



REPUBLICA DE CHILE  
**ARCHIVO**  
91/24744  
20 NOV 91

	R.C.A.		F.W.M.	
	M.L.P.		P.V.S.	
	EDEC.		J.R.A.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Z.C.			

Nº 1786

Valparaíso, 19 de noviembre de 1991.

En sesión del Senado de 12 de noviembre en curso, el H. Senador señor Arturo Frei Bolívar expuso las ideas matrices de un proyecto de ley que crea un mecanismo para que las Administradoras de Fondos de Pensiones financien la adquisición de viviendas por parte de sus imponentes y solicitó dirigir oficio, en su nombre y en el del Comité Demócrata Cristiano, a S.E. el Presidente de la República, a objeto de transcribirle su intervención y de enviarle el referido proyecto de ley, rogándole tenga a bien otorgarle su patrocinio e incluirlo en la actual legislatura extraordinaria del Congreso Nacional.

A S.E. el  
Presidente de la  
República

Envío el presente oficio en nombre del señor Senador y del Comité ya señalados y acompaño el mencionado proyecto de ley y apartado que contiene el texto de la referida alocución.

Dios guarde a V.E.

GABRIEL VALDES S.  
Presidente del Senado

JOSE LUIS LAGOS LOPEZ  
Prosecretario del Senado

REPUBLICA DE CHILE



**SENADO**

INTERVENCION DEL H. SENADOR SEÑOR ARTURO FREI BOLIVAR

EN SESION 10a. DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1991.

VIVIENDAS PARA IMPONENTES DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE  
PENSIONES

El señor FREI (don Arturo).- Señor Presidente, en Chile existe un déficit crónico de viviendas. En todo lo que va corrido de este siglo ha sido preocupación de los gobernantes encontrar mecanismos y medios tendientes a satisfacer esta primordial necesidad de los sectores más pobres del país.

Hasta ahora todos los esfuerzos realizados, tanto por el sector público como por la empresa privada, han resultado infructuosos y el problema se acrecienta día a día, llegando a estadísticas verdaderamente graves. Se dan cifras no siempre coincidentes, pero todas crecientes en el tiempo y abismantes en su monto.

El déficit actual de viviendas puede ser de 500 u 800 mil, ambas cantidades han sido mencionadas por los organismos correspondientes. Cualquiera que sea la realidad, ésta es grave, preocupante, y, la solución del problema es, a todas luces, inalcanzable con los actuales índices de construcción.

En efecto, según lo manifestado por el señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo en recientes declaraciones en la Comisión Mixta de Presupuestos, se espera que para 1992 podría alcanzarse el récord de 100 mil soluciones habitacionales, la cifra más grande que el país ha concebido hasta ahora. Si consideramos que el crecimiento poblacional, sumado al deterioro definitivo anual de un número importante de viviendas antiguas, exige que sólo para mantener el actual déficit es necesario superar la cantidad proyectada por el próximo año, podemos concluir que con los actuales mecanismos no seremos jamás capaces de disminuir el grave problema que aflige a nuestro país.

Ante estas circunstancias, creemos que resulta necesario realizar un esfuerzo adicional que rompa la tendencia actual y permita la construcción de un mayor número de viviendas adecuadas para las necesidades de los sectores bajos y medios, dando así la posibilidad de entrar en un período de disminución del déficit histórico.

Conocidas son las limitaciones que enfrentan las finanzas estatales. La opinión pública ha reconocido el esfuerzo que está desarrollando el Supremo Gobierno para incrementar el presupuesto del Ministerio de la Vivienda, entregando más casas a los sectores más necesitados. Resulta difícil pensar que en un corto o mediano plazo pueda venir de las arcas fiscales un incremento importante de la construcción de viviendas. Es necesario buscar otros medios. Se requieren soluciones novedosas que, sin afectar los sistemas actualmente en funciones, y, en lo posible complementándolos o apoyándose en ellos, permitan a un número mayor de chilenos acceder a la

indispensable propiedad de la vivienda familiar.

