

SECCION DE PREVISION DEL BANCO CENTRAL DE CHILE

Reglamento de préstamos hipotecarios, de edificación, de aplicaciones de Fondos de Retiro, Indemnización por años de Servicios y de Beneficio, y de préstamos a corto plazo

TABLA DE PRIORIDADES



SECCION DE PREVISION DEL BANCO CENTRAL DE CHILE

Reglamento de préstamos hipotecarios, de edificación, de aplicaciones de Fondos de Retiro, Indemnización por años de Servicios y de Beneficio, y de préstamos a corto plazo

TABLA DE PRIORIDADES

SECCION DE PREVISION DEL BANCO CENTRAL DE CHILE

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS, DE EDIFICACION, DE APLICACIONES DE FONDOS DE RETIRO, DE INDEMNIZACION POR AÑOS DE SERVICIOS Y DE BENEFICIO, Y DE PRESTAMOS A CORTO PLAZO

(APROBADO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN SESIÓN N.º 247 Y MODIFICADO EN SESIONES N.os 276, 281, 296, 297 Y 300).

TITULO I

PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Artículo 1º—La Sección de Previsión del Banco Central de Chile, podrá conceder préstamos hipotecarios a sus imponentes, para los siguientes fines:

- a) Adquirir propiedades urbanas o rurales;
- b) Edificar o efectuar mejoras en propiedades urbanas o rurales que les pertenezcan en todo o en parte.
- c) Pagar saldos de precios o deudas hipotecarias de propiedades urbanas o rurales que les pertenezcan en todo o en parte.

Sólo se aceptará la compra de predios urbanos no edificados siempre que se consulte en la operación, la cantidad necesaria para su edificación.

Se otorgarán préstamos para cancelar deudas hipotecarias de predios urbanos o rurales, cuando se acredite que el producto de dichas deudas se ha inver-

tido en mejoras de las mismas propiedades, o que tales deudas provienen de saldos de precios.

Los préstamos que se concedan para los fines señalados en las letras b) y c), podrán otorgarse con garantía hipotecaria de propiedades del imponente o de su cónyuge.

Artículo 2º Podrá optar a un préstamo hipotecario el imponente que reúna los siguientes requisitos:

- a) Haber presentado una solicitud en los formularios que proporcionará la Sección de Previsión, y que ésta lo haya autorizado para formalizar la operación;
- b) Que su cuenta del Fondo de Retiro tenga el plazo de vigencia que la Junta de la Sección determine anualmente. Dicho plazo, en ningún caso, puede ser inferior a tres años;
- c) Que no sea deudor de un préstamo hipotecario a largo plazo en la Sección de Previsión, ni en la institución de Previsión a que perteneció antes. Sin perjuicio de lo anterior, podrá solicitarse la ampliación de los préstamos existentes, con el objeto de efectuar reparaciones, mejoras y ampliaciones imprescindibles a la propiedad adquirida con anterioridad, de acuerdo con las necesidades del imponente y según calificación que hará la Junta en cada caso;
- d) Que no haya obtenido de la Sección o de la Institución de Previsión a que perteneció antes, otro préstamo hipotecario a largo plazo dentro de los últimos cinco años anteriores a la presentación de su solicitud, y siempre que no conserve la propiedad que garantizó el préstamo anterior, o que se comprometa a enajenarla conforme a los acuerdos que adopte la Junta. Si dentro del plazo fijado no ena-

jenare la propiedad, la Junta podrá pedir al imponente la cancelación del préstamo hecho en tales condiciones. No obstante lo anterior, la Junta podrá en casos calificados, autorizar un nuevo préstamo antes de transcurrido este plazo, siempre que el solicitante reúna los demás requisitos señalados por este artículo;

- e) Que el servicio de las obligaciones de cargo del imponente que afecten a la propiedad no sea superior a un 35% de los sueldos, salarios, honorarios fijos y gratificaciones percibidas en el último mes anterior a la concesión del préstamo.
- f) Que el imponente disponga en sus Fondos de Retiro, Beneficio e Indemnización por años de Servicios de una suma que corresponda al porcentaje que la Junta fije anualmente, en relación al préstamo hipotecario.

