

Caja de Credito Hipotecario in Santiago de Chile.

Errichtet: Durch chilenisches Staatsgesetz vom 29./8. 1855 als öffentliches Kredit-Institut. Die Caja ist ein Institut, welches nicht auf Gewinn, sondern zu gemeinnützigen Zwecken arbeitet. Dadurch, dass die Gewährung der Hypoth.-Darlehen in Pfandbriefen u. nicht in barem Gelde erfolgt, ist ein eigenes Kapital nicht erforderlich u. auch nicht vorhanden. Dagegen sammelt die Caja einen R.-F. an, der aus denjenigen Kostenbeiträgen der Hypothekenschuldner gebildet wird, die nicht durch die Verwaltungsspesen in Anspruch genommen werden. Ferner fließen dem R.-F. Verzugszinsen, verjährte Pfandbrief- u. Coup.-Beträge sowie einige Nebeneinnahmen zu.

Zweck: 1) Ausgabe von Hypothekar-Obligationen oder Pfandbriefen gegen Hypoth., die zugunsten des Instituts bestellt sind; 2) Einzug der Annuitäten, welche die Hypoth.-Schuldner dem Institut zu zahlen haben; 3) pünktl. Zahlung der Zs., welche den Inhabern der Pfandbr. zukommen; 4) Tilg. der Pfandbr. al pari in Höhe des für die Tilg. bestimmten Fonds.

Pfandbriefdarlehen: Die Pfandbriefdarlehen dürfen die Hälfte des Wertes der hypothezierten Immobil. nicht überschreiten. Als Regel gilt, dass die Verbindlichkeiten der Caja durch erste Hypoth. sichergestellt sein sollen, doch dürfen auch bereits verpfändete Grundstücke bis zur Hälfte des Wertes weiter beliehen werden. Der Wert der hypothezierten Grundstücke darf 2000 Pesos, das Darlehen 500 Pesos nicht unterschreiten. Der A.-R. hat hauptsächlich darauf zu achten, dass die zu beleihenden Grundstücke nicht nur ihrem Werte nach, sondern auch hinsichtlich der fortlaufenden regulären Erträge eine Garantie für die regelmässige Zahlung der Annuitäten bieten. Der Wert ländlicher Terrains wird festgesetzt, indem man als Basis die Rente annimmt, nach welcher die direkten Steuern berechnet werden, und diese mit 5% kapitalisiert. Die übrigen Immobil. werden durch einen oder mehrere von der Caja auf Kosten der Eigentümer ernannte Sachverständige taxiert. Dasselbe Verfahren wird bei ländlichen Terrains auf Verlangen des Eigentümers eingeschlagen. Die Caja kann aus den letzten fünf Jahren stammende gerichtliche Taxen als genügende Unterlagen ansehen. Grundstücke, welche nach der Steuergrundlage mehr als 50 000 Pesos Wert repräsentieren, werden von mehr als einem Taxator abgeschätzt. Bei Darlehen auf ländlichen Besitz bewilligt der A.-R. bis zur Hälfte des Wertes, zu welchem das Grundstück mit seinen Einzäunungen geschätzt worden ist. Es kann dabei der Wert von Gebäuden, wenn sie versichert sind, in Berücksichtigung gezogen werden, sowie auch von Weinbergen, die mit einem Viertel des Wertes anzusetzen sind. Bäume u. Anpflanzungen, welche leicht verschwinden können, werden bei der Gewährung von Vorschüssen nicht in Berücksichtigung gezogen. Auf Besitztümer, die in den Kolonisations-Provinzen gelegen sind, die eine Bewässerung nicht haben oder bei denen eine wirkliche landwirtschaftl. Ausbeutung noch nicht stattfindet, pflegt der A.-R. nur bis 30% des Bodenwertes zu bewilligen, ohne Wälder u. Baumpflanzungen. Bei Vorschüssen auf städt. Besitzungen ist für die Berücksichtigung des Wertes der Gebäude erforderlich, dass dieselben gegen Feuerrisiken versichert sind bei einer der Ges., die auf Grund der mit der Caja geschlossenen Verträge die Versich. für die ganze Zeit des Darlehens aufrecht erhalten. Unter diesen Beding. gewährt der A.-R. bis zur Hälfte des Taxwertes der städt. Grundstücke, welche sich im kaufm. Viertel befinden, und nur bis zum dritten Teil des Wertes bei den übrigen Grundstücken. In beiden Fällen muss der Wert des Bodens höher sein als die Hälfte oder der dritte Teil, die gewährt werden. Bei Wertverminderung hypothezierter Immobil. kann die Caja Rückzahl. ihrer Darlehen verlangen. Wenn die Schuldner ihren Verpflichtungen nicht rechtzeitig nachkommen, so kann die Caja nach Monatsfrist die Besitzergreifung des Grundstücks verlangen und sich aus den Einkünften vorweg bezahlt machen, oder aber die Caja kann die Subhastation herbeiführen. Die Darlehensnehmer erhalten gegen Bestellung von Hypoth. Pfandbriefe der Caja de Credito Hipotecario und sind verpflichtet, der Caja für den Betrag der erhaltenen Pfandbr. und für die vertragsmässige Anzahl von Jahren in halbjähr. Raten pränumerando Annuitäten zu zahlen, welche bestehen aus: 1. den Zs., die 8% nicht übersteigen dürfen; 2. der vereinbarten Tilgungsrate; 3. dem Betrag für die Reserve u. die Verwalt.-Kosten, welcher 1/2% nicht übersteigen darf. Auf nicht rechtzeitig gezahlte Annuitäten sind 2% pro Monat Zs. zu entrichten. Die Caja de Credito Hipotecario darf nicht mehr Pfandbr. ausgeben, als Hypoth. für sie bestellt sind. Die von der Caja ausgegebenen Pfandbr. werden in ein Register eingetragen, das von der Kämmerei der „Casa de Moneda“ (staatliche Münze) geführt wird. Die Eintragungen in das Register werden bei Vorlage einer beglaubigten Abschrift der zugunsten der Caja bestellten Hypoth. im Nominalbetrage der Pfandbr. bewirkt und durch den Superintendenten und den Kassierer unterzeichnet. Dieselben Beamten unterzeichnen u. stempeln auch die eingetrag. Pfandbr. Durch Gesetz Nr. 2612 v. 10./1. u. Gesetz Nr. 2641 v. 12./2. 1912 ist der Präsident der Republik Chile autorisiert worden, bis zur Höhe von 55 000 000 Papier-Pesos in der staatl. Casa de Moneda (Münze) befindl. Pfandbr. der Caja de Credito Hipotecario unter Vermittelung der Caja de Credito Hipotecario durch einen entsprechenden Betrag von Pfandbr. in ausländischer Währung zu ersetzen u. dieselben zu verkaufen.

Der Verkauf ist für einen Betrag von Pesos Papier 50 917 474.54 (umgerechnet in 30 999 984.50 Pesos Gold zum Kurse von 18 Pence für einen Peso chilenischer Währung) durch Vertrag v. 9. März 1912 an ein Konsort. bestehend aus der Dresdner Bank, dem A. Schaaffhausen'schen Bankverein und der Nationalbank für Deutschland zu Berlin, erfolgt. An Stelle der urkundlich zu vernichtenden Papier-Pfandbr. gelangt ein entsprechender Betrag