

D.S. N° 1.334, DE HDA. DE 1995 (1) (2)

REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE
COMPRAVENTA
(REGLAMENTA TITULOS I, II Y VI DE LA LEY N° 19.281) (3)

TITULO I

Definiciones

Artículo 1º.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- a) Titular: Persona natural dueña de una cuenta de ahorro para arrendamiento de vivienda con promesa compraventa;
- b) Institución: Banco, sociedad financiera o caja de compensación de asignación familiar que recaude ahorros en cuentas de ahorro para arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa;
- c) Cuenta: Cuenta de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa;
- d) Fondos disponibles: Aquellos saldos que resultaren de deducir del ahorro voluntario o del ahorro metódico y aportes voluntarios que lo complementen, depositados en la cuenta en el mes correspondiente, la renta de arrendamiento y la comisión de la institución, y en su caso, de agregar los recursos aportados para la formación del fondo de garantía establecido en el artículo 44 de la Ley y el subsidio habitacional;
- e) Fondo: Fondo para la vivienda;
- f) Administradora: Administradora de fondos para la vivienda; y
- g) Superintendencia: Superintendencia de Valores y Seguros.

(1) El Reglamento DS de Hda., N° 1334 de 1995, se publicó en el Diario Oficial de 25 de enero de 1996.

(2) Este Decreto reglamenta los Títulos I, II y VI de la Ley N° 19.281, modificada por la Ley N° 19.401, sobre Arrendamiento de Vivienda con Promesa de Compraventa.

(3) Los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281, están reglamentados por el DS de V. y U. N° 120 de 1995, publicado en el Diario Oficial de 15 de diciembre de 1995.

TITULO II

**De las cuentas de ahorro para el arrendamiento de vivienda
con promesa de compraventa**

Artículo 2º.- Los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar, podrán abrir y mantener Cuentas de Ahorro para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, las que serán de plazo indefinido y cuyos titulares sólo podrán ser personas naturales, quienes podrán mantener una o más cuentas, las que se registrarán por las normas contenidas en la Ley N° 19.281 y por el presente Reglamento.

Artículo 3º.- Todos los depósitos efectuados en las cuentas, constituirán un patrimonio separado del patrimonio de la institución donde éstas se mantengan y aquella parte de los depósitos destinada a integrar el fondo para la vivienda, se expresará en cuotas del fondo elegido por el titular en el contrato de ahorro.

La contabilidad y registro de las operaciones de las cuentas, deberán ser llevadas en forma separada de las que correspondan a la institución.

La institución podrá cerrar la cuenta, cuando el saldo de ésta no alcance a cubrir los gastos de administración. En dicho caso, si se trata de una cuenta de ahorro voluntario, la institución deberá enviar al titular un aviso en tal sentido con a lo menos 30 días de anticipación a la fecha del cierre, informándole las razones que motivan tal medida y la oportunidad en que podrá retirar el saldo de ella. Tratándose de una cuenta de ahorro metódico, la institución deberá, dentro del mismo plazo, notificar el cierre a la sociedad inmobiliaria y al titular, el que no podrá retirar el saldo existente en la cuenta.

Además, la institución procederá al cierre de la cuenta, cuando el titular solicite su traspaso a otra institución.

Artículo 4º.- En la cuenta se depositarán los aportes correspondientes al ahorro voluntario o metódico, los que voluntariamente el titular deposite, los que correspondan al fondo de garantía, al subsidio habitacional, a primas de seguros, a impuestos que graven el bien raíz, a gastos por concepto de reparaciones, mejoras o ampliaciones y a otras sumas que sean de cargo del titular. Los depósitos se efectuarán en moneda nacional al valor que la unidad de fomento tenga el día del pago. Si los depósitos se hicieren bajo la modalidad de descuento por planilla, éstos deberán enterarse al valor que la unidad de fomento tenga al día 9 del mes en que corresponda hacer el aporte.

