

CAPÍTULO 9-1

OPERACIONES CON LETRAS DE CRÉDITO

I. DE LAS LETRAS DE CRÉDITO

La emisión de letras de crédito y las operaciones que los bancos pueden realizar con estos instrumentos se rigen por las disposiciones del Título XIII de la Ley General de Bancos, sin perjuicio de los demás preceptos de la misma Ley que les fueran aplicables; por las normas específicas contenidas en el Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile (en adelante “Capítulo II.A.1”), y por las instrucciones que se imparten en este Capítulo.

Los bancos deben tener presente que la emisión de letras de crédito puede tener su origen exclusivamente en el otorgamiento de préstamos en la misma modalidad. En otros términos, el monto de las letras de crédito en circulación emitidas por un banco deben mantener un equilibrio permanente con el saldo de préstamos en letras de crédito, ya sea que la respectiva hipoteca se encuentre debidamente inscrita a su favor o que aún no se haya cumplido ese trámite.

1. Del prospecto.

El banco que desee otorgar préstamos en letras de crédito para la vivienda u otros fines, deberá presentar a esta Superintendencia un prospecto que habrá de contener las condiciones generales de la emisión. La emisión proyectada deberá ser motivo de un Acuerdo del Directorio de la empresa.

1.1. Condiciones generales de la emisión.

En el prospecto se deberán mencionar y describir las siguientes condiciones de cada emisión que se proyecte:

- a) Monto de la emisión propuesta, moneda o unidad de valor en que se expresará y si las letras serán al portador o nominativas.**

El emisor deberá acompañar un detalle de las series que se propone emplear con indicación de si se destinarán al financiamiento de vivienda o a fines generales. Pertenerán a una misma serie las letras que tengan idénticas características en cuanto a tasa de interés, forma y plazo de amortización. Asimismo, se indicará la moneda o unidad de valor a que se refiere el N° 3 del Capítulo II.A.1, en la que se expresarán las letras de crédito. El corte de las letras será determinado libremente por la institución emisora.

b) Plazo de los préstamos.

Este deberá ser igual al de vencimiento de las letras de crédito correspondientes, pero en ningún caso inferior a un año.

c) Tasa de interés.

Es preciso tener presente que la tasa de interés es libre y puede ser fija o flotante, con la limitación que la del préstamo debe ser idéntica a la de las respectivas letras de crédito, sin considerar, para este efecto, la comisión a cargo del deudor del crédito.

Cuando se trate de tasas de interés fijas, se podrá pactar tasas diferentes para distintos períodos durante la vigencia del préstamo, lo que deberá quedar establecido en el correspondiente contrato de mutuo y en las respectivas letras de crédito.

Al tratarse de tasas de interés flotante, ellas deben tener por base tasas o índices de tasas informadas por el Banco Central de Chile o esta Superintendencia.

En todo caso, la tasa de interés flotante no podrá ser superior en más de tres puntos porcentuales con respecto a la tasa de interés que se aplique en la fecha en que comience la vigencia del crédito. A vía de ejemplo, si la tasa de interés al inicio del crédito fuera de 7% anual, el valor máximo que podría alcanzar dicha tasa sería del 10% anual.

Asimismo, el valor mínimo para la tasa de interés flotante no podrá ser inferior a tres puntos porcentuales con respecto a la tasa que se aplique al comienzo del crédito, salvo que el banco que lo otorgue opte, al momento de cursarlo, por prescindir del límite inferior de variación de la tasa de interés aplicable al préstamo y a las letras de crédito. Esta condición deberá quedar expresamente indicada en el respectivo contrato de mutuo y en el texto de las letras de crédito.

Los períodos en que se apliquen distintos niveles de tasa fija, como asimismo los de las variaciones para la aplicación de tasas flotantes, deberán comprender al menos un período de amortización de las letras.

d) Amortización.

En lo relativo a la amortización, deberá especificarse si ésta será ordinaria directa o indirecta. De acuerdo a la definición legal se entiende por amortización ordinaria directa, aquella en que periódicamente el emisor paga parte del capital y de los intereses convenidos, cuyos importes se expresan en el respectivo cupón. La amortización ordinaria indirecta es aquella que se efectúa por compra o por rescate de las letras de crédito o por sorteo a la par, hasta por un valor nominal igual al fondo de amortización correspondiente al período respectivo.

Las letras de crédito destinadas a préstamos para la vivienda, se amortizarán siempre en la modalidad ordinaria directa trimestral, con servicio el último día de cada trimestre calendario (marzo, junio, septiembre y diciembre).

e) Valor del cupón.

El cupón podrá comprender interés y amortización o sólo el interés, según se trate de letras con amortización ordinaria directa u ordinaria indirecta.

Cuando se trate de letras de crédito con tasa de interés flotante, se indicará en los respectivos cupones, en lugar del monto de intereses, la fórmula que se utilizará para determinar su importe.

1.2. Codificación de las letras de crédito.

1.2.1. Código de identificación.

Las distintas series de letras deberán identificarse mediante un sistema alfanumérico que permita conocer las características de la serie a través de ese código de identificación.

Este sistema consiste en el uso de los signos que se indican a continuación, en el mismo orden en que deben ser impresos en la respectiva letra de crédito:

a) Sistema de amortización.

Los primeros signos del código serán dos letras que indicarán si la amortización ordinaria de la letra de crédito es directa o indirecta, debiendo utilizarse las siguientes letras:

AD = Amortización ordinaria directa.

AI = Amortización ordinaria indirecta.

b) Tasa de interés y plazo.

