



NORMAS SOBRE MUTUOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA OTORGADOS CON RECURSOS PROVENIENTES DE LA EMISIÓN DE BONOS SIN GARANTÍA ESPECIAL

De conformidad con las facultades conferidas al Banco Central de Chile por el N° 2 del artículo 69 de la Ley General de Bancos (LGB), las empresas bancarias deberán observar las siguientes normas en sus operaciones hipotecarias efectuadas con fondos obtenidos de la emisión de bonos sin garantía especial.

En particular, las citadas disposiciones se refieren a: i) las operaciones hipotecarias efectuadas con los recursos obtenidos de la colocación de los mencionados valores; ii) la inversión en valores mobiliarios de renta fija de dichos recursos, hasta el otorgamiento de los respectivos mutuos hipotecarios; y, iii) las exigencias mínimas de transparencia e información al mercado y a sus clientes, aplicables en relación con las citadas operaciones hipotecarias.

I. Normas sobre mutuos hipotecarios con recursos obtenidos de la emisión de bonos sin garantía especial.

1. De acuerdo a lo establecido en la disposición citada de la LGB, y con sujeción a las normas generales que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la "Comisión", los bancos pueden emitir y colocar bonos sin garantía especial, con el objeto de destinar los fondos recibidos exclusivamente al otorgamiento de mutuos hipotecarios para financiar la adquisición, construcción, reparación o ampliación de viviendas. Para efectos de referencia, los citados valores se denominarán, en este Capítulo, como los "bonos hipotecarios".

Conforme a lo señalado, las empresas bancarias que otorguen este tipo de mutuos hipotecarios deberán dar cumplimiento a las siguientes exigencias:

- i. Observar las normas que establezca la Comisión, en relación con las materias que se indican a continuación:
 - a. La inscripción de las emisiones de bonos hipotecarios en el Registro de Valores a cargo de la Comisión.
 - b. La mantención del registro especial a que se refiere el inciso segundo del artículo 69 N° 2 citado, en adelante el "Registro Especial", en el cual se dejará constancia de la asignación de mutuos hipotecarios otorgados con cargo a una determinada emisión de bonos hipotecarios, así como del reemplazo de su asignación por otros créditos de acuerdo a lo previsto en el mencionado inciso segundo.

En todo caso, los mutuos hipotecarios indicados a que se refiere dicho Registro, deberán cumplir con las condiciones que se establecen en este Capítulo para ser considerados elegibles a fin de vincularse con una determinada emisión de bonos.

Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad de rescate anticipado de los bonos por concepto de incumplimiento del plazo máximo de otorgamiento de los referidos mutuos, conforme se establece en el inciso primero del artículo 69 N° 2 mencionado.



- ii. Del mismo modo, deberá hacerse constar la vinculación de los valores mobiliarios de renta fija en que la empresa bancaria invierta los recursos provenientes de la colocación de una determinada emisión de bonos, hasta el otorgamiento de los respectivos mutuos hipotecarios, de conformidad con las normas del Título II de este Capítulo y las normas que imparta la Comisión respecto de la mantención del Registro Especial.

Otorgamiento y reembolso de los mutuos hipotecarios

2. Los préstamos que se otorguen con los recursos obtenidos de la colocación de los bonos hipotecarios, deberán corresponder a mutuos caucionados con hipoteca para financiar la adquisición, construcción, ampliación o reparación de viviendas.
3. Los mutuos hipotecarios podrán expresarse y pagarse en moneda corriente nacional o, en su caso, en alguno de los sistemas de reajustabilidad autorizados por el Banco Central de Chile contemplados en el Capítulo II.B.3 de este Compendio, para pagarse en moneda corriente nacional; o expresarse en moneda extranjera y ser pagaderos por su equivalente en moneda corriente nacional, según el tipo de cambio vendedor vigente el día del pago (Ley N°18.010). Asimismo, podrán convenirse en alguna de las monedas extranjeras indicadas en el Anexo N° 2 del Capítulo II.A.1 de este Compendio, para pagarse en la respectiva moneda pactada.
4. El reembolso del mutuo hipotecario se realizará por medio de cuotas o dividendos mensuales, en moneda nacional o extranjera, según corresponda, que comprenderán la amortización y el interés.
5. Salvo en los casos contemplados en los Artículos 125 y 134 de la Ley General de Bancos, las empresas bancarias no podrán transferir los referidos mutuos hipotecarios mientras éstos se encuentren asignados en el Registro Especial a una determinada emisión de bonos hipotecarios.

