

LEY N° 12813

Autorizando la organización y funcionamiento de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso ha dado la ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA PERUANA

Ha dado la ley siguiente:

TITULO I

OBJETO DE LA LEY

ARTICULO 1°— Autorízase la organización y funcionamiento de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda (A.M.C.V.) como asociaciones de derecho privado, sin ánimo de lucro, en las cuales pueden invertir sus economías y rentas las personas naturales y jurídicas con el objeto de promover bajo su propia administración, la formación de capitales destinados al otorgamiento de préstamos para vivienda.

TITULO II

MIEMBROS

ARTICULO 2°— Pueden pertenecer a las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda todas las personas naturales y jurídicas que se inscriban en sus respectivos registros, inviertan en ellas su dinero desde un límite mínimo de cincuenta soles oro (S/o. 50.00) y satisfagan las demás condiciones subsidiarias que señalen sus Estatutos. Se

reputa hecha la inscripción por el simple hecho de la apertura de un cuenta individual de inversión.

Dejarán de pertenecer a las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda los asociados cuyas inversiones, con derecho a las participaciones que señala el artículo 14º, no sean mayores de doscientos cincuenta soles oro (S/o. 250.00) durante cuatro semestres consecutivos quedando falcutada la respectiva Asociación para cancelar la cuenta correspondiente previa devolución de su saldo acreedor, sin castigo alguno.

TITULO III

FUNDACION

ARTICULO 3º— Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda podrán ser organizadas por un número mínimo de veinticinco personas, las que otorgarán una escritura pública que contenga el instrumento de constitución con sus estatutos de acuerdo a la presente ley, y se obligarán a hacer inversiones inmediatas por un total mínimo de sesenta mil soles oro (S/o. 60,000.00) entre los cuales haya cuando menos cinco de diez mil soles oro (S/o. 10,000.00) cada una.

La Superintendencia de Bancos dentro de un plazo máximo de 30 días, podrá objetar las minutas de constitución en caso de no hallarlas ajustadas a la ley y podrá, además, objetar la persona de uno o más de los fundadores por no tener intachable reputación. En defecto de una u otra observación, o si la segunda no redujera el número de los fundadores a menos de veinte (20), ni las inversiones, a menos de cincuenta mil soles oro (S/o. 50,000.00), todo lo cual constará de certificación notarial, la Asociación elevará la minuta a escritura pública la que deberá inscribirse en el

Registro Público de personas jurídicas del distrito de su domicilio y deberá dar comienzo a sus actividades dentro de los ciento veinte días de esa inscripción, bajo pena de considerarse abandonado el proyecto.

TITULO IV

OPERACIONES

ARTICULO 4º— Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda podrán realizar exclusivamente las siguientes operaciones:

I.—Recibir en inversión dinero de sus asociados, el que acreditarán en cuentas individuales nominativas sin limitación de cuantía. Las inversiones podrán ser retiradas, parcial o totalmente, por los titulares legítimos de la cuenta, mediante previo aviso escrito con sesenta días de anticipación, pero si la Asociación no tuviere, la liquidez necesaria para atender todos los pedidos de retiro que reciba, procederá a atenderlos por entregas parciales iguales, sea cual fuere el monto de las inversiones o pedidos de retiro, y en el orden de solicitudes en que hubiese sido formulados, todo de acuerdo con el plan que prepara la misma Asociación y que, habiendo sido sometido al conocimiento de la Superintendencia de Bancos, no fuere observado por ésta en el término de cinco días;

II.—Otorgar préstamos hipotecarios a sus mismos asociados o a terceras personas bajo las siguientes condiciones:

a).—Tener como finalidad la vivienda, sea para su compra, construcción, mejora o sustitución de otro gravamen, entendiéndose por vivienda el terreno y la fábrica o uno de ambos, con capacidad para uno o más familias, sea

su ubicación urbana o rural y sirva a la vez como vivienda y lugar de trabajo, siempre que tenga la finalidad indicada y se encuentre ubicada dentro del Departamento del domicilio de la Asociación.

