

CAPÍTULO 2-8

CUENTAS DE AHORRO PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

1. Cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas.

Los bancos pueden abrir y mantener "Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa", las que se regirán por las normas del Título I la Ley N° 19.281 reglamentado por el D.S. N° 1.334 de 1995 del Ministerio de Hacienda, en adelante la "Ley" y el "Reglamento", respectivamente, y por las instrucciones específicas contenidas en el presente Capítulo.

Las "Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa" tienen por objeto recibir el ahorro metódico o voluntario de personas naturales y los demás importes que sean de cargo de los titulares de esas cuentas cuando ellos tengan la calidad de arrendatarios en virtud de los contratos a que se refiere la Ley, como asimismo el subsidio habitacional al que tuvieren derecho.

Los bancos deberá mantener invertidos los recursos disponibles, por cuenta y riesgo de los titulares de las cuentas de ahorro, en un Fondo para la Vivienda y, cuando se pacte un ahorro metódico, deberá efectuar además los pagos convenidos con las partes involucradas en el contrato de arriendo con promesa de compraventa, según lo pactado en el correspondiente contrato de ahorro metódico.

La rentabilidad del ahorro en una cuenta dependerá sólo del valor de las cuotas del respectivo fondo para la vivienda y de la comisión cobrada por el banco al titular por el mantenimiento y operación de la cuenta.

Los recursos depositados en las cuentas de ahorro constituyen un fondo separado del patrimonio del banco y no quedan cubiertos con la garantía estatal sobre depósitos. En el evento de que el banco entrara en liquidación, esos recursos deben ser traspasados a otra de las instituciones mencionadas en el artículo 1° de la Ley, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3° del mismo cuerpo legal.

2. Fondos para la Vivienda.

Para abrir y mantener las cuentas de que trata este Capítulo, los bancos deberán celebrar con una Administradora de Fondos para la Vivienda (AFV), un contrato de administración del fondo al que se aportarán los recursos disponibles depositados en la cuenta.

Cada banco podrá operar con más de un fondo o más de una administradora. En todo caso, una cuenta puede operar solamente con un fondo, el cual deberá ser elegido libremente por el titular de ella.

La inversión en un fondo para la vivienda se expresará en cuotas, cuyo valor debe ser actualizado diariamente. El control de las cuotas que le corresponde a cada cuenta en el patrimonio del fondo debe mantenerlo el banco, mediante el registro de que trata el artículo 13 del Reglamento.

La administradora del fondo no tendrá responsabilidad alguna en las captaciones ni en los pagos inherentes a las cuentas de ahorro, debiendo aceptar los aportes al patrimonio del fondo que le traspase el banco y sus peticiones de rescate, sin calificar su procedencia. Lo anterior, naturalmente, es sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades establecidas en el segundo inciso del artículo 31 del Reglamento y de las demás condiciones operativas que hayan acordado las partes.

El contrato que suscriba un banco con una administradora deberá considerar las menciones mínimas señaladas en el artículo 33 del Reglamento.

En dicho contrato se establecerán 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 al banco. Las condiciones que se pacten para ese efecto podrán discriminar según sea la finalidad para la cual se solicite el rescate, de acuerdo con los literales del primer inciso del artículo 31 del Reglamento, y según los montos involucrados en los rescates solicitados conforme al detalle que exige el segundo inciso del mismo artículo. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 32 del Reglamento, los plazos pactados de que se trata no podrán ser superiores a diez días corridos desde la fecha de presentación de la solicitud de rescate.

3. Contratos de ahorro.

Los bancos que operen con las cuentas de que trata este Capítulo, deberán mantener las opciones de ahorro voluntario y ahorro metódico.

3.1. Contrato de ahorro voluntario.

El contrato de ahorro voluntario será suscrito por el banco y el titular, conforme a lo establecido en el artículo 8° del Reglamento.

Cualquier persona natural capacitada para contratar puede abrir una o más cuentas de esta especie, pudiendo girar libremente según lo indicado en el numeral 5.1 de este Capítulo.

En todo caso, si el titular decidiera cambiar su cuenta solicitando el traspaso directo de sus fondos de una institución a otra, la operación queda limitada a las veces que se indican en el numeral 6.1 de este Capítulo.

