

REGLAMENTO FINANCIERO DE LOS CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS
OTORGADOS MEDIANTE LA EMISION DE LETRAS DE CREDITO

I.- Gastos de cargo del deudor hipotecario

Sólo podrán ser de cargo del deudor hipotecario los pagos efectuados por los siguientes conceptos:

- a) Pago de impuestos de timbres y estampillas.
- b) Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- c) Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del (o de los) contratos de mutuos.
- d) Prima de Seguro de Incendio.
- e) Tasación del inmueble hipotecado.
- f) Prima de Seguro de Desgravamen.
- g) Estudio de títulos y redacción de escritura.
- h) Prima de Seguro de Póliza de Pago de Cuotas Hipotecarias por Cesantía Involuntaria.

II.- Tasa efectiva de interés del mutuo hipotecario

La tasa de interés efectiva del mutuo hipotecario se obtiene calculando la tasa de retorno que hace igual el valor presente de todos los servicios del mutuo a la suma efectivamente percibida en préstamo por el deudor.

La tasa de interés mensual del mutuo hipotecario se deberá componer en forma geométrica en doce períodos.

La tasa de interés efectiva anual deberá aparecer en el respectivo contrato de mutuo.

Las fórmulas de cálculo de ésta se incluyen en el Anexo, cuando se trate de la modalidad de tasas de interés fijas.

Asimismo, se podrán pactar tasas de interés efectivas flotantes para el mutuo hipotecario, cuya flotación deberá ser en base a la Tasa de Interés Promedio (TIP) para operaciones reajustables entre 90 y 365 días, que haya publicado el Banco Central de Chile para la segunda quincena del mes anteprecedente al de vigencia de dicha tasa de interés flotante, la que se determinará semestralmente y fijará el valor de los dividendos para los seis meses siguientes. En todo caso, dichas tasas de flotación de referencia no podrán ser superiores en más de tres puntos porcentuales anuales respecto de la tasa de interés utilizada en el primer período de vigencia del mutuo hipotecario, ni ser inferiores, a opción del acreedor, en más de tres puntos porcentuales respecto de la misma tasa de interés.

III.- Forma de computar los intereses

Las tasas de interés que devengan las Letras de Crédito y el mutuo hipotecario respectivamente, se expresan en términos anuales y vencidos. Sin perjuicio de ello, el cálculo de las tasas equivalentes trimestrales para las letras y mensuales para el mutuo hipotecario, se sujetará a las siguientes normas:

- a) El servicio de la obligación deberá efectuarse por medio de dividendos mensuales anticipados que comprendan amortización, intereses y comisión y la suma de la amortización más los intereses de tres dividendos mensuales debe corresponder al valor del cupón trimestral correspondiente de la letra emitida.
- b) Establecimiento de las tasas de interés mensuales y trimestrales equivalentes a una tasa de interés anual. Las fórmulas de cálculo de estas tasas, cuando se trate de la modalidad de tasas de interés fijas, se incluyen en el Anexo.
- c) Para el cálculo de las tasas de interés señaladas precedentemente se emplearán no menos de siete decimales. Para ello se aproximará el séptimo decimal al valor inmediatamente superior solamente en el caso que el octavo sea igual o superior al número cinco.
- d) En caso de pactarse tasas de interés flotante, el cálculo de las tasas de interés tomará en consideración la Tasa de Interés Promedio (TIP) para operaciones reajustables entre 90 y 365 días que haya publicado el Banco Central de Chile para la segunda quincena del mes anteprecedente al de determinación de los dividendos o cupones respectivos.
- e) No obstante lo anterior, la tasa de interés efectiva del mutuo hipotecario así como la tasa de interés que devengue la letra de crédito durante el primer semestre de vigencia de ambas, serán fijas.

IV.- Servicio de las Letras de Crédito

El Servicio de las Letras de Crédito se realizará a través del pago de cupones. Los vencimientos y pagos de los cupones serán por trimestres consecutivos, venciendo el último día de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. El último servicio deberá corresponder a un mes de diciembre.

Los cupones se expresarán en Unidades de Fomento, o en Índices de Valor Promedio, y corresponderán a servicios iguales, que comprenderán capital e intereses, con no menos de 4 decimales para una unidad de reajuste, salvo el último servicio que podrá ser de un monto distinto.

En el caso de letras de crédito con tasas de interés flotante, las diferencias que resulten de aplicar la tasa de interés vigente en el primer período del instrumento y las tasas de interés flotante pactadas, se podrán ajustar a través de variar el monto de los intereses comprendidos en el cupón, el que señalará la fórmula, incluida la tasa de interés, que se utilizará para determinar el valor de dicho cupón.