b).—Estar limitados a la suma máxima de cien mil soles oro (S/o. 100,000.00) sin excepción alguna, y dentro de esta limitación, en ningún caso ser mayores del ochenta por ciento (80%) del valor de tasación del inmueble o inmuebles que deberán garantizar el préstamo con primera hipoteca. La tasación del bien se hará por su valor actual, salvo que el préstamo se solicite para construcción o mejora, caso en el cual se considerará el valor resultante de su inversión. El bien hipotecado deberá estar ubicado en el mismo Departamento del domicilio de la Asociación.

c).—Ser amortizados en un plazo de cinco a veinte años, mediante el pago de cuotas mensuales fijas e iguales en las cuales se incluya además, los intereses al rebatir y los premios de los seguros correspondientes; y

III.—Otorgar préstamos a sus propios asociados o a terceras personas, sin exigencia de garantía inmobiliaria, bajo las siguientes condiciones:

a).—Tener como finalidad la mejora de un inmueble destinado a vivienda, entendida ésta en los términos expuestos en el inciso II anterior.

b).—Estar limitados a la suma máxima de veinticinco mil soles oro (S/o. 25,000.00) sin excepción alguna, y estar garantizados por la cuenta de inversión de un asociado, que a juicio de la Asociación tenga la calidad personal necesaria, y cuyo nivel, para el cálculo de sus participaciones en el semestre anterior no haya sido menor de

la tercera parte del préstamo, o alternativamente, por la renta de un inmueble cuyo monto bruto anual no sea menor del treinticinco por ciento (35%) del préstamo. La renta se apreciará atendiendo a la mejora para la cual se solicita el préstamo.

La Asociación podrá eximir de estas garantías a los préstamos que a su juicio no la requieran debido a las condiciones de excepción que lo justifiquen.

c).—Ser amortizados en el plazo de uno a tres años, susceptibles de una prórroga extraordinaria a cinco años, mediante cuentas mensuales, fijas e iguales, en las que se comprenda además los intereses a rebatir y los premios de los seguros correspondientes.

ARTICULO 5º— Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda sólo podrán dedicar hasta el límite del ochenticinco por ciento (85%) de las inversiones acreditadas en cuentas individuales y de sus reservas generales a los préstamos autorizados en el artículo anterior, cuidando a su vez que no más del ochenticinco por ciento (85%) de dicho límite de préstamo sea aplicado a los hipotecarios y no más del quince por ciento (15%) del mismo a los otros préstamos.

ARTICULO 6º— Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda mantendrán obligatoriamente en efectivo o en depósitos a la vista no menos del cinco por ciento (5%) de las inversiones acreditadas a sus asociados, y, además, no menos de un diez por ciento (10%) adicional en créditos e imposiciones a plazo no mayor de un año y en valores de primera clase.

ARTICULO 7º—Para la ejecución de sus operaciones y para la conducción de sus actividades, las Asociaciones Mutua

les de Crédito para Vivienda podrán celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles, activa y pasivamente, incluyendo operaciones bancarias y la emisión y suscripción de bonos, letras, pagarés, vales u otros efectos mercantiles, seguir toda especie de procedimientos judiciales y administrativos, otorgar documentos privados o públicos. También podrán fijar las condiciones y trámites que consideren más convenientes inclusive el plazo, el tipo de interés y la comisión destinada a cubrir el estudio de títulos, la tasación o inspección de inmuebles u obras y en general todos los gastos de la operación. Esta comisión no pasará, en ningún caso, del dos y medio por ciento (2 1/2%) del importe del préstamo y se cobrará por una sola vez; el tipo de interés se establecerá dentro de los límites que cada Asociación fije semestralmente.

TITULO V

GOBIERNO

ARTICULO 8º— Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda se gobernarán por sus Juntas de Administración y sus Juntas eGnerales de Asociados, y estarán sujetas a la inspección de la Superintendencia de Bancos.

