

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
E INSTITUCIONES FINANCIERAS
C H I L E

CIRCULAR

FILIALES Nº 28
BANCOS Nº -o-
FINANCIERAS Nº -o-

Santiago, 30 de enero de 1996.

SEÑOR GERENTE:

Sociedades de leasing inmobiliario. Imparte instrucciones.

La Ley N° 19.281, publicada en el Diario Oficial del 27 de diciembre de 1993, modificada por la Ley N° 19.401 que se publicó en el Diario Oficial de 28 de agosto de 1995, estableció las normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Dicha ley ha sido reglamentada por el Decreto Supremo N° 120 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1995, y por el Decreto Supremo N° 1.334 del Ministerio de Hacienda, publicado en el Diario Oficial del 25 de enero de 1996.

Las referidas disposiciones contemplan la participación de sociedades inmobiliarias propietarias de las viviendas arrendadas bajo ese sistema, las cuales, al constituirse como filiales de bancos o sociedades financieras, quedan sujetas a la fiscalización de esta Superintendencia.

Al respecto se ha resuelto impartir las siguientes instrucciones generales a las que deberán ceñirse las sociedades que se constituyan al amparo de dicha ley:

1.- Sociedades de leasing inmobiliario.

Las sociedades de leasing inmobiliario son aquellas filiales de bancos o sociedades financieras creadas al amparo de la Ley N° 19.281, cuyo giro exclusivo es efectuar operaciones de arrendamiento con contrato de compraventa de acuerdo con las disposiciones de dicha ley.

Estas sociedades, a diferencia de las empresas de leasing constituidas de acuerdo con el N° 11 bis, letra b) del artículo 83 de la Ley General de Bancos, están facultadas para construir o adquirir viviendas terminadas para el desarrollo de su giro, pudiendo mantenerlas sin que medie un contrato previo y hacerse cargo directamente de la mantención y reparación de los inmuebles para vivienda que arrienden.

2.- Patrimonio y endeudamiento.

El patrimonio de las sociedades de leasing inmobiliario no podrá ser inferior a 10.000 unidades de fomento. Por consiguiente, deberán constituirse con el capital suficiente para cubrir esa exigencia, cuyo cumplimiento se medirá considerando el capital pagado y reservas de la sociedad.

Las sociedades podrán mantener un endeudamiento hasta por el equivalente a 12,5 veces su capital pagado y reservas.

El incumplimiento de alguno de estos límites derivará en las acciones previstas en el artículo 22 de la Ley N° 19.281.

3.- Aplicación de otras normas impartidas por esta Superintendencia.

Las sociedades de leasing inmobiliario quedan sujetas a las instrucciones que ha impartido o imparta en lo futuro esta Superintendencia a las sociedades filiales en general o a las sociedades de leasing en particular, salvo aquellas que se contrapongan con normas especiales que se les imparta o que no resulten aplicables en razón al cumplimiento de la Ley N° 19.281 y su Reglamento.

4.- Información periódica que debe remitirse a esta Superintendencia.

Las sociedades de leasing inmobiliario deberán sujetarse a las instrucciones contenidas en el Manual del Sistema de Información para Compañías de Leasing, para los efectos de la información que deben entregar a esta Superintendencia, a contar de la fecha en que inicien sus actividades.

Saludo atentamente a Ud.,

JOSE FLORENCIO GUZMAN CORREA
Superintendente de Bancos e
Instituciones Financieras