

REF: ESTABLECE NORMAS RELATIVAS AL OTORGAMIENTO Y ADQUISICION DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES POR LAS ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS Y AL REGISTRO Y OPERACIÓN DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES. DEROGA CIRCULAR N° 1339, DE 1997, Y OFICIO CIRCULAR N° 4618, DE 2000.

A todas las entidades aseguradoras y reaseguradoras y agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables

TEXTO REFUNDIDO

Esta Superintendencia, en uso de sus facultades legales, y en especial lo dispuesto en el Título V del DFL N° 251, de 1931, ha resuelto impartir las siguientes instrucciones relativas a la materia de la referencia:

I. MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

1. OTORGAMIENTO Y ADQUISICIÓN

Conforme a lo señalado en el artículo 88 del DFL N°251, de 1931, las entidades aseguradoras y reaseguradoras podrán adquirir, para respaldar sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo, mutuos hipotecarios endosables otorgados por Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables, que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en esta Norma y que se encuentren inscritos en el Registro Especial que para este efecto llevará la Superintendencia.

También podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables otorgados por las Cajas de Compensación, conforme al artículo 21 de la ley N° 18.833.

Cada vez que esta norma emplee la expresión agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables o agentes, se entenderán comprendidas las Cajas de Compensación de Asignación Familiar inscritas en el registro especial a que se refiere el párrafo primero de este número.

A los Agentes Administradores les corresponderá otorgar los mutuos por cuenta propia o por cuenta de las compañías aseguradoras y reaseguradoras.

Los referidos mutuos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Fines del mutuo

Los mutuos hipotecarios endosables podrán otorgarse a personas naturales o jurídicas, para el financiamiento de bienes raíces o para fines generales. **Tratándose de C.C.A.F. los mutuos hipotecarios endosables podrán otorgarse sólo para el financiamiento de la adquisición, construcción, ampliación y reparación de viviendas y al refinanciamiento de mutuos hipotecarios.**

En el caso del financiamiento de bienes raíces, los mutuos podrán otorgarse para fines de adquisición, construcción, ampliación o reparación de todo tipo de bienes raíces; para refinanciar mutuos hipotecarios endosables de que trata esta norma o para prepagar créditos hipotecarios otorgados para los fines antedichos, acorde a los Títulos VIII y XIII, de la Ley General de Bancos, y los otorgados para los mismos fines, en conformidad a la ley N° 16.807.

Tratándose de mutuos hipotecarios para fines generales, los mutuos podrán utilizarse para respaldar hasta un máximo equivalente al 5% de las reservas técnicas y patrimonio de riesgo, en el caso de compañías de seguros del segundo grupo, y de un 10% del patrimonio de riesgo en el caso de compañías de seguros del primer grupo.

Las compañías podrán también adquirir mutuos hipotecarios endosables, a que se refiere el artículo 69 número 7) de la ley General de Bancos, y mutuos hipotecarios endosables otorgados en conformidad a la ley N° 16.807 u otras leyes, siempre que dicha inversión cumpla con los fines, modalidades y limitaciones que establece esta Norma.

b) Contrato

Los contratos de mutuos hipotecarios endosables deberán extenderse en escritura pública, con cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada endosable, que se entregará al acreedor. En virtud de lo dispuesto en el artículo 1° de la ley N° 19.514, de 27 de agosto de 1997, y tratándose de créditos hipotecarios complementarios otorgados a beneficiarios del subsidio habitacional del Estado, será aplicable el procedimiento de escrituración establecido en el artículo 68 de la ley N° 14.171, modificado por el artículo 1° de la ley N° 16.392, consistente en instrumento privado firmado ante Notario y protocolizado por éste.

Conforme a lo establecido en el artículo 5° de la ley N° 19.439, los agentes administradores de mutuos hipotecarios podrán seguir un procedimiento simplificado de escrituración de los mutuos, mediante el uso de escrituras públicas, inscritas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Las escrituras que se inscriban para el efecto deberán contener solamente aquellas cláusulas que son comunes a todos los mutuos de que se trate, es decir, no podrán contener aquellas referidas a la individualización de los deudores, garantías, tasas de interés, plazos u otras especificaciones que son propias del contrato particular. Dichas escrituras públicas constituirán un contrato de adhesión y se entenderán incorporadas a los contratos de mutuos hipotecarios, debiendo darse a conocer su contenido a la parte que lo acepte y dejarse constancia en cada mutuo de la fecha y notaría en que la respectiva escritura fue otorgada, de su inscripción y de la entrega de una copia simple al mutuario.

Las modificaciones a estas escrituras se sujetarán a lo previsto en el N° 5 del artículo 5° de la ley N° 19.439.

Los contratos de mutuos hipotecarios endosables deberán contener, en todo caso, las siguientes estipulaciones mínimas:

- i. Individualización de las partes y del agente administrador.
- ii. Obligación del mutuario de pagar al agente administrador la deuda en los dividendos que se fijen.
- iii. Monto y plazo del préstamo y tasa de interés pactada. Se deberá indicar también la Notaría en la cual se encuentra protocolizada la tabla de desarrollo del mutuo.
- iv. Requisitos y condiciones para el ejercicio de la facultad de prepago del deudor.

- v. Lugar donde debe hacerse el pago. Cualquier modificación de éste deberá ser comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio del deudor registrado en el agente administrador, con una anticipación no inferior a 60 días antes de comenzar a regir.