Los documentos depositados en las cuentas, deberán ser abonados de inmediato en ellas y si resultaren rechazados por cualquier causa, serán cargados de inmediato en la cuenta y devueltos al titular, debidamente endosados.

Artículo 5º.- La institución deberá encargar la administración del fondo a una administradora, quien los administrará por cuenta y riesgo de los titulares de las cuentas.

Artículo 6º.- La institución deberá traspasar los recursos que constituyen los fondos disponibles a la respectiva administradora, a más tardar al día hábil bancario siguiente de la percepción del dinero o del valor de los documentos depositados en la cuenta. Dentro del mismo

plazo, deberá traspasar a la sociedad inmobiliaria o a quien proceda, las sumas correspondientes a la renta de arrendamiento y a otros pagos que deban efectuarse de acuerdo al contrato de ahorro.

Los documentos depositados en la cuenta, deberán ser presentados a cobro por la institución, tan pronto como lo permita la hora de su recepción.

TITULO III

Del contrato de ahorro

Artículo 7°.- Para la apertura y mantención de las cuentas de ahorro para arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, existirán dos tipos de contrato de ahorro: el contrato de ahorro voluntario y el contrato de ahorro metódico.

El contrato de ahorro voluntario es el suscrito entre la institución y el titular.

El contrato de ahorro metódico es el suscrito entre la institución, el titular y la sociedad inmobiliaria, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa entre estos últimos.

Copia del contrato de ahorro y de sus respectivas modificaciones, deberán ser entregadas al titular.

Artículo 8°.- El contrato de ahorro voluntario deberá contener a lo menos las siguientes menciones:

- a) Naturaleza de la cuenta, esto es, que se trata de una cuenta de ahorro para arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa;
- b) Lugar y fecha de celebración del contrato y número de la cuenta de ahorro respectiva;
- c) Nombre de la institución;
- d) Nombre, número de cédula nacional de identidad, fecha de nacimiento, domicilio y estado civil del titular y el régimen matrimonial bajo el cual estuviese casado, si correspondiere;
- e) Especificación del carácter voluntario del ahorro;
- f) Especificación de que los recursos recaudados se expresarán en cuotas de un fondo para la vivienda, cuyo manejo lo efectuará una administradora de fondos para la vivienda;
- g) Nombre del fondo para la vivienda en que se invertirán los fondos disponibles, de su administradora y fecha y número de inscripción del contrato de administración del fondo, en el registro a que se refiere el artículo 58 de la Ley;
- h) Monto de la comisión o forma de cálculo y forma de pago y si la institución tendrá la

- facultad de modificar la comisión y su forma de pago;
- i) El diario o periódico en que se publicarán los cambios de la comisión y el procedimiento de sustitución de dicho diario o periódico;
 - j) Si la institución podrá cobrar una comisión superior desde el momento en que se firme el contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, en cuyo caso deberá señalarse tal comisión o el procedimiento para determinarla;
 - k) Carácter esencialmente variable de la cuota del fondo para la vivienda, inexistencia de garantía estatal e imposibilidad de asegurar una rentabilidad real positiva de la cuenta;
 - l) Si el titular hará uso o no del derecho de solicitar a su empleador el descuento por planilla del aporte; en caso afirmativo, se establecerá la obligación del titular de solicitar a su actual y futuros empleadores el respectivo descuento, de comunicar a la institución todo cambio de empleador y de ordenar a su empleador la suspensión de las retenciones, cuando la institución le notifique en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 9º de la Ley, que su empleador no las ha enterado en la cuenta;
 - m) Derecho del titular de solicitar información sobre el saldo de su cuenta, en cualquier centro de recaudación de cuotas;
 - n) Derecho del titular de cambiar de institución dos veces al año, debiendo dar aviso por escrito a la institución con 30 días de anticipación y de cambiar de institución dentro del plazo de los 90 días siguientes a la fecha en que ésta haya comunicado cualquiera modificación de la comisión, al organismo que la fiscaliza y al público, mediante el procedimiento establecido en el artículo 15 del presente Reglamento;
 - ñ) Derecho del titular de cambiar de fondo para la vivienda, sin cambiar de institución, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 del presente Reglamento, debiendo dar aviso por escrito a ésta con 30 días de anticipación;
 - o) Los requisitos que deberá cumplir el titular para efectuar giros de la cuenta; y
 - p) Facultad de la institución para cerrar la cuenta en los casos previsto en el artículo 3º del presente Reglamento.

El contrato de ahorro voluntario podrá contener cláusulas que permitan el cumplimiento de las normas que imparta el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo para postular a los distintos sistemas de subsidio habitacional.

Artículo 9º.- El contrato de ahorro metódico deberá contener a lo menos las siguientes menciones:

- a) Naturaleza de la cuenta, esto es, que se trata de una cuenta de ahorro para arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa;
- b) Lugar y fecha de celebración del contrato y número de la cuenta de ahorro respectiva;

- c) Nombre de la institución;
- d) Nombre de la sociedad inmobiliaria;
- e) Nombre, número de cédula nacional de identidad, fecha de nacimiento, domicilio y estado civil del titular y el régimen matrimonial bajo el cual estuviese casado, si correspondiere;
- f) Especificación del carácter obligatorio de los aportes y de la imposibilidad de retirarlos;
- g) Individualización del contrato de ahorro voluntario, si éste le hubiere precedido;
- h) Monto del aporte metódico, con indicación de las fechas en que se efectuará su pago;
- i) Monto de la renta de arrendamiento que se deberá pagar con cargo a la cuenta y fecha en que se deberá efectuar dicho pago, y facultad del titular de convenir con la sociedad inmobiliaria que el pago de las primas de seguros, de los impuestos que graven al bien raíz, de los gastos por concepto de reparaciones, mejoras o ampliaciones y de otras sumas que sean de su cargo, se efectúe a través de la cuenta, debiendo para ello la sociedad inmobiliaria comunicar oportunamente a la institución los valores que por estos conceptos deban sumarse al monto del aporte metódico mensual, todos los cuales deberán desglosarse separadamente en el recibo de cobro;
- j) Facultad del titular de efectuar ahorros voluntarios por sobre el aporte metódico pactado;
- k) Especificación de que los recursos recaudados se expresarán en cuotas de un fondo para la vivienda, cuyo manejo lo efectuará una administradora de fondos para la vivienda;
- l) Nombre del fondo para la vivienda en que se invertirán los fondos disponibles, de su administradora y fecha y número de inscripción del contrato de administración del fondo, en el registro a que se refiere el artículo 58 de la Ley;
- m) Monto de la comisión o forma de cálculo y forma de pago y si la institución tendrá la facultad de modificar la comisión y su forma de pago;
- n) El diario o periódico en que se publicarán los cambios de la comisión y el procedimiento de sustitución de dicho diario o periódico;
- ñ) Carácter esencialmente variable de la cuota del fondo para la vivienda, inexistencia de garantía estatal e imposibilidad de asegurar una rentabilidad real positiva de la cuenta;
- o) Si el titular hará o no uso del derecho de solicitar a su empleador el descuento por planilla del aporte; en caso afirmativo, se establecerá la obligación del titular de solicitar a su actual y futuros empleadores el respectivo descuento, de comunicar a la institución y a la sociedad inmobiliaria o a su cesionaria todo cambio de empleador; y de ordenar a su empleador la suspensión de las retenciones, cuando la institución le notifique en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 9º de la Ley, que su empleador no las ha enterado en la cuenta;

