 2003, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado del Código del Trabajo, no pueden exceder del 30% de la remuneración total del trabajador.

Debe tenerse presente que, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional, el aporte no podrá exceder del 25% de la renta líquida mensual que acredite tener el titular al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de la persona que se constituya en fiador y codeudor solidario de aquél. En este caso la renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

El empleador que, habiendo sido requerido por el trabajador para efectuar el descuento correspondiente, no lo hiciere, debe pagar a éste a título de indemnización de perjuicios una suma equivalente a 0,5 U.F. por cada mes que no lo efectúe, la que deberá depositar en la cuenta de ahorro del trabajador e integrará el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida celebrar.

Atendidas las obligaciones que la ley impone a los empleadores con motivo de este descuento por planilla, las C.C.A.F. deben elaborar un instructivo dirigido a los respectivos empleadores informándoles detalladamente las obligaciones que la Ley les impone, las sanciones que acarrea su incumplimiento, la forma de operar y lugares de recaudación. En todo caso, el formulario mediante el cual el trabajador solicite a su empleador el descuento por planilla, debe contener dicha información, quedando en poder de éste un ejemplar del mismo.

Asimismo, deberán impartirse las instrucciones necesarias para comunicar en su debida oportunidad, el cambio de empleador que experimente el trabajador o el cese del descuento respectivo, en caso que éste deje de tener la condición de trabajador dependiente, por ejemplo, en el evento que se acoja a pensión o se ponga término a su contrato de trabajo.

Cabe considerar, además, que, por no haberlo previsto el cuerpo legal en estudio, en los casos en que el trabajador se encuentre en goce de subsidio por incapacidad laboral o permiso sin goce de remuneración durante todo el mes, se suspenderá la obligación de descuento que pesa sobre el empleador, debiendo el interesado durante ese periodo efectuar los pagos en forma directa. En el supuesto que perciba remuneración por algunos días del mes, el empleador deberá efectuar el descuento pertinente de la remuneración que pague a su trabajador. Si dicho monto no fuera suficiente, el remanente será pagado directamente por el trabajador.

Cuando el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la C.C.A.F. que mantenga dicha cuenta debe notificar este hecho al arrendatario promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada a fin de que aquél haga los futuros aportes en forma directa y ordene a su empleador la suspensión de las retenciones.

Para los efectos del cobro de los aportes las C.C.A.F., conforme a lo establecido en el artículo 9° de la Ley N°19.281, en su calidad de entidades autorizadas para abrir y mantener cuentas de ahorro para la vivienda, tendrán las obligaciones que se imponen y las facultades que se confieren a las A.F.P.

La C.C.A.F. tenedora de la cuenta debe perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales, gozando de igual preferencia que éstas.

Lo anterior, se traduce en que las C.C.A.F. están obligadas a seguir las acciones tendientes al cobro de los aportes y depósitos voluntarios regulares declarados y no pagados, retenidos y no pagados o no declarados, sus reajustes e intereses, conforme las normas que sobre cobranza de las cotizaciones previsionales contempla el artículo 19 del D.L. N°3.500, de 1980, gozando de igual preferencia que éstas.

Para estos efectos, deben emitir las resoluciones de cobranza (que tienen mérito ejecutivo), y ceñirse a las demás normas de procedimiento de la Ley N° 17.322, a que hace referencia el citado artículo 19 del D.L. N°3.500 de 1980.

Los reajustes e intereses serán abonados conjuntamente con el valor de los aportes a la cuenta del titular. El recargo del veinte por ciento sobre los intereses a que se refiere este último artículo, será de beneficio de las C.C.A.F., como, asimismo, las costas de cobranza, los que ingresarán al Fondo Social de ellas.

Los cobros por estos conceptos deben hacerse en forma independiente al de las cotizaciones previsionales que la C.C.A.F. deba efectuar al mismo empleador.

4.6.1.8 Registro de titulares e información respecto al movimiento de las cuentas

Las C.C.A.F. deben llevar un registro de titulares con la indicación del número de cuotas de participación en el Fondo para la Vivienda que corresponda a cada uno de ellos, con las especificaciones establecidas en el respectivo Reglamento.

Deben registrarse separadamente los contratos de ahorro voluntario y los de ahorro metódico, debiendo en este último caso registrarse conjuntamente los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y sus modificaciones.

Adicionalmente, deben tener el valor diario de la cuota de cada Fondo que hayan constituido, con el objeto de que puedan informar a sus titulares, en cualquier momento que ellos consulten, el saldo en pesos de su cuenta de ahorro.