Con todo, el cambio de lugar de pago sólo podrá hacerse a uno ubicado en la misma ciudad del lugar vigente, salvo acuerdo escrito entre el agente administrador y el deudor.

- vi. Prohibición de gravar o enajenar el inmueble dado en garantía, salvo para los fines descritos en el párrafo segundo de la letra e) siguiente.
- vii. Indicación de encontrarse acogido al sistema de compensación de dividendos, establecido en la ley N° 19.360, en el caso que así fuese.

Cualquiera de las partes podrá obtener del notario autorizante, copias autorizadas no endosables según lo previsto en el artículo 1° de la Ley N° 19.439, debiendo estamparse en ella en forma destacada, la mención "copia autorizada no endosable".

c) Monto máximo y plazo del mutuo

El monto otorgado mediante los mutuos hipotecarios endosables no podrá exceder del valor de tasación del inmueble dado en garantía hipotecaria. No obstante lo anterior, sólo se considerarán para efectos de respaldar reservas técnicas y patrimonio de riesgo, según corresponda, mutuos cuyo monto otorgado no exceda del 80% del valor de tasación señalado o, en caso de operaciones de compraventa de bienes raíces, del 80% del precio de venta del inmueble, si éste fuere inferior, salvo en cuanto existan seguros que garanticen el pago de la cantidad que exceda dicho porcentaje y cuyas condiciones generales hayan sido autorizadas por la Superintendencia para este efecto.

Asimismo, sólo serán representativos de reservas técnicas y patrimonio de riesgo, los mutuos hipotecarios endosables, hasta por un monto de UF 20.000 si el deudor es persona natural o el que resultare menor entre UF 100.000 y el 1% de las reservas técnicas y patrimonio de riesgo, si el deudor es persona jurídica. El límite señalado se reducirá a UF. 10.000, en el caso de personas naturales y a UF 25.000 en el caso de personas jurídicas, tratándose de personas relacionadas a la compañía, conforme a lo establecido en el Título XV de la ley N° 18.045. Para efectos de este límite, se considerará como un mismo deudor las personas relacionadas.

En el caso de mutuos hipotecarios otorgados con más de un año de antigüedad, los montos señalados en los párrafos precedentes se aplicarán sobre el saldo insoluto del capital otorgado originalmente.

Los mutuos no podrán otorgarse a plazos inferiores a 1 año ni superiores a 40 años.

d) Tasación de la garantía

El valor de tasación del bien raíz que servirá de garantía será determinado por un perito designado por el agente administrador. En la tasación del inmueble que debe practicarse, sólo se comprenderá el valor de las mejoras permanentes adheridas a éste, cuyo concepto se encuentra definido en las normas generales de derecho.

Atendida la importancia de efectuar una tasación que refleje el valor real de la propiedad que se recibirá en garantía, de manera que constituya un resguardo efectivo para el acreedor, el agente deberá cuidar que, en el procedimiento de valuación que se adopte, se consideren y ponderen correctamente todos los factores que incidan en el valor que se le asigne al bien raíz. La Superintendencia podrá solicitar que estas tasaciones sean revisadas por auditores externos inscritos en el registro que mantiene este Organismo.

Tratándose de conjuntos habitacionales o de grupos de viviendas de análogas o similares características de ubicación, construcción, tamaño y otras, se podrá confeccionar un informe de tasación matriz al conjunto o grupo, y, mediante anexos, especificar la propiedad que se está tasando, con su valoración.

e) **Hipoteca**

El mutuo deberá estar garantizado con primera hipoteca constituida sobre la propiedad dada en garantía, o con hipoteca de segundo grado, siempre que la primera hipoteca se haya constituido para garantizar una obligación perfectamente determinada y que, sumado su saldo insoluto al mutuo amparado por la segunda hipoteca, no exceda el límite del 80% del valor de tasación o del 100% de este valor cuando existan seguros que garanticen su pago. **Tratándose de C.C.A.F. el mutuo deberá estar garantizado sólo con primera hipoteca constituida sobre la vivienda objeto del contrato.**

No podrán establecerse nuevas prohibiciones de gravar o enajenar sobre el inmueble hipotecado, distintas a las del mutuo hipotecario endosable, salvo la prohibición que obliga la aplicación de subsidios habitacionales del Estado.

El mutuo y la hipoteca que lo garantice deberán otorgarse conjuntamente. La hipoteca deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde su inscripción, no pudiendo ser endosado mientras ello no suceda.

f) **Seguro de incendio y desgravamen**

La propiedad entregada en garantía deberá contar, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, con seguro de incendio por el valor total del inmueble hipotecado, deducido el valor del terreno. El deudor, mediante solicitud por escrito, podrá optar en cualquier momento a que la suma asegurada del seguro de incendio se limite al saldo insoluto de la deuda, bajo la condición que en virtud de tal disminución no se aplique el prorrateo previsto en el artículo 532 del Código de Comercio. El deudor podrá contratar libremente la póliza, en cualquiera de las entidades aseguradoras nacionales que comercialicen este seguro, debiendo ser extendido a favor del acreedor del mutuo.

Cuando el mutuario sea una persona natural, este deberá mantener vigente un seguro de desgravamen por el saldo insoluto de la deuda. En caso de existir más de un mutuario, la póliza deberá establecer la forma de operar la cobertura respecto de cada uno de ellos. La póliza deberá ser extendida a favor del acreedor del mutuo.