- p) Derecho del titular de solicitar información sobre el saldo de su cuenta, en cualquier centro de recaudación de cuotas;
- q) Derecho del titular de cambiar de institución dos veces al año, debiendo dar aviso por escrito a la institución con 30 días de anticipación y de cambiar de institución, dentro del plazo de los 90 días posteriores a la fecha en que ésta comunique cualquiera modificación de la comisión al organismo que la fiscaliza y al público, mediante el procedimiento establecido en el artículo 15 del presente Reglamento. El cambio de institución será comunicado a la sociedad inmobiliaria o a su cesionaria por la nueva institución;
- r) Derecho del titular de cambiar de fondo para la vivienda, sin cambiar de institución, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 del presente Reglamento, debiendo dar aviso por escrito a ésta con 30 días de anticipación. El cambio de fondo será comunicado a la sociedad inmobiliaria o a su cesionaria por la institución;
- s) Aceptación anticipada de la sociedad inmobiliaria del cambio de institución o de fondo que el titular realice en uso del derecho que le confieren los artículos 2º y 5º de la Ley y 10 del presente Reglamento;
- t) Derecho de la institución de exigir un documento firmado por el titular y la sociedad inmobiliaria, en el cual se autorice el giro y se convenga la forma de restitución de los fondos, en los casos en que el titular, conforme a la Ley, impute recursos de su cuenta al pago de aportes, de rentas de arrendamiento, de primas de seguros o de la comisión, a fin de que la institución pueda ejercer el derecho de rescate, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 31 letra c) del presente Reglamento;
- u) Obligación de la institución de comunicar a la sociedad inmobiliaria o a su cesionaria, el incumplimiento del titular en el pago de alguno de los aportes metódicos comprometidos; y
- v) Obligación de la institución de entregar a la sociedad inmobiliaria o a su cesionaria, a su solo requerimiento, información sobre la cuenta del titular.

Artículo 10.- El titular de la cuenta podrá cambiarse de institución hasta dos veces en el año calendario y en el caso previsto en el artículo 5º inciso 2º de la Ley, mediante la suscripción de un contrato de ahorro con la nueva institución.

El nuevo contrato de ahorro, comenzará a regir 30 días después de la presentación del aviso a que se refiere el inciso 1º del artículo 2º de la Ley. Para este efecto, el titular junto con la firma del contrato, deberá hacer entrega del citado aviso a la nueva institución, para que ésta los presente en las oficinas de la antigua.

Además, el titular podrá cambiarse de fondo sin cambiarse de institución, cuando lo estime conveniente, previa instrucción escrita en tal sentido, dada a la institución con 30 días de anticipación. La institución deberá dejar constancia de ello en la copia del contrato que obre en su poder y en el Registro de Titulares. El cambio comenzará a regir 30 días después de presentada la instrucción.

El derecho a que se refiere el inciso anterior, sólo podrá ser ejercido cuando la institución haya celebrado los contratos de administración a que se refiere el Título VIII del presente Reglamento, con más de una administradora o con una administradora que administre más de un fondo.

Artículo 11.- La institución deberá solicitar oportunamente a la administradora del fondo el rescate de las cuotas, cuidando de respetar la fecha límite en que deben traspasarse los recursos de fondo o de institución.

La institución deberá traspasar los recursos del titular al nuevo fondo o a la nueva institución, a más tardar al día siguiente de percibido el rescate.

Artículo 12.- El traspaso de los recursos de una institución a otra, deberá constar en un documento firmado por ambas instituciones.

Junto con el traspaso de los recursos, la antigua institución deberá entregar a la nueva el contrato de ahorro y los anteriores si los hubiere, y un certificado, en el que constará:

- a) Nombre y cédula nacional de identidad del titular;
- b) Número de la cuenta y fecha de apertura original;
- c) Traspasos de otras instituciones cuando los hubiere;
- d) Fecha de cierre de la cuenta; y
- e) Saldo que registraba la cuenta a la fecha de su cierre.