En las letras de crédito con tasa de interés fija se colocarán, a continuación de los signos alfabéticos señalados en la letra a) precedente, cinco signos numéricos. Los tres primeros dígitos corresponderán a la tasa de interés. El tercero de ellos indicará la fracción decimal, en caso de haberla, en tanto que los dos últimos indicarán el plazo de extinción total del instrumento.

Al tratarse de letras de crédito con tasa de interés variable o con tasas fijas distintas según los períodos predeterminados, en lugar de los tres dígitos correspondientes a la tasa de interés, se utilizará un código que será proporcionado por esta Superintendencia en la oportunidad en que registre la respectiva tabla de desarrollo.

c) Origen de la letra de crédito y periodicidad de amortización.

La finalidad de la letra de crédito, esto es, si se trata de letras de crédito que tengan su origen en mutuos para financiamiento de vivienda o para fines generales, estará representada por un signo alfabético que se imprimirá a continuación de los signos numéricos señalados en la letra b) precedente. Este signo alfabético indicará, además, la periodicidad de las amortizaciones de las letras de crédito, según se muestra a continuación.

V = Vivienda, originada por préstamos otorgados a deudores de cualquier categoría con cobertura de garantía normal.

W = Vivienda, originada por préstamos otorgados a deudores de primera categoría, con cobertura de garantía inferior a la normal según lo indicado en el numeral 2.2 del título II de este Capítulo.

A = Fines generales con amortización directa trimestral.

B = Fines generales con amortización directa anual.

C = Fines generales con amortización directa semestral.

D = Fines generales con amortización directa mensual.

G = Fines generales con período de gracia.

Cuando se trate de letras de crédito para fines generales con amortización directa originadas por préstamos otorgados a deudores de primera categoría, con cobertura de garantía inferior a la normal según lo indicado en el numeral 2.2 del título II de este Capítulo, en lugar de los signos A, B, C, D y G, llevarán los signos J, K, L, M y N, respectivamente.

d) Unidad de valor en que está expresado el documento.

Luego del signo alfabético a que se refiere la letra c) precedente, se imprimirá un signo numérico que representará la unidad de valor o moneda en que está expresada la respectiva letra de crédito. Estos signos y su significado serán los siguientes:

1 = Unidad de Fomento (UF).

2 = Índice Valor Promedio (IVP).

3 = Pesos moneda chilena, no reajutable.

4 = Expresada en moneda extranjera y pagadera en pesos o reajutable por la variación del tipo de cambio.

5 = Pagadera en moneda extranjera.

La aplicación práctica de las instrucciones contenidas en este numeral se muestra con el siguiente ejemplo: Una letra de crédito para vivienda con cobertura de garantía normal, emitida a 20 años plazo, con un tasa de interés del 8,5% anual durante toda su vigencia y expresada en Índice Valor Promedio (IVP), tendrá el código "AD08520V2".

El código de identificación se imprimirá en el lado superior izquierdo de la letra de crédito, bajo el nombre de la entidad emisora y en tipos suficientemente destacados.

No obstante que la codificación identifica las letras que corresponden a créditos para fines generales y las que tienen su origen en préstamos para vivienda, deberá agregarse en el caso de estas últimas, a continuación del código, la palabra "Vivienda" cuando su código contenga la letra "V", o la expresión "Vivienda Cobertura Especial" cuando contenga la letra "W" según lo indicado en la letra c) de este numeral.

1.2.2 Código de transacción bursátil.

Los bancos están facultados para imprimir en las letras de crédito el "código de transacción bursátil", con el objeto de facilitar la intermediación y custodia de estos títulos, que pueden tener distintas modalidades de tasas y fechas de emisión nominal. Ese código se fijará, en cada caso, de común acuerdo con la Bolsa de Comercio de Santiago.

1.3. Texto de las letras de crédito para la vivienda.

El texto y las menciones que deberán contener las letras de crédito para vivienda se indican en los Anexos N°s. 3, 4 y 5 de este Capítulo, según se trate de letras con tasa de interés fija por todo el plazo del crédito, con tasa de interés fija por períodos predeterminados o bien con tasa de interés variable. Las letras de crédito para otros fines que contemplen la misma modalidad de amortización ordinaria directa, podrán incorporar el mismo texto de los Anexos señalados, según corresponda.

El texto de las letras de crédito con amortización ordinaria indirecta se ajustará al que se señala en los Anexos N°s. 6, 7 y 8.

En los anexos N°s. 9 y 10 se muestra el diseño de un cupón de letra de crédito con tasa de interés fija y tasa de interés variable, respectivamente, que como se puede apreciar, incluye la identificación de la letra a que corresponde.

1.4. Registro del Prospecto.

Si el prospecto presentado por la institución solicitante cumple con todos los requisitos y exigencias legales y reglamentarios, esta Superintendencia procederá a anotar lo en su Registro, de lo cual se dejará constancia en el respectivo certificado de inscripción que se entregará al banco.

1.5. Modificación del Prospecto.

En los casos en que se requiera ampliar el monto de emisión de una serie incluida en un prospecto inscrito en el Registro, será necesario obtener un Certificado de este Organismo.

2. Tablas de Desarrollo.

Requisito indispensable para el registro del prospecto, será el envío a esta Superintendencia, para su aprobación, de las tablas de desarrollo correspondientes a las letras de crédito y de la información relativa a las tablas de desarrollo que se utilizarán para los respectivos mutuos hipotecarios. Dichas tablas deben prepararse de acuerdo con las instrucciones de las presentes normas y del Capítulo II.A.1.

2.1. Tablas de desarrollo de las letras de crédito.

Las tablas de desarrollo de las letras de crédito deberán contener, como mínimo, los siguientes antecedentes referidos a cada uno de los cupones o períodos de pago:

- a) Número del cupón;
- b) Valor del cupón;
- c) Intereses;
- d) Amortización de capital;
- e) Importe de capital adeudado; y,
- f) Amortización acumulada del capital.