Las pólizas de seguro señaladas precedentemente podrán ser tomadas directamente por el deudor o a través del agente administrador del mutuo, con el consentimiento por escrito del deudor.

2. TASA DE INTERES, MONEDA Y REAJUSTE

La tasa de interés pactada en las operaciones de mutuos hipotecarios endosables no podrá exceder a la tasa de interés máxima convencional vigente al momento de la convención y no podrá ser recargada con comisiones, gastos u otras prestaciones.

El monto del préstamo y las obligaciones de pago que se establezcan, deberán expresarse en unidades de fomento u otros sistemas de reajustabilidad debidamente autorizados por el Banco Central de Chile.

3. DIVIDENDOS HIPOTECARIOS.

El reembolso de los mutuos se hará en moneda nacional por medio de los dividendos periódicos, anticipados o vencidos, que se estipulen en el contrato, los que comprenderán amortización e interés. Los dividendos deberán establecerse con periodicidad en base mensual, teniendo como límite máximo, la fijación de períodos de doce meses.

No obstante, los dividendos podrán no comprender todo o parte de la amortización, por el período que se determine en el contrato de mutuo, el que no podrá exceder de 5 años.

Adicionalmente, se podrá otorgar un período de gracia para el inicio del pago de los dividendos, el que no podrá ser superior a 6 meses, contados desde la fecha de otorgamiento del mutuo.

4. PAGO DE DIVIDENDOS MEDIANTE DESCUENTO POR PLANILLA.

En conformidad al artículo 4º de la ley N° 19.439 y al artículo 9º de la ley N° 19.281, si el mutuario fuere un trabajador dependiente, a requerimiento escrito de éste, los dividendos pactados en el mutuo serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder del 30% de la remuneración total del trabajador. Las obligaciones que se imponen y las facultades que se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables.

Si el empleador no enterase los fondos correspondientes al agente administrador por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, el agente administrador deberá notificar este hecho al mutuario, a fin de que aquél haga los futuros pagos de dividendos en forma directa al agente del mutuo hipotecario y ordene al empleador la suspensión de las retenciones.

Los agentes administradores de mutuos hipotecarios deberán aceptar el procedimiento de pago directo, hasta que el mutuario requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, los agentes administradores de mutuos hipotecarios deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiese enterado, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro de las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones judiciales de cobranza a que se refiere el inciso anterior, sin que

se haya obtenido el pago íntegro, los dividendos faltantes constituyen deudas morosas de cargo del trabajador dependiente, de acuerdo a las condiciones pactadas en el respectivo mutuo hipotecario.

5. TABLAS DE DESARROLLO

El agente administrador deberá protocolizar en una Notaría, las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios que otorgue y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de desarrollo aplicada.

El agente estará obligado a entregar al deudor copias simples de la tabla de desarrollo de su crédito, si éste lo solicitare.

Estas tablas deberán estar referidas a una unidad de capital y las cifras se expresarán con no menos de cuatro decimales. En su confección, se deberá cuidar que tenga la siguiente información mínima:

- a) Número de dividendo;
- b) Amortización de capital;
- c) Interés;
- d) Valor del dividendo;
- e) Saldo de capital adeudado; y,
- f) Amortización acumulada.

6. AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS

Los contratos de mutuo deberán señalar las normas a que se sujetará la facultad del deudor de prepagar total o parcialmente la deuda, estableciendo los requisitos y las condiciones para su ejercicio.

En el caso de mutuos hipotecarios endosables otorgados con posterioridad al 26 de junio de 2004, cuyo capital inicial no supere el equivalente a 5.000 unidades de fomento, el deudor podrá anticipar su pago, sin el consentimiento del acreedor, siempre que pague el capital que se anticipa y los intereses calculados hasta la fecha de pago efectivo, más la comisión de prepago. Dicha comisión, no podrá exceder el valor de un mes y medio de intereses pactados calculados sobre el capital que se prepaga. Asimismo, los pagos anticipados que sean inferiores al 25% del saldo de la obligación requerirán siempre del consentimiento del acreedor.

Respecto de la comisión de prepago, lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los mutuos hipotecarios endosables otorgados con anterioridad al 26 de junio de 2004, a menos que se hubiera pactado el monto de la comisión, según las normas de la ley vigente a la época en que la obligación se contrajo.

7. GASTOS DE CARGO DEL DEUDOR HIPOTECARIO

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

- a) Impuestos de timbres y estampillas;
- b) Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del mutuo;
- c) Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces;
- d) Primas de seguro de incendio y seguro de desgravamen;
- e) Otros seguros y cláusulas adicionales que convengan las partes;
- f) Gastos de primera tasación del inmueble hipotecado; y,
- g) Estudio de títulos y redacción texto de escritura.
- h) Gastos de cancelación y alzamiento de hipoteca

Los gastos antes enumerados podrán financiarse con el mismo mutuo hipotecario endosable, siempre que el deudor lo acepte expresamente. Con todo, no podrá superarse el límite establecido en la letra c) del número 1 de este Título.

Los documentos y antecedentes justificativos de los gastos antes indicados, deberán estar a disposición del deudor en la oficina de la administradora.

El incumplimiento del deudor en el pago de las primas de los seguros facultará al acreedor para ordenar por cuenta propia al agente administrador efectuar dichos pagos, con cargo al obligado a las mismas. Esta facultad se extiende al pago de las contribuciones territoriales en caso que éstas presenten retraso.

