

Prosecretaría

Santiago, 8 de julio de 2002

CIRCULAR N° 3013-458 - NORMAS FINANC.

Modifica Capítulo II.A.1 y Capítulo II.A.2 del Compendio de Normas Financieras.

ACUERDO N° 995-02-020704

Señor Gerente:

Me permito comunicarle que el Consejo del Banco Central de Chile en su Sesión N° 995 celebrada el 4 de julio de 2002, acordó efectuar las siguientes modificaciones en los Capítulos que se indican del Compendio de Normas Financieras:

CAPITULO II.A.1:

1. En la letra b) del Artículo 10°, reemplazar la palabra “Acuerdo” por la palabra “Capítulo”.
2. En el Artículo 17°, segundo párrafo, reemplazar la palabra “séptimo” por la palabra “sexto”.
3. En el Artículo 26°:
 - 3.1. Reemplazar la letra a) por la siguiente:

“a) No podrán otorgar garantía de liquidez anticipada. No obstante, podrán convenir con el deudor un precio de adquisición por el total o parte de las letras de crédito que se emitan, dejándose expresa constancia de ello en el respectivo contrato de mutuo hipotecario.”
 - 3.2. En la letra c), reemplazar la palabra “Acuerdo” por la palabra “Capítulo”.
4. En el Artículo 28°, reemplazar la palabra “Acuerdo” por la palabra “Capítulo”.

AL SEÑOR
GERENTE DEL BANCO
PRESENTE

CAPITULO II.A.2:

1. En el Punto IX.-

1.1 Reemplazar el primer párrafo por lo siguiente:

“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.”

1.2. Reemplazar el primer inciso del segundo párrafo por el siguiente:

“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:”

1.3. Reemplazar la letra f) por la siguiente:

- 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.”

1.4. Agregar el siguiente tercer párrafo:

“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.”

Como consecuencia de lo anterior, se reemplazan las hojas N° s. 4, 6 y 8 del Capítulo II.A.1, la hoja N° 6 y se agrega la hoja N° 7 al Capítulo II.A.2 del Compendio de Normas Financieras, por las que se acompañan a la presente Circular.

Saluda atentamente a usted,



MIGUEL ANGEL NACRUR GAZALI
Ministro de Fe

Incl.: lo citado.

Artículo 9°

Los intereses, o éstos y la amortización, según corresponda, serán pagados contra la presentación de la letra con el respectivo cupón.

En el caso de letras de crédito que se encuentren en custodia en empresas de depósito de valores creadas al amparo de la Ley N° 18.876, o en empresas bancarias o sociedades financieras constituidas en Chile, la presentación de la letra podrá reemplazarse por un certificado de custodia emitido por la entidad depositaria, o bien por un sistema de información, cobro y liquidación convenido entre la entidad emisora y la entidad depositaria. Lo señalado es sin perjuicio de la presentación de los respectivos cupones como condición para pagarlos.

No obstante, el emisor de letras de crédito podrá conferir mandato a las entidades depositarias mencionadas, para que éstas, en su representación, procedan a la custodia e inutilización de los cupones pagados, en cuyo caso, la entrega de los mismos al emisor se efectuará en el plazo que establezca el respectivo mandato.

Artículo 10°

La amortización podrá hacerse en forma ordinaria ya sea directa o indirectamente, o en forma extraordinaria.

Se entiende por amortización ordinaria directa aquella en que periódicamente el emisor paga parte del capital y de los intereses convenidos, cuyos valores se expresan en el respectivo cupón.

La amortización ordinaria indirecta es aquella que se efectúa mediante compra o rescate de letras o por sorteo a la par, hasta por un valor nominal igual al fondo de amortización correspondiente al período respectivo.

La amortización extraordinaria consiste en la aplicación que el emisor debe hacer del pago anticipado en dinero que el deudor ha efectuado del todo o parte de su deuda, retirando de la circulación por compra, rescate o sorteo a la par, letras de crédito por igual valor. La amortización extraordinaria se produce también cuando el deudor paga anticipadamente el todo o parte de su deuda mediante la entrega de letras de crédito en la forma señalada en el inciso segundo del artículo 7°.

Son causales de amortización extraordinaria obligatoria las siguientes:

- a) El pago total o parcial que el deudor hace de su obligación, sea en dinero o mediante la entrega de letras de crédito en la forma señalada en el inciso segundo del artículo séptimo; y
- b) Si la garantía hipotecaria que cauciona el préstamo no se encontrare inscrita dentro del plazo de 180 días corridos contado desde la fecha de la escritura de mutuo. En este evento, efectuada la amortización extraordinaria de las letras, el préstamo no se considerará otorgado mediante letras de crédito y no se le aplicarán las disposiciones del Título XIII de la Ley General de Bancos ni las contenidas en este Capítulo.