TITULO IV

Del registro de titulares y de la información que deben entregar las instituciones

Artículo 13.- Las instituciones deberán llevar un registro de titulares, en el cual se individualizará a cada uno de éstos, anotándose:

- a) Nombre, número de cédula nacional de identidad y domicilio;
- b) Número de la cuenta de ahorro;
- c) Nombre del fondo para la vivienda en los cuales participa y el de su respectiva administradora;
- d) Número de cuotas del fondo que le corresponden;

- e) Valor de la cuota del fondo en que participa;
- f) Monto en pesos de la inversión actualizada; y
- g) Si el titular hubiese firmado el respectivo contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, se indicará la fecha y notaría en que se haya otorgado la escritura correspondiente, el nombre de la sociedad inmobiliaria promitente vendedora y si el titular es o no beneficiario del subsidio habitacional.

Artículo 14.- Las instituciones deberán remitir a los titulares de las cuentas que ellas mantengan, dentro del mes siguiente al término de cada cuatrimestre, esto es, en los meses de enero, mayo y septiembre de cada año, un informe del cuatrimestre correspondiente, que deberá contener a lo menos lo siguiente:

- a) Nombre del titular;
- b) Número de la cuenta;
- c) El saldo inicial y final de la cuenta en pesos y cuotas del período en informe y los movimientos registrados en éste;
- d) Evolución mensual de los valores de las cuotas del fondo;
- e) Actualización de las políticas de inversión del fondo y de la comisión de la institución en el caso que hubiera habido modificaciones a ellas, indicando la fecha de vigencia de los respectivos cambios. Asimismo, se comunicará cualquier sustitución del diario o periódico en el que deben informarse los cambios a la comisión cobrada por la institución;
- f) Detalle de los aportes efectuados;
- g) Pagos de rentas de arrendamiento efectuados y otros montos que sean de cargo del titular, con identificación de la sociedad inmobiliaria o de su cesionaria a la que se hicieron;
- h) Comisiones cobradas por la institución y su correspondiente desglose, si procediere;
- i) Fondos disponibles entregados al fondo para la vivienda, en pesos y su equivalencia en cuotas;
- j) Imputaciones de recursos al pago de aportes, rentas de arrendamiento, primas de seguros o de la comisión, cuando así lo haya requerido el titular en conformidad a la Ley;
- k) Indicación del carácter esencialmente variable del valor de las cuotas del fondo;
- l) Rentabilidad obtenida por las cuotas durante el período informado;
- m) Cuando correspondiere, el estado de las gestiones de cobranza efectuadas para perseguir del empleador el pago íntegro de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta; y

n) Indicación del período a que se refiere la información antedicha.

Asimismo, el informe antes indicado deberá ser enviado cuando se produzca el traspaso de la inversión a otro fondo o a otra institución, o el cierre de la cuenta.

Artículo 15.- Las instituciones deberán informar al público la modalidad y el valor de la comisión que cobren a los titulares, en avisos destacados que deberán estar a la vista del público en los lugares de suscripción de los contratos de ahorro y de recaudación de los aportes.

Sin perjuicio de lo anterior, en la información periódica que las instituciones deberán remitir a cada titular de una cuenta, en conformidad a lo prescrito en el artículo 14 del presente Reglamento, se deberá comunicar la modalidad y el valor de la comisión y especificar el monto de la comisión que se hubiese cobrado al titular en el período informado.

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 Superintendencia 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.

La comunicación a que se refiere el inciso anterior, deberá efectuarse con a lo menos 90 días de anticipación a la entrada en vigencia del cambio respectivo.

En la comunicación deberá establecerse la fecha en que las modificaciones comenzarán a regir e indicar que dentro de los 90 días anteriores a su entrada en vigencia, el titular de la cuenta podrá cambiarse de institución o de fondo, cambio que no importará cobro alguno y que no se computará como uno de los dos cambios anuales de institución que la Ley permite.

Artículo 16.- La institución deberá comunicar a la sociedad inmobiliaria o a su cesionaria, lo siguiente:

- a) El incumplimiento del titular arrendatario promitente comprador de pagar el aporte metódico comprometido, dentro de los 20 días siguientes a la fecha fijada para su pago o del plazo menor convenido con la respectiva sociedad inmobiliaria o su cesionaria; y
- b) Cualquiera otra información de la cuenta, al solo requerimiento de la sociedad inmobiliaria o de su cesionaria, en conformidad a las condiciones convenidas entre esta última y la institución.