Tasa de interés del mutuo hipotecario

6. La tasa de interés del mutuo hipotecario, podrá ser de tipo fija, variable o una combinación de ambas. En este último caso, se puede convenir en el contrato de mutuo hipotecario la aplicación de una tasa de interés variable, respecto de uno o más períodos, y de una tasa de interés fija para los restantes períodos del préstamo.

Tratándose de tasas de interés variable, éstas deberán corresponder a tasas o a índices de tasas que sean informados por el Banco Central de Chile o por la Comisión.

Tratándose de tasas de interés fijas, se podrá pactar uno o más niveles, aplicables a distintos períodos durante la vigencia del mutuo hipotecario. En todo caso, los distintos niveles de tasa fija que fueren pactados y los períodos a los que éstos se aplicarán deberán quedar establecidos expresamente en el correspondiente contrato de mutuo hipotecario.



Política de Riesgo de Crédito para mutuos hipotecarios

7. Las empresas bancarias que tengan previsto otorgar mutuos hipotecarios con recursos provenientes de la emisión de bonos hipotecarios deberán adoptar e implementar una Política de Riesgo de Crédito explícita para este tipo de préstamos, la que deberá ser aprobada por el directorio de la institución, constar en el acta de la sesión correspondiente, contenerse en un documento único y especificarse en la misma, al menos, los siguientes límites:
 - a. Límite máximo para el cociente entre el valor del mutuo y el menor valor entre la tasación y el precio de venta del inmueble ofrecido en garantía, según corresponda; estableciendo límites diferentes para diferentes segmentaciones si ello resultara aplicable; y
 - b. Límite máximo para el cociente entre el dividendo que se pacte al momento de otorgamiento del crédito y los ingresos del deudor y, en su caso, del tercero que se constituya en fiador y codeudor solidario de las obligaciones de éste; estableciendo límites máximos diferentes para diferentes segmentaciones si ello resultara aplicable. En todo caso, la fijación de dicho límite deberá observar lo previsto en el numeral 13 siguiente.

Asimismo, la referida Política que establezca el emisor deberá ser consistente con los lineamientos de las políticas generales de la institución para la gestión del riesgo de crédito.

Mutuo hipotecario y valor de la garantía

8. Los mutuos hipotecarios deberán garantizarse con primera hipoteca sobre inmuebles. Esta garantía no podrá caucionar otras obligaciones, sin perjuicio de constituirse otras hipotecas de grado posterior.

El o los mutuos hipotecarios que otorguen las empresas bancarias, no podrán exceder del 80% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía o, en su caso, del precio de venta del inmueble si este fuere inferior al valor de la tasación.

Podrá autorizarse la constitución de hipotecas de segundo grado, siempre que la suma del capital de ambas obligaciones hipotecarias no exceda de un 80% del menor valor entre la tasación del inmueble o el precio de venta en su caso.

Tratándose de mutuos hipotecarios pagaderos o expresados en moneda extranjera, o reajustables por la variación del tipo de cambio del Dólar de los Estados Unidos de América o de alguna de las paridades de las demás monedas extranjeras que constituyan sistemas de reajustabilidad autorizados, los límites antedichos se calcularán aplicando al monto del mutuo el tipo de cambio del Dólar Observado o la paridad que corresponda y se encuentre vigente en la fecha en que se efectúe la venta del inmueble o de la tasación, en caso de tratarse de un mutuo para fines diversos de la adquisición del inmueble hipotecado.



9. El o los mutuos hipotecarios que las empresas bancarias otorguen a sus deudores con el exclusivo objeto de que éstos paguen mutuos hipotecarios con recursos provenientes de la emisión de bonos hipotecarios, y los créditos complementarios de aquéllos, siempre que consten en la misma escritura que da fe de los primeros, como asimismo, aquellos costos y gastos derivados del perfeccionamiento de la operación, quedarán exentos de los márgenes que se establecen en los numerales 8 y 13 de este Capítulo, según corresponda, mientras se perfecciona el pago, siempre que el monto del respectivo mutuo hipotecario, se destine, simultáneamente a su percepción, al objeto exclusivo indicado, a cuyo efecto el deudor deberá otorgar un mandato irrevocable a la institución financiera acreedora.