El imponente que hubiere adquirido un sitio eriazó mediante aplicación de sus fondos de previsión, tendrá derecho para los efectos de solicitar un préstamo de edificación que se imputen esos fondos aplicados a la relación mencionada.

El imponente que por haber reunido los requisitos legales haya retirado parte o el todo de sus fondos tendrá derecho a que se le imputen los fondos girados.

Los fondos propios que el imponente mantenga en la Sección en calidad de Ahorros Voluntarios no servirán para determinar el monto del préstamo hipotecario.

Artículo 3º Se entenderá por cuota al contado la diferencia existente entre el valor de la operación y los préstamos hipotecarios a largo y corto plazo otor-

gados por la Sección para efectuarla y a su pago se imputará el total de los fondos de Retiro, de Beneficio y de Indemnización por Años de Servicios del solicitante. Si estos fondos resultaren insuficientes, el saldo deberá cubrirse con fondos propios del imponente.

Artículo 4º Las solicitudes se recibirán condicionalmente y el último día hábil de los meses de Marzo y Septiembre de cada año, la Sección indicará el número de orden de ellas, una vez que se les haya aplicado la Tabla de Prioridades que deberá establecer la Junta Administrativa.

La Junta podrá, en casos calificados y previo conocimiento de causa, suspender total o parcialmente el puntaje establecido en la citada Tabla de Prioridades para el caso de imponentes que sean jefes de familia, y que hayan sido trasladados de ciudad por razones de servicio.

Artículo 5º Las solicitudes presentadas por dos o más imponentes en conjunto tendrán opción a un préstamo equivalente a la suma de las cantidades que podrían otorgarse a cada uno de ellos en particular.

Artículo 6º Cuando la Sección esté en condiciones de dar curso a las solicitudes presentadas por los imponentes, se les comunicará a fin de que éstos, dentro del plazo de dos meses, formalicen la operación que se proponen realizar.

Si transcurrido ese plazo no hubieren presentado los antecedentes necesarios, se entenderá que renuncian a efectuar la operación.

En casos calificados, la Junta podrá ampliar el plazo antes señalado, siempre que la ampliación se solicite antes de la expiración del plazo primitivo.

Presentados los antecedentes, serán sometidos a la consideración de la junta, en el orden que les haya correspondido al aplicarles la Tabla de Prioridades contemplada en el Artículo 4º, y si ésta, previa tasa-

ción, acordare el préstamo, se notificará de ello al interesado iniciándose de inmediato por la Sección el estudio de los títulos de la propiedad ofrecida en garantía, debiéndosele notificar los reparos que pudieran merecer.

Si no fueren subsanados los reparos a los títulos dentro del plazo de dos meses, a contar de la fecha de notificación de la Sección, se entenderá que el interesado renuncia a efectuar la operación.

Por motivos fundados, la Junta podrá ampliar este plazo siempre que la prórroga se solicite antes del respectivo vencimiento.

Artículo 7º Aprobada la operación el interesado tendrá el plazo de dos meses para efectuarla.

En casos calificados, la Junta podrá ampliar el plazo antes señalado y siempre que la ampliación se solicite antes de la expiración del plazo primitivo.

Artículo 8º Si el imponente no efectúa su operación dentro del plazo fijado, perderá, por ese año, su derecho a optar a préstamos hipotecarios.

Artículo 9º Corresponderá a la Junta determinar los porcentajes de préstamos, apreciando el valor, ubicación y condición de los inmuebles ofrecidos en garantía, y rechazar las operaciones que, en su concepto, no den a la Sección las debidas seguridades.

Artículo 10. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los préstamos hipotecarios a largo plazo no podrán exceder de los porcentajes señalados en la siguiente escala:

80% para propiedades cuyo valor no exceda de 100 sueldos vitales;

75% para las propiedades de mayor valor.

Artículo 11. Los porcentajes señalados en el artículo anterior se aplicarán sobre el monto de la tasación practicada por la Sección o sobre el precio de compra del inmueble, si éste es inferior a aquél.

Artículo 12. Los préstamos hipotecarios a largo plazo no podrán exceder de 175 sueldos vitales fijados para la Comuna de Santiago (comercio e industria).