Además, deben informar por escrito a los titulares, al domicilio fijado en el contrato, los movimientos y el saldo registrado en sus respectivas cuentas, con las especificaciones, forma y periodicidad que disponga el respectivo Reglamento.

La C.C.A.F. podrá enviar información sobre los saldos y movimientos de las cuentas de ahorro de leasing habitacional a los correos electrónicos de los titulares que se encuentren registrados en la base de datos de cada Caja de Compensación, en la medida que éstos hayan consentido expresamente dicha modalidad de notificación.

Cualquier cambio en la modalidad o en el monto de la comisión, deberá ser comunicado por la institución a su respectivo organismo fiscalizador y a la Comisión para el Mercado Financiero por escrito, a los titulares de las cuentas por carta certificada y al público por medio de un aviso destacado en el diario o periódico de amplia circulación nacional establecido en el contrato de ahorro.

4.6.1.9 Contrato de administración de los Fondos para la Vivienda

Con el saldo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida celebrar y con el ahorro voluntario, la C.C.A.F. constituirá uno o más Fondos, que se denominarán "Fondos para la Vivienda" los que por disposición legal deben ser administrados e invertidos por sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo sea la administración de estos Fondos, las que deberán incluir en su nombre la expresión "Administradora de Fondos para la Vivienda" (A.F.V.)

Encomendado el Fondo a una de estas sociedades para su administración, la fiscalización del Fondo y de dichas sociedades corresponderá exclusivamente a la Comisión para el Mercado Financiero.

Para los efectos de encargar dicha administración, las C.C.A.F. deben celebrar con una A.F.V. el correspondiente contrato de administración, que contendrá las menciones mínimas que disponga el Reglamento respectivo. La comisión que cobre la A.F.V. por la administración del Fondo será de cargo de la institución tenedora de cuentas de ahorro y estará exenta del Impuesto del Valor Agregado (I.V.A.).

En dicho contrato se deben establecer expresamente los plazos para los rescates, en términos de los días hábiles que mediarán entre las solicitudes de rescate y el correspondiente traspaso de los fondos a la C.C.A.F. en cumplimiento de dichas solicitudes. Las condiciones que se pacten para ese efecto podrán distinguir según el tipo de rescate que se solicite y monto que involucre, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento.

El contrato de administración debe inscribirse en el registro público que lleve la Comisión para el Mercado Financiero, inscripción sin la cual la A.F.V. no podrá iniciar la respectiva administración.

La referida administración se efectuará por cuenta y riesgo de los titulares de las cuentas, de acuerdo con las disposiciones de la ley y con las estipulaciones del respectivo contrato de administración.

Las C.C.A.F. pueden operar con más de un fondo y más de una Administradora. En todo caso, una cuenta puede operar solamente con un Fondo, el cual deberá ser elegido libremente por el titular.

4.6.1.10 Información que las C.C.A.F. deberán remitir a esta Superintendencia en relación con las cuentas y los Fondos.

La C.C.A.F. tenedora de cuentas de ahorro para la vivienda debe informar a esta Superintendencia el número de Fondos que ha constituido, sus características (política de inversión) y nombre de la A.F.V. que administra cada uno. De igual forma, debe comunicar cualquier cambio relacionado con ellos.

Además, trimestralmente debe proporcionar a esta Superintendencia la siguiente información:

a) Número y monto de las cuentas de ahorro metódico y voluntario al último día del trimestre informado;

b) Movimiento del número de cuentas de ahorro metódico y voluntario en el trimestre;

c) Número de cuentas de ahorro al último día del trimestre informado, según monto acumulado;

d) Número y monto de cuentas de ahorro metódico al último día del trimestre informado, según número de meses en mora;

e) Número de cuentas de ahorro metódico, por regiones y tipo de tenedores de cuentas al último día del trimestre informado, y

f) Número y monto de las cuentas de ahorro al último día del trimestre informado según fondos en que se encuentren invertidos y valor de la cuota de cada Fondo.

La información requerida debe enviarse en los formatos que se presentan en el Anexo N°1: Estadísticas sobre cuentas de ahorro contenido en el Título VI de este Libro IV del Compendio de la Ley N°18.833, dentro de los 15 primeros días del mes siguiente al trimestre calendario que corresponda. Así, la información del trimestre enero - marzo se enviará a más tardar el 15 de abril, la del trimestre abril - junio a más tardar el 15 de julio, y así sucesivamente.

Por otra parte, las C.C.A.F. tienen que adjuntar a los estados financieros al 31 de diciembre de cada año, un estado complementario, que contenga, a lo menos, la siguiente información a la fecha indicada:

a) Monto de las cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa mantenidas en cuentas de orden, separando las de ahorro voluntario de las de ahorro metódico, y desglosadas por Fondos, y

b) Detalle de los ingresos y gastos que le ha significado a la C.C.A.F. en el periodo, su participación en el sistema de administración de cuentas de ahorro para la vivienda, y que han determinado el resultado de la gestión por este concepto.

4.6.1.11 Comisiones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley N°19.281 las C.C.A.F. están facultadas para cobrar comisiones por la administración de las aludidas cuentas de ahorro a los titulares, las que deben ser deducidas de los saldos acumulados en ellas.

Esta comisión debe ser establecida libremente por cada C.C.A.F., debe tener carácter uniforme para todos los titulares de cuentas de un mismo Fondo, sin perjuicio de establecer montos o modalidades diferentes entre cuentas de ahorro voluntario y de ahorro metódico, conforme a lo que disponga el respectivo Reglamento. Esta comisión está exenta del Impuesto al Valor Agregado y debe ser comunicada al público y a esta Superintendencia en la forma que establece el artículo 5° de la Ley N°19.281.

Sin perjuicio de lo anterior, la C.C.A.F. debe comunicar por escrito al titular de la cuenta la modalidad y el valor de dicha comisión.

Esta comisión podrá modificarse hasta dos veces al año. La modificación debe ser comunicada a esta Superintendencia y sólo regirá 90 días después de su comunicación.

Asimismo, la modificación debe ser comunicada a los titulares de las cuentas, por carta certificada. indicando la fecha a partir de la cual comenzará a regir, y haciéndoles presente que dentro del plazo señalado precedentemente podrán cambiarse de institución o de Fondo. Este cambio no se computará para los efectos de lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N°19.281.

Debe tenerse presente que el inciso tercero del artículo 5° de la Ley N°19.281 prohíbe el cobro de comisiones por concepto de transferencia de fondos a otra institución y por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

4.6.1.12 Traspaso de las cuentas en caso de disolución de la institución

En el evento que se produjere la disolución de una C.C.A.F., por cualquier causa, el liquidador traspasará las cuentas a otra institución autorizada para abrir y mantener cuentas de ahorro para la vivienda. Este traspaso debe comprender el o los Fondos, los contratos de ahorro y el correspondiente contrato de administración suscrito con la A.F.V.

4.6.1.13 Traspaso de Fondos en caso de disolución de la sociedad administradora

Disuelta la sociedad administradora con la cual la C.C.A.F. tenga contrato de administración del o de sus Fondos, ésta deberá traspasar dicha administración a otra sociedad administradora.

4.6.2 DE LAS OTRAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN

En cuanto a la concurrencia de una C.C.A.F. a la constitución o a la compra de acciones de sociedades inmobiliarias, securitizadoras y administradoras de fondos para la vivienda de las contempladas en la Ley N°19.281, cabe señalar que dicho cuerpo legal en sus artículos 15, 18 y 55 inciso final, las autoriza para efectuar con tal finalidad los correspondientes aportes de capital con cargo a su Fondo Social, contemplado en los artículos 29, 30 y 31 de la Ley N°18.833.

Al respecto, se hace presente que el artículo 32 de la Ley N°16.395, orgánica de esta Superintendencia, establece que la constitución de sociedades u organismos filiales de las instituciones de previsión social sometidas a la supervigilancia integral de la Superintendencia de Seguridad Social deben ser autorizadas por esa Superintendencia. Asimismo, estas sociedades u organismos filiales están sometidos a la fiscalización y supervigilancia de la Superintendencia, sin perjuicio de las facultades que les correspondan a otras entidades.

Por otra parte, el artículo 16 de la Ley N°19.281 autoriza a las C.C.A.F. para prestar servicios de administración en relación con los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren en conformidad a dicho cuerpo legal.

La contabilización de los recursos aportados u obtenidos como consecuencia de la participación de las C.C.A.F. en las sociedades y actividades anteriormente señaladas, deben presentarse en las correspondientes cuentas de los Estados Financieros, explicando en detalle sus montos en las respectivas notas explicativas, así como también los porcentajes de participación en la propiedad de dichas sociedades, cuando corresponda.

Respecto de todas las formas de participación señaladas en este capítulo, las C.C.A.F. deben dar cumplimiento a las instrucciones de carácter general impartidas por esta Superintendencia contenidas en el numeral 1.9.4 del Título IX del Libro I del Compendio de la Ley N°18.833.

4.6.3 ANEXOS

Anexo N°1: Estadísticas sobre cuentas de ahorro