Analicemos brevemente los actuales medios de que dispone la persona de ingresos medios o bajos para optar al mercado de la casa propia. Existen fundamentalmente los siguientes mecanismos:

a) La asignación de viviendas por el Servicio de Vivienda y Urbanización. Se trata de un sistema de construcción de soluciones habitacionales mínimas destinado a los sectores más pobres de la población. Son viviendas de mínima superficie, de valores que no superan las 250 unidades de fomento y a las cuales se postula por medio de inscripciones. El mismo Servicio asigna puntajes al postulante. Normalmente se financia con subsidio habitacional, un pequeño ahorro previo del postulante y un crédito que proporciona el SERVIU.

b) Viviendas de construcción privada financiadas con el subsidio habitacional. El Servicio de Vivienda y Urbanización otorga subsidios para los adquirentes de viviendas, cuyo monto varía según el valor de la casa por adquirir, disminuyendo a medida que aumenta el precio de la misma. El beneficio se concede mediante inscripción y selección de postulantes, habida consideración del esfuerzo de ahorro, de las cargas familiares, antigüedad, etcétera. Una vez entregado el subsidio, el favorecido dispone de un certificado que le permite buscar la vivienda a que aspira, eligiendo libremente en el mercado privado. Ese subsidio, más el ahorro del imponente y los propios recursos adicionales que pueda aportar, constituyen la cuota al contado para la adquisición de la casa. El saldo debe ser financiado por un banco, mediante un crédito hipotecario.

c) El sistema de crédito hipotecario. Cualquier ciudadano que disponga del ahorro suficiente para pagar la cuota al contado de una vivienda (se estima en 25 por ciento del valor total) y que tenga y acredite la renta correspondiente, puede optar a un crédito hipotecario bancario para financiar el saldo de precio de dicha vivienda. Este sistema, que funcionó bien durante algunos años, se ha visto muy disminuido en su operatoria. Actualmente sólo el Banco del Estado de Chile y dos pequeños bancos particulares --el BHIF y el Banco del Desarrollo-- están dando créditos normalmente para ese fin a los sectores medios y bajos (de menos de mil unidades de fomento). Es así como para los más necesitados se ha hecho muy difícil acceder a ese medio de financiamiento.

Por otra parte, resulta menester considerar que existe un sistema previsional que ha demostrado que en su parte medular funciona aceptablemente. En estos momentos, un porcentaje importante de los imponentes del país se encuentra afiliado a las Administradoras de Fondos de Pensiones. Los fondos de capitalización que éstas manejan crecen a niveles cuantiosos y son superiores aún al Presupuesto de la Nación.

Todo parece asegurar que las proyecciones del sistema se

cumplirán y que los chilenos contarán con pensiones adecuadas para subsistir dignamente cuando la edad, la enfermedad o un accidente los obligue a abandonar la vida activa.

Sin embargo, no basta la seguridad de una adecuada pensión de vejez o por enfermedad. Se requiere que la persona tenga también los medios necesarios para ser dueño de la casa donde vive, y los mecanismos antes analizados no parecen suficientes para llenar ese vacío.

De esa manera es como en diversas ocasiones se ha planteado como una alternativa posible de financiamiento para cubrir esa necesidad, la utilización parcial de los fondos previsionales que los imponentes tienen en las llamadas AFP. Se han dado buenos argumentos en tal sentido. Se sostiene que la vivienda propia forma parte de la previsión, ya que el disponer de ella implica una mayor disponibilidad de dinero para su propietario al no tener que pagar arriendo. Es cierto que la vejez sin tener un lugar propio para vivir constituye una alternativa peligrosa y un factor de inseguridad del pensionado. Es cierto que, superado el problema habitacional, el imponente tiene solucionada una parte importante de su vida inactiva. Todo ello es cierto, pero también lo es el hecho de que el distraer los fondos destinados a las pensiones futuras puede significar romper el esquema de todo el sistema previsional actual. Se comprende que exista resistencia a ponerlo en riesgo, y también que no se quiera desnaturalizar el destino del ahorro previsional descuidando otros objetivos, sobre todo si consideramos el legítimo temor que puede experimentarse en cuanto a que al quebrar ese sistema para cubrir una necesidad muy real, podrían abrirse las compuertas para ir pidiendo y presionando sobre los mismos fondos para otras necesidades menos apremiantes.

Ante estas circunstancias, creemos que es posible utilizar, no los fondos mismos, sino el sistema previsional, para crear un nuevo mecanismo de financiamiento habitacional. En ese contexto van las medidas del proyecto de ley que propongo. Se pretende crear un medio financiero ágil, que estimule el ahorro de los imponentes sin afectar los fondos previsionales acumulados por el trabajador.