Para el otorgamiento de estos préstamos se rebajará al imponente el valor del préstamo a corto plazo al cual tenga derecho en conformidad a los términos del artículo 35.

Si no se fijare oportunamente el sueldo vital y mientras ello no ocurra, los cálculos se efectuarán sobre la base del sueldo vital fijado para el año anterior.

Estos préstamos se servirán con dividendos anticipados, pagaderos en los 10 primeros días de cada mes, en lo que se comprenderá un interés del 6% anual y una amortización acumulativa del 1% en los primeros 5 años del préstamo, del 2% en los tres años siguientes y del 3% hasta la total extinción de la obligación.

Podrá el imponente optar a una amortización mayor.

Aquellos imponentes que hubieren prestado menos de 15 años efectivos de servicios en el Banco Central de Chile, y que por cualquiera circunstancia cesaren en sus servicios en la Institución, deberán pagar para el futuro una amortización del 5% anual.

Artículo 13. El monto de los préstamos a largo plazo y las demás obligaciones que afecten a la propiedad, no podrán exceder en conjunto del valor asignado al inmueble en la tasación respectiva. Si el precio fuese superior a esa cifra, la diferencia será de cargo del imponente.

Artículo 14. Sólo se aceptarán en garantía de operaciones con la Sección las propiedades que reúnan a lo menos, todas las condiciones exigidas en las ordenanzas municipales respectivas.

Artículo 15. Los préstamos que la Institución otorgue deberán quedar garantidos con hipotecas del inmueble.

La garantía será de primer lugar o sólo posterior a la que tenga alguna Institución regida por la ley del 29 de Agosto de 1855, alguna Institución de previsión social, de la Caja Nacional de Ahorros por préstamos a plazos superiores a 10 años o de otras Instituciones por obligaciones de naturaleza y plazo semejantes a los anteriores. En este último caso deberá existir una utilidad manifiesta para el imponente, calificada por la Junta Administrativa de la Sección de Previsión del Banco Central de Chile.

En los casos de constitución de garantía de 2º grado, los gravámenes deben dejar un margen libre no inferior al 25% del valor de tasación del inmueble.

Artículo 16. Las propiedades dadas en garantía no podrán ser gravadas ni enajenadas sin consentimiento de la Sección y esta prohibición se estipulará en cada contrato.

Artículo 17. Será obligación de todo deudor hipotecario contratar un seguro de incendio a la orden de la Sección por el monto que ésta determine.

La Sección queda autorizada en cualquier momento y sin perjuicio de lo que dispongan las escrituras respectivas, para contratar por cuenta del imponente el seguro en la Compañía o Sección que para este fin establezca.

Artículo 18. Los gastos de tasación, escritura, inscripciones y demás que ocasione la tramitación de la solicitud serán de cargo del solicitante y se pagarán por intermedio de la Sección.

Artículo 19. En las operaciones de compra-venta, los gastos de escritura e inscripciones se cargarán por mitades a cada una de las partes, salvo convenio expreso de ellas notificado oportunamente a la Sección. El imponente pagará la parte que en dichos gastos le corresponda en la forma indicada en el artículo anterior.

Artículo 20. El Banco Central de Chile descon-

tará de los sueldos mensuales de los respectivos empleados y entregará a la Sección de Previsión las cantidades necesarias para efectuar los servicios por intereses y amortizaciones de los préstamos que hubiere concedido y los que tuvieren garantías preferentes y para reembolsarse de las primas de seguros y demás gastos que hiciere con ocasión de esos préstamos.

Artículo 21. El atraso en el servicio de las obligaciones se sancionará con el interés penal de 1% mensual sobre los dividendos y cuotas de abono insolutos.

La mora de tres dividendos, hará que la obligación se considere de plazo vencido y dará derecho a la Sección para proceder a su cobro judicial.

TITULO II

PRESTAMOS DE EDIFICACION

Artículo 22.—La Sección concederá préstamos de edificación tomando como base el valor del terreno y del edificio por construir.

Los imponentes podrán solicitar la ampliación de estos préstamos fundados en el aumento del costo de la construcción y siempre que este aumento no provenga de modificaciones, agregados o ampliaciones introducidas en los planos primitivos.

El valor total de la operación incluida la provisión de intereses, calculada en la forma que se indica a continuación, no podrá exceder de la capacidad re-glamentaria del imponente.

Para el pago de los intereses que se devenguen durante la construcción se consultará en el préstamo una suma suficiente. Si quedare excedente se aplicará a amortizar extraordinariamente el préstamo; en caso contrario, la diferencia deberá ser cubierta por el interesado.

Artículo 23. Las solicitudes de préstamo de edificación se sujetarán a las normas indicadas en el título anterior y se acompañarán a ellas los planos, especificaciones, presupuestos de la obra proyectada y los demás documentos que determine la Sección, la que previo estudio, los aceptará, modificará o rechazará.

Sin embargo, las solicitudes de ampliación que presenten los imponentes que sean deudores de un préstamo de edificación con el objeto señalado en el inciso 2º del artículo anterior, no estarán sujetas a los trámites señalados por dicho título.

Artículo 24. La Sección ejercitará la inspección y vigilancia que sean necesarias para que las obras se ejecuten en conformidad a los planos, especificaciones y presupuestos aceptados por ella por intermedio de uno de los arquitectos de la Sección, cuyos honorarios serán de cargo del imponente.

Artículo 25. El monto de estos préstamos se entregará por parcialidades correspondientes al valor de las obras ejecutadas y de modo que la cantidad total quede entregada a la terminación definitiva de la construcción.

De cada estado de pago se retendrá un 10% de su valor, como garantía de la correcta ejecución de las obras, sin perjuicio de las demás garantías que la Sección crea conveniente exigir al contratista de la obra. Si resultare que la cantidad aprobada por la Junta es mayor que la utilizada por el imponente en la construcción, el exceso se destinará a amortizar extraordinariamente la deuda.

Las cantidades entregadas en conformidad al inciso 1º devengarán el interés de 6% anual.

Artículo 26. El deudor estará obligado a contratar durante la construcción de la obra un seguro contra incendio a la orden de la Sección por el monto que ésta determine.

Artículo 27. Cancelado el último estado de pago, se iniciará el servicio de la deuda en las condiciones estipuladas en la respectiva escritura de mutuo.

TITULO III

APLICACIONES DE FONDOS DE RETIRO, DE INDEMNIZACION POR AÑOS DE SERVICIOS Y DE BENEFICIO

Artículo 28. Denomínase aplicación de Fondos de Retiro, de Indemnización por años de Servicios y de Beneficio, la inversión que los imponentes hagan de sus propios haberes, debidamente autorizados por la Sección y con sujeción a las disposiciones del presente título, en cualesquiera de los fines señalados en el artículo 1º de este Reglamento.

Artículo 29. Para aplicar estos fondos se requerirá ser imponente durante tres años a lo menos.

Artículo 30. Las solicitudes se presentarán en los formularios que la Sección proporcione al efecto, indicándose el objeto de la operación y acompañándose los mismos documentos y antecedentes establecidos en el artículo 2º.

Artículo 31. Servirá de base para estas operaciones el avalúo fiscal o municipal del inmueble respectivo. Sin embargo, en casos especiales, podrá ordenarse la tasación de la propiedad.

El monto de la aplicación no podrá exceder del avalúo o de la tasación, en su caso.

Artículo 32. En caso de enajenación de la propiedad, deberá reintegrarse a las cuentas del imponente, la totalidad de los fondos aplicados, con los intereses que se habrían acumulado si no se hubiere hecho uso de esos fondos.

Artículo 33. Para garantizar este reintegro, el solicitante constituirá hipoteca a favor de la Sección sobre la propiedad en que se inviertan los fondos. Esa hipoteca deberá ser de primer grado o sólo posterior a las que la propiedad reconozca a favor de alguna Institución de Previsión, de alguna entidad regida por la Ley de 29 de Agosto de 1855, de la Caja Nacional de Ahorros por préstamos a plazos superiores a diez años, o de otras instituciones por obligaciones de naturaleza y plazo semejantes a las anteriores. En este último caso, deberá existir una utilidad manifiesta para el imponente, calificada por la Junta Administrativa de la Sección de Previsión del Banco Central de Chile.