8. MUTUOS A PERSONAS RELACIONADAS A LA PROPIEDAD O GESTIÓN DEL ACREEDOR

Podrán otorgarse, novarse o adquirirse mutuos hipotecarios endosables a personas relacionadas directa o indirectamente con la propiedad o gestión del acreedor o del agente administrador, siempre que ello no se efectúe en términos más favorables en cuanto a montos, plazos, tasas de interés, garantías u otras condiciones que las acordadas con terceros en operaciones similares.

9. CESIÓN DE LOS MUTUOS

Los mutuos serán transferibles mediante endoso escrito a continuación, al margen o al dorso de la copia autorizada endosable de la escritura pública respectiva.

La cesión del crédito implica el traspaso de las garantías, derechos y privilegios del acreedor.

El cedente sólo responderá de la existencia del crédito.

El endoso deberá contener el nombre completo o razón social del endosatario y su domicilio, la fecha en que se haya extendido y la firma del cedente.

El endoso deberá además, para efectos de información, anotarse al margen de la inscripción hipotecaria de la propiedad entregada en garantía.

Los mutuos hipotecarios endosables sólo serán transferibles como unidad, no pudiéndose ceder participaciones sobre los mismos.

10. EXTRAVÍO, PÉRDIDA O DETERIORO PARCIAL DE LOS TÍTULOS.

En caso de extravío, pérdida o deterioro parcial de la única copia autorizada endosable se aplicarán las normas del párrafo 9º del título 1º de la ley N° 18.092, de conformidad con lo previsto en el artículo 1º de la ley N° 18.552.

11. NOVACIÓN POR CAMBIO DE DEUDOR Y MODIFICACIÓN DEL MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE

En conformidad a lo dispuesto en el artículo 3º de la ley N°19.439, en caso de una novación por cambio de deudor, deberá obtenerse el consentimiento del acreedor, solicitándose a través del agente administrador.

El otorgamiento de los mutuos hipotecarios endosables da nacimiento a un título de crédito constituido por la escritura pública en que consta, con la precisa finalidad de que éste circule, mediante el endoso. Dadas las características indicadas, resulta indispensable que tanto el crédito como la hipoteca que lo caucione conste en el mismo documento, no siendo posible separar el crédito de la hipoteca, ni modificar sus condiciones, como ocurriría con la sustitución de garantías hipotecarias u otras modificaciones que alteren la naturaleza de la obligación original. Por lo tanto, la única forma de modificar las demás condiciones del mutuo consiste en otorgar un nuevo crédito con cuyo producto se pague el que desea modificar.

12. PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

El procedimiento para ejecutar forzosamente los contratos de mutuos hipotecarios endosables celebrados a contar del 31 de enero de 1996, quedará sujeto a las disposiciones especiales de los artículos 103 al 111 de la Ley General de Bancos, de acuerdo a lo dispuesto la ley N° 19.439.

II. REGISTRO Y OPERACIÓN DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

1. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ESPECIAL

1.1 Inscripción

El otorgamiento y la administración de los mutuos hipotecarios endosables, deberá efectuarse por intermedio de un agente administrador de mutuos hipotecarios endosables inscrito en el registro especial que llevará esta Superintendencia en conformidad a la ley y a estas instrucciones.

Los bancos y sociedades financieras no estarán obligadas a inscribirse en el registro de agentes administradores, para efectuar las funciones de otorgar y administrar los mutuos del Título V, del D.F.L. N° 251, de 1931, pero deberán cumplir todos los demás requisitos y obligaciones establecidos para los agentes en esta norma, para que los mutuos por ellos

administrados sean representativos de reservas técnicas y patrimonio de riesgo, siempre que estos, a su vez, cumplan con los requisitos establecidos en esta Norma.

La fiscalización de las instituciones financieras en el desarrollo de la función de agente administrador, será llevada a cabo por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Las Cajas de Compensación para inscribirse en el referido Registro, deberán cumplir todos los requisitos establecidos para los agentes en esta norma, salvo lo dispuesto en la letra a) del artículo 88 del DFL 251. Además deberán contar con la autorización de la Superintendencia de Seguridad Social, para lo cual deberán acreditar que cumplen los requisitos de solvencia y liquidez fijados por dicho organismo.

1.2 Requisitos para la inscripción y permanencia en el Registro Especial

- a) Estar constituidos legalmente en Chile como sociedades anónimas que tengan como objeto específico el de otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables, sin perjuicio del desarrollo de otras actividades. No obstante, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 11, 14 y 18 de la ley N° 19.281, de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables no podrán incorporar dentro su objeto social, ni desarrollar, por sí mismos, las actividades inmobiliarias a que se refiere el Título II de la ley N° 19.281, pudiendo constituir o formar parte de sociedades que desarrollen dicho objeto. **En el caso de las Cajas de Compensación, se constituirán como corporaciones de derecho privado, sin fines de lucro, conforme al artículo 6° de la ley N° 18.833.**
- b) Acreditar un capital mínimo de 10.000 unidades de fomento al momento de constituirse, el cual deberá encontrarse totalmente suscrito y pagado al momento de solicitar la inscripción en el registro especial que lleva la Superintendencia.
- c) Acreditar la contratación de la póliza de seguros de garantía incorporada en el Depósito de Pólizas bajo el código POL 1 02 098, o la que la reemplace, para cubrir los perjuicios patrimoniales que puedan afectar a los terceros que señala esa póliza, por el incumplimiento de las obligaciones que el Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Endosables tuviere en razón de sus operaciones como agente administrador. Esta póliza deberá tener vigencia hasta el 31 de diciembre del año de inicio de operaciones. La suma asegurada será por un monto mínimo equivalente a UF. 20.000 y no podrá incluir franquicias o deducibles.

