

POR MANC

DIVISION REGULACION DE SEGUROS



Oficio Ordinario N° 32692 - 21/12/2011



2011120179657

División Regulación de Seguros



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

ANT. : Su presentación de 19.10.2011

MAT. : Informa.

DE : INTENDENCIA DE SEGUROS

A : SR.

---

Se ha recibido en esta Superintendencia su presentación del antecedente, mediante la cual solicita información sobre los alcances de la entrada en vigencia de la normativa referida al Crédito Universal, Decreto N° 1512 de los Ministerios de Economía, Fomento y Turismo y de Hacienda, que contiene el Reglamento de Créditos Universales del artículo 7° de la Ley N° 20.448.

Sobre el particular cumpla con informar lo siguiente:

1.- Incorporación costos de seguros mensuales en el cálculo de la CAE.

El Reglamento en su artículo 2° establece expresamente que para el cálculo de la Carga Anual Equivalente, en adelante CAE, se deberán incorporar todos los gastos asociados al crédito, los cuales corresponden a todos los pagos, cualquiera que sea su naturaleza o denominación, derivados



de la contratación de un crédito y devengados a favor de la entidad crediticia o cualquiera otra persona natural o jurídica, que no correspondan a tasa de interés y sean de cargo del consumidor.

Por su parte el artículo 3° del Reglamento, establece que se entenderá por créditos hipotecarios universales, aquellos que reúnan una serie de características. El numeral 8) de este artículo expresamente señala "que deba contar con seguros de desgravamen, sismo e incendio mientras subsistan las obligaciones derivadas del pago de crédito".

Por lo anterior, se deben considerar en el cálculo de la CAE las primas de los referidos seguros.

## **2.- Cambios en los costos de seguros anuales no permiten garantizar un precio por todo el plazo del crédito.**

Para efectos del cálculo del monto total del Crédito y la CAE, debe mantenerse la prima de los seguros del primer año para el resto del crédito.

Adicionalmente, el artículo 10° del Reglamento señala que en los contratos que contemplen seguros asociados deberán informar al inicio de cada anualidad la prima mensual a pagar durante el respectivo año, desglosado en sus diversos componentes, tales como prima de la compañía, comisión de la entidad acreedora, comisión de los intermediarios y cualquier otro elemento que la integre.

## **3.- Definición fecha de pago del mutuo para no impactar el cálculo de la CAE.**

Según el Reglamento, la fecha de equivalencia para la CAE es aquella en que la entidad crediticia pone los recursos a disposición del prestatario.

Para estos efectos, se deberá considerar la fecha de celebración del contrato.

## **4.- Determinación Valores Asegurables de las propiedades en las simulaciones.**

Si no se cuenta con una tasación de la propiedad, debe utilizarse un valor estimado por la administradora. Para ello, será obligación de la administradora entregar información sobre el detalle de la póliza utilizada en el cálculo del crédito universal y las principales variables como monto asegurado y coberturas.



**5.- Gastos Operacionales.**

Para el caso planteado, según el Reglamento deben ingresar al cálculo de la CAE todos los gastos asociados al crédito que correspondan **exclusivamente** a desembolsos de cargo del cliente. De esta forma cualquier subvención o beneficio producto de un convenio entre las instituciones financieras y las inmobiliarias asociado a un gasto en particular, tendrá efecto positivo sobre la CAE.

En todo caso, la existencia de cualquier beneficio o subvención deberá informarse claramente al cliente.

**6.- Subsidios a la originación.**

El subsidio a la originación, particularmente el señalado en Decreto Supremo 1 para montos inferiores a UF500, no tiene efectos sobre el costo del crédito ni el cálculo de la CAE.

Por ello, para determinar el cálculo de la CAE debería incluirse exclusivamente el monto prestado por la entidad crediticia, sin considerar el subsidio a la originación, dado que aquél constituye un beneficio para el acreedor financiero que no se transfiere al cliente.

Saluda atentamente a Ud.,

*[Handwritten signature]*  
GQR/PIW/PEA/DCH  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**OSVALDO MACÍAS MUÑOZ**  
INTENDENTE DE SEGUROS