El sistema que propugna este proyecto de ley tiende a crear un mecanismo para que las Administradoras de Fondos de Pensiones puedan administrar el ahorro que efectúan los imponentes para fines habitacionales. Es decir, se pretende establecer un sistema que, sobre la base de ese ahorro y en consideración a la renta del imponente, la AFP pueda otorgarle un crédito hipotecario que le permita cubrir el saldo de precio de la vivienda. Ese crédito tendrá todos los resguardos necesarios y asegurará el pago del mismo a la prestataria, contando así con gran seguridad de cancelación del préstamo. Para financiar dichos créditos las citadas Administradoras podrán emitir letras hipotecarias y colocarlas en el mercado en forma similar a como operan los bancos.

En fin, este proyecto, según se analizará detalladamente más adelante, puede ser un gran paso en la lucha del país por proporcionar vivienda digna a sus ciudadanos. Y creemos que, aprovechando mecanismos y sistemas actualmente existentes y adecuándolos a esta necesidad no pondremos en problemas ni en riesgos a las instituciones previsionales, las que pretendemos incorporar a esta noble e importante tarea nacional.

El análisis que se contiene en los párrafos siguientes demuestra la posible eficiencia y seguridad del sistema que pretende crear y desarrollar la presente iniciativa parlamentaria.

#### 1.- Fondo de Ahorro Habitacional.

El proyecto se fundamenta en que el empuje inicial para que opere el sistema debe partir del propio trabajador que necesita una vivienda. Para ello se establece la posibilidad de que el cotizante de una AFP haga imposiciones extraordinarias destinadas a formar un Fondo de Ahorro Habitacional. Cualquier cotizante, en forma voluntaria, puede comprometer un porcentaje de sus remuneraciones para formar ese Fondo en su respectiva Administradora. Ese ahorro le será descontado por planilla por el empleador, y enterado, conjuntamente con el resto de las cotizaciones, en las Administradoras de Fondos de Pensiones. Ese Fondo será administrado por la institución, en forma semejante a como ésta administra el resto de los fondos previsionales.

Como un incentivo para el ahorro, y a fin de acelerar la formación del Fondo, también podría facultarse al imponente para destinar hasta el 50 por ciento de su cotización previsional al Fondo de Ahorro Habitacional. Esta imputación extraordinaria no podría mantenerse por más de dos años, evitando, así, perjudicar la formación del Fondo de Pensiones.

Es importante considerar que ese incentivo operaría eficazmente para acelerar el ahorro, sin que pueda estimarse significativa la merma que se produciría en el Fondo de Pensiones, ya que ésta sería de sólo 50 por ciento por dos años de los 40 que componen normalmente el período de imposiciones antes de la jubilación. Durante el debate legislativo del proyecto, se solicitará el patrocinio del Ejecutivo para esta parte, por ser materia de su iniciativa.

El trabajador podrá suspender voluntariamente, cuando lo estime apropiado, el ahorro habitacional, como también retirar el Fondo en forma totalmente libre.

Este ahorro voluntario constituirá la base necesaria para poder acceder al resto de los beneficios que crea el sistema.

#### 2.- Complementación con el subsidio habitacional.

El trabajador podrá agregar a su Fondo de Ahorro Habitacional el subsidio estatal para la vivienda, de manera que con la suma de ambos valores, y agregando los fondos propios de que disponga, pueda constituir un "ahorro previo" que le permita acceder al crédito hipotecario que explicaré a continuación. De esta manera, el proyecto hace plenamente compatibles ambos sistemas, complementándose el uno con el otro.

### 3.- Préstamo hipotecario.

El proyecto complementa el financiamiento de la vivienda con la creación de un sistema de créditos hipotecarios que puedan proporcionar las Administradoras de Fondos de Pensiones, las cuales quedarán facultadas para emitir letras de crédito hipotecarias, en forma similar a la autorización que tienen actualmente los bancos.

Lo anterior permite que las AFP puedan colaborar en el sistema de financiamiento habitacional sin necesidad de tener que disponer de recursos líquidos, lo que las obligaría a liquidar inversiones y rompería el sistema de equilibrio de las mismas, tan cuidado en la legislación respectiva. Las letras hipotecarias emitidas por tales entidades tendrían ventajas evidentes sobre las letras bancarias, ya que poseen una seguridad de pago mayor, desde el momento que tienen descuento por planilla para la cancelación de los dividendos, y una mejor garantía, como se demostrará cuando tratemos el sistema de ejecución de las mismas.