Será obligación del agente mantener vigente la cobertura del seguro antes referido. Para tales efectos, el agente administrador deberá presentar a la Superintendencia, a más tardar el 31 de Diciembre de cada año, la póliza con vigencia entre el 1° de enero y 31 de diciembre del año siguiente.

Para los años siguientes al de la inscripción, el monto asegurado de la póliza deberá incrementarse en una suma no inferior a la más alta entre las que se determinen conforme a las reglas siguientes:

- i) Primeramente, la sociedad administradora deberá aplicar al monto de mutuos emitidos durante los doce meses comprendidos entre el 1° de octubre

del año anterior a la fecha de presentación de la póliza y el 30 de septiembre del año en que se presente la póliza, el factor de 1%. Si el resultado de esta multiplicación arroja una cifra superior a UF 20.000, el exceso sobre las UF 20.000 será el incremento a considerar; si el monto resultante es inferior a UF 20.000, no será necesario incrementar el monto asegurado por este concepto.

ii) En segundo lugar, se calculará las diferencias existentes entre las cuentas FECU de la Circular N° 1621, 2.21.02.00 "Mutuos hipotecarios por pagar" y 2.24.00.00 "Patrimonio", respectivamente, al 31 de diciembre del año anterior a la fecha de presentación de la póliza, 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre del año en que se presenta la póliza; luego, se promediará estas diferencias aplicando al promedio resultante un factor de 5%. El monto resultante, si es positivo, será el incremento a considerar.

En todo caso, el incremento no podrá superar el equivalente a UF 30.000.

Se adjunta anexo N° 1 con fórmula y ejemplo de cálculo del monto asegurado.

El monto asegurado deberá ser rehabilitado por el afianzado, cada vez que la compañía aseguradora pague un siniestro conforme a las normas de la póliza o las disposiciones legales o reglamentarias vigentes. En caso contrario, el monto será reducido en la suma pagada por la aseguradora, situación que la compañía de seguros pondrá en conocimiento de la Superintendencia de Valores y Seguros, dentro del plazo de 10 días hábiles a contar desde su ocurrencia.

Estos requisitos serán de cumplimiento permanente, debiendo el agente administrador informar en caso de pérdida sobreviniente en alguno de ellos, dentro del plazo de cinco días de conocida.

- d) Los accionistas mayoritarios de la sociedad, entendiéndose por tal a aquéllos que tengan una participación igual o superior al 10% del total de acciones suscritas, directores, administradores y representantes legales, del agente que solicite la inscripción deberán acreditar los siguientes requisitos:
- d.1) Ser mayor de edad y tener la libre administración de sus bienes.
 - d.2) Tener intachables antecedentes comerciales, entendiéndose por tal, el no aparecer con documentos comerciales protestados vigentes en el Boletín de Informaciones Comerciales de la Cámara de Comercio u otro similar.
 - d.3) No registrar las inhabilidades señaladas en las letras a), b) y c) del artículo 44 bis del DFL N°251, de 1931. Esto es, no estar afecto a alguna de las inhabilidades e incompatibilidades que a continuación se señalan:
 - i) Hallarse procesado o haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva o por los delitos a que se refiere el D.F.L. N°251;
 - ii) Ser fallido no rehabilitado o quienes tengan prohibición o incapacidad de comerciar;
 - iii) Los sancionados por la Superintendencia con la revocación de su

inscripción en alguno de los registros que ésta lleva en virtud del DLF N°251 o de otras leyes, o los que hayan sido administradores, directores o representantes legales de una persona jurídica sancionada de igual forma o con la revocación de su autorización de existencia, a no ser que hayan salvado su responsabilidad en la forma que describe la ley o acrediten no haber tenido participación en los hechos que la motivaron.

En el caso de las Cajas de Compensación, los requisitos precedentes deberán acreditarse respecto de sus directores, administradores, representantes legales o gerentes , en los mismos términos de la letra d) precedente.

En caso de cambios de accionistas mayoritarios, directores, administradores, representantes legales o gerentes del agente administrador, dentro del mismo plazo anterior, deberá informarse tal circunstancia a la Superintendencia y adjuntarse los antecedentes descritos en la letra e), del número 1.3 siguiente.