Artículo 17.- La institución deberá comunicar al titular, el incumplimiento de su empleador en el pago de las cantidades que éste se haya obligado a retener por planilla, dentro de los 20 días siguientes a la fecha fijada para el pago o dentro del plazo menor establecido en el respectivo contrato de ahorro.

TITULO V**De las Sociedades Administradoras**

Artículo 18.- Las sociedades administradoras y los fondos que estas administren, se registrarán por la Ley N° 19.281, por el presente Reglamento, por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a las sociedades anónimas abiertas, por el Decreto Ley N° 1.328, de 1976 y su Reglamento, por la Ley de Mercado de Valores, por los contratos de administración de cada fondo y por las instrucciones obligatorias que la Superintendencia les imparta.

Artículo 19.- Las sociedades administradoras no podrán iniciar la administración de un fondo, sin que previamente la Superintendencia haya inscrito en el registro público dispuesto en el artículo 58 de la Ley, el o los contratos de administración del respectivo fondo. Asimismo, toda modificación a los contratos de administración deberá previamente ser inscrita en el mencionado registro.

Artículo 20.- Los fondos deberán incluir en su nombre, la expresión "Fondo para la Vivienda".

Artículo 21.- La contabilidad y registro de las operaciones de la sociedad deberá llevarse separadamente de las de cada uno de los fondos que administre.

La sociedad está obligada a mantener al día dichas contabilidades y registros; a proveer al o a los fondos, de los servicios administrativos que éstos requieran y además de otros tales como, la cobranza de sus rentas, la presentación de los informes periódicos que demuestren su situación y, en general, la provisión de un servicio técnico para la buena administración del fondo.

La sociedad está obligada a contratar anualmente auditorías externas para la fiscalización y revisión de las operaciones de la sociedad administradora y del o de los fondos que administre. Dichas auditorías deberán ser realizadas por auditores externos inscritos en el registro de auditores de la Superintendencia.

Los estados financieros que los fondos presenten al 31 de diciembre de cada año, deberán ser auditados de acuerdo a lo establecido en el inciso anterior.

Artículo 22.- Será obligación permanente de la administradora, divulgar oportunamente cualquier hecho o información esencial respecto de sí misma o de los fondos que administre desde el momento en que el hecho ocurra o llegue a su conocimiento, para lo cual deberá enviar esta información a la Superintendencia y a la respectiva institución, consignando claramente el efecto que el hecho o la información produce en la administradora o en el fondo correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, la administradora podrá adoptar medidas adicionales de divulgación a través de los medios de prensa cuando lo estime necesario o conveniente.

Será aplicable en esta materia, el artículo 9° de la Ley N° 18.045.

Artículo 23.- La sociedad deberá enviar a la Superintendencia, en las oportunidades que ésta determine, todos los antecedentes que ésta le requiera para imponerse del estado, desarrollo y solvencia de la administración del fondo; de los ingresos producidos y de las inversiones y gastos

realizados; de las suscripciones contratadas y los rescates solicitados y/o pagados y, en general, de la forma en que cumple con las obligaciones estatutarias, legales y reglamentarias, y las administrativas que les impartan.

Artículo 24.- No podrán las sociedades administradoras ni sus directores, gerentes y administradores, directamente, o a través de otras personas naturales o jurídicas, adquirir instrumentos financieros o valores del patrimonio del o de los fondos administrados, ni enajenar de los suyos a éstos. Tampoco podrán tomar en calidad de préstamos dinero de estos fondos.

TITULO VI

De las transacciones y valorización de los instrumentos del fondo

Artículo 25.- Las transacciones de acciones, de cuotas de fondos de inversión y de los demás valores del fondo que tengan transacción bursátil, así como las operaciones de cobertura de riesgo financiero, deberán efectuarse en una bolsa de valores.

