

SOCIAL

-3 JUN 1965

FOLIO 55

8

SUPERINTENDENCIA
DE SEGURIDAD SOCIAL

DEPTO. JURIDICO
MVP / JGR / vd

Aclaraciones e instrucciones respecto de la aplicación del Decreto Supremo Nº 148, sobre Reglamento General de Préstamos Hipotecarios, publicado en el Diario Oficial de 6 de Septiembre de 1963.

CIRCULAR Nº 217.

SANTIAGO, 29 de Mayo de 1965.

A raíz de frecuentes consultas formuladas a esta Superintendencia en torno a la aplicación de las normas contenidas en el Decreto Supremo Nº 148 - Diario Oficial de 6 de Septiembre de 1963, sobre Reglamento General de Préstamos Hipotecarios, se ha estimado conveniente instruir a las Instituciones de Previsión para las cuales rige acerca de la forma en que deben proceder a los llamados que efectúen para la adquisición de viviendas económicas por sus imponentes. Al mismo tiempo, la presente Circular persigue la aclaración de algunas disposiciones que la práctica ha demostrado de difícil aplicación, dados los términos en que han sido redactadas. Con posterioridad, y una vez acabados los estudios que se están realizando acerca de la aplicación práctica de otras disposiciones del Decreto Supremo en cuestión, relativas a préstamos para terminación de obras y de edificación de viviendas económicas, se impartirán, si ello fuere necesario, instrucciones especiales sobre el particular.

I.- Aplicación del D.S. Nº 148.-

a) El Reglamento General sobre Préstamos Hipotecarios sólo rige para las Instituciones de Previsión señaladas en el artículo 48 del D.F.L. Nº 2, de 1959, a excepción de la Caja de Previsión de la Defensa Nacional y del Servicio de Seguro Social. Por consiguiente, él se aplica a las Instituciones siguientes:

Caja de Previsión de Empleados Particulares;
Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas;
Caja de Retiro y Previsión Social de los EE. Municipales de la República;
Caja de Retiro y Previsión Social de los FF. CC. del Estado.

AL SEÑOR

Caja de Previsión de los Carabineros de Chile; y,
Caja de Previsión de la Marina Mercante Nacional.

b) Los préstamos hipotecarios que otorguen las Instituciones antes señaladas se registrarán, por tanto, por las disposiciones del Decreto Supremo Nº 148 y por las contempladas en el D.F.L. Nº 2, que les sean aplicables. Los Consejos Directivos de las Instituciones no pueden modificar dichas normas; deben limitarse a aplicarlas; sin perjuicio de las facultades que les concede el mismo reglamento y de las generales para resolver, de la manera más equitativa y conveniente, las situaciones no contempladas expresamente en él.

c) Por otra parte, el Reglamento sólo es aplicable a las operaciones que en él se detallan. De allí que no proceda extenderlo a operaciones no previstas en él.

Sobre el particular, cabe hacer presente que esta Superintendencia, en Dictamen Nº 1326, de 28 de Abril de 1965, ha concluido que la "enajenación de los inmuebles de renta de las instituciones de previsión, cualquiera que sea la etapa en que se encuentre, debe efectuarse con arreglo a las normas acordadas aplicar por los Consejos Directivos, esto es, por las que conforman el D.F.L. Nº 39, "de 1959".

II.- Requisitos de la opción.-

a) Debe recordarse que la letra a) del artículo 5º del D.S. Nº 148 ha sido adicionada por el artículo 8º transitorio, agregado por Decreto Supremo Nº 445, publicado en el Diario Oficial de 22 de Septiembre de 1964.

b) La limitación establecida en la letra b) del artículo 5º - no ser ni haber sido el solicitante deudor hipotecario - no se aplica a los préstamos de terminación de obra a que se refiere el artículo 4º, ni tampoco a los préstamos complementarios de que se ocupa el artículo 4º bis, agregado por Decreto Supremo Nº 460, publicado en el Diario Oficial de 22 de Septiembre de 1964 - que reemplazó el artículo 4º bis, agregado por D.S. Nº 570, de 22 de Noviembre de 1963 -.

c) El Nº 2 de la letra b) del artículo 5º debe entenderse complementado con la agregación hecha por el Decreto Supremo Nº 445.