Las Administradoras de Fondos de Pensiones deberán observar ciertas reglas mínimas para la concesión de préstamos:

- 1º.- Una antigüedad mínima de cotización de seis meses.
- 2º.- El préstamo no podrá superar el 75 por ciento del valor de tasación o del precio de la vivienda, según sea el más bajo, disminuyéndose ese porcentaje a 50 por ciento para el caso de los trabajadores a los que, por su edad, no se les otorgue seguro de desgravamen, y para los afiliados independientes. En el caso de estos últimos, ello obedece a que no existe la posibilidad de asegurar el pago del dividendo mediante el descuento por planilla.
- 3º.- El dividendo que corresponda pagar por el préstamo no podrá exceder del 25 por ciento de la renta del imponente, pudiendo imputarse para el cálculo la del cónyuge, afianzando éste la operación.
- 4º.- No se podrá optar a un préstamo cuando se esté sirviendo otro crédito habitacional.
- 5º.- El pago del dividendo se hará mediante el descuento por planilla que hará el empleador, enterando el valor correspondiente a las Administradoras de Fondos de

Pensiones, conjuntamente con las imposiciones previsionales. Cuando el trabajador jubile o se acoja a pensión por invalidez, la institución que pague su jubilación o renta vitalicia, según el caso, deberá descontar el dividendo correspondiente, hasta el pago del crédito. Este deberá contar con el resguardo de un seguro de cesantía que cubra su servicio durante el período que ella dure.

6°.- El crédito está protegido por un seguro de desgravamen para el caso de muerte del cotizante

#### 4.- Certificado de préstamo habitacional.

Todo trabajador que cumpla con los requisitos que establezca la ley y la respectiva Administradora de Fondos de Pensiones, tendrá derecho a solicitar a la institución que le entregue un certificado que exprese que tiene derecho a un crédito habitacional. En él figurarán el monto del crédito, sus exigencias y características.

Con este certificado, el imponente, agregando su monto al subsidio --si lo tiene-- y a las otras disponibilidades que posea, podrá comprometer la compra de una vivienda. Para ello actuará libremente, eligiendo su mejor conveniencia en el mercado inmobiliario. Tal documento y el consiguiente compromiso que conlleva puede ser un factor muy importante en la aceleración de la construcción de vivienda media, ya que asegura un mercado al constructor y, también, la mejor elección para el comprador.

#### 5.- Garantía y seguridad del préstamo.

El préstamo habitacional de las AFP será de mínimo riesgo para esas instituciones. La recuperación del mismo está resguardada por la siguiente reglamentación:

a) Una renta adecuada para servir los dividendos, que no excedan del 25% de ella.

b) El descuento por planilla de los mismos, de manera que garantice el pago mientras el trabajador esté en funciones o cuando goce de alguna pensión.

c) El procedimiento de ejecución en caso de mora, que asegura la recuperabilidad del préstamo y, al mismo tiempo, mantiene la inembargabilidad de los fondos previsionales.

#### Administración de los créditos

Por último, es necesario especificar que, a fin de evitar que las administradoras de fondos de pensiones se vean en dificultades para administrar estos créditos hipotecarios, se

las faculta para que contraten tal función con alguna de las sociedades inmobiliarias definidas en el artículo 98 del decreto ley N° 3.500, que creó el nuevo sistema previsional.

#### Exención de impuestos.

El proyecto propone eximir a los mutuos hipotecarios de los impuestos establecidos en el decreto ley N° 3.475. Para cumplir con este importante propósito será necesario obtener la iniciativa del Ejecutivo, a fin de dar cumplimiento a la norma constitucional respectiva.

#### Solución a problemas de deudores habitacionales

El presente proyecto pretende, además, abrir un camino de solución para uno de los problemas más dramáticos de los sectores medios chilenos, como es el que afecta a los deudores hipotecarios. Y mediante los artículos 2° y 3° transitorios se permite que durante un período de dos años, a partir de la publicación de la ley, dichos deudores opten a un crédito en la respectiva administradora de fondos de pensiones con el objeto de prepagar el total o parte de su compromiso con el sistema bancario, incluidos los que se encuentran en la fatal situación de mora, la cual, para muchos, ha desembocado en el remate de sus casas.

Los artículos transitorios vienen a hacer justicia a miles de ciudadanos que aún logran retener sus viviendas, a pesar de los embates de las constantes alzas de las unidades de fomento y de la rebelde cesantía, variables ambas no atribuibles a su voluntad.