El emisor podrá amortizar extraordinariamente la totalidad de las letras de crédito que correspondan a préstamos que se encuentren en mora, siempre que la respectiva garantía hipotecaria tenga un valor inferior, en más de un 60%, respecto del valor actualizado de la tasación o del precio de la compraventa del inmueble, según sea el caso, que se tuvo en consideración para los efectos de la concesión del préstamo.

Si la amortización extraordinaria se efectuare por sorteo, se aplicará lo dispuesto en los Arts. 13° al 16°, ambos inclusive.

Artículo 17° Se hará amortización extraordinaria cuando algún deudor pague anticipadamente el todo o parte de su deuda. En estos casos, la amortización extraordinaria deberá efectuarse dentro del mismo trimestre en que se hiciera el pago anticipado, mediante la compra o el sorteo a la par de letras emitidas y por amortizar correspondientes al fondo de que se trate, y por el monto que importare el pago anticipado.

En los casos señalados en la letra b) del Artículo 10° y en los casos señalados en el inciso sexto del mismo, la amortización se efectuará dentro del trimestre siguiente, por compra, rescate o sorteo a la par.

Artículo 18° En el sorteo de letras, sea por amortización ordinaria o extraordinaria, el emisor adoptará los procedimientos que permitan a cualquier persona cerciorarse de que entran los números correspondientes a la amortización de que se trata, sin perjuicio de comprobar, en cada caso, que sólo se han excluido los números de las letras ya amortizadas.

Toda letra sorteada dejará de ganar intereses y reajustes desde el día señalado para su amortización.

Artículo 19° El emisor inutilizará de modo definitivo las letras totalmente amortizadas.

Artículo 20° El emisor dispondrá que se efectúe la destrucción de las letras amortizadas.

Artículo 21° Del sorteo de letras, como de la destrucción de letras amortizadas, se levantará un Acta en que se expresará el número y fecha de cada una de las letras de crédito sorteadas o de las letras que como amortizadas se destruyen. Estas Actas serán autorizadas por un Notario.

En los talones que conserve el emisor, se pondrá una nota en que se exprese que la letra ha sido sorteada o se ha procedido a su destrucción.

El sorteo será publicado dentro de los 15 días siguientes a su fecha en el diario que señale la institución emisora..

Artículo 22° El o los préstamos que haga la Institución emisora no podrán exceder del 75% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía. En caso de operaciones de compraventa dichos préstamos no podrán exceder del 75% del precio si éste fuere inferior al valor de la tasación. Los inmuebles serán tasados por un perito designado por el emisor a costa del propietario. Por su parte, el o los préstamos hipotecarios otorgados mediante la emisión de letras de crédito en moneda extranjera, expresadas en dicha moneda y pagaderas por su equivalente en moneda corriente nacional o reajustables por la variación del tipo de cambio del dólar de los Estados Unidos de América, no podrán exceder del equivalente al 60% de la correspondiente garantía hipotecaria.

La tasación que se practique sólo comprenderá las mejoras permanentes adheridas al inmueble.

desembolsado, debidamente reajustadas, más un interés anual igual al que devengue el crédito, con el pago del dividendo más próximo.

Artículo 25° En los créditos hipotecarios regulados por las presentes normas, se deberá señalar en forma explícita los montos que el mutuuario deberá pagar por concepto de comisión, distinguiéndolos claramente de aquellos que correspondan a amortización, intereses y cualquier otro gasto.

Artículo 26° Las instituciones emisoras estarán, además, sujetas a las siguientes obligaciones y normas:

- a) No podrán otorgar garantía de liquidez anticipada. No obstante, podrán convenir con el deudor un precio de adquisición por el total o parte de las letras de crédito que se emitan, dejándose expresa constancia de ello en el respectivo contrato de mutuo hipotecario.
- b) La compra de letras de crédito de su propia emisión deberá sujetarse a los límites que establezca el Banco Central de Chile.
- c) Las instituciones emisoras sólo podrán alzar las hipotecas que garanticen préstamos en letras de crédito en caso de pago total de la deuda, o cuando se autorice la sustitución de la hipoteca primitiva por una nueva hipoteca sobre otro inmueble, que cumpla con las condiciones señaladas en este Capítulo.
- d) Salvo los casos contemplados en los Artículos 125 y 134 de la Ley General de Bancos, las instituciones emisoras no podrán transferir los créditos concedidos en conformidad al Título XIII de la Ley General de Bancos.

Artículo 27° Las letras de crédito a que se refieren estas normas podrán emitirse en forma desmaterializada, en conformidad con lo previsto en la Ley N° 18.876.

Artículo 28° La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, en uso de sus facultades, fiscalizará el cumplimiento de las normas del presente Capítulo y dictará las normas contables pertinentes.

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.