

Identificación Norma : LEY-19281
Fecha Publicación : 27.12.1993
Fecha Promulgación : 15.12.1993
Organismo : MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO
Última modificación : LEY-19877 31.05.2003

ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS
CON PROMESA DE COMPRAVENTA

NOTA

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional
ha dado su aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

NOTA:

El artículo 4° de la LEY 19622, publicada el
29.07.1999, establece que podrán acogerse a sus
disposiciones, los contribuyentes amparados por
esta ley, en caso de tratarse de viviendas nuevas.

TITULO VI.

DE LOS FONDOS PARA LA VIVIENDA Y DE LAS SOCIEDADES
ADMINISTRADORAS.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Artículo 54.- El Fondo para la Vivienda, en adelante
"el Fondo", es un patrimonio constituido con los fondos
disponibles de los recursos depositados en las cuentas
de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de
compraventa, para su inversión en los valores señalados
en esta ley, correspondiendo su administración a una
sociedad anónima, en adelante "la Administradora".

Los aportes quedarán expresados en cuotas del Fondo
de igual valor y características. El valor unitario de
la cuota utilizado para convertir el aporte será el
vigente a la fecha en que los recursos estén disponibles
para su inversión por parte de la Administradora y se
determinará sobre la base de dividir el valor económico
o de mercado de las inversiones del Fondo por el número
de cuotas vigentes a igual fecha.

Las cuotas del Fondo se valorizarán diariamente y
serán rescatables por la institución que mantenga las
cuentas, en conformidad a lo que disponga el reglamento
de esta ley.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución está
facultada para traspasar los fondos, en los casos que se
determinen en el respectivo contrato de administración,
a otra sociedad administradora de igual giro.

Los activos del Fondo y las cuotas en que éste se
divide serán inembargables y no serán susceptibles de
medida precautoria alguna.

Artículo 55.- La administración del Fondo será
ejercida por sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo
sea tal administración.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Las administradoras estarán sujetas a las siguientes reglas especiales:

a) Se formarán, existirán y probarán en conformidad a lo establecido en el artículo 126 de la ley N° 18.046, siéndoles aplicables los artículos 127, 128 y 129 de la misma ley.

b) Deberán incluir en su nombre la expresión "Administradora de Fondos para la Vivienda", y

c) Para obtener su autorización de existencia, deberán acreditar un capital pagado en efectivo no inferior al equivalente a seis mil unidades de fomento. En todo momento, estas sociedades deberán mantener un patrimonio a lo menos equivalente al indicado, por cada Fondo que administren, o equivalente a la suma del uno por ciento del patrimonio promedio de cada uno de éstos, correspondiente al semestre calendario anterior a la fecha de su determinación, si este último resultare mayor.

Las cajas de compensación de asignación familiar, los bancos y las sociedades financieras podrán constituir o formar parte de Administradoras de Fondos para la Vivienda, de acuerdo con las leyes que los rijan. Para este efecto, se autoriza a las cajas de compensación de asignación familiar para efectuar los correspondientes aportes de capital con cargo al fondo social contemplado en los artículos 29, 30 y 31 de la ley N° 18.833.

Artículo 56.- Los Fondos y las sociedades que los administren se regirán por las disposiciones de esta ley, de su reglamento, y por las que se establezcan en los respectivos contratos de administración que suscriban con las instituciones que les encarguen su administración, y serán fiscalizados por la Superintendencia de Valores y Seguros, en adelante "la Superintendencia", de acuerdo con las facultades que le confieren su ley Orgánica y esta ley.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Artículo 57.- La administración del Fondo se efectuará por cuenta y riesgo de los titulares de las cuentas, de acuerdo con las disposiciones de esta ley y con las estipulaciones del respectivo contrato de administración.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Artículo 58.- La sociedad administradora no podrá iniciar la administración de un Fondo mientras la Superintendencia no inscriba, en un registro público dispuesto al efecto, el o los contratos de administración del respectivo Fondo que aquélla suscriba con la o las instituciones que mantengan las cuentas. El reglamento de esta ley dispondrá las menciones mínimas que deban contener dichos contratos.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Artículo 59.- Las operaciones del Fondo serán efectuadas por la sociedad administradora a nombre de aquél, el cual será el titular de los instrumentos representativos de las inversiones realizadas. Sin

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

perjuicio de lo anterior, la sociedad administradora del Fondo podrá encargar la custodia de dichos instrumentos a una empresa de depósito de valores, regulada por la ley N° 18.876.

Las operaciones relativas al patrimonio de la sociedad administradora se contabilizarán separadamente de las del Fondo. Asimismo, cuando administre más de un Fondo, las operaciones de cada uno de ellos se contabilizarán separadamente.

Artículo 60.- La comisión de la administradora por la administración del Fondo será de cargo de la institución que mantenga las cuentas, en las condiciones que se establezcan en el contrato de administración, la que estará exenta del Impuesto al Valor Agregado.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Artículo 61.- La inversión de los Fondos, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en cuenta corriente bancaria, deberá efectuarse en valores que puedan ser adquiridos con recursos de los fondos de pensiones chilenos, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto ley N° 3.500, de 1980, y en cuotas de fondos mutuos.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Artículo 62.- Las inversiones de los Fondos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

a) La inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del cinco por ciento del activo del Fondo. No estarán sujetos a este límite los títulos emitidos por la Tesorería General de la República o por el Banco Central de Chile, y otros emitidos o garantizados por el Estado de Chile.