3.2. Contrato de ahorro metódico.

La suscripción de un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, o bien, de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en el que se convenga que los aportes y otros importes que son de cargo del arrendatario serán depositados en la Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, obliga a celebrar, conjuntamente, un contrato de ahorro metódico, sea que se haya mantenido o no una cuenta de ahorro voluntario en el banco.

Este contrato deberá ser suscrito entre el banco, el titular y la sociedad inmobiliaria, en los términos señalados en el artículo 9° del Reglamento.

Mientras esté vigente el respectivo contrato de arriendo con promesa de compraventa, los fondos existentes en la cuenta de ahorro no pueden ser girados por el titular, son inembargables y no son susceptibles de medidas precautorias.

En caso de fallecimiento del arrendatario promitente comprador, en que no se pueda hacer efectivo el seguro de desgravamen correspondiente, los herederos deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante, como condición para que continúe vigente el contrato de arrendamiento con compromiso de compraventa.

3.3. Contratos de ahorro voluntario para postular al subsidio habitacional.

De acuerdo con lo dispuesto en el D.S. N° 40, de 2004, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regidas por el contrato de ahorro voluntario, pueden ser utilizadas por los titulares para postular al subsidio habitacional de que trata ese Decreto Supremo, sin perjuicio del uso que pudiere hacerse de esas cuentas para participar en otros sistemas de subsidio según las disposiciones de ese Ministerio.

Por consiguiente, los bancos que operen las cuentas de que se trata, deben permitir a los interesados acogerse al sistema de subsidio estatal, pactando en los contratos las condiciones adicionales necesarias para el efecto. Los sistemas que se utilicen para el manejo de estas cuentas deberán permitir llevar los controles y generar la información requerida por las normas del Decreto Supremo N° 40 antes mencionado.

Cuando se contraten cuentas para postular al subsidio se exigirá también al interesado la declaración jurada a que se refiere el numeral 2.1 del Capítulo 2-5 de esta Recopilación. Por otra parte, en el contrato o un documento anexo al mismo, se incluirán las cláusulas adicionales que se indican en el numeral 2.2 de ese mismo Capítulo.

En caso de traspaso de los ahorros a otra institución, se utilizará el certificado indicado en el Anexo de ese Capítulo 2-5.

4. Depósitos.

4.1. Aplicación de los importes depositados.

Conforme a lo establecido en el artículo 6° del Reglamento, los recursos depositados deberán ser traspasados a la respectiva administradora o girados a la sociedad inmobiliaria, según corresponda, a más tardar al día hábil bancario siguiente.

Los importes sujetos a los traspasos de que se trata, corresponderán a los depósitos en efectivo recibidos el día hábil bancario anterior, incluidos los efectuados en horario especial, y los valores de los documentos cuya retención se libere en el día. Ello no es óbice para pactar el traspaso de los depósitos el mismo día en que fueran recibidos, en horario normal.

Los depósitos con documentos quedan sujetos a las disposiciones sobre valores en cobro del Capítulo 3-1 de esta Recopilación Actualizada de Normas. No obstante, debe tenerse presente que si el banco libera y aplica los importes de documentos depositados que resulten rechazados o protestados, no podrá imputarlos a las cuentas de los titulares.

4.2. Retenciones de los empleadores.

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 8° y 9° de la Ley, los titulares que sean trabajadores dependientes, podrán comprometerse a efectuar mensualmente los aportes metódicos o el ahorro voluntario, mediante descuentos por planilla de su empleador. Este procedimiento de recaudación se regirá por las normas del artículo 19 del D.L. N° 3.500.

Los depósitos que se hagan bajo esta modalidad se enterarán al valor que la unidad de fomento tenga el día 9 del mes en que corresponda hacer el aporte. El retardo en el entero por parte del empleador queda sujeto a reajustes e intereses, los que deberán aplicarse de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia de Pensiones sobre las imposiciones previsionales.

Los bancos deberán confeccionar formularios para la declaración y pago, incluyendo en su instructivo, además de las indicaciones relativas a la forma de operar, información relativa a las obligaciones que la ley le impone al empleador y las sanciones que acarrea su incumplimiento.