Las transacciones o negociaciones de los demás valores y bienes del fondo deberán ajustarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado, cuidando de no exceder a los máximos o mínimos, según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

En casos calificados, la Superintendencia podrá autorizar proceder de manera distinta a la establecida en los incisos precedentes, previa resolución fundada.

Se entenderá que las acciones, las cuotas de fondos de inversión u otros valores tienen transacción bursátil, cuando considerando el volumen, periodicidad, número y diversificación de quienes participan en ellos como cedentes, cesionarios, adquirentes u oferentes, la cuantía u otras circunstancias semejantes relativas a su transacción o cotización, sean consideradas como tales por la Superintendencia.

Artículo 26.- La administradora deberá valorizar diariamente los instrumentos que los fondos que administre mantengan en sus carteras.

Los valores de transacción bursátil y las acciones de que trata el artículo 13, número 2, inciso segundo del Decreto Ley N° 1.328, de 1976 sobre Administración de Fondos Mutuos, deberán valorizarse al valor del promedio ponderado de las transacciones efectuadas en las bolsas del país durante el día de la valorización, siempre que en él se alcancen los márgenes diarios mínimos de transacciones que al efecto determine la Superintendencia; si así no ocurriese, se estará al valor resultante en el día inmediatamente anterior en el cual estos márgenes fueron alcanzados.

Las acciones y cuotas de fondos de inversión, como asimismo los demás instrumentos de renta variable que autorice la Superintendencia y los instrumentos de renta fija que tengan transacción bursátil, deberán valorizarse al precio de mercado promedio del día, en consideración a las bolsas de valores o mercados secundarios que determine la Superintendencia.

Los instrumentos de deuda sin transacción bursátil, se valorizarán al valor presente de los flujos que devengarán, que se descontarán a la tasa interna de retorno implícita en la operación de su adquisición.

Las acciones de transacción bursátil emitidas por emisores extranjeros, se valorizarán de acuerdo al precio promedio de las transacciones efectuadas en las bolsas en que esté registrado el valor, en rueda o remate.

Los valores emitidos por emisores extranjeros, se valorizarán de acuerdo a la tasa interna de retorno implícita en su adquisición o a la tasa promedio de mercado, de acuerdo a las instrucciones que al respecto imparta la Superintendencia.

Los contratos de futuro y opciones, serán valorizados de acuerdo a las instrucciones que imparta la Superintendencia.

Artículo 27.- En caso de que por cualquier causa, una inversión realizada con recursos del fondo sobrepase los límites de inversión o deje de cumplir con los requisitos establecidos para su procedencia, el exceso deberá ser contabilizado en una cuenta especial en el fondo afectado y, mientras dicha situación se mantenga, la administradora no podrá efectuar nuevas inversiones por cuenta de éste en los correspondientes instrumentos.

Los excesos de inversión que se produzcan por causas ajenas a la sociedad administradora y que en conjunto no superen el 5% del valor del fondo, podrán mantenerse hasta que la administradora obtenga la máxima recuperación de los recursos invertidos. Los excesos que superen dicho 5%, deberán eliminarse dentro del plazo de 1 año.

Si el exceso de inversión se debiere a causas imputables a la administradora, deberá eliminarse dentro de los 6 meses siguientes de producido.

TITULO VII

De la valorización de las cuotas del fondo y de los aportes y rescates

Artículo 28.- El activo del fondo se valorizará diariamente, computándose las cantidades que éste mantuviere en caja y bancos, más el monto total de la cartera de inversiones, valorizada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 26 del presente Reglamento, como asimismo los dividendos por cobrar y las eventuales cuentas por cobrar por ventas de instrumentos.

Artículo 29.- Las cuotas del fondo se valorizarán diariamente, dividiendo el patrimonio neto del fondo por el número de cuotas que éste tenga emitidas.

El patrimonio neto del fondo se calculará restando del activo del fondo, determinado en el artículo anterior, las siguientes cuentas:

- a) Los rescates por pagar; y
- b) Los gastos de transacción y custodia de los valores del fondo que sean de cargo de éste de acuerdo al contrato de administración.