Señor Presidente, solicito oficiari, en mi nombre y en el del Comité de Senadores democratacristianos, al Presidente de la República y al Ministro de la Vivienda, con el objeto de que el proyecto de ley a que me he referido sea incluido en la presente legislatura extraordinaria.

He dicho.



VALPARAISO,

PROYECTO DE LEY:

"Artículo Único.- Introdúcense las siguientes modificaciones al Decreto Ley No.3.500, relativo al sistema de pensiones, publicado en el Diario Oficial de fecha 13 de Noviembre de 1980:

1.- Agrégase el nuevo artículo siguiente:

"Artículo 17 Bis: Con el exclusivo objeto de financiar la adquisición de una vivienda, cada trabajador podrá efectuar una cotización voluntaria, la que se destinará a formar su Fondo de Financiamiento Habitacional.

El trabajador que desee formar este Fondo deberá manifestar su voluntad por escrito al empleador, expresando el porcentaje de su renta que desea le sea descontado y enterado en la Administradora de Fondos de Pensiones a la que el trabajador se encuentre afiliado. Desde ese momento, dicho descuento será obligatorio y se regirá por las mismas normas que las cotizaciones obligatorias del artículo 17. El trabajador podrá en cualquier momento suspender esta cotización y disponer libremente del Fondo acumulado, en cuyo caso no podrá optar a préstamos habitacionales por el sistema que autoriza esta ley durante un período de dos años.



Los afiliados independientes podrán también hacer cotizaciones destinadas a formar un Fondo de Financiamiento Habitacional, el que se regirá por las normas que al efecto se contienen en la presente ley, en lo que le fueren aplicables".

2.- Agrégase en el Artículo 20, inciso primero las expresiones "17 Bis", entre los guarismos "17" y "18".

3.- Agrégase en el Artículo 28, a continuación del inciso segundo, el inciso nuevo siguiente:

"Las Administradoras podrán además cobrar una comisión por los mutuos hipotecarios que otorguen, la que se regirá por las normas del Párrafo Cuarto del Título XII de la presente ley."

4.- Reemplázase en el Artículo 29, inciso segundo, las expresiones "Respecto de la cuenta de capitalización individual" por "Respecto de las cuentas de capitalización individual y de financiamiento habitacional."

5.- Agrégase en el Artículo 31, en ambos incisos, luego de la palabra "individual", una "," y a continuación la frase "en su cuenta de financiamiento habitacional."

6.- Agrégase en el Artículo 32, a continuación del inciso primero, el inciso nuevo siguiente:

"Este derecho se suspende durante el tiempo en que el trabajador esté en posesión del certificado de disponibilidad de financiamiento habitacional a que se refiere el art.137 de esta ley."



7.- Agrégase en el Artículo 33, inciso segundo, entre los guarismos "17" y "18", las expresiones "17 bis".

8.- Reemplázase en el Artículo 35, inciso primero, "." después de la palabra "ley" por una "," y agrégase la frase "salvo en el caso previsto en el artículo 148 de la presente ley."

9.- Agrégase en el Artículo 45, letra d), antes del ";" la frase "o por otras Administradores de Fondos de Pensiones".

10.- Agrégase en el Título XII, el párrafo nuevo siguiente, que llevará el No.4:

"4. De los Mutuos Hipotecarios para Vivienda.

Artículo 136.- Autorízase a las Administradora de Fondos de Pensiones, para emitir letras de crédito con el objeto de financiar préstamos para la adquisición de viviendas a sus imponentes. Estas letras de crédito se regirán por las normas del Título XII del Decreto con Fuerza de Ley No.252, Ley General de Bancos, publicada en el Diario Oficial de 4 de Abril de 1960.

Las Administradoras de Fondos de Pensiones deberán someterse además, a las instrucciones que al efecto dicte la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y el Banco Central de Chile, conforme a las facultades que la Ley otorga a este respecto a cada uno de estos organismos.



Artículo 137.- Las letras de crédito emitidas por las Administradoras de Fondos de Pensiones deberán siempre expresarse en moneda nacional con cláusula de reajustabilidad autorizada por el Banco Central de Chile y en todo caso, se pagarán en moneda corriente.