El fondo podrá invertir hasta un 25% del valor de su activo en cuotas de un fondo de inversión extranjero, abierto o cerrado, o en títulos de deuda de securitización correspondientes a un patrimonio de los referidos en el Título XVIII de la ley N° 18.045, que cumplan los requisitos que determine la Superintendencia;

LEY 19705
Art. 16 N° 1
D.O. 20.12.2000

b) La inversión del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial no podrá representar más del quince por ciento del activo del Fondo;

c) La inversión en acciones de sociedades anónimas no podrá exceder del cuarenta por ciento del activo del Fondo. La inversión en cuotas de fondos de inversión y en cuotas de fondos mutuos, conjuntamente, no podrá exceder del quince por ciento del activo del Fondo;

d) La inversión en títulos de emisores extranjeros no podrá exceder del treinta por ciento del activo del Fondo;

e) El Fondo no podrá poseer más del diez por ciento de las acciones suscritas y pagadas por una misma sociedad o de las cuotas de un mismo fondo de inversión o fondo mutuo. El conjunto de inversiones del Fondo en valores emitidos o garantizados por una misma sociedad no podrá exceder del diez por ciento del activo total de

dicha emisora.

Tratándose de títulos de deuda de securitización regulados por el Título XVIII de la ley N° 18.045, los límites señalados en esta letra se aplicarán a cada patrimonio por separado.

LEY 19705
Art. 16 N° 2
D.O. 20.12.2000

En caso de que una sociedad administre más de un Fondo, las inversiones de los mismos, en conjunto, no podrán exceder estos límites;

f) El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por la administradora o personas relacionadas a ella, ni en valores emitidos por una administradora de fondos de terceros autorizada por ley, y

g) La suma de las operaciones para cobertura de riesgo financiero efectuadas con recursos del Fondo, calculada en función del activo objeto de dicha operación y medida en términos netos, no podrá exceder el valor de la inversión mantenida por el Fondo en el instrumento objeto de la cobertura.

Con todo, la suma de las operaciones para la cobertura del riesgo financiero que mantenga vigente el Fondo, y que posean idénticas características financieras en cuanto a plazo, moneda y activo objeto, no podrán exceder del diez por ciento del total de dichas operaciones que se encuentren vigentes en los mercados secundarios formales.

Las limitaciones establecidas en este artículo no regirán durante los primeros seis meses de operación del Fondo.

Artículo 63.- Las transacciones de acciones, de cuotas de fondos de inversión y de otros valores que tengan transacción bursátil, de acuerdo con lo que defina el reglamento de esta ley, así como las operaciones de cobertura de riesgo financiero, deberán efectuarse en una bolsa de valores. Las transacciones o negociaciones de los demás valores deberán efectuarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado cuidando de no exceder los máximos o mínimos, según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

La sociedad administradora, sus accionistas, directores o gerentes, no podrán adquirir, directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores de propiedad del o de los Fondos que administre, ni enajenar de los suyos a éstos. Asimismo, la adquisición o enajenación de valores por cuenta del Fondo a personas relacionadas a la administradora no podrá efectuarse a través de negociaciones privadas.

Los bienes que integran el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes o prohibiciones de cualquier especie.

Artículo 64.- El reglamento deberá fijar las normas relativas a valorización de inversiones, procedimiento y plazos para corregir excesos de inversión y otras que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los Fondos y de las sociedades administradoras.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Artículo 65.- La Superintendencia podrá revocar la autorización de existencia a la sociedad administradora, en caso de infracción grave de las normas legales que rijan la administración de los Fondos para la Vivienda o cuando la administración haya sido llevada en forma fraudulenta o gravemente culpable.

LEY 19401
Art. Unico N° 72
D.O. 28.08.1995

Disuelta la sociedad administradora por revocación de la autorización de existencia o por cualquier otra causa, la institución que mantenga las cuentas deberá traspasar la administración del o de los Fondos a otra sociedad administradora; mientras ello no ocurra, la liquidación de la administradora será practicada por la Superintendencia. Una vez traspasado el Fondo, la liquidación será efectuada por la propia sociedad.

Declarada la quiebra de una sociedad administradora y mientras no se traspasen los Fondos administrados por la fallida, el Superintendente de Valores y Seguros, o la persona que éste designe, actuará como síndico, con todas las facultades que al efecto les confiere a los síndicos la ley N° 18.175, sobre Quiebras.

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévase a efecto como Ley de la República.

Santiago, 15 de diciembre de 1993.- PATRICIO AYLWIN AZOCAR, Presidente de la República.- Alberto Etchegaray Aubry, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Alejandro Foxley Rioseco, Ministro de Hacienda.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.- Joan Mac Donald Maier, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.