En caso que el titular no perciba remuneraciones en un mes o las perciba sólo por algunos días, sea porque goce de subsidio por incapacidad laboral, solicite permiso sin goce de sueldo o cualquiera otra causa, el empleador sólo estará obligado a efectuar y enterar una retención proporcional a los días efectivamente remunerados, quedando el importe no cubierto de cargo directo del titular.

En caso de incumplimiento por parte del empleador, los bancos, además de las acciones de cobranza que deben emprender según lo indicado en el numeral 4.3 siguiente, deberán dar cumplimiento a las disposiciones que las obligan a comunicar la situación a los interesados, contenidas en los artículos 16 y 17 del Reglamento para el caso de simple morosidad, y en el artículo 9° de la Ley, en el caso de recurrencia.

4.3. Cobranza judicial.

Conforme lo establecido en el artículo 9° de la Ley, para efectos del cobro de las retenciones hechas y no enteradas por los empleadores, los bancos tienen las mismas obligaciones y facultades que las que tienen las Administradoras de Fondos de Pensiones.

Por consiguiente, los bancos estarán obligados a obtener del empleador el pago de las retenciones no enteradas y sus reajustes e intereses, las que gozan de igual preferencia que las cotizaciones previsionales, de acuerdo con las normas sobre cobranzas de estas últimas, contempladas en el artículo 19 del D.L. 3.500.

Para esos efectos, los bancos emitirán las correspondientes resoluciones de cobranza con mérito ejecutivo y se ceñirán a los procedimientos de la Ley N° 17.322 que se alude en el artículo 19 antes mencionado.

El recargo del veinte por ciento sobre los intereses a que se refiere el artículo 19 del D.L. N° 3.500, así como las costas, serán de beneficio del banco.

Agotadas las gestiones de cobranza judicial sin que se haya obtenido el pago íntegro de los fondos retenidos, el arrendatario promitente comprador deberá enterar el importe faltante dentro de un plazo máximo de 12 meses en su cuenta de ahorro, sin que se le aplique recargo alguno.

5. Giros y cierre de las cuentas.

5.1. Giros del titular de una cuenta de ahorro voluntario.

Las cuentas con contrato de ahorro voluntario no tienen limitación alguna en relación con el número de giros que se pueden realizar o los montos que pueden girar los respectivos titulares.

Los giros de que se trata deberán ser solicitados al banco, el que deberá requerir a su vez, dentro del día en que el titular presenta la solicitud, el correspondiente rescate a la administradora del fondo.

El banco pondrá los fondos a disposición del titular el mismo día en que recibe el correspondiente rescate.

5.2. Cesión del saldo de la cuenta de ahorro.

La cesión de los fondos invertidos en la cuenta de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, que se realice como consecuencia de que su titular cedió los derechos que emanan del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá efectuarse conforme a las normas que rigen la cesión de créditos nominativos. Para darle curso a esa transferencia, el banco cerrará la cuenta de ahorro del cedente y le abrirá una nueva al cesionario.

5.3. Cierre unilateral de las cuentas.

Según lo establecido en el artículo 3° del Reglamento, las instituciones financieras 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 se las notifique a lo menos con 30 días de anticipación a la fecha del cierre.

Esta facultad puede ejercerse tanto para cerrar las cuentas cuyo saldo no alcance a cubrir un próximo pago de comisiones, debiendo renunciar 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. En todo caso, si el banco opta por mantener abierta una cuenta sin saldo, no podrá cobrar retroactivamente aquellas comisiones que podrían haber sido imputadas a los fondos del titular si los hubiere mantenido.

6. Traspasos a otra cuenta o fondo.

6.1. Traspaso a otra cuenta.

Los titulares podrán cambiarse de institución hasta dos veces dentro de cada año calendario, pudiendo hacerlo, además, cuando el banco cambie las condiciones relativas al cobro de comisiones. En este caso, disponen de un plazo de 90 días, siguientes a la fecha en que el banco haya comunicado cualquier modificación a esas condiciones.

De acuerdo con lo establecido en el inciso 2° del artículo 10 del Reglamento, los cambios deberán realizarse mediante la suscripción de un contrato de ahorro con 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. Dicho aviso deberá 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 deberá quedar 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 indicada en el artículo 12 del Reglamento.