Los mutuos que se concedan con la finalidad indicada no podrán exceder del 80% del valor de tasación del o los inmuebles que caucionarán estos mutuos, para lo cual será suficiente la tasación ya efectuada de esos mismos inmuebles para los efectos del otorgamiento de los créditos que se pagarán anticipadamente, a menos que la respectiva empresa bancaria acreedora estime necesario practicar una nueva tasación de los mismos o se trate de otro u otros inmuebles.

10. La tasación del inmueble ofrecido en garantía se efectuará por un perito designado por la empresa bancaria y considerará criterios objetivos de general aceptación para establecer su valor inmobiliario. En todo caso, las empresas bancarias deberán ajustarse a las normas establecidas o que establezca la Comisión en materia de valorización de los referidos inmuebles.
11. Si en el inmueble hipotecado hubiere edificios, éstos deberán estar asegurados contra el riesgo de incendio mientras se encuentre vigente el mutuo, con el objeto de proteger el bien asegurado o el pago del crédito en caso de siniestro. El referido seguro se contratará directamente por el deudor a favor del banco por una suma no inferior al valor comercial de los edificios o del monto del mutuo, en caso que este último resultare inferior al primero.

Asimismo, se podrá convenir con la empresa bancaria que ésta contrate el seguro por cuenta y cargo del deudor, caso en el cual deberá observarse el ordenamiento jurídico aplicable para fines de su contratación.

12. La modalidad de contratación del seguro por la cual se opte deberá constar expresamente en el contrato de mutuo hipotecario, precisándose en éste que, en caso que el deudor no contratare el seguro dentro del plazo estipulado o no pagare oportunamente las primas, podrá hacerlo la empresa bancaria por cuenta y cargo del deudor, con sujeción a lo dispuesto en el numeral anterior.

En esta situación, la empresa bancaria deberá quedar facultada para efectuar el pago de las primas de seguro y sus renovaciones y el deudor obligarse a reembolsar las sumas que el acreedor hubiere desembolsado, debidamente reajustadas, más un interés anual igual al que devengue el crédito, con el pago del dividendo más próximo; lo cual deberá constar expresamente en el contrato de mutuo hipotecario, sin perjuicio de lo que disponga a este respecto la póliza de seguro.



Mutuo hipotecario e ingreso del deudor hipotecario

13. En los mutuos hipotecarios a que se refiere este Capítulo el dividendo que se pacte, al momento de otorgamiento del crédito, no podrá exceder del 25% de los ingresos del deudor y, en su caso, del tercero que se constituya en fiador y codeudor solidario de las obligaciones de éste. Esta misma relación rige para los mutuos hipotecarios que sean asignados a una determinada emisión de bonos hipotecarios, en reemplazo de los créditos originalmente asignados.

Alzamiento de hipotecas y pagos anticipados de mutuos hipotecarios

14. Las empresas bancarias sólo podrán alzar hipotecas que garanticen mutuos con recursos provenientes de la emisión de bonos hipotecarios en caso de pago total de la deuda caucionada, o cuando de conformidad con lo previsto en el artículo 102 del Título XIII de la Ley General de Bancos éstas requieran la sustitución de la hipoteca primitiva por una nueva hipoteca sobre otro inmueble, la cual deberá cumplir con las condiciones señaladas en este Capítulo.
15. El pago de los mutuos otorgados con recursos provenientes de la emisión de bonos hipotecarios se hará en la forma convenida y en los plazos estipulados. No obstante, los deudores pueden reembolsar anticipadamente todo o parte del capital no amortizado e intereses adeudados, en los términos y condiciones previstos en la legislación que resulte aplicable, circunstancia que deberá constar en el respectivo contrato de mutuo hipotecario, el que precisará los términos y condiciones conforme a los cuales podrá ejercerse el derecho de pagar en forma anticipada.