En todo caso, las tasas de interés flotante de referencia no podrán exceder en más de tres puntos porcentuales anuales respecto de la tasa de interés vigente en el primer período de la letra de crédito, ni ser inferiores, a opción del emisor, en más de tres puntos porcentuales anuales respecto de la misma tasa de interés.

V.- Emisión de las Letras y servicio de la obligación.

- 1.- La emisión material de las letras se hará en el mes en que se celebre el respectivo contrato de mutuo. La fecha de emisión nominal de las letras será el 1° de enero del año en que se efectúe la emisión material de las letras.
- 2.- Para los efectos de la aplicación del Artículo 22° del Capítulo II.A.1 del presente Compendio, "Normas sobre la emisión de Letras de Crédito", y sus modificaciones, deberá estarse al valor expresado en las láminas menos la parte de la amortización de los cupones devengados entre la fecha de emisión nominal y el día 1° del mes subsiguiente al de la emisión material de las letras.
- 3.- Sin perjuicio que las letras señalen como fecha de emisión nominal el día 1° de enero del año respectivo, las obligaciones del prestatario sólo regirán a contar del 1° del mes subsiguiente al de la emisión material y, como contrapartida, el emisor no estará obligado a pagar amortizaciones ni intereses por el período corrido entre la fecha de emisión nominal y el día 1° del mes subsiguiente al de la emisión material de las letras.
- 4.- El emisor no podrá cobrar comisión sino a contar del día 1° del mes subsiguiente al de la emisión material de las letras.
- 5.- Como consecuencia de lo señalado en los números precedentes:
 - a) el primer dividendo que efectivamente corresponda pagar al deudor será aquél correspondiente al mes subsiguiente en que se emitan materialmente las letras;
 - b) salvo cuando el primer dividendo ocurra en el primer mes de un trimestre calendario, el emisor deberá desprender de las letras el cupón correspondiente al trimestre en que el deudor empiece a pagar sus dividendos conforme a la letra anterior. En todo caso, si correspondiere, deberá desprenderse el o los cupones correspondientes al o los trimestres anteriores; y

- c) respecto del cupón desprendido correspondiente al trimestre en que ocurra el primer dividendo, el emisor sólo estará obligado a pagar la parte de amortización e intereses correspondiente al período comprendido entre el día 1° del mes subsiguiente al de la emisión material de las letras y la fecha de vencimiento de dicho cupón. Esta obligación deberá documentarse con vencimiento a la fecha de vencimiento de tal cupón, expresada en Unidades de Fomento, o en Índices de Valor Promedio, y deberá indicarse a qué obligación hipotecaria corresponde.
- 6.- En el caso de obligaciones en base a tasas de interés flotante, las diferencias que resulten de aplicar la tasa de interés vigente en el primer período del mutuo hipotecario y las tasas de interés flotante pactadas, se podrán ajustar a través de variar el monto de los intereses comprendidos en el dividendo, el que señalará la fórmula que se utilizará para determinar el valor de dicho dividendo.
- En todo caso, las tasas de interés flotante de referencia no podrán exceder en más de tres puntos porcentuales anuales respecto de la tasa de interés vigente en el primer período del mutuo hipotecario, ni ser inferiores, a opción del emisor, en más de tres puntos porcentuales anuales respecto de la misma tasa de interés.
- 7.- Las obligaciones y derechos que se originen con motivo de la aplicación de lo dispuesto en los números precedentes, deberán quedar claramente establecidos en las cláusulas de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca, de acuerdo al procedimiento que, al efecto, establezca la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
8. Las condiciones referidas en los números anteriores serán también aplicables en el evento que las letras de crédito sean emitidas desmaterializadamente en conformidad con lo previsto en la Ley N° 18.876.

VI.- Valor Nominal actual de la Letra

El valor nominal actual de la letra corresponderá al valor presente de los cupones no desprendidos de la letra, más el pagaré indicado en la letra c) del número V.5 precedente, si procede, actualizados a la tasa de interés de emisión. Este deberá ser, asimismo, el valor de la deuda reconocida en el mutuo. Su fórmula se indica en el Anexo.

VII.- Comisión cobrada por los intermediarios financieros.

La comisión cobrada por los intermediarios financieros debe ser fija, y se obtiene calculando la diferencia entre la tasa de retorno de los servicios del mutuo hipotecario y la tasa de retorno del conjunto de todas las letras a que éste dió origen.