Artículo 34. Las hipotecas que se constituyan en conformidad a este título se cancelarán a solicitud del interesado, siempre que se compruebe causa legal para la devolución de los fondos aplicados.

TITULO IV

PRESTAMOS A CORTO PLAZO

Artículo 35. Los préstamos a corto plazo se sujetarán a las normas siguientes:

- a) Se concederán a un plazo máximo de 5 años;
- b) Su monto dependerá de los fondos de previsión que al imponente se le pueden acumular en la Sección, durante ese término de 5 años, basándose en las acumulaciones producidas en el semestre inmediatamente anterior a la aprobación de la operación hipotecaria;
- c) El préstamo se pagará con cargo a los fondos de Retiro, de Beneficio y de Indemnización por años de Servicios del imponente, por semestralidades vencidas. El servicio comprende un interés del 6% anual,

y una amortización no inferior al 10% semestral del capital primitivo;

d) Si los fondos de previsión resultaren en el futuro insuficientes para cubrir el valor de las semestralidades, será de cargo del interesado enterar ese valor dentro de los 10 días siguientes a la fecha de su vencimiento;

e) El cumplimiento de estas obligaciones se garantizará con hipoteca de la propiedad;

f) La mora de una semestralidad hará que la obligación se considere de plazo vencido y dará derecho a la Sección para proceder a su cobro judicial.

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 36. Los préstamos otorgados por la Sección y las aplicaciones del Fondo de Retiro, de Indemnización por años de servicios y de Beneficio deberán ser cancelados íntegramente por el imponente que desee transferir la propiedad hipotecada.

No regirá la obligación señalada en el inciso anterior, respecto a los préstamos a largo plazo, en las ventas forzadas que se produzcan como consecuencia de una ejecución iniciada por la misma Sección.

Artículo 37. No obstante lo establecido en el artículo anterior, podrá la Junta autorizar la sustitución de las garantías hipotecarias constituídas en favor de la Entidad, en propiedades distintas de aquellas primitivamente gravadas. Para estos casos procederá la Junta con conocimiento de causa. La nueva garantía deberá ser de valor igual o superior a la antigua.

TABLA DE PRIORIDADES PARA PRESTAMOS HIPOTECARIOS

(Aprobada en sesión N.º 288 y modificada en sesión N.º 300)

1º Antigüedad como imponente:

| | | | | | |
|-----|------------------|---|---|-------|-----------|
| Con | 3 años completos | | | | 26 puntos |
| " | 4 " | " | " | | 52 " |
| " | 5 " | " | " | | 78 " |
| " | 6 " | " | " | | 104 " |
| " | 7 " | " | " | | 130 " |
| " | 8 " | " | " | | 156 " |
| " | 9 " | " | " | | 182 " |
| " | 10 " | " | " | | 208 " |
| " | 11 " | " | " | | 234 " |
| " | 12 " | " | " | | 260 " |
| " | 13 " | " | " | | 286 " |
| " | 14 " | " | " | | 312 " |
| " | 15 " | " | " | o más | 338 " |

2º Cargas de familia:

| | | | | |
|-----|----------|---|---|-----------|
| Con | 1 cargas | | | 50 puntos |
| " | 2 " | " | " | 100 " |
| " | 3 " | " | " | 200 " |
| " | 4 " | " | " | 300 " |
| " | 5 " | " | " | 400 " |

100 puntos más por carga sobre cinco

3º Estado civil del imponente:

Para el caso de solicitantes que sean jefes de familia casados y con más de 15 años de servicios en el Banco Central de Chile 100 puntos

4º Otras operaciones:

Si el solicitante no ha efectuado ninguna operación de préstamo hipotecario y tiene:

| | |
|---------------------|------------|
| 5 años de imponente | 150 puntos |
| 10 " " | 200 " |
| 15 " " | 300 " |
| 20 " " | 450 " |

5º Antigüedad en la presentación de la solicitud:

Las solicitudes que no sean despachadas en una calificación, y se presenten a la calificación siguiente, por este motivo, cada vez

25 puntos

En caso de empate en un número de puntos decidirá la Junta Administrativa de la Sección.