II. Inversión en valores mobiliarios de renta fija de los recursos obtenidos mediante la colocación de los bonos.

16. Los recursos obtenidos mediante la colocación de los bonos hipotecarios, hasta el otorgamiento de los mutuos hipotecarios, deberán mantenerse invertidos en los valores mobiliarios que se indican en este Título. Para este efecto, al menos el 80% de dicha inversión debe destinarse a adquirir instrumentos señalados en los numerales i. y ii.:
- i. Instrumentos de renta fija emitidos en serie por el Banco Central de Chile.
 - ii. Instrumentos de renta fija emitidos en serie por la Tesorería General de la República.
 - iii. Instrumentos de renta fija inscritos en el Registro de Valores a que se refiere el Título II de la Ley N° 18.045, a cargo de la Superintendencia de Valores y Seguros, que cuenten con al menos dos clasificaciones de riesgo igual o superior a AA+. Se podrán invertir en este tipo de instrumentos hasta un 10% del total de fondos recaudados por cada emisión de bonos hipotecarios.
 - iv. Bonos hipotecarios emitidos por otras empresas bancarias de acuerdo a las normas previstas en este Capítulo.
 - v. Depósitos a plazo originados por bancos constituidos en Chile, excluidos los del emisor de los bonos cuyos recursos obtenidos de la colocación se inviertan, previsto que los instrumentos de deuda de corto plazo de la entidad depositaria cuenten con al menos dos clasificaciones de riesgo igual o superior a N-1.



- vi. Letras de crédito emitidas para la adquisición de viviendas por otras empresas bancarias. Se excluyen las letras de crédito de propia emisión, de la empresa bancaria que coloca los bonos cuyos recursos se invierten.
- vii. Instrumentos de renta fija inscritos en el Registro de Valores a cargo de la Comisión para el Mercado Financiero, que cuenten con al menos dos clasificaciones de riesgo igual o superior a AA+, excluidos los de propia emisión.

Los instrumentos señalados en los numerales iv) a vii) deberán ser emitidos por empresas bancarias clasificadas en nivel A de solvencia de acuerdo a los procesos de evaluación a que se refiere el Título V de la Ley General de Bancos.

17. Los instrumentos de deuda a que se refiere el numeral anterior deberán ser de dominio exclusivo de la respectiva empresa bancaria y encontrarse depositados a su nombre en una empresa de depósito y custodia de valores constituida de conformidad con la Ley N° 18.876 (la "Empresa de Depósito"); excluyendo expresamente los valores depositados en cuentas de depósito abiertas en dicha entidad por la empresa bancaria para sus mandantes o que sean mantenidos a nombre propio por el depositante en su cuenta individual, pero por cuenta de terceros.

Asimismo, mientras sean computados para los efectos de que trata esta sección, los referidos títulos deberán encontrarse libres de gravámenes, prohibiciones, embargos, medidas precautorias, prenda, u otros derechos reales o medidas que priven, limiten o afecten su libre disposición, lo cual deberá constar en la Empresa de Depósito, debiendo además registrar dichos valores en estado de libre disponibilidad; circunstancias que deberán ser acreditadas a la Comisión en la forma y ocasión que ésta determine.

Por último, estos valores no podrán ser computados para efectos del cumplimiento de los requerimientos de control y gestión de liquidez, establecidos en el N° 1 del Capítulo III.B.2 de este Compendio; y los instrumentos a que se refieren los literales iv) a vii) citados, se computarán, en todo caso, para efectos del límite establecido en el N° 3 de ese Capítulo. Tampoco serán elegibles los valores destinados a constituir reserva técnica.

III. Requisitos de información y transparencia en el otorgamiento de mutuos hipotecarios. Gastos que pueden ser de cargo del deudor hipotecario.

18. Las empresas bancarias que otorguen mutuos hipotecarios con recursos provenientes de la emisión de bonos hipotecarios deberán publicar en su sitio web institucional la Política de Riesgo de Crédito a la que se refiere el numeral 7 de este Capítulo. Asimismo, se deberá publicar con periodicidad mensual, al menos, la siguiente información agregada:
- i. Promedio del cociente entre el dividendo e ingresos del deudor hipotecario con que fueron originados los mutuos hipotecarios, asociados a cada emisión de bonos hipotecarios, según se señala en el numeral 13 precedente, lo cual deberá ser actualizado conforme se produzcan eventuales reemplazos de dichos mutuos.
 - ii. Valor promedio de las garantías de los mutuos hipotecarios, al momento de su otorgamiento, según estos se encuentren asociados a cada emisión de bonos hipotecarios, así como el promedio del cociente entre el valor de mutuo y su respectiva garantía según se señala en el numeral 8 precedente, lo cual deberá ser actualizado conforme se produzcan eventuales reemplazos de dichos mutuos.