Artículo 30.- Los recursos que se enteren en el fondo en efectivo o vale vista bancario, deberán convertirse en cuotas, al valor que éstas tengan el día de la recepción, si los recursos se enteraren a la administradora antes del cierre del horario bancario; o al valor de la cuota del día hábil bancario siguiente, si los recursos se enteraren con posterioridad a dicho cierre. En caso que la administradora del fondo recibiere cheques, la conversión en cuotas se efectuará al valor que éstas tengan el día en que efectivamente se perciba el valor de tales cheques, para lo cual la administradora deberá presentarlos a cobro tan pronto como lo permita la hora de su recepción.

Artículo 31.- La institución deberá solicitar el rescate de las cuotas en los siguientes casos:

- a) Para pagar el precio de compraventa de la vivienda, a fin de otorgar el contrato de compraventa, cuando se cumpla alguna de las causales que obligan a la suscripción del mismo;
- b) Para transferir los recursos a otro fondo o institución, en cumplimiento a una petición de cambio de fondo o de institución que le hubiere formulado el titular de una de las cuentas;
- c) Para pagar aportes a la institución, rentas de arrendamiento a ser enteradas en la inmobiliaria o su cesionaria, primas de seguros o la comisión de la institución, cuando por razones personales el titular solicite imputar tales pagos a los fondos existentes en su cuenta, de acuerdo al derecho que le confiere el artículo 37 de la Ley;
- d) Para dar cumplimiento a los retiros que solicite efectuar el titular con cargo a su cuenta de ahorro voluntario; y
- e) Para dar cumplimiento a otras causas legales.

La institución solicitará el rescate a la administradora, mediante una petición escrita debidamente firmada, que deberá contener a lo menos, el nombre del fondo, el número de cuotas a rescatar y el nombre del titular a que corresponda el rescate y si correspondiere, el nombre de la institución a que deberán traspasarse los recursos. La administradora, al recibir la solicitud, estampará en ella la fecha y la hora de su presentación.

A la administradora no le corresponderá calificar la procedencia de la solicitud de rescate y estará obligada a cursarla sin más trámite, a menos que no contenga todas las menciones señaladas en el inciso precedente.

Artículo 32.- La liquidación de los rescates deberá efectuarse al valor de la cuota del día de presentación de la solicitud o al del día hábil bursátil siguiente que corresponda, según si estos se presentaren antes o después del cierre de la última sesión de transacciones bursátiles utilizada para determinar el valor de las inversiones.

La Superintendencia mediante circular, establecerá la sesión de transacciones bursátiles a que deberá estarse para determinar el valor de las inversiones y consecuentemente, el valor de la cuota del día.

El pago de los rescates deberá hacerse en dinero efectivo o vale vista bancario, dentro de un plazo no mayor de 10 días, contado desde la fecha de presentación de la solicitud pertinente.

En el caso que el titular se cambie de institución, se deberán girar los recursos a la nueva institución.

TITULO VIII

De los contratos de administración de los fondos

Artículo 33.- Los contratos de administración que firmen las instituciones con administradoras, deberán contener, a lo menos, las siguientes menciones:

- a) Nombre del fondo;
- b) La política de inversión de los recursos del fondo, la política de diversificación de sus inversiones y su política de liquidez;
- c) Plazo para el pago de los rescates que solicite la institución;
- d) Modalidad o modalidades de cálculo y monto de la comisión que pagará la institución a la administradora;
- e) Porcentaje máximo de gastos de transacción y custodia de los valores del fondo que serán de cargo de éste;
- f) Normas respecto a la información que obligatoriamente proporcionará la administradora a la institución;
- g) Casos en que la institución estará facultada para traspasar los fondos a otra sociedad administradora de igual giro;
- h) Procedimiento de custodia de los títulos del fondo; y
- i) Procedimiento de resolución de los conflictos entre la administradora y la institución.

* * *