Para estos efectos, la comisión podrá expresarse como un monto o como una proporción del capital insoluto del préstamo, de acuerdo a lo que sobre el particular convengan las partes. Las fórmulas de cálculo de la comisión se establecen en el Anexo de este Capítulo.

No obstante lo anterior, tratándose de préstamos hipotecarios que se acojan a los beneficios establecidos, la comisión sólo podrá expresarse como un monto.

VIII.- Tablas de Desarrollo

- 1.- Las tablas de desarrollo para el servicio del mutuo que los intermediarios financieros presenten a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y tengan a disposición de los clientes, deberán construirse de acuerdo a lo dispuesto en el presente reglamento.

Dichas tablas deberán contener:

- a) Todos los dividendos mensuales del mutuo.
- b) Parte de cada dividendo que corresponde a amortización de capital y a pago de intereses.
- c) La comisión cobrada en cada dividendo.
- d) Servicio total en cada período.
- e) Saldo de capital amortizado en cada período.
- f) Saldo de capital adeudado.

En el caso de mutuos pactados en base a tasas de interés flotante, la parte correspondiente a los intereses de cada dividendo, y consecuentemente el dividendo, podrá reemplazarse por la fórmula que considere dichas tasas de interés flotante de referencia.

- 2.- Las tablas de desarrollo para el servicio de las letras serán las que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras determine, dependiendo de las tasas de interés, sean éstas fijas o flotantes, y el plazo de las letras. Todos los emisores deberán ceñirse a dichas tablas.

Si la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras no dispone de una tabla de desarrollo, que en opinión de uno o más emisores, por su plazo y/o intereses, sea adecuada a las condiciones de mercado vigentes del momento, el o los emisores deberán presentar la tabla de desarrollo de la letra que deseen emitir. Si la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras no rechazare la tabla dentro del plazo de quince días, a contar de su presentación, se entenderá aprobada y pasará a formar parte de aquellas tablas a las cuales deben ceñirse los emisores.

IX.- Información al deudor hipotecario

La institución emisora deberá informar al deudor, en forma anticipada al otorgamiento del mutuo hipotecario y en los términos que establezca la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, las características principales de este tipo de financiamiento, lo que deberá comprender, a lo menos, los siguientes antecedentes:

- a) Gastos aproximados de cargo del deudor que involucra el préstamo hipotecario, especificando los conceptos a que éstos se refieren.
- b) Condiciones financieras de la operación, lo que incluirá la tasa de interés, la comisión y los seguros.
- c) Opciones de que dispone el deudor para los efectos de la venta de las letras de crédito que se emitan con motivo del otorgamiento del préstamo hipotecario, incluida la compra de tales títulos por la propia entidad emisora, y los costos que ellas implican. Asimismo, deberá informarse al deudor, en su caso, la política seguida por la institución emisora en cuanto a si garantiza el precio de compra de las letras de crédito que emite con motivo del otorgamiento de préstamos hipotecarios.
- d) Existencia de diferencias de precio que puedan producirse en la venta de las letras de crédito en relación a su valor par o con motivo de su enajenación en una fecha anterior a aquélla en que comienzan a devengar intereses y reajustes, en su caso; y que en la escritura de mutuo hipotecario se precisará la parte contratante que se hará cargo de las eventuales diferencias.
- e) El plazo estimado para la venta de las letras de crédito, en el caso que se otorgue mandato a la entidad emisora con tal objeto.

Asimismo, una vez otorgado el crédito hipotecario, la institución emisora de las letras de crédito deberá entregar al deudor una liquidación detallada en que se indiquen:

- a) Los gastos señalados en el numeral I.
- b) La o las tasas de interés del mutuo hipotecario, señaladas en el numeral II.
- c) La comisión cobrada por el intermediario financiero, según lo establecido en el numeral VII.
- d) El plazo a que ha sido concedido el crédito, según consta del mutuo respectivo.
- e) El calendario de servicios de la deuda contraída, en el cual se señale el dividendo total a cancelar en cada fecha de pago.
- f) La información sobre la venta de las letras de crédito que se encargare a la institución emisora, en su caso, con indicación del porcentaje de descuento, si lo hubiere, al que se vendieron, en relación a su valor de emisión, conforme al respectivo mutuo hipotecario otorgado.
- g) Si se trata de una obligación pactada con tasas de interés flotante, deberá informar las tasas de interés máxima y mínima que se han pactado, los montos máximos y mínimos que puede alcanzar el servicio periódico del mutuo, la forma de determinación de las tasas de interés flotante que afectarán al mutuo y las fechas en que éstas variarán.

Además, y en los términos que establezca la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, deberá indicarse si la venta de las letras de crédito se realizó en una bolsa de valores o fuera de ésta y si fueron adquiridas en forma total o parcial por la institución emisora o por una persona relacionada a la misma y, en todo caso, acompañarse el respectivo comprobante de la transacción. Asimismo, deberá incluirse en la información que se entregue al deudor, el valor de mercado y los porcentajes de descuento implícitos en los precios observados para letras de crédito del mismo emisor y serie o, en defecto de lo anterior, el valor de mercado y los porcentajes de descuento implícitos observados respecto de letras de crédito pertenecientes a una o más series diversas del mismo emisor, que posean similares características a los instrumentos enajenados, en cuanto a sus fechas de vencimiento, tasas de interés, tipo de amortización, garantías y tipo de reajustes aplicables, debiendo, en todo caso, precisarse en la información que se entregue al deudor a qué tipo de instrumento corresponden los antecedentes que se entreguen al efecto.

A N E X O

PROCEDIMIENTOS DE CALCULO

A. Cálculo de la tasa efectiva de interés del mutuo hipotecario (Título II)

Definiendo:

SP = Crédito efectivamente percibido por el deudor. Este deberá corresponder al valor nominal actual de la letra señalado en el título VI, que es el crédito otorgado, del cual se deberá descontar el primer dividendo.

N = Plazo efectivo de la deuda, expresado en períodos mensuales.

k = Período mensual

D_j = Servicio

r = Tasa interna de retorno o tasa de interés efectiva mensual del mutuo.

Entonces, la tasa de interés efectiva mensual se encontrará en la solución de:

$$SP = \sum_{k=1}^{N-1} \frac{D_k}{(1+r)^k}$$

B. Tasas de interés mensuales, trimestrales, y anuales equivalentes (letra b) del Título III)

Si llamamos:

TM = Tasa de interés mensual

TT = Tasa de interés trimestral

TA = Tasa de interés anual

a.- la tasa de interés mensual equivalente a una tasa de interés anual será:

$$TM = (1 + TA)^{\frac{1}{12}} - 1$$

b.- la tasa de interés trimestral equivalente a una tasa de interés anual, será:

$$TT = (1 + TA)^{\frac{1}{4}} - 1$$

c.- la tasa de interés anual equivalente a una tasa de interés mensual, será:

$$TA = (1 + TM)^{12} - 1$$

d.- la tasa de interés anual equivalente a una tasa de interés trimestral, será:

$$TA = (1 + TT)^4 - 1$$

C. Valor nominal actual de la letra (Título VI)

Definiendo:

TM = Tasa de interés mensual

C_k = Cupón K, donde C_1 es el pagaré indicado en 5.c del título V, si procede, y los restantes C_k son los cupones trimestrales subsiguientes.

x = Mes en el cual se realiza la emisión material, al cual se asocia la ubicación que tiene dentro del trimestre. Por lo tanto,
 $E = 1, 2$ o 3 .

Ej.- febrero = mayo = agosto = noviembre = 2

V = Número de trimestres de vigencia del crédito, siendo el primero el trimestre dentro del cual se realiza la emisión material.

Entonces, el valor nominal actual de letra al momento de la emisión material, será:

$$VNA = \sum_{k=1}^V \frac{C_k}{(1 + TM)^{3k}} - (x - 1)$$

D. Comisión cobrada por los intermediarios financieros (Título VII)

Definiendo:

SVN = Suma del valor nominal de todas las letras emitidas calculada de acuerdo a la letra C. del Anexo.

a, b = Series de letras de plazos de vencimientos de N y M períodos respectivamente.

$K, j =$ Períodos de los servicios trimestrales.

$r =$ Tasa interna de retorno devengada por el conjunto de letras.

Entonces:

$$SVN = \sum_{k=1}^N \frac{C_k^a}{(1+r)^{3k}} - (x-1) + \sum_{j=1}^M \frac{C_j^b}{(1+r)^{3j}} - (x-1) + \dots$$

La tasa de retorno resultante es una tasa de interés promedio del conjunto de las letras emitidas en virtud de este mutuo, expresada en términos trimestrales.

Esta tasa deberá anualizarse de acuerdo a la letra B. del Anexo, para compararla a la tasa de interés anual efectiva del mutuo.