Artículo 138.- Las letras de crédito que emitan las Administradoras de Fondos de Pensiones deberán siempre corresponder a préstamos caucionados con hipoteca destinados a la adquisición de una vivienda para el respectivo cotizante solicitante del préstamo. Dicha vivienda deberá contar con los correspondientes certificados de recepción final, otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva.

Artículo 139.- Todo cotizante en una Administradora, que disponga de un Fondo de Financiamiento Habitacional con una antigüedad no inferior a un año, podrá optar a la adquisición de una vivienda financiada parcialmente con un préstamo que le otorgará la Administradora de Fondos de Pensiones respectiva, mediante la emisión de letras de crédito por igual monto de aquél. El reembolso del préstamo se hará por medio de dividendos anticipados.

Dichos préstamos estarán sujetos, en cuanto a sus requisitos de otorgamiento y administración, a las normas que se contienen en el presente párrafo y a las del Título XII del Decreto con Fuerza de Ley No.252 publicado en el Diario Oficial de 4 de abril de 1960, en lo que le fueren aplicables.



El cotizante podrá utilizar, para financiar la cuota al contado de la operación correspondiente, el todo o parte del Fondo de Financiamiento Habitacional que haya formado, el Subsidio Habitacional de que fuere titular, así como también otros valores de que disponga voluntariamente para tal efecto.

Artículo 140.- A requerimiento del cotizante que reúna los requisitos para optar a un préstamo para financiamiento habitacional, la Administradora le otorgará un certificado nominativo e intransferible, el que tendrá validez de un año, y en el que se dejará constancia de que el titular del mismo reúne los requisitos para optar a un préstamo para adquisición de vivienda, su monto máximo y demás características de dicho préstamo.

Desde el momento que la Administradora emite este certificado, y hasta que éste fuere anulado, el cotizante no podrá trasladar su cotización provisional a otra Administradora. El cotizante podrá en cualquier momento devolver este documento para su anulación y, en todo caso, la Administradora exigirá su devolución cuando se curse el mutuo hipotecario correspondiente.

Artículo 141.- Los préstamos que se otorguen por las Administradoras para este fin, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberán quedar garantizados con primera hipoteca sobre el inmueble que se adquiriera en virtud de este préstamo;



b) Deberá estipularse prohibición de gravar y enajenar la propiedad adquirida en virtud de este préstamo, sin previa autorización de la Administradora mutuante;

c) El monto del préstamo no podrá exceder el 75% del precio de la compraventa, o de la tasación que de ella haga la Administradora, si este último valor fuere inferior al precio. Este porcentaje no podrá ser superior a un 50% respecto de los cotizantes que no pudieren optar a seguro de desgravámen hipotecario y respecto de los afiliados independientes;

d) El dividendo a pagar por el mutuario no podrá exceder al 25% de su renta imponible.

Para este efecto, podrán tomarse en cuenta tanto las rentas percibidas por el cotizante, como las de su cónyuge, salvo que se encontraren divorciados a perpetuidad. En este caso, el otro cónyuge deberá constituirse en fiador y codeudor solidario. Para optar a estos préstamos ambos cónyuges en forma conjunta, deberán encontrarse cotizando en la misma Administradora de Fondos de Pensiones;

e) El cotizante no podrá ser titular de otro crédito habitacional.

Igual norma regirá respecto del cónyuge que concurra al préstamo como fiador o codeudor solidario, en los términos prescritos en el literal d) precedente;



f) Deberán resguardarse con seguros de cesantía y seguro de desgravamen.

Artículo 142.- Los cotizantes que contrataren préstamos en letras de crédito con las Administradoras de Fondos de Pensiones se obligarán a pagarlos en las cuotas anticipadas o dividendos que fije el contrato, los que comprenderán la amortización, los intereses y la comisión.

La Administradora de Fondos de Pensiones comunicará al empleador del cotizante el otorgamiento del préstamo, con el objeto que este último retenga de la renta del trabajador, el monto del dividendo y lo entere en la Administradora conjuntamente con las cotizaciones obligatorias a que se refiere el Art. 17 de esta Ley.

Los descuentos que el empleador deba efectuar con este objeto quedarán sujetos a las mismas normas sobre declaración y pago previstas en el Art. 19 de esta Ley.

Artículo 143.- La Administradora de Fondos de Pensiones deberá contratar, por cuenta del mutuario y a su costa, seguros de incendio sobre las propiedades que reciba en garantía de los préstamos que otorgue, de crédito por insolvencia de deudores a causa de desempleo involuntario y de desgravamen hipotecario por el saldo deudor del préstamo.