TITULO VI

JUNTAS DE ADMINISTRACION

ARTICULO 8º— Las Juntas de Administración se compondrán de no menos de cinco ni de más de once miembros, todos elegidos por voto directo de los asociados para un período de tres años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Para ser elegidos se requiere ser miembro de la Asociación, tener en cuenta individual una inversión no menor de cinco mil soles oro (S/o.

5,000.00) en el semestre anterior, con derecho a participaciones, y gozar de intachable reputación. La renovación de las Juntas de Administración se hará por tercios cada año, y para este efecto, los integrantes de las primeras Juntas serán elegidos por tres, dos y un año, respectivamente, según estricto orden del número de votos recibidos, debiendo resolverse por sorteo los casos en que hubiere empate.

Como única remuneración por sus servicios, los miembros de las Juntas de Administración percibirán el honorario que previamente señalen las Juntas Generales de Asociados por su asistencia personal a las sesiones, con la exclusiva excepción de quienes sean, además, funcionarios permanentes de las Asociaciones, los cuales percibirán el haber que le señalen las Juntas de Administración. En ningún caso dicho honorario podrá exceder de la suma que fije la Superintendencia de Bancos.

ARTICULO 10º— Las Juntas de Administración ejercen la plena representación de las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda y tiene como misión y responsabilidad su gobierno y la dirección de sus operaciones. Con tal objeto gozan de todos los poderes y facultades requeridos por la naturaleza y fines de las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda sin otros límites que los establecidos por la presente ley y sus respectivos estatutos, y las atribuciones de las Juntas Generales de Asociados. Las Juntas de Administración procederán por mayoría de votos y de acuerdo con su criterio a ejercer dichos poderes y facultades, entre las cuales estarán las de dictar sus reglamentos, concertar cada operación, aprobar todo acto o contrato, designar comités, funcionarios y empleados, abrir agencias y otorgar poderes y en general adoptar todas las decisiones requeridas para el debido cumplimiento de su misión.

TITULO VII

JUNTAS GENERALES DE ASOCIADOS

ARTICULO 11º— Las Juntas Generales de Asociados estarán formadas por todos los miembros de las Asociaciones legalmente inscritas en el Registro correspondiente treinta días antes de la sesión anual ordinaria. Deberá celebrarse en los meses de enero o febrero de cada año calendario por convocatoria de la Juntas de Administración y con el quórum que resulte de los asociados que concurren o se hagan representar mediante poder otorgado por carta notarial o ante Notario.

Las atribuciones de las Juntas Generales son las siguientes:

- a).—Elegir a los miembros de las Juntas de Administración;
- b).—Señalarles su honorario por asistencia a sesión;
- c).—Recibir de las Juntas de Administración un informe detallado sobre la marcha y el estado económico de las Asociaciones y un programa de acción para el año siguiente;
- d).—Reformar los Estatutos y acordar la disolución o la fusión de la Asociación con otra de igual clase Para ejercer las atribuciones de este inciso se necesita Junta General Extraordinaria.

ARTICULO 12º— Las Juntas Generales de Asociados elegirán a las Juntas de Administración, a razón de un voto par cada asociado hábil cuyas inversiones con derecho a participaciones en la fecha límite a que se refiere el artículo anterior, hubieran sido de cuatro mil soles oro (S/o. 4,000.00) o fracción menor, aumentándose el número de

votos por asociado a razón de uno más por cada cuatro mil soles oro, o fracción menor, sin que este aumento pueda en ningún caso dar derecho a una acumulación mayor de veinticinco (25) votos por persona cualquiera que fuere el volumen de inversión indicado en su cuenta individual.