Sin embargo, cuando se trate de letras de crédito que se emitan con tasa de interés flotante, se omitirá señalar los antecedentes referidos en las letras b) y c), dado que dichas cifras dependerán de la tasa de interés que rija al momento de pago efectivo de cada uno de los cupones, pero la amortización y los demás datos deberán calcularse sobre la base de la tasa de interés anual que regirá en la fecha de emisión material de la letra.

Las tablas de desarrollo deberán estar referidas a una unidad de capital y deberán presentarse con no menos de cuatro decimales.

Para el cálculo de las tasas de interés trimestrales, equivalentes a una tasa de interés anual fija, se emplearán no menos de 7 decimales. El séptimo decimal se aumentará al valor inmediatamente superior sólo cuando el octavo sea igual o superior a cinco.

Aparte del cuadro descrito, se deberá indicar la tasa de interés anual aplicada y los períodos de amortización o pago de intereses. Cuando se trate de letras de crédito con tasa de interés flotante, se indicará la tasa inicial utilizada para el cálculo de las amortizaciones de capital, la tasa máxima y, cuando corresponda, la tasa mínima.

2.2. Tablas de desarrollo de los mutuos.

Las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios deberán contener la siguiente información mínima:

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

Al igual que las tablas de desarrollo de las letras de crédito, estas tablas deberán estar referidas a una unidad de capital y las cifras se expresarán con no menos de cuatro decimales.

Cuando la tabla corresponda a mutuos con tasa de interés flotante, no se mencionarán los datos señalados en las letras c) y e), ya que el servicio de la deuda dependerá de la tasa de interés que rija en cada oportunidad. En este caso, se dejará constancia, en la respectiva tabla de desarrollo, de la fórmula que se utilizará para el cálculo de los intereses, identificando la tasa base y su forma de certificación o publicación.

A fin de facilitar el cobro de los mutuos hipotecarios y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley General de Bancos, los bancos deberán protocolizar las tablas de desarrollo en una Notaría, para dejar constancia, posteriormente, en cada una de las escrituras de mutuo, de la tabla que es aplicable a la deuda.

2.3. Tablas de desarrollo aplicables a los créditos para adquisición de vivienda.

Los bancos podrán omitir el envío de las tablas de desarrollo de las letras de crédito para vivienda con una tasa fija única, cuando deseen utilizar las tablas de uso general que fueron entregadas por esta Superintendencia a cada banco y que se identifican en el Anexo N° 11 de este Capítulo. En tal caso, bastará con señalar el código que identifica la tabla.

En todo caso, para construir una tabla de desarrollo de letras de crédito para vivienda con tasa fija única, en la cual se basan también las amortizaciones de capital de aquéllas que se emiten con tasa variable, debe tenerse presente, además de lo indicado en el numeral 2.1 anterior, que el factor correspondiente al valor del cupón será siempre el mismo, excepto el último que podrá ser diferente por efecto del cálculo. El mismo procedimiento se seguirá cuando se apliquen tasas fijas diferentes para distintos períodos, en que el factor será el mismo para cada período, salvo para el último cupón de la letra.

El valor presente que se determine no deberá contener una diferencia superior o inferior a 0,0005 unidades, para una obligación o deuda referida a una unidad de capital.

A cada tabla de desarrollo de letras de crédito deberá acompañarse en un anexo a la misma, un extracto de la tabla de desarrollo de los mutuos correspondientes. En ese extracto se informará solamente lo siguiente: La serie de las respectivas letras, cuando corresponda; la tasa de la comisión prevista para los respectivos préstamos; el número y la periodicidad de los dividendos; y el total de los intereses y de la comisión que se percibirá según la respectiva tabla de desarrollo, en relación a una unidad de capital. Si se contemplaran diferentes tasas de comisiones para una misma serie de letras, se incluirá la información correspondiente a cada una de las tasas consideradas.

Cuando se trate del registro de letras de crédito, correspondientes a series cuyas tablas de desarrollo no sea necesario enviar por encontrarse ya incorporadas al Anexo N° 11 de este Capítulo se remitirá, de todas maneras, junto con la solicitud de registro, la información antedicha relativa a las tablas de desarrollo previstas para los respectivos mutuos.

2.4. Aprobación de las tablas de desarrollo.

Los bancos no podrán comprometer operaciones sobre la base de tablas de desarrollo que aún no hayan sido autorizadas de acuerdo con lo indicado en el artículo 111 de la Ley General de Bancos y en el N° 8 del Capítulo II.A.1.

3. Confección de las láminas y registro de las medidas de seguridad.

Sobre la base de lo establecido en el N° 25 del Capítulo II.A.1, se disponen las siguientes normas relativas a la confección de las láminas:

3.1. Características generales.

Los bancos procurarán, entre ellos, uniformar el tamaño de las láminas, la ubicación de los antecedentes y el diseño de los caracteres para imprimir las láminas de las letras de crédito, como asimismo la orla que éstas llevarán, el valor de cada cupón cuando se trate de letras de crédito de similares características, colores de los caracteres, fondos, etc.

Las letras de crédito para la vivienda deben ser de color azul, en tanto que las letras de crédito para fines generales podrán ser de cualquier otro color, diferente del azul, debiendo procurarse cierta uniformidad y permanencia en su utilización.

3.2 Impresión de las letras de crédito.

La impresión de las letras de crédito se podrá efectuar en láminas separadas y únicas de menciones fijas o en formularios continuos de computación que lleven el texto fijo del instrumento y permitan la inserción de las especificaciones variables del mismo al momento de su emisión material.

Sin perjuicio de las demás instrucciones contenidas en este título, la impresión de las láminas deberá realizarse ciñéndose a las siguientes disposiciones:

3.2.1. Normas de seguridad.

Las láminas deberán ser confeccionadas considerando al menos dos de las siguientes medidas de seguridad:

- a) El papel que se utilice deberá ser con reacción química, sello de agua del emisor o exclusivo para especies valoradas.
- b) El papel debe tener incorporadas fibrillas invisibles que reaccionen a la luz ultravioleta.
- c) La impresión deberá hacerse con tintas con reacción química o al agua.
- d) Contemplar el diseño de seguridad para especies valoradas.

Además, el papel debe contener un porcentaje de algodón que garantice la conservación temporal de las letras de crédito, según el plazo de vencimiento al que serán emitidas.

3.2.2. Selección de imprenta.

Los bancos que decidan contratar la impresión de sus letras de crédito con entidades distintas de la Casa de Moneda, deberán asegurarse de que la imprenta elegida cuente con los medios técnicos que garanticen una impresión perfecta de estos instrumentos y con las medidas de seguridad suficientes que impidan la consumación de irregularidades o de hechos delictuosos que pudieran afectar la confianza en este tipo de documentos.

A fin de dar cumplimiento a las normas del Banco Central de Chile sobre la materia, antes de ordenar la impresión de los referidos instrumentos a entidades distintas de la Casa de Moneda, los bancos deberán verificar que se haya acreditado ante esta Superintendencia que la empresa elegida es capaz de cumplir cabalmente con las normas de seguridad señaladas en el numeral 3.2.1 precedente.

Para los efectos de acreditar ante esta Superintendencia esa capacidad, deberá enviarse a este Organismo por parte del banco que se proponga encargarse del trabajo de impresión, un informe técnico de un perito que designe el propio banco, en el que conste que la imprenta de que se trata cumple con las normas de seguridad y está habilitada para efectuar impresiones con las condiciones técnicas establecidas por el Banco Central de Chile para la confección de documentos valorados. Con el recibo de dicho informe, copia del cual se entregará a la empresa que prestará el servicio de impresión, se entenderá cumplida la acreditación señalada en el párrafo precedente, tanto para ese trabajo en particular como para otros trabajos futuros de la misma especie que la empresa ya evaluada técnicamente, contrate con cualquier banco.

3.3. Información sobre las características de las letras impresas.

Una vez impresas las letras de crédito y antes de su colocación en el mercado, el emisor enviará a esta Superintendencia y a las bolsas de valores en las que las haya inscrito, un ejemplar debidamente inutilizado de las láminas impresas.

Al iniciar la emisión de letras de crédito, el emisor deberá registrar en esta Superintendencia las medidas de seguridad empleadas en su confección; las características de las letras de crédito tales como el tamaño, la entidad que las imprimió, el peso del papel por unidad de superficie y cualquier otro antecedente que pudiera servir para identificar el título o determinar su autenticidad.

En los casos en que las letras de crédito se impriman por lotes parciales, será de responsabilidad de los bancos emisores mantener uniformes las medidas de seguridad empleadas en la confección de esos instrumentos y las características de éstos registradas en esta Superintendencia.

Cuando los bancos emisores decidan cambiar las medidas de seguridad de las letras de crédito o las características de éstas registradas en esta Superintendencia, para imprimir otros lotes estarán obligados a enviar un nuevo ejemplar y solicitar su registro, de acuerdo con lo dispuesto en los dos primeros párrafos de este numeral.

4. Emisión nominal y material de las letras.

Cada letra de crédito llevará una fecha de referencia para el cálculo de los cupones, esto es, la fecha en la que se inicia la correspondiente Tabla de Desarrollo de la letra, la que se denominará "fecha de emisión nominal". En las letras de crédito para fines generales, la "fecha de emisión nominal" será el día primero del mes en que se efectúe su emisión material. En tanto que en las letras de crédito para financiamiento de viviendas, la "fecha de emisión nominal" será el primero de enero del año en que se efectúe su emisión material, o bien el primer día del mes de la emisión material, según sea el caso.

Por otra parte, la emisión material de las letras de crédito, deberá hacerse en el mes en que se celebre el respectivo contrato de mutuo.

5. Uso de las letras de crédito para vivienda y fines generales.

Los bancos pueden utilizar letras de crédito para vivienda solamente en el otorgamiento de préstamos para adquisición, construcción o ampliación de viviendas, siempre que éstos sean otorgados al usuario final de tales inmuebles.

En los demás préstamos que otorguen de conformidad con las disposiciones de este Capítulo, tales como los que cursen a empresas constructoras para que edifiquen una o más viviendas, sólo podrán utilizar letras de crédito para fines generales.

6. Normas sobre destrucción o pérdida de letras de crédito.

Los bancos podrán reemplazar las letras de crédito destruidas o perdidas, ateniéndose a las disposiciones que para el efecto se establecen en el Anexo N° 1 del Capítulo II.A.1.

7. Letras depositadas en una empresa de depósito y custodia de valores.

La Ley N° 18.876 publicada en el Diario Oficial del 21 de diciembre de 1989 y reglamentada por el Decreto Supremo N° 734 del Ministerio de Hacienda, de 1991, permite reemplazar títulos depositados en las sociedades de depósito y custodia de valores autorizadas para operar de acuerdo con dicha ley, como asimismo efectuar el registro de valores sin la emisión física de los respectivos títulos.

En su calidad de emisores de letras de crédito susceptibles de depositarse y registrarse en tales empresas, los bancos deberán ceñirse a las siguientes instrucciones:

7.1. Reemplazo de láminas.

El artículo 10 de la Ley N° 18.876, permite a una empresa de depósito y custodia de valores solicitar a los emisores el reemplazo de uno o más títulos que ella mantenga en depósito, por otros de mayor o menor denominación, quedando obligados los emisores a efectuar el canje cuando la naturaleza del título lo permita.

En el caso de las letras de crédito, la naturaleza de los títulos permite al emisor efectuar un reemplazo solamente cuando la sustitución solicitada no constituya un obstáculo para la aplicación de los fondos de amortización.

El reemplazo de las láminas deberá hacerse por otras de igual serie, valor y mes de emisión nominal de aquellas que se reemplazan. Las láminas que se emitan para el efecto serán de aquellas que se utilizan normalmente para las operaciones o bien, en caso de que se utilicen láminas con denominación preimpresa y se requieran letras por montos superiores a los habituales, podrán emitirse láminas especiales que cumplan los mismos requisitos que aquellas. No obstante, será facultativo de la institución emisora aceptar el canje entregando letras de mayor denominación que las utilizadas para el otorgamiento de créditos.

En todo caso, los cortes mínimos y máximos deberán ser convenidos previamente con la empresa de depósito y custodia de valores, dejándose constancia de que la entrega de láminas por montos significativos, en reemplazo de otras de menor denominación, quedará sujeta a una decisión del emisor como consecuencia de su evaluación respecto a las futuras aplicaciones de fondos de amortización.

Los sistemas de control de la institución emisora deberán asegurar la inmediata inutilización definitiva de las láminas reemplazadas y la anotación de los reemplazos en sus registros. Para la destrucción de dichas láminas se seguirá el mismo procedimiento que se utiliza para destruir las letras completamente amortizadas.

7.2. Letras de crédito emitidas desmaterializadamente.

Según lo previsto en el inciso segundo del artículo 11 de la Ley N° 18.876, modificado por la Ley N° 19.705, los bancos pueden acordar con una empresa de depósito y custodia de valores la emisión desmaterializada de sus letras de crédito, entendiéndose satisfecha, de acuerdo con la ley, la entrega material de las letras para la celebración de los respectivos contratos de mutuos hipotecarios mediante la respectiva anotación en cuenta.

Las letras de crédito desmaterializadas deberán tratarse igual que las láminas físicas, en el sentido de considerar distintos cortes para efecto de los eventuales sorteos.

En el evento de que el emisor y la empresa de depósito y custodia de valores convengan el reemplazo de títulos ya emitidos físicamente y mantenidos en custodia en dicha empresa, por el sistema de emisión desmaterializada, deberá procederse a la inutilización definitiva de las respectivas láminas físicas, siguiendo el mismo procedimiento que se utiliza para las completamente amortizadas.

7.3. Pago de valores registrados en las empresas de depósito y custodia.

Para proceder al pago de los cupones de las letras de crédito físicamente emitidas que hayan sido ingresadas a una empresa de depósito y custodia de valores, la presentación de las letras podrá ser suplida por el sistema de información, cobro y liquidación convenido entre la entidad emisora y esa empresa. En ese caso, se podrá también pagar sin la presentación de los respectivos cupones si el emisor confiere un mandato a la empresa de depósito y custodia de valores para que ésta, en su representación, custodie e inutilice los cupones pagados y se los entregue en la oportunidad que se establezca en ese mandato.

Cuando se trate de letras de crédito desmaterializadas, el pago se efectuará de acuerdo con los procedimientos acordados por el emisor con la empresa de depósito y custodia de valores.

7.4. Sorteos y publicaciones.

Los sorteos de letras de crédito deberán incluir tanto aquellos valores que tengan existencia material como aquellos que no la tengan y que corresponda sortear de acuerdo con los cortes respectivos.

Los bancos que efectúen sorteos, deberán entregar a la empresa de depósito y custodia de valores, al día siguiente hábil bancario de realizado el sorteo, copia simple del acta a que se refiere el artículo 5° del Anexo N° 3 del Capítulo II.A.1.

8. Registro de letras de crédito.

8.1. Registro de las emisiones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley General de Bancos, los bancos deben mantener un registro de las letras de crédito que emitan.

Este Registro de Letras de Crédito tendrá por objeto mantener un control permanente de las letras de crédito emitidas en relación con los prospectos certificados por esta Superintendencia, como asimismo, demostrar que toda letra de crédito que se haya emitido, corresponde a un préstamo hipotecario cursado por el banco emisor de acuerdo con esta modalidad de crédito.

Las anotaciones en dicho Registro deberán permitir la obtención, en cualquier momento, al menos de la siguiente información:

- a) Fechas y números de los certificados de inscripción del prospecto a que corresponden las letras de crédito emitidas, monto total de éstas por serie y saldo por emitir no registrado de cada serie.
- b) Fechas de las anotaciones en el Registro.
- c) Número y monto de cada mutuo hipotecario asociado a las letras emitidas.
- d) Serie, número y monto de cada una de las letras de crédito emitidas por el respectivo mutuo hipotecario.

En el registro deben ingresarse e identificarse según su tipo de emisión, tanto las letras de crédito que se emiten físicamente como las correspondientes al sistema de emisión desmaterializada.

Es requisito indispensable para el registro de las letras, que el respectivo mutuo hipotecario se encuentre firmado ante Notario. Por lo tanto, dichos valores deberán ser registrados tan pronto como se cumpla ese requisito.

8.2. Control sobre emisiones desmaterializadas vigentes y láminas en circulación.

Dado que el reemplazo de láminas por otras de mayor o menor denominación hace imprescindible un control respecto de las láminas vigentes que se encuentren en circulación, considerando las emisiones y anulaciones con motivo del canje, los bancos que deban reemplazar láminas a solicitud de una empresa de depósito y custodia de valores, deberán mantener registros que permitan el control de cada una de las láminas.

Cuando se acuerde con una empresa de depósito y custodia de valores el sistema de emisión desmaterializada, el registro deberá también permitir el control permanente de la situación de las letras vigentes, en cuanto si se trata de documentos físicos o corresponden a ese sistema.

8.3. Modalidades de registros.

Los registros de que tratan los numerales precedentes pueden llevarse separadamente o en forma integrada, mediante libros o en sistemas computarizados que permitan en cualquier momento conocer y listar los datos en forma expedita y conservar, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 1-10 de esta Recopilación Actualizada de Normas, la información histórica de los saldos y movimientos.

Por consiguiente, cada banco adoptará las modalidades que estime más adecuadas en lo que respecta a configuración de los sistemas de registro, debiendo seguir, naturalmente, todos los procedimientos de control necesarios para asegurar la veracidad e integridad de la información.

Conforme a lo establecido en el artículo 96 de la Ley General de Bancos, esta Superintendencia está facultada para hacerse cargo en cualquier momento del registro de las emisiones de letras de crédito, si se detectaren deficiencias o irregularidades en su manejo por parte de alguna entidad emisora.

9. Información al público.

Los bancos deberán atenerse estrictamente a las instrucciones que sobre la materia ha impartido esta Superintendencia, en especial en lo relativo a los antecedentes legales, sociales, financieros y administrativos de la sociedad que debe contener el extracto informativo que éstas mantengan a disposición del público.

Asimismo, los bancos cuidarán de informar al público inversionista de las características principales de las letras de crédito emitidas, tales como monto de la emisión, series y numeración de las letras, tasa de interés, sistema de reajuste y amortización, etc., como asimismo la información adicional que se indica en el numeral 2.2 del título II de este Capítulo, cuando se trate de letras originadas por los préstamos a que se refiere ese numeral.

10. Información a las Bolsas de Valores.

Los bancos que efectúen amortizaciones de letras de crédito por sorteo, deberán enviar a las Bolsas de Valores, al día siguiente hábil bancario de realizado el sorteo, copia simple del acta a que se refiere el artículo 5° del Anexo N° 3 del Capítulo II.A.1.

II. PRÉSTAMOS EN LETRAS DE CRÉDITO.

1. Mutuos hipotecarios.

Los contratos de compraventa y mutuo hipotecario correspondientes a préstamos para vivienda, deberán contener las cláusulas indicadas en los anexos N°s. 1 y 2 de este Capítulo, cuyos textos contienen, sólo a modo de ejemplo, condiciones específicas de tipo de tasa y reajustabilidad.

Conforme a lo establecido en el artículo 5° de la Ley N° 19.439, los bancos podrán seguir un procedimiento simplificado de escrituración de los mutuos, mediante el uso de escrituras públicas de cláusulas generales 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 contendrán aquellas referidas a la individualización de los deudores, garantías, tasas de interés, plazos u otras especificaciones que son propias de un contrato en particular. Las escrituras públicas de cláusulas generales de que se trata, constituirán un contrato de adhesión, 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.

2. Condiciones generales de los préstamos.

2.1. Monto máximo de los préstamos.

De acuerdo con lo indicado en los N°s. 10 y 11 del Capítulo II.A.1, los préstamos en letras de crédito no podrán exceder del 75% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía ni del precio de venta cuando se trate de operaciones de compra venta, salvo que se cumplan ciertas condiciones que permiten alcanzar hasta el 100% del valor de la garantía o del precio de venta, el que sea menor. Dichas condiciones se tratan en el numeral 2.2 siguiente.

Como es natural, además de esos límites, los bancos deben tener presente los márgenes de crédito establecidos en el artículo 84 de la Ley General de Bancos.

2.2. Préstamos hasta por el valor de tasación o precio del bien.

Para otorgar préstamos en letras de crédito hasta por el valor de tasación o, en su caso, del precio venta si éste fuera inferior, los bancos deberán encontrarse clasificados en nivel A de solvencia, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley General de Bancos y en el Capítulo 1-13 de esta Recopilación, y cumplir con las demás condiciones que se indican en el N° 11 del Capítulo II.A.1.

Las políticas que deben ser aprobadas por el Directorio según esas normas, deben alcanzar también la definición de los deudores que se entienden comprendidos en la “más alta calidad crediticia” y que se exige como condición para otorgar los préstamos.

Los bancos que otorguen los mutuos hipotecarios a que se refiere este numeral, deberán mantener publicada en su sitio web una síntesis de la Política de Riesgo de Crédito que fue aprobada, el límite máximo fijado para el cociente entre el valor del préstamo y el menor valor entre la tasación y el precio de venta del inmueble ofrecido en garantía.

2.3. Monto máximo del dividendo pactado en préstamos para viviendas cuyo valor de tasación no sea superior a 3.000 U.F.

En los préstamos destinados a la adquisición o construcción de viviendas cuyo valor de tasación sea igual o inferior al equivalente de 3.000 Unidades de Fomento, el dividendo que se pacte no podrá exceder, al momento del otorgamiento del crédito, al 25 % de los ingresos del prestatario. Para estos efectos sólo podrán considerarse, además de los ingresos del prestatario, los de un tercero, siempre que éste se constituya en fiador y codeudor solidario del crédito.

3. Garantía hipotecaria.

La hipoteca a favor del banco, que garantice estos créditos, deberá ser de primer grado y exclusivamente para caucionar una obligación determinada. No obstante, se admite la posibilidad de que esa hipoteca lo sea en segundo grado, siempre que la obligación caucionada por la primera hipoteca sumada al crédito amparado por la segunda hipoteca, no exceda el 75 % del valor de tasación o del precio de venta del inmueble. Ese límite será de un 60 % cuando se trate de obligaciones pagaderas o expresadas en moneda extranjera, o reajustables por la variación del tipo de cambio de las monedas extranjeras que constituyen sistemas de reajustabilidad autorizados.

En ningún caso los bancos podrán condicionar el otorgamiento del crédito a la constitución de una hipoteca que sirva de garantía general a los demás productos financieros que el deudor contrate con la entidad, ni pactar en el mutuo otras hipotecas que no sea la que cauciona el crédito que se contrata, salvo expresa solicitud del deudor.

Si dos bancos participan simultáneamente en el otorgamiento de un crédito de esta especie podrán, de común acuerdo, fijar el orden de precedencia en cuanto a la garantía hipotecaria de primer y segundo grado.

4. Tasación de la garantía.

El valor de tasación del inmueble que servirá de garantía será determinado por un perito designado por el banco y el costo que ello irroque será de cargo del deudor. 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 la institución, ésta deberá cuidar de que en el procedimiento empleado se consideren y ponderen correctamente los factores que inciden en el valor que se le asigne al bien raíz.

5. Comisión y tasa efectiva.

Los bancos pueden pactar libremente con los mutuarios la comisión que cobrarán, la que corresponderá a la diferencia entre la(s) tasa(s) de interés del mutuo hipotecario y la(s) tasa(s) de interés de las letras de crédito emitidas por el banco para otorgar dicho mutuo.

En todo caso, la suma de la(s) tasa(s) de interés y la comisión, no podrá exceder la tasa de interés máxima convencional vigente al momento del pacto. En el caso de tasas de interés flotante ello se refiere, claro está, a la tasa que se aplica en el período inicial.

La comisión deberá ser fija como proporción del capital insoluto del préstamo, salvo que se pactara el pago de un monto fijo en cada dividendo.

La comisión acordada deberá indicarse explícitamente en el respectivo contrato y el importe cobrado se indicará separadamente en cada dividendo, de manera que no se confunda con los intereses, con la amortización o con cualquier otro gasto.

De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II.A.1, la(s) tasa(s) más la comisión deberá(n) expresarse en una "tasa efectiva". La(s) tasa(s) efectiva(s) debe(n) ser informada tanto a los interesados en obtener el préstamo como a los deudores en la respectiva liquidación, debiéndose dejar constancia de ella también en el contrato de mutuo.

Cuando se trate de préstamos en los que se pacten tasas fijas diferentes para distintos períodos, corresponde indicar la tasa efectiva de cada uno de los períodos. Por su parte, cuando se convenga una tasa de interés variable, se indicará la tasa efectiva correspondiente al primer período y la fórmula para calcular la tasa efectiva en los períodos siguientes, informando además la tasa efectiva máxima que podrá tener el préstamo y, cuando corresponda, la tasa efectiva mínima.

6. Entrega del importe de los préstamos.

La entidad otorgante de préstamos en letras de crédito, hará entrega de éstas al deudor una vez que las haya ingresado al Libro de Registro, de acuerdo con lo expresado en el numeral 8.1 del título I del presente Capítulo.

Debe tenerse presente que el producto de los préstamos en letras de crédito que se concedan para edificaciones o para la construcción de obras destinadas al mejor aprovechamiento agrícola o industrial del inmueble, se entregará en cuotas sucesivas, a medida del avance de las obras, conforme con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley General de Bancos.

Debido a que el importe de las letras de crédito debe concordar con el del mutuo respectivo, antes de poner en circulación las letras de crédito para vivienda la entidad emisora deberá desprender los cupones que, de conformidad con lo dispuesto en el N° 28 del Capítulo II.A.1, no corresponde que sean pagados por ella. En caso de que, por la fecha en la que se efectúe la emisión material de las letras de crédito, corresponda pagar una fracción de un cupón de las letras de crédito emitidas, ella será pagada al vencimiento de dicho cupón. Dicha fracción, que corresponde al monto de la amortización e intereses por el período comprendido entre el día 1° del mes en que se inicie el pago de los dividendos y el último día del respectivo trimestre, podrá ser documentada mediante la suscripción de un pagaré.

El mismo procedimiento deberá seguirse cuando se trate de letras de crédito para fines generales en las que se hubiere convenido que el crédito empezará a devengar intereses y reajustes desde el día primero del mes subsiguiente de aquél en que se celebre el respectivo contrato de mutuo.

7. Dividendos.

El N° 2 del Capítulo II.A.1 dispone que el reembolso de los préstamos otorgados mediante estos instrumentos se hará por medio de dividendos anticipados que comprenderán el interés, la amortización y la comisión.

Se entenderán como dividendos anticipados en los préstamos para la vivienda, aquéllos cuyo pago deba hacerse al comienzo de cada uno de los intervalos de pago acordados. Este intervalo debe ser mensual, debiendo pagarse los dividendos dentro de los diez primeros días del respectivo período. En estos préstamos, de conformidad con lo dispuesto en el N° 35 del Capítulo II.A.1, la suma de la amortización más los intereses de los doce dividendos mensuales de un año calendario, deben corresponder al valor de los cuatro cupones trimestrales de ese mismo año, de las letras emitidas.

Cuando se trate de préstamos en letras de crédito para vivienda, el primer dividendo vencerá en el mes subsiguiente a aquél en que se hubiere celebrado el respectivo contrato de mutuo. En el caso de préstamos en letras de crédito para fines generales, los dividendos tendrán la periodicidad y el vencimiento que se hubiere convenido expresamente en el contrato de mutuo. En estos últimos créditos se podrá pactar que el devengo de intereses, comisiones y reajustes a favor del banco acreedor se inicie el día 1° del mes en que se firme la correspondiente escritura o el día primero del mes subsiguiente a éste.

8. Amortización extraordinaria de préstamos.

El artículo 100 de la Ley General de Bancos faculta a los deudores de préstamos en letras de crédito para rembolsar anticipadamente todo o parte del capital no amortizado de su deuda, ya sea en dinero o en letras de crédito de la misma serie del préstamo. A este respecto, las normas del Banco Central de Chile agregan que, en el caso del pago mediante letras de crédito, éstas deben ser también del mismo año y del mismo emisor.

Cuando el pago se realice en esta última forma, las letras serán recibidas por el valor nominal del respectivo título, descontadas las amortizaciones parciales ya efectuadas, en el caso de que se trate de letras con amortización directa, o a su valor par cuando lo sean con amortización indirecta.

El pago total o parcial extraordinario puede hacerse en todo tiempo, salvo en los meses en que deban realizarse los sorteos, cuando así corresponda.

Cuando se trate de amortizaciones anticipadas parciales, el pago se aplicará proporcionalmente a los dividendos restantes de la deuda, de modo que el importe de éstos se rebajará sin alterar el plazo pactado de ella. En este caso, el monto pagado por el deudor se aplicará al capital insoluto a la fecha del pago y, sobre la base del saldo resultante y del plazo remanente, se recalcularán los dividendos que deben pagarse a partir del mes siguiente. En caso de operaciones con tasa de interés variable, la amortización de capital que corresponderá incluir en los dividendos remanentes, se calculará según la tasa de interés vigente en la fecha en que se efectúe el pago anticipado.

En conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 100 de la Ley General de Bancos, el deudor que amortice en forma extraordinaria, total o parcialmente el saldo de su deuda, debe pagar a la entidad emisora, adicionalmente, una suma equivalente al interés y comisión correspondiente a un período de amortización de las letras de su préstamo, calculada sobre el monto que se amortice extraordinariamente.

De cualquier modo, el cobro adicional de dichos intereses y comisiones, es un derecho que la ley confiere a las entidades emisoras y, por lo tanto, es perfectamente renunciable, de manera que su aplicación queda entregada al buen criterio de las instituciones acreedoras.

Al recibir algún pago para amortizar anticipadamente el total o parte de la obligación hipotecaria, los bancos no podrán cobrar al deudor valores que no correspondan a lo indicado precedentemente. En las liquidaciones que se entreguen a los deudores por pagos extraordinarios totales o parciales que éstos hicieren, deben señalar claramente los conceptos por los cuales se cobra, de tal manera que el deudor pueda constatar la correcta aplicación de lo dispuesto en las presentes instrucciones.

No obstante lo señalado precedentemente, los bancos podrán recibir, a petición del deudor, el pago anticipado de dividendos que comprenda un período máximo de seis meses, sin que se considere amortización extraordinaria del respectivo préstamo.

Si la amortización anticipada se realiza como consecuencia de la aplicación del seguro de desgravamen, no procede cobrar a la sucesión del deudor fallecido, la comisión de prepago a que se refiere este número.

9. Amortización extraordinaria de letras de crédito.

Los bancos podrán realizar amortización extraordinaria de letras de crédito, únicamente por alguno de los motivos que se señalan en los numerales siguientes.

Cada vez que se realice una amortización por sorteo, deberá señalarse en el acta respectiva el motivo por el cual se efectúa.

Las referidas amortizaciones deberán efectuarse en el mismo período de amortización en que se reciba el pago extraordinario del deudor, o bien, a más tardar en el período de amortización siguiente a aquél en que se produzcan cualquiera de los hechos señalados en los numerales 9.2, 9.3 y 9.4 de este título.

9.1. Por pagos anticipados.

Los bancos están obligados a realizar amortización extraordinaria de letras de crédito mediante compra, rescate o sorteo a la par, cuando un deudor pague anticipadamente en dinero el total o parte de su deuda, hasta por el importe de dicho pago.

También deberán efectuar amortización extraordinaria de estos instrumentos, cuando el deudor pague el total o parte de su deuda mediante letras de crédito en la forma señalada en el N° 8 anterior.

9.2. Por no registrar la hipoteca dentro del plazo previsto.

Se realizará una amortización extraordinaria cuando la garantía hipotecaria que caucione un préstamo de esta naturaleza, no se encontrare inscrita en el Conservador de Bienes Raíces dentro de un plazo de 180 días corridos contados desde la fecha de la escritura de mutuo. En este último caso, una vez efectuada la amortización extraordinaria, 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 el Capítulo II.A.1.

9.3. Por ejecución de la garantía o por castigo del crédito.

Cuando un banco ejecute la garantía que caucione un préstamo en letras de crédito, deberá asimismo, efectuar una amortización extraordinaria de letras de crédito por el importe obtenido en el remate del inmueble, de la misma forma señalada precedentemente para el caso en que el deudor pague por adelantado, en dinero, su crédito. Igual procedimiento deberá adoptar cuando castigue el total o parte de un crédito hipotecario.

9.4. Por morosidad y desvalorización de la garantía.

El banco emisor podrá amortizar extraordinariamente letras de crédito hasta por un monto igual al de los préstamos de esta naturaleza que se encuentren en mora, siempre que las garantías que caucionen dichos créditos tengan un valor inferior en más de un 60% respecto del valor de tasación o al precio de compra-venta del inmueble, previamente actualizados, que se tuvieron en consideración para otorgar los respectivos préstamos.

La actualización del valor de la garantía se hