

REF.: ESTABLECE NORMAS RELATIVAS AL SISTEMA DE COMPENSACION DE DIVIDENDOS DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES Y DE APORTES A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA REGIDOS POR LA LEY Nº 19.281

A las entidades aseguradoras del segundo grupo, agentes administradores de mutuos hipotecarios Endosables y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II de la ley Nº 19.281

Esta Superintendencia, en uso de sus facultades legales y considerando las disposiciones de la ley Nº 19.360, que creó el Sistema de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda y de aportes a contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regidos por la ley Nº 19.281, ha estimado conveniente impartir las siguientes instrucciones:

1 INCORPORACION AL SISTEMA DE COMPENSACION DE DIVIDENDOS

1.1 Los Agentes Administradores de mutuos hipotecarios endosables a que se refiere el artículo 21 bis del D.F.L. Nº 251, de 1931, y las Sociedades Inmobiliarias a que se refiere el Título II de la ley Nº 19.281, en adelante "las instituciones" que deseen acogerse al Sistema de Compensación de Dividendos creado por la ley Nº 19.360, en adelante "el Sistema", deberán comunicar su decisión a la Tesorería General de la República, en la forma establecida en el artículo 4º del mencionado texto legal, cumpliendo las obligaciones sobre información al público que en dicho artículo se señalan.

De igual manera, en caso de tener deudores hipotecarios o arrendatarios promitentes compradores al momento de efectuar la comunicación referida en el artículo 4º de la ley Nº 19.360, deberán informarles este hecho por escrito junto con el envío del aviso de cobro del respectivo dividendo o aporte de arrendamiento de más próximo pago.

En el caso de nuevos deudores hipotecarios o arrendatarios promitentes compradores, el hecho de estar las instituciones acogidas al Sistema deberá ser expresamente indicado en el contrato respectivo, y estipularse en él si el deudor o arrendatario, en su caso, se acogen o no a éste, sin perjuicio de que puedan hacerlo con posterioridad, conforme al artículo 7º de la ley Nº 19.360.

Sin perjuicio de lo anterior, las instituciones deberán enviar además una comunicación escrita a los deudores hipotecarios o arrendatarios promitentes compradores que tengan al momento de efectuar la comunicación a la Tesorería General de la República, a más tardar, 30 días después de ella, informándoles en qué consiste dicho sistema, los requisitos que deben reunir y el procedimiento que deben seguir para incorporarse y acogerse a sus beneficios.

1.2 Los deudores hipotecarios y los arrendatarios promitentes compradores podrán incorporarse al Sistema si cumplen los requisitos que se señalan a continuación, en cuyo caso deberán manifestar por escrito su decisión a la institución, declarando que aceptan la sobretasa de interés que está le aplicará sobre los importes que se prorroguen, la que en todo caso, no podrá exceder del 2% anual.

Los requisitos a cumplir son los siguientes:

- a) Que el Agente Administrador de mutuos hipotecarios endosables o Sociedad Inmobiliaria esté incorporada a dicho sistema. En caso que el agente administrador no fuere titular o acreedor del mutuo hipotecario endosable, el agente administrador deberá recabar, además, el consentimiento previo del titular o acreedor del mutuo.
- b) Que el valor de la vivienda objeto del mutuo o arriendo con promesa de compraventa, según la tasación efectuada al momento de celebrar el contrato, no haya sido superior a 2.000 unidades de fomento y, en el caso de crédito, que el monto original del mutuo no haya excedido de 1.200 unidades de fomento.
- c) Que sean deudores de un mutuo hipotecario endosable cuya finalidad haya sido la adquisición, construcción o mejoramiento de un inmueble destinado a su vivienda, o ser arrendatario promitente comprador de un contrato de arrendamiento con promesa de venta acogido a la ley Nº 19.281, y

cuyos dividendos, rentas o aportes hayan sido pactados con periodicidad mensual.

- d) Que el deudor o arrendatario promitente comprador no sea propietario ni arrendatario promitente comprador en los términos de la ley Nº 19.281, de más de una vivienda, lo que deberá dejar bajo constancia, mediante declaración jurada. La falsedad de esta declaración dejará sin efecto, por el solo ministerio de la ley, la incorporación del deudor o arrendatario promitente comprador al Sistema, y será castigada con la pena establecida en el artículo 210 del Código Penal y con multa de 5 a 25 unidades tributarias mensuales.
- e) Estar al día en el pago de las obligaciones contraídas en el respectivo contrato.

Los deudores hipotecarios o arrendatarios promitentes compradores no podrán acogerse a los beneficios del Sistema, antes de transcurridos seis meses de vigencia del mutuo o contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

2. FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA

2.1 Determinación de la aplicabilidad del Sistema.

De conformidad con lo previsto en los artículos 8º y 9º de la ley Nº 19.360, cada vez que la variación porcentual del indicador de reajuste pactado en el respectivo mutuo hipotecario o contrato de arrendamiento con promesa de compraventa supere a la variación porcentual del índice de remuneraciones por hora publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), en más de 15 puntos porcentuales, en el período referido en el párrafo siguiente, el deudor o arrendatario promitente comprador acogido al Sistema sólo estará obligado a pagar el respectivo dividendo o aporte de arrendamiento reajustado conforme al mencionado índice de remuneraciones por hora.

Para establecer la diferencia entre la variación del indicador de reajuste y la variación del índice de remuneraciones por hora, la comparación entre ambos debe efectuarse por el comprendido entre el último día del mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que se otorgó el mutuo hipotecario endosable o se celebró el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, y el último día del penúltimo mes calendario inmediatamente anterior al de aquel en que el deudor deba pagar el respectivo dividendo o el aporte de arrendamiento, o en su defecto, del mes anterior a aquél, si es que no se cuenta oportunamente con la información sobre el índice de remuneraciones por hora para ese mes.

2.2 Determinación del importe que debe pagar el deudor o arrendatario promitente comprador acogido al Sistema.

Una vez que se ha hecho aplicable el Sistema, para determinar el importe que debe pagar el deudor o arrendatario promitente comprador, se procederá de la siguiente manera:

- a) El monto del dividendo o aporte de arrendamiento pactado, expresado en pesos al último día del período señalado en el segundo párrafo del numeral 2.1 precedente, se convertirá a unidades de fomento al valor que ésta tenga a esta fecha.
- b) El monto del dividendo o aporte de arrendamiento en pesos señalado en la letra a), se deflechará por el indicador de reajuste convenido en el mutuo hipotecario o en el arrendamiento con promesa de compraventa, de tal forma que su monto quede expresado a su valor en pesos del último día del mes calendario anterior a aquel en que se haya otorgado el respectivo contrato.
- c) El importe en pesos determinado en la letra b), se reajustará por la variación experimentada por el índice de remuneraciones por hora en el período señalado en el segundo párrafo del numeral 2.1 precedente, el que se convertirá a unidades de fomento al valor que ésta tenga el último día del referido período, lo que determinará, en unidades de fomento, el monto máximo que debe pagar el deudor o arrendatario.

La diferencia del monto en unidades de fomento determinado de acuerdo a lo indicado en la letra a), menos el importe en unidades de fomento determinado en la forma señalada en la letra c), en caso de tener signo positivo, será prorrogada con financiamiento de la Tesorería General de la República.

La diferencia prorrogada devengará intereses a la tasa equivalente a la que cobre la Tesorería General de la

República por los refinanciamientos de estas diferencias, más el recargo pactado por el deudor con la institución, el que no podrá exceder del 2% anual, capitalizable anualmente.

3. REFINANCIAMIENTO DE LOS IMPORTES PRORROGADOS

Los importes que sean prorrogados de conformidad con lo señalado en el numeral 2 precedente, serán refinanciados por la Tesorería General de la República, la que entregará dichos montos a las instituciones, a lo menos trimestralmente.

Tales importes serán expresados en unidades de fomento, devengarán intereses a la tasa que fije el Ministerio de Hacienda, capitalizables anualmente y quedarán sometidos a las disposiciones del artículo 13 de la ley Nº 19.041, que otorga a la Tesorería General de la República facultades de fiscalización sobre egresos no tributarios que sean de su competencia. La Tesorería pagará al valor que la unidad de fomento registre el día en que efectúe el respectivo desembolso.

Las instituciones receptoras de tales refinanciamientos serán directamente deudores de la Tesorería por los recursos recibidos, y los restituirán a ésta en la forma y fecha que deba hacerlo el respectivo deudor o arrendatario promitente comprador, aún cuando éste no hubiese cumplido oportunamente su obligación.

En caso que el agente administrador no sea el titular o acreedor del mutuo hipotecario endosable, deberá traspasar al acreedor los montos refinanciados por la Tesorería, en las mismas fechas en que ese Organismo se los entregue. En este caso, el agente administrador seguirá siendo el responsable ante la Tesorería por las obligaciones provenientes de la aplicación del Sistema, no obstante, tendrá un crédito contra el titular o acreedor del mutuo, por un monto equivalente al de los pagos que deba efectuar a la Tesorería.

Para obtener dichos refinanciamientos, las instituciones deberán enviar mensualmente a la Tesorería las correspondientes nóminas con la siguiente información:

- a) Nombre y RUT del deudor o arrendatario promitente comprador;
- b) Fecha en que se otorgó el mutuo hipotecario endosable o arrendamiento con promesa de compraventa y fecha en que debe terminar de pagarse;
- c) Condiciones pactadas del contrato, incluyendo monto en unidades de fomento, periodicidad de pago, tasa de interés y, cuando corresponda, comisión;
- d) Monto del dividendo o aporte en unidades de fomento determinado en la forma prevista en la letra a) del numeral 2.2;
- e) Monto del dividendo o aporte de arriendo en unidades de fomento determinado en la forma indicada en el primer párrafo de la letra c) del numeral 2.2;
- f) Importe prorrogado en unidades de fomento determinado en la forma señalada en el segundo párrafo de la letra c) del numeral 2.2; y
- g) Nombre y RUT del acreedor del mutuo hipotecario endosable.

Las nóminas incluirán los respectivos totales de los importes informados y la identificación, por su nombre y RUT, de la institución que solicita el pago.

4. PAGO DE LOS IMPORTES PRORROGADOS

Los importes prorrogados de acuerdo con las disposiciones de la Ley Nº 19.360 y esta Circular, serán pagados por los deudores o arrendatarios compradores en cuotas mensuales y sucesivas, a partir del mes siguiente a aquél en el que venza el último dividendo o aporte de arriendo del respectivo contrato que le dio origen.

El monto de tales cuotas será igual al promedio de los últimos doce dividendos o aportes de arriendo que debió pagar el deudor o arrendatario promitente comprador de acuerdo con los términos del respectivo contrato.

A las cuotas determinadas de acuerdo con lo señalado en este numeral se les aplicará, a su vez, el sistema de compensación de dividendos materia de esta circular, cuando fuese procedente.

El número de mensualidades a pagar se extenderá hasta que el crédito o arriendo quede íntegramente pagado, incluyendo el refinamiento que haya tenido lugar.

5. PREPAGO DEL MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE O DE LOS APORTES DE ARRENDAMIENTO

En los casos en que los deudores o arrendatarios promitentes compradores paguen anticipadamente una parte de su obligación, el importe respectivo se aplicará, en primer lugar, al pago de los montos prorrogados de conformidad con estas instrucciones, y el remanente, si lo hubiese, se aplicará al saldo del correspondiente mutuo hipotecario endosable o arrendamiento con promesa de compraventa pertinente. El pago anticipado de los montos prorrogados originará, para las instituciones, la obligación de restituir anticipadamente a la Tesorería un importe equivalente al monto recibido por ese concepto.

6. CESION Y CAMBIOS EN LA ADMINSTRACION DE LOS CONTRATOS ACOGIDOS AL SISTEMA

Las cesiones y los cambios en la administración de los contratos que se encuentren acogidos al Sistema, incluirán los montos prorrogados en virtud de la aplicación de dicho Sistema y mantendrán inalterados sus beneficios para los respectivos deudores de los mutuos hipotecarios endosables o arrendatarios promitentes compradores.

En caso que el acreedor del mutuo o sociedad inmobiliaria cambie la administración del contrato a un nuevo agente administrador o a un tercero, éste subrogará al anterior en las obligaciones contraídas con la Tesorería General de la República por el refinanciamiento de los montos prorrogados, traspasándoseles el crédito del antiguo administrador, en contra del titular del mutuo o arrendamiento con promesa de compraventa, por el monto equivalente al de los pagos que deberá efectuar por este concepto a la Tesorería.

Si la cesión del mutuo hipotecario endosable o arrendamiento con promesa de compraventa no conlleva a un cambio en el agente administrador o tercero que lo administra, éste continuará siendo responsable ante la Tesorería por los importes del refinanciamiento adeudado y tendrá un crédito en contra del cesionario o nuevo titular del mutuo o arrendamiento con promesa de compraventa, por un monto equivalente al de los pagos que deba efectuar por este concepto a la Tesorería.

Todos los cambios de acreedores, agentes administradores y sociedades inmobiliarias deberán ser comunicados oportunamente a la Tesorería a fin de que el refinanciamiento de los importes prorrogados no se vea interrumpido. Dichos cambios deberán ser comunicados conjuntamente por el cedente y el cesionario y por el agente administrador nuevo y antiguo, según sea el caso, sin perjuicio de los procedimientos que para tal efecto, pudiera disponer la Tesorería General de la República.

7. RETIRO DEL SISTEMA

Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables o sociedades inmobiliarias podrán, en cualquier momento, retirarse del sistema de compensación de dividendos o aportes de arrendamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley. Su retiro no afectará en modo alguno a los deudores de mutuos hipotecarios endosables o arrendatarios promitentes compradores que a la fecha del retiro se encontraran acogidos a dicho sistema.

Asimismo, los deudores hipotecarios o arrendatarios promitentes compradores podrán retirarse del Sistema, para cuyo efecto deberán dar aviso escrito al agente administrador. No obstante, podrán reincorporarse a dicho sistema siempre que haya transcurrido un lapso ininterrumpido de tres años contados desde la fecha de su retiro, tratándose del mismo mutuo hipotecario endosable o contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

8. AVISO AL DEUDOR

Cada vez que se produzca la situación prevista en el numeral 2.1 de esta circular, el aviso de cobro al deudor del mutuo hipotecario endosable o al arrendatario promitente comprador acogido al Sistema deberá indicar el importe del dividendo o del aporte de arrendamiento calculado de acuerdo con la reajustabilidad pactada, el valor que éste deba pagar determinado conforme a lo previsto en el numeral 2.2 precedente y la diferencia cuyo pago se prorrogará de acuerdo a esta disposición.

9. PERMANENCIA DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES

En conformidad al artículo 11 de la Ley N° 19.360, la aplicación de este sistema de compensación no modifican ni altera las estipulaciones contractuales ni afecta la calidad de título ejecutivo que tenga el mutuo hipotecario endosable y arrendamiento con promesa de compraventa.

Para todos los efectos legales, se entenderá que el deudor hipotecario endosable o arrendatario promitente comprador ha cumplido debidamente su obligación contractual por el solo hecho de pagar oportuna y afectivamente los dividendos o aportes conforme a los términos de la Ley.

El no pago oportuno y cabal de las cuotas de financiamiento producirá los mismos efectos que se hayan estipulado en el contrato original para el caso de no pago de cualquier cuota de amortización o aporte de arriendo.

7. EXENCION DE IMPUESTOS

En conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° de la ley N° 19.360, los actos y contratos que sea necesario celebrar para materializar el financiamiento de que trata esta circular, estarán exentos del impuesto de timbres y estampillas establecido en el D.L. N° 3.475.

La presente Circular rige a contar de esta fecha.

SUPERINTENDENTE