La institución antigua deberá 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 último inciso del artículo 32 del Reglamento establece que en este caso la administradora debe girar los recursos a la nueva institución. Por consiguiente, el traspaso de recursos por el rescate y su consecuente entrega a la nueva institución se cumplirá con un vale vista tomado a nombre de esta última por la propia administradora.

6.2. Cambio de un fondo a otro.

Si un banco opera con más de un fondo de vivienda, 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 artículo 10 del Reglamento.

El cumplimiento de ese plazo no es óbice para solicitar giros en las cuentas de ahorro voluntario en el lapso que media entre aquella presentación del titular y la oportunidad en que el banco debe solicitar el rescate a la administradora para cumplir con el traspaso en la fecha que corresponda.

7. Comisiones por mantenimiento y operación de las cuentas de ahorro.

Los bancos podrán cobrar, como única retribución por el mantenimiento y operación de las cuentas de ahorro de que trata este Capítulo, una comisión exenta del Impuesto al Valor Agregado que será cobrada con cargo a los recursos depositados en la cuenta.

El monto de la comisión o la forma de cálculo, como asimismo la oportunidad de cobro, serán establecidos libremente por los bancos y deberán ser uniformes para todos los titulares de cuentas de ahorro de un mismo fondo para la vivienda, sin perjuicio de establecer, al amparo de lo indicado en la letra j) del artículo 8º del Reglamento, montos o modalidades diferentes entre cuentas de ahorro voluntario y cuentas de ahorro metódico.

Las condiciones relativas al cobro de comisiones podrán ser modificadas, en caso de que el banco se reserve ese derecho en el contrato de ahorro, solamente dos veces en cada año calendario, debiendo comunicarse los cambios, a lo menos con 90 días de anticipación, a la Superintendencia de Valores y Seguros, a esta Superintendencia, a los titulares y al público en general, según lo establecido en el artículo 15 del Reglamento.

8. Registros especiales exigidos por la Ley y el Reglamento.

8.1. Registro de titulares de la inversión en Fondo para la Vivienda.

Los bancos deberán habilitar y mantener actualizado diariamente, un registro de los titulares de las inversiones en fondos para la vivienda, el que deberá cumplir con las exigencias establecidas en el artículo 13 del Reglamento.

8.2. Registro del movimiento e inversiones de las cuentas de ahorro.

Los registros de los movimientos y el control de los saldos de las inversiones de cada una de las "Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa" a que se refiere la Ley, deberán manejarse en un sistema contable especial, asociado con el registro de participación en el Fondo para la Vivienda señalado en el numeral 8.1 precedente.

Dicho sistema contable deberá permitir obtener en cualquier momento la información al día de cada una de las cuentas, tanto en sus movimientos históricos como en cuanto al saldo de la inversión de los titulares. Por otra parte, los registros, contratos y toda la documentación que respalde los movimientos y el saldo de las cuentas vigentes, debe mantenerse segregado de tal manera que sea posible traspasar en forma expedita los antecedentes a otra institución.

9. Clasificación de las cuentas.

Para efectos de control y estadísticos, se identificarán los siguientes tipos de "Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa", de acuerdo con los contratos que se hayan suscrito:

a) Cuentas de ahorro voluntario sin plan para subsidio.

Corresponderán a las cuentas de ahorro voluntario abiertas sin cláusulas adicionales relacionadas con subsidios para adquisición o construcción de viviendas.

b) Cuentas de ahorro voluntario con plan para subsidio.

Identificarán a las cuentas de ahorro voluntario abiertas para participar en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional o en otros sistemas de subsidio establecidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en los cuales se utilicen estas cuentas.

c) Cuentas de ahorro metódico sin subsidio.

Corresponderán a las cuentas de ahorro metódico pactadas sin subsidio.

d) Cuentas de ahorro metódico con subsidio.

Identificarán a las cuentas abiertas con el subsidio de que trata el D.S. N° 120, de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

10. Utilización de libretas.

En caso de que un banco entregue libretas para las cuentas de que trata este Capítulo, deberá diferenciarlas claramente de cualquiera otra que utilice en cuentas de ahorro a plazo. Además, la institución deberá informar a los usuarios acerca de las características operativas que diferencian esa libreta de las que los bancos emplean normalmente en las cuentas de ahorro a plazo.