d) Debe considerarse, asimismo, que la limitación consignada en la letra b) del artículo 5º no se aplica a los imponentes que hayan adquirido de la Corporación de la Vivienda Huertos Familiares. Ello, en atención a lo establecido por el Decreto Supremo Nº 64, publicado en el Diario Oficial de 16 de Marzo de 1965, que agregó, a continuación del número 4º, una nueva disposición bajo el número 5º.

e) En las operaciones conjuntas, o conjugadas - las hechas por ambos cónyuges -, la Institución de Previsión que concurre al préstamo no puede abrir selección para otorgar, entre sus imponentes que se encuentren en análoga situación, la cuota que le corresponde en el total del préstamo. En tanto existan fondos en el ítem correspondiente de su presupuesto, otorgará el préstamo cuotativo.

f) Según el artículo 11 del Reglamento, el monto del préstamo hipotecario destinado a la adquisición de viviendas económicas será equivalente al valor de dicha vivienda, con deducción de los aportes personales y dentro de la capacidad máxima reglamentaria del imponente.

Por aportes personales deben entenderse todos los recursos que el imponente haga valer para el financiamiento de la operación, ya sea en dinero efectivo, o cuotas de ahorro Corvi, o depósitos en Asociaciones de Ahorro y Préstamo, etc.

g) Entre los requisitos de la opción se cuenta, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4º y 49, el que el imponente o su familia resida o trabaje en la misma comuna en que se encuentre ubicado el inmueble o en cualquiera de las comunas colindantes.

Este requisito, en primer término y cual ha sido dicho, debe complementarse con el agregado que al Nº 2 de la letra b) del artículo 5º del Reglamento hizo el Decreto Nº 445.

En seguida, debe exigirse de los imponentes que soliciten autorización de los Consejos Directivos para postular, que en su solicitud indiquen detalladamente las causales por las cuales desean optar a una vivienda económica ubicada en una comuna distinta a la de su residencia o trabajo, y que acompañen, al mismo tiempo, todos los antecedentes que sirvan para justificarla. Como parece ser lo más conveniente que el Consejo otorgue o deniegue esta autorización con anterioridad a la selección, es recomendable que él se pronuncie sobre estas solicitudes en la primera sesión que celebre con posterioridad al cierre de las inscripciones.

III.-Llamado a inscripción y selección.-

a) Se recomienda a los Consejos Directivos de las Ins-

tituciones de Previsión que determinen, con anterioridad al llamado a inscripción, el valor individual en que se venderán las viviendas y el plazo de amortización de la deuda hipotecaria. Tal tiene por objeto el que pueda establecerse, con la mayor exactitud, la renta de que deben disponer los imponentes para tener realmente derecho a ser asignatarios.

b) Las publicaciones que se hagan llamando a inscripción deben efectuarse, en lo posible, simultáneamente; en caso contrario, la fecha inicial del plazo de recepción de solicitudes corresponderá a la del último aviso.

c) Las publicaciones llamando a inscripción, para cumplir con su verdadero objetivo, deben indicar: ubicación y características de las viviendas; valor de las viviendas económicas - pudiendo, en caso de gran diversidad de ellas, señalarse por grupos o categorías -; plazo de amortización de la deuda; renta mínima exigible - o rentas mínimas, en caso de haberse agrupado las viviendas de valor más o menos equivalente, si hubiere gran diferencia entre ellos - lugar en que se retirarán las solicitudes y se proporcionarán a los interesados todas las informaciones que les sean necesarias; y, finalmente, la fijación del día, mes y año en que expirará el plazo para la recepción de solicitudes.

d) En lo posible, y salvo que las Instituciones hubieren hecho confeccionar ya sus formularios de solicitudes, éstas deberían indicar los requisitos que deben cumplir los imponentes para postular y las causales que, de acuerdo con el Reglamento, determinarán su puntaje en la selección y, finalmente, los documentos que han de acompañar para justificarlos. Lo anterior se puede cumplir, igualmente, entregando a cada interesado una hoja aparte, impresa, conteniendo dichas indicaciones.

e) La Superintendencia, en Dictamen Nº 997, de 24 de Marzo de 1965, ha interpretado y formulado diversos alcances a los artículos 50, letra c) y 51 del Decreto Supremo Nº 148, que conviene a las Instituciones de Previsión tener presente toda vez que se trate de determinar la renta mínima de los postulantes. Las aclaraciones más importantes hechas en el dictamen citado, son las siguientes:

10.- El excepcional beneficio contemplado en el artículo 51 opera cuando el imponente o pensionado puede financiar con sus rentas imponibles, jubilación o pensión, a lo menos el 50% del servicio de la deuda. De consiguiente, cuando debe operar el artículo 51, no tiene aplicación la limitación del 30% de las remuneraciones o pensiones consignada en el artículo 50, letra c);

2º.- En el "núcleo familiar" deben considerarse incluidos: a) el cónyuge; b) los parientes por consanguinidad en línea recta y colateral hasta el segundo grado inclusive (padre, madre, abuelos, hermanos legítimos, etc.); c) los parientes por afinidad legítima en línea recta y colateral hasta el segundo grado inclusive (suegros, yernos, cuñados, padrastros, hijastros, etc.) d) el padre, la madre y los hijos naturales; y, e) el adoptante y el adoptado; y,

3º.- Para los efectos señalados en el artículo 1º de la Ley Nº 14.140, es conveniente que imponentes o pensionados - en cuanto deudores - y sus garantes suscriban ante Notario un instrumento por el cual se obliguen personal y solidariamente al pago de los anticipos de dividendos, por el período comprendido entre la entrega de la propiedad y la celebración del respectivo contrato de compraventa.

f) Con arreglo a lo establecido en los artículos 13, 15 y 48 del Decreto Supremo Nº 148, sólo podrán ser consideradas las solicitudes que se presenten dentro del plazo fijado por el Consejo, y siempre que ellas aparezcan acompañadas de la documentación correspondiente.

Si los imponentes presentaren sus solicitudes con anterioridad al vencimiento del plazo, podrán hasta el último día de éste acompañar los antecedentes necesarios para acreditar que cumplen con los requisitos reglamentarios y para justificar las causales de prioridad que invoquen.

De allí que resulte de extraordinaria importancia la certificación que debe hacer cada Instituto de Previsión, de la fecha en que le es presentada una solicitud o le son entregados los documentos correspondientes. El artículo 15 del Reglamento dispone que los factores de prioridad serán los que reúnan los imponentes a la fecha del cierre de las inscripciones; admitir a tramitación solicitudes presentadas con posterioridad a esa fecha, o que, habiéndolo sido dentro de plazo, la respectiva documentación fue agregada con posterioridad al vencimiento del término fijado, equivale a burlar las legítimas expectativas de aquéllos imponentes que procedieron diligentemente.

g) Teniendo en consideración las múltiples dificultades que presenta la asignación de viviendas a los imponentes seleccionados - cuando el número de ellas es considerable y sus valores muy diversos -, esta Superintendencia cree conveniente recomendar el siguiente sistema de selección:

19.- El Consejo de la Institución respectiva, una vez determinados los valores de las viviendas económicas que ofrecerá a sus imponentes, puede formar distintos lotes o categorías que comprendan viviendas de valor aproximadamente equivalentes;

20.- Si así lo hiciere, puede igualmente abrir listas de selección para cada uno de dichos lotes o categorías, pudiendo los imponentes inscribirse en cuantas listas deseen, cumpliendo con todos los requisitos exigidos al efecto;

30.- El imponente seleccionado en una de estas listas, está obligado, dentro del plazo que le fije el Consejo, a expresar si llevará a efecto la operación o si se desiste de ella; en el primer caso, se entenderán retiradas las inscripciones que dicho imponente hubiere realizado en otras listas de selección; si se desiste, su lugar debe ser ocupado por aquél que siga en el orden de la lista al último imponente seleccionado;

40.- Si un imponente, por su puntaje, fuere simultáneamente incluido en dos o más listas, deberá optar por una de ellas antes de que el Consejo haga la selección. Si no lo hiciere, y por su puntaje pudiere ser seleccionado en dos o más listas, el Consejo optará por él;

50.- En los casos de varias listas correspondientes a los diversos lotes o categorías de viviendas, deberá observarse la norma contenida en el inciso 5º del artículo 13 del Reglamento; esto es, se formarán dos listas - 1 y 2 - respecto de cada lote o categoría.

h) Los imponentes, dentro de cada lista - la general y la relativa a solteros - deben ser ordenados por estricto puntaje; el Consejo, además de revisar todos los antecedentes y de verificar el puntaje, debe seleccionar o asignar las viviendas a los que obtuvieren los más altos puntajes.