TITULO VIII

BALANCE Y PARTICIPACIONES

ARTICULO 13º—La Junta de Administración hará al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año un balance general con cuenta de ganancias y pérdidas y demás anexos que fueren necesarios. Dichos balances y sus anexos serán puestos en conocimiento de la Junta General Ordinaria anual antes de procederse a la elección de miembros de la Junta de Administración, sin perjuicio de haber sido previa y oportunamente distribuidos por correo a los asociados o publicado en un de los diarios que tenga mayor difusión en el Departamento. En la Junta General Ordinaria los asociados tendrán derecho a formular pedidos de explicación y análisis de los balances y sus anexos, sin limitación alguna, estando obligada la Junta de Administración a proporcionar la información correspondiente.

ARTICULO 14º— Si de un balance semestral resultare un superávit, después de pagados todos los gastos del ejercicio y hechas las provisiones, castigos y reservas que el buen criterio de la Junta estimare necesarias, dicho superávit será aplicado en la siguiente forma:

- a).—No menos del diez por ciento (10%) para la formación o incremento de una Reserva General; y

b).—El saldo para ser distribuído y acreditado como participación en la cuentas de inversión de todos los asociados en proporción al promedio de los saldos más bajos registrados durante los diez primeros días de cada mes durante el semestre. Las cuentas cuyos saldos no alcancen en todos los meses al mínimo que cada Asociación fije en sus Estatutos, que no podrá en ningún caso ser menor de cincuenta soles oro (S/o. 50.00), no tendrán derecho a participación.

ARTICULO 15°—Las cuentas individuales de inversión de las que no se retiren fondos durante el semestre y que en el mismo período reciban nuevas entregas por el monto mínimo de quinientos soles oro (S/o. 500.00) y el máximo de cinco mil soles oro (S/o. 5,000.00) podrán participar en un sorteo semestral de estímulo, que las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda están facultadas para establecer, mediante el cual se acreditará a los favorecidos los premios que determinen sus Juntas de Administración.

ARTICULO 16°— Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda quedan exoneradas de todo impuesto, tasa o contribución, sea fiscal, regional o municipal, creados o por crearse. La exoneración se extiende a los superávit que obtengan, a los documentos que otorguen y a los actos y contratos que realicen.

Gozan de igual exoneración los prestatarios de las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda en los actos y contratos mediante los cuales apliquen los préstamos recibidos a los fines de compra, construcción, mejora o sustitución del gravamen para los cuales los reciben. Esta exoneración se extenderá también al aporte que haga el prestatario con el mismo objeto, teniendo la exoneración total un límite de cien mil so-

les oro (S/o. 100,000.00). Los inmuebles que se compren, construyan o mejoren con dichos préstamos, gozarán durante cinco años de la exoneración del impuesto a los predios.

ARTICULO 17°— Están exonerados también de todo impuesto, tasa o contribución, sea fiscal, regional o municipal creados o por crearse, incluso los impuestos a la sucesión, las inversiones que se efectúen hasta un límite de cien mil soles oro (S/o. 100,000.00) y sus correspondientes participaciones, así como los documentos, actos o contratos que a tales inversiones se refieran.

Los incrementos netos con derecho a participación registrados en las cuentas individuales de inversión durante cada año, serán deducibles, hasta por el monto de cien mil soles oro (\$ 100,00.00) de la renta sujeta a los impuestos de la Ley No. 7904 y sus complementarias.

ARTICULO 18°— Las inversiones efectuadas de acuerdo con la presente ley son inembargables dentro de los límites que fija la Ley de Bancos para los depósitos de ahorros.

TITULO IX

REFORMA DE ESTATUTOS. DISOLUCION.— FUSION

ARTICULO 19°— Las Asociados Mutuales de Crédito para Vivienda modificarán sus Estatutos o acordarán su fusión con otra Asociación o su disolución, por acuerdo de su Junta General de Asociados extraordinariamente convocada con diez días de anticipación por la Junta de Administración, sea por su propia decisión o a pedido de diez por ciento (10%) de los asociados cuyas cuentas de inversión alcancen esta misma proporción respecto del fondo acumulado de

TITULO X

INSPECCION POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

todas ellas treinta (30) días antes de hacer el pedido. La decisión aprobatoria de la Junta deberá tomarse por voto de los dos tercios ($2/3$) de los asociados presentes, guardándose las reglas de la Junta General ordinaria para el quórum y el derecho a voto, debiendo tales dos tercios ($2/3$) representar esa misma proporción respecto del monto acumulado de las cuentas individuales de inversión representadas en la Junta.