1.3 Solicitud de inscripción.

Los agentes deberán solicitar su inscripción, acompañando como solicitud de registro el Formulario N° 1, anexo al Oficio Circular N° 31, de 27 de marzo de 2001 (que también se encuentra en la página Web www.svs.cl), junto a los antecedentes siguientes:

- a) Presentar copia de la escritura de constitución de la sociedad y copias de las escrituras que hayan modificado el pacto social, cuando corresponda, debidamente legalizadas y acreditación de la publicación de su extracto en el Diario Oficial.
- b) Presentar copia de la inscripción social en el Registro de Comercio, con indicación de sus anotaciones marginales y certificado de vigencia.
- c) Presentar informe emitido por un abogado, relativo a la constitución legal y capacidad de la sociedad para registrarse como agente administrador.
- d) Presentar la póliza de garantía descrita en la letra c), del número 1.2 precedente.
- e) Presentar los documentos que acrediten el cumplimiento señalado en la letra d), del número 1.2 precedente. Esto es:
 - i) Los requisitos establecidos en la letra d.1) deberá acreditarse con Certificado de Nacimiento o fotocopia legalizada del carnet de identidad y declaración jurada simple, en la cual se señale que tiene libre administración de sus bienes.
 - ii) El requisito establecido en la letra d.2) deberá acreditarse con Certificado de Antecedentes Comerciales, emitido por la Cámara de Comercio u otra entidad similar.
 - iii) Los requisitos establecidos en la letra d.3) deberán acreditarse con

Certificado de Antecedentes para fines especiales (emitido por el Servicio de Registro Civil) y declaración jurada simple, en la cual la persona declare que no se encuentra en alguna de las situaciones allí señaladas, las que deben especificarse expresamente en la mencionada declaración jurada.

Las Cajas de Compensación, deberán presentar copias de sus estatutos vigentes, copia del Decreto Supremo del Ministerio del Trabajo y Previsión Social que autorizó su existencia y aprobó sus estatutos, debidamente legalizadas, la autorización de la Superintendencia de Seguridad Social para inscribirse en el Registro y los antecedentes referidos en las letras c, d) y e) precedentes.

La Superintendencia practicará la inscripción y entregará al interesado el certificado pertinente, previo cumplimiento de los requisitos y pago del derecho correspondiente.

La entidad inscrita estará sujeta para estos fines a las reglas impartidas en esta norma de carácter general y a las que puedan establecerse en otras normas o circulares de esta Superintendencia.

2. ENDEUDAMIENTO Y PATRIMONIO

El endeudamiento del agente administrador, esto es, el cociente resultante de dividir el pasivo exigible por el patrimonio de la sociedad, no podrá ser, en ningún momento, superior a 10 veces.

Si durante el funcionamiento del agente administrador, el endeudamiento superara el número de veces señalado, o el patrimonio se redujese a una cantidad inferior al equivalente a 10.000 unidades de fomento, la entidad estará obligada a informar a la Superintendencia esta situación, a más tardar cinco días hábiles de detectada, proporcionando una explicación pormenorizada de las razones de su ocurrencia y detallando las medidas que hubiere adoptado o adoptará y los plazos para su regularización..

En todo caso, el agente administrador tendrá un plazo máximo de 80 días hábiles luego de detectado, para solucionar el incumplimiento señalado. Transcurrido dicho plazo, de no haberse regularizado su situación se procederá a la revocación de su inscripción en el registro especial de agentes administradores de mutuos hipotecarios

En el caso de las Cajas de Compensación, además deberán cumplir permanentemente los requisitos de solvencia y liquidez fijados por la Superintendencia de Seguridad Social.

3. OBLIGACIONES DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

Los agentes serán responsables de la eficacia de los contratos y garantías, debiendo para tal efecto verificar la identidad y capacidad legal de las personas que contraten por su intermedio, de la autenticidad e integridad de los mutuos que administren y de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para la validez del endoso.

Serán obligaciones de los agentes:

- a) Reunir y evaluar los antecedentes del interesado y efectuar el estudio de los títulos y las tasaciones de las propiedades que sean ofrecidas en garantía.

El análisis de estos antecedentes estará orientado tanto a determinar el valor comercial de la garantía ofrecida, como la capacidad de pago del deudor y su situación financiera. El agente deberá velar porque el monto máximo del préstamo no exceda los límites señalados en la letra c) del N°1 del Título I, de esta Norma.

- b) Informar a las partes sobre la aprobación o rechazo del crédito. Cualquier carta, fax o comunicación dirigida al solicitante del crédito hipotecario o a terceros involucrados en la operación, en que se de información respecto de la aprobación o rechazo del referido crédito, deberá redactarse en términos que no induzcan a error a las partes, en especial respecto de las obligaciones que asume el agente administrador de mutuo hipotecario endosable, antes del otorgamiento del mutuo.

Así, si se comunica que una operación se encuentra aprobada, esta circunstancia será oponible a quien realice dicha declaración.

En caso de tratarse de una aprobación preliminar, sujeta a una posterior revisión de los antecedentes del solicitante o de la propiedad, antes de la escrituración definitiva, se deberá expresar esto claramente en la citada comunicación.

- c) Redactar el texto de la escritura pública mediante la cual se celebrará el mutuo y la garantía hipotecaria del mismo y realizar los trámites para las inscripciones correspondientes, como asimismo, las de cancelaciones y alzamientos de hipotecas una vez extinguida la deuda.

El texto de la escritura deberá reflejar fidedignamente las condiciones en que se efectúe el mutuo hipotecario y el contrato al cual este eventualmente acceda.

- d) Otorgar los mutuos hipotecarios endosables por cuenta propia o de las entidades aseguradoras o reaseguradoras mandantes.

El desembolso del importe del préstamo deberá estar a disposición del mutuario o de quien lo reciba a su nombre, una vez efectuada la inscripción hipotecaria en el registro de hipotecas del Conservador de Bienes Raíces.

Mientras el desembolso del importe del préstamo no se haga efectivo, las compañías aseguradoras y reaseguradoras no podrán considerarlo representativo de Reservas Técnicas y Patrimonio de Riesgo.

- e) Percibir, cuando corresponda de acuerdo al contrato, el valor de los dividendos y de las primas de los seguros a que se encuentra obligado el deudor, realizar la cobranza en caso de no pago de los mismos, y pagar oportunamente las primas de seguro que recaude.
- f) Comunicar al deudor, con al menos 15 días de antelación al vencimiento de su dividendo, el aviso de cobranza de dividendos hipotecarios, el cual debe contener al menos:

- a) Número de dividendos pagados, número de dividendo que se cobra y número de dividendos pactados.
 - b) Monto insoluto del crédito.
 - c) Desagregar, para el dividendo que se cobra, lo siguiente: monto de la amortización, intereses, seguro de incendio, seguro de desgravamen, otros seguros (especificándolos por separado) y otros gastos si los hay.
 - d) Fecha de vencimiento del dividendo
 - e) Tipos de seguros contratados, nombres de las compañías aseguradoras y números de las pólizas.
- g) Entregar al acreedor del mutuo, en la forma convenida en el contrato de administración, los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados por los deudores.
- h) Realizar una retasación de la garantía hipotecaria en las situaciones en que ésta sea necesaria.

El costo de la retasación será de cargo del acreedor del mutuo.

- i) Informar al acreedor en forma veraz, suficiente y oportuna, de todo hecho que afecte sus intereses, debiendo proporcionarle los antecedentes relativos a sus operaciones cuando así se lo solicite.
- j) Mantener actualizado un registro de mutuos y de sus transferencias en el que deberán anotarse, a lo menos, los siguientes antecedentes:
- 1) Individualización del deudor: Nombre y Rol Único Tributario.
 - 2) Condiciones del préstamo: Fecha de otorgamiento, monto, plazo, periodicidad del dividendo, tasa de interés, periodo de gracia y fecha de vencimiento de pago del primer dividendo.
 - 3) Registro de acreedores: Historial de endosos de que ha sido objeto el mutuo hasta su actual propietario indicando en cada oportunidad la fecha, el precio de venta y tasa interna de retorno (TIR) resultante, así como cualquier modificación al contrato.
 - 4) Gravámenes autorizados por el acreedor.
 - 5) Individualización del archivo que contiene el resto de la información relativa al préstamo, a la evaluación del deudor y sus garantías.
- k) El agente deberá mantener información actualizada del saldo insoluto de la deuda, de los dividendos impagos y del estado de su cobranza, del total de dividendos remanentes y de las amortizaciones extraordinarias. Esta información deberá estar a disposición del deudor cada vez que la solicite.

Además será obligación del agente, a requerimiento del deudor, proporcionarle cualquier otro antecedente directamente relacionado con la operación hipotecaria que obre en su

poder.

- l) Custodiar y guardar reserva de los antecedentes reunidos con motivo del otorgamiento y administración del mutuo.
- m) Comunicar por escrito a la Superintendencia, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que ocurran, algunos de los siguientes hechos:
 - 1) Cambio de accionistas mayoritarios, directores, administradores, representantes legales o gerentes. **Tratándose de las C.C.A.F. esta obligación se entiende referida a sus directores, administradores, representantes legales o gerentes.** En este caso, dentro del mismo plazo, deberá adjuntarse los antecedentes que acrediten el cumplimiento a su respecto de lo previsto en la letra d), del número 1. de este título.
 - 2) Cambio de su domicilio, número telefónico, de fax u otras coordenadas registradas en la Superintendencia.
 - 3) Cualquier modificación de **los estatutos**, acompañando copia legalizada de la escritura pública en que conste, y de su legalización, para que practique la anotación correspondiente, utilizando el Formulario N° 1, anexo al Oficio Circular N° 31 de 27 de marzo de 2001, (que también se encuentra en la página Web www.svs.cl). La anotación se efectuará previo pago del derecho correspondiente.
 - 4) Disminución del capital mínimo, equivalente a 10.000 unidades de fomento.
 - 5) Sobreendeudamiento, de acuerdo a lo establecido en el número 2., del Título II, de la presente Norma.
 - 6) **Incumplimiento de los requisitos de solvencia y liquidez fijados por la Superintendencia de Seguridad Social, tratándose de Cajas de Compensación.**

n) Que en las operaciones de refinanciamiento, la Liquidación de Prepago Total incluya la siguiente nota: "Las obligaciones del deudor del presente mutuo sólo se extinguirán una vez que pague la deuda y demás gastos asociados que puede cobrar el acreedor. Por tanto, en caso de refinanciamiento, el deudor deberá continuar pagando sus dividendos hasta que la deuda sea íntegramente pagada, lo que sucederá cuando la institución que está otorgando el refinanciamiento, efectúe el pago por cuenta del deudor."

Si transcurridos 60 días desde la fecha de la firma de la escritura por el deudor, no se ha terminado la operación de refinanciamiento, la administradora que está otorgando el refinanciamiento, deberá informar al deudor mensual y sucesivamente, el estado de avance correspondiente.

4. SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE DIVIDENDOS

Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables que se acojan o retiren del Sistema de Compensación de Dividendos de Préstamos Hipotecarios, creado por la Ley N° 19.360, deberán comunicarlo a este Servicio dentro del plazo de 10 días hábiles contados desde que esto ocurriese, como también a los deudores de mutuos hipotecarios endosables que administren.

Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables acogidos al sistema de compensación, deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 19.360 y en las

normas que dicte esta Superintendencia para ese efecto.

5. RESERVA Y PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN

La información relativa al otorgamiento y administración de los mutuos hipotecarios endosables será reservada y pertenecerá al acreedor, sin perjuicio que el agente pueda remitirla a la Superintendencia en la forma y oportunidad que ésta requiera y de publicar los informes que ésta determine.

6. COBRO DE GASTOS E INFORMACIÓN DE LOS MISMOS

El agente sólo tendrá derecho a cobrar al deudor los gastos referidos en el N° 6, del Título I, de esta Circular, sin perjuicio de los gastos de cobranza en caso de mora.

Los agentes deberán informar a los solicitantes de préstamos hipotecarios endosables en forma anticipada la forma en que se hará entrega de los fondos, el monto aproximado de los gastos que la operación le pudiera generar y entregarle una liquidación detallada de éstos una vez que la operación sea cursada.

III. DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

En caso que el acreedor del mutuo sea una persona distinta a un agente administrador, deberá mantener permanentemente vigente un contrato de administración con alguno de ellos, que contemple, al menos, las funciones, obligaciones, prohibiciones y derechos de las partes, en la forma dispuesta en esta norma, sin perjuicio de establecer libremente otras estipulaciones adicionales. El contrato será esencialmente revocable.

El o los contratos de administración deberán contener la obligación del agente de recaudar por cuenta del acreedor los dividendos y primas, cuando correspondan, a que se haya obligado el deudor y de enterar estas últimas oportunamente en las compañías de seguros correspondientes en la forma convenida en los mutuos respectivos. Se deberá indicar además la remuneración que el acreedor deba pagar al agente por el desempeño de su cometido.

Asimismo, el contrato dejará constancia del derecho del acreedor para confirmar la fidelidad de la información que deba proporcionar el agente.

El agente estará facultado para subcontratar con terceros la prestación de los servicios a que está obligado, sin que ello implique liberarlo de su responsabilidad.

Terminado por cualquier causa el contrato de administración del agente, el acreedor deberá proceder, dentro del plazo de tercero día, a la designación de un nuevo agente, quién deberá informarlo por escrito a los deudores respectivos, dentro de igual plazo contado desde su designación.

La Superintendencia, en casos calificados, podrá autorizar a la compañía inversionista para realizar transitoriamente la función de agente, caso en el cual deberá informar a sus deudores en la misma forma que en el párrafo precedente.

IV. FISCALIZACIÓN Y SANCIONES

Los contratos de mutuos hipotecarios endosables referidos en el Título V del D.F.L. N° 251, de 1931, que en su otorgamiento, adquisición o administración, no se ajusten a las exigencias de esta norma no podrán ser representativos de reservas técnicas y de patrimonio de riesgo, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen corresponder.

La ocurrencia de los incumplimientos a que se refieren la letra c), del número 1.2, el número 2 y las letras e), f), g), i), j), k), l) y m), del número 3., del Título II de esta Norma, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan, no afectarán la representatividad de los mutuos hipotecarios endosables que sean propiedad de las compañías aseguradoras y reaseguradoras.

La Superintendencia fiscalizará el cumplimiento de las presentes instrucciones por parte de las entidades aseguradoras y reaseguradoras y de los agentes administradores, aplicando las sanciones que conforme a la ley correspondan.

V. TRANSITORIO

Los agentes administradores que a la fecha de dictación de la presente norma se encuentren inscritos en el Registro Especial de Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los números 1 y 2, del Título II, antes de la fecha de entrada en vigencia de la presente Norma. En el caso de los requisitos de patrimonio y endeudamiento, señalados en los números 1.2 letra b) y 2 del Título II, bastará para su acreditación la presentación de los estados financieros al 30 de marzo del presente año.

Los agentes administradores que no cumplan con la acreditación señalada, a la fecha de entrada en vigencia de esta norma, no podrán continuar otorgando mutuos hipotecarios endosables y tendrán plazo hasta el 30 de septiembre de 2002 para acreditar el cumplimiento de dichas disposiciones. Transcurrido el plazo señalado sin que se haya producido la citada acreditación, se revocará su inscripción en el Registro Especial de Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables.

VI. VIGENCIA

Las presentes instrucciones entran en vigencia a contar del 1 de mayo de 2002.

VII. DEROGACIÓN

La presente Circular deroga Circular N° 1339, de 7 de agosto de 1997, y Oficio Circular N° 4618, de 21 de julio de 2000.

SUPERINTENDENTE

Monto Póliza = 5% Monto No Cubierto Promedio Anual

Ejemplo numérico:

(Cuenta Fecu 2.21.02.00 – Cuenta Fecu 2.24.00.00) _{trim 1} = UF 45.600

(Cuenta Fecu 2.21.02.00 – Cuenta Fecu 2.24.00.00) _{trim 2} = UF 1.500

(Cuenta Fecu 2.21.02.00 – Cuenta Fecu 2.24.00.00) _{trim 3} = UF 3.500

(Cuenta Fecu 2.21.02.00 – Cuenta Fecu 2.24.00.00) _{trim 4} = UF 32.300

→ **Monto Promedio Anual no cubierto** = $\frac{82.900}{4}$ = UF 20.725

Monto a incrementar = $0,05 * 20.725$ = UF 1.036

Se elige el valor mayor entre UF 7.000 y UF 1.036, por lo tanto, valor de incremento en la póliza: UF 7.000.