Las primas de seguro serán de cargo del mutuario y se incluirán en los dividendos correspondientes.

Artículo 144.- Cuando un cotizante fuere a la vez deudor de una Administradora de Fondos de Pensiones, por concepto de un préstamo de financiamiento habitacional y optare por transferir el valor de sus cuotas a otra Administradora de Fondos de Pensiones, de conformidad al derecho que le confiere el Art. 32 de la presente Ley, la Administradora de origen deberá comunicar a la nueva Administradora las condiciones del préstamo de que es deudor el cotizante, con el objeto de que ésta reciba del empleador del cotizante los valores que mensualmente le retiene para el pago de dividendos, y los entregue a la Administradora mutuante o de origen, en cada período de pago.

Artículo 145.- En caso de que el mutuario se acogiere a pensión de vejez o invalidez, la Administradora encargada de pagar la renta o pensión de retiro pactada por el cotizante, deberá retener de cada período de pago, el monto del dividendo correspondiente, entregando el saldo al mutuario.

Artículo 146.- En caso de que por cualquier causa se pusiere término al contrato de trabajo del mutuario, el empleador deberá comunicarlo de inmediato a la Administradora, quien podrá, para seguridad del servicio de los dividendos, adoptar una o más de las siguientes medidas:

a) Solicitar el pago del seguro de cesantía, en los términos establecidos en la respectiva póliza;



b) Comunicar al empleador del o de la cónyuge del mutuario que se hubiere constituido en fiador o cedeedor solidario, esta circunstancia, a fin de que éste retenga de las rentas de este último el monto total del dividendo, en la misma forma y con iguales derechos y responsabilidades a los establecidos para el descuento autorizado al mutuario, conforme lo dispuesto en el artículo 142 de la presente ley.

Artículo 147.- Si el mutuario incurriere en mora o simple retardo en el pago de dos o más dividendos, la Administradora podrá iniciar sin más trámite el cobro ejecutivo del monto total del mutuo, siéndole aplicables las normas de procedimiento contenidas en los artículos 98 á 106 del Decreto con Fuerza de ley Número 252.

Artículo 148.- Las Administradoras de Fondos de Pensiones podrán contratar con alguna sociedad anónima inmobiliaria de las definidas en la letra j) del Art.98 de la presente Ley, el estudio, la calificación y otorgamiento de los mutuos hipotecarios que otorgue de conformidad a las disposiciones del presente párrafo, así como también la administración de dichos préstamos."

Artículo Primero Transitorio.- Durante el plazo de dos años a contar de la fecha de vigencia de la presente ley, el plazo de un año exigido como antigüedad mínima obligatoria para optar a un préstamo hipotecario de vivienda, establecido en el Art. 139 de esta ley, será de seis meses.



Artículo Segundo Transitorio.- Los actuales deudores hipotecarios podrán, dentro del plazo de dos años contados desde la vigencia de la presente ley, optar a un crédito con financiamiento otorgado por la Administradora de Fondos de Pensiones donde éste estuviere cotizando, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a) Deberán contar con una antigüedad mínima de seis meses de afiliación a la Administradora de Fondos de Pensiones donde solicite el préstamo, no siendo obligatorio a su respecto la formación del fondo de financiamiento habitacional previsto en el artículo 139 de la presente ley;

b) Deberán reunir los requisitos previstos en las letras a), b), d) y f) del artículo 141 de esta ley; y

c) Respecto a la exigencia de la letra c) del artículo 141, sólo se exigirá que el monto del préstamo no exceda al 75% de la tasación de la propiedad que al efecto haga la Administradora.

Artículo Tercero Transitorio.- En caso de que el préstamo a otorgar por la respectiva Administradora de Fondos de Pensiones, en virtud de la autorización conferida en el Artículo Segundo Transitorio precedente, fuere insuficiente para extinguir la totalidad del mutuo hipotecario vigente, podrá posponerse la primitiva hipoteca a la que se constituya en favor de la Administradora de Fondos de Pensiones, para garantizar el saldo de dicho préstamo, siempre que el acreedor respectivo



acepte que el pago de este saldo se reinicie una vez  
extinguido integralmente el mutuo otorgado por la  
Administradora de Fondos de Pensiones."

*Arturo Frei B.*  
ARTURO-FREI-B.