Los imponentes que no fueren seleccionados continuarán en lista, para los efectos de ocupar, según el orden que en ella les correspondiere, los lugares que dejaren vacantes los imponentes que se desistieren de sus operaciones.

Es conveniente que los Consejos de las Instituciones de Previsión señalen un plazo prudencial a los imponentes seleccionados para que puedan desistirse de sus operaciones.

i) Las listas de selección deberán ser publicadas en el Diario Oficial; correspondiendo al Consejo de la Institución de Previsión respectiva determinar la forma de dar este hecho a la publicidad. Sin perjuicio de lo anterior, es facultad de los Consejos adoptar todas las demás medidas que estimen convenientes para dar a conocer debidamente los resultados de la inscripción a todos los interesados.

IV.- Tabla de prioridades.-

a) El único medio idóneo para acreditar los años de servicios e impositivos lo constituye el certificado expedido por el respectivo organismo previsional.

b) La norma del párrafo - o inciso - 2º de la causal 2a. del artículo 14 del Reglamento, es también aplicable a la causal primera.

c) Para los efectos de la causal Nº 2 del artículo 14, no deben considerarse los años de impositivos efectuados en organismos de previsión no regidos por el Decreto Supremo Nº 148.

d) Los jubilados o pensionados en instituciones de previsión distinta de aquélla que ha llamado a selección - pero, en todo caso, sujeta a las disposiciones del Reglamento -, tienen derecho a que se les computen 40 puntos por cada 12 meses de goce de su pensión de jubilación, o de viudez, orfandad o montepío.

e) Debe tenerse presente que a la causal Nº 3 del artículo 14 se le agregó un inciso final por Decreto Supremo Nº 52, publicado en el Diario Oficial de 24 de Febrero de 1964. La modificación consignada en el inciso agregado, sólo produce efectos para determinar el puntaje de los postulantes.

f) En la causal Nº 4, es preciso observar que el puntaje por edad de los imponentes juega independientemente en el caso de las llamadas operaciones conjugadas. Por manera que a cada uno de los cónyuges se asignará el puntaje que le corresponda en razón de su edad.

g) La mera declaración jurada del imponente, o de su cónyuge - en el caso de las operaciones en conjunto -, no constituye prueba del estado civil.

h) Para los efectos de la aplicación de la causal Nº 5 - cuotas de ahorro - debe distinguirse: si el llamado a inscripción se hace con posterioridad al 10 de Agosto de un año cualquiera, o con an-

terioridad a esa fecha pero dentro del mismo año.

En el primer caso, sólo pueden computarse las cuotas de ahorro Corvi depositadas hasta el día 10 de Agosto de ese año. En el segundo, las enteradas hasta el día anterior al del llamado a inscripción.

i) En el caso de imponentes que, pese a manifestar que no son ni han sido deudores hipotecarios de alguna Institución de Previsión o de la Corvi, reconocieren ser dueños de una propiedad, deberá exigírseles que acrediten la forma por la cual la hubieron.

j) La duplicación del puntaje por invalidez definitiva sólo dice relación con las causales invocadas por el jubilado.

V.- Modificaciones al D. S. Nº 148.-

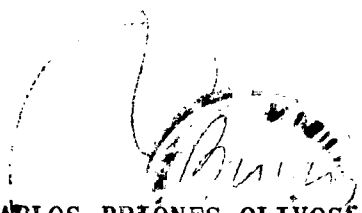
Decreto Supremo Nº 52, Diario Oficial de 24 de Febrero de 1964;
Decreto Supremo Nº 17, Diario Oficial de 7 de Abril de 1964;
Decreto Supremo Nº 445, Diario Oficial de 22 de Septiembre de 1964;
Decreto Supremo Nº 460, Diario Oficial de 22 de Septiembre de 1964;
Decreto Supremo Nº 64, Diario Oficial de 16 de Marzo de 1965.

.....

Envío a Ud., en tres ejemplares, la presente Circular a fin de facilitar su circulación y aplicación entre los funcionarios de su dependencia encargados de las operaciones de asignación y selección, conforme a las disposiciones del Decreto Supremo Nº 148.

Asimismo, agradeceré a Ud. se sirva observarnos las dudas o dificultades observadas en la aplicación del Reglamento General de Préstamos Hipotecarios, con el objeto de resolverlas de modo uniforme para todas las instituciones regidas por él.

Saluda atentamente a Ud.,


CARLOS BRIONES OLIVOS
Superintendente