La reforma de los Estatutos entrará en vigencia después de inscrita en el Registro Público observando el procedimiento del artículo 3o.

Para la fusión o disolución voluntaria de una Asociación, el procedimiento aplicable será el que proponga la Junta de Administración a la Superintendencia de Bancos, siempre que ésta no la objete dentro de los diez días de serle puesto en su conocimiento.

ARTICULO 20º— En caso de disolución de una Asociación, podrán las otras otorgarle préstamos con garantía de sus créditos hipotecarios o adquirir éstos, hasta por un monto no superior para cada una del diez por ciento (10%) de su activo o de cinco veces el límite máximo del préstamo individual autorizado según el artículo 4o.

Igualmente podrá el Gobierno, en el mismo caso, hacer semejantes préstamos o adquirir los mismos créditos hipotecarios hasta por el límite máximo del cincuenta por ciento (50%) de éstos, quedando facultado para este objeto a emitir bonos de deuda pública interna y entregar éstos o su producto en ejecución del préstamo o en pago del precio de transferencia. Las operaciones a que el presente artículo se refiere deberán ser hechas, en todo caso, sólo con el objeto de facilitar el proceso de liquidación de una Asociación, y siempre que merezcan la aprobación de la Superintendencia de Bancos.

ARTICULO 21º— Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda estarán sujetas a la inspección de la Superintendencia de Bancos, la cual les aplicará en cuanto sea adecuado a la naturaleza de éstas, las disposiciones de los capítulos VI y VII de la Ley de Bancos. La misma Superintendencia aplicará también las normas del capítulo VIII de la mencionada ley en los casos de no aprobar el procedimiento previsto al final del artículo 19º de la presente ley o en los casos del artículo 128º de la Ley de Bancos, con excepción de los incisos (a) y (c).

La Junta Asesora prevista por la Ley citada, estará formada por un representante del Ministerio de Hacienda, otro de la Junta de Administración de la Asociación y otro de la Junta General de Asociados de la misma, elegidos estos dos últimos en la forma prevista en sus Estatutos para la actuación ordinaria de uno y otro organismos.

La Superintendencia de Bancos podrá acotar y cobrar a los Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda únicamente el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas que les correspondería abonar de acuerdo con los artículos 12o. y 13o. de la Ley de Bancos.

TITULO XI

VIGENCIA DE LA LEY

ARTICULO 22º— Los beneficios que establece la presente ley no podrán ser modificados en el plazo de 25 años sin el consentimiento de las propias Asociaciones, de acuerdo con la Superintendencia de Bancos, la cual queda faculta-

da a pedido de cualquiera de ellas, para elevar hasta el cincuenta por ciento (50%) y de acuerdo con las condiciones económicas generales, la cuantía de los límites establecidos en los artículos 4o., 15o. y 17o. de la presente ley.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para su promulgación.

Casa del Congreso, en Lima, a los dos días del mes de marzo de mil novecientos cincuentisiete.

RAUL PORRAS BARRENECHEA,
Presidente del Senado.

CARLOS BALAREZO DELTA, 1er.
Vice-Presidente de la Cámara de Diputados..

E. MARTINELLI TIZON, Senador
Secretario.

ERNESTO GUZMAN, Diputado
Secretario.

AL Señor Presidente Constitucional
de la República.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los seis días del mes de marzo de mil novecientos cincuentisiete.

MANUEL PRADO

JUAN PARDO HEEREN.

G. ALZAMORA.