- iii. Plazos, montos de los créditos, moneda y mecanismo de reajuste, tasa de interés y si esta corresponde a tasa fija, variable o una combinación de ambas; fecha de colocación de la emisión de bonos hipotecarios y de otorgamiento de los mutuos hipotecarios asociados a cada emisión; número de pagos anticipados de mutuos, y saldos insolutos agregados de los mutuos hipotecarios y de la emisión de bonos a que éstos se encuentran asociados.
 - iv. Monto total y características generales referidas a las condiciones financieras de los valores mobiliarios de renta fija que se encuentren asociados a cada emisión de bonos hipotecarios.
19. Las empresas bancarias deberán informar al deudor, en forma anticipada al otorgamiento del mutuo hipotecario correspondiente, las características financieras principales de este tipo de financiamientos, incluyendo al menos, la tasa de interés, seguros y valorización de los gastos que serán de cargo del deudor hipotecario. Asimismo, deberá entregar al cliente una tabla de desarrollo en que se identifiquen estos componentes a través de toda la vigencia del crédito.

La información sobre la tasa de interés deberá reflejar el valor de sus componentes: tasa fija o variable aplicada. En los casos en que en el respectivo contrato de mutuo se pacte la modificación de la tasa fija del mutuo, o la aplicación de tasa de interés que considere la aplicación de tasa de interés fija y variable para determinados período de vigencia del mutuo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 6 del presente Capítulo, se deberán informar las tasas correspondientes a cada nivel de tasa fija que se aplique, a través de la correspondiente tabla de desarrollo; del mismo modo que la fórmula de cálculo de las tasas variables que se aplicarán.

Los gastos que pueden ser de cargo del deudor hipotecario sólo podrán corresponder a pagos efectuados por los siguientes conceptos:

- i. Pago de impuestos de timbres y estampillas, cuando corresponda.
- ii. Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- iii. Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del (o de los) contratos de mutuos.
- iv. Prima de Seguro de Incendio.
- v. Estudio de títulos y redacción de escritura.
- vi. Tasación del inmueble hipotecado.

Podrán también considerarse gastos para los efectos antedichos las primas correspondientes a los Seguros de Desgravamen, de Póliza de pago de Cuotas Hipotecarias por Cesantía Involuntaria, y de Sismo, siempre que la contratación de tales seguros cuente con el consentimiento expreso del cliente consignado en el respectivo contrato de mutuo hipotecario. Del mismo modo, podrán considerarse en dicho carácter, y sujeto a las mismas exigencias referidas, las coberturas adicionales contratadas respecto del Seguro de Incendio, en relación con el incendio y los daños materiales causados por sismo, maremoto o salida de mar originada por sismo.

Las obligaciones y derechos que se originen con motivo de la celebración de una operación hipotecaria con recursos provenientes de la emisión de bonos hipotecarios, deberán constar en las cláusulas de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca que se celebren para estos efectos.

20. En especial, el respectivo contrato de mutuo hipotecario deberá señalar en forma explícita los montos que el mutuario deberá pagar por concepto de amortización, intereses y cualquier otro gasto.



21. Una vez otorgado el crédito hipotecario, el banco deberá entregar al deudor una liquidación detallada en que se indiquen:
- i. La o las tasas de interés del mutuo hipotecario y los gastos señalados en el numeral 19 de este Capítulo.
 - ii. El plazo a que ha sido concedido el crédito, según consta del mutuo respectivo.
 - iii. El calendario de servicios de la deuda contraída, en el cual se señale el dividendo total a cancelar en cada fecha de pago, en el caso de una obligación pactada con tasa de interés fija durante toda la vida del crédito.
 - iv. Tratándose de una obligación pactada con tasas de interés variable, 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 variable que afectarán al mutuo y las fechas en que éstas se modificarán.
22. La Comisión, en ejercicio de sus atribuciones, dictará las normas e instrucciones requeridas para el cumplimiento de las disposiciones precedentes, como también todas aquellas que estime necesarias en materia de información y transparencia respecto de las operaciones de que trata el presente Capítulo.

Vigencia

Las normas del presente Capítulo regirán a contar del 1 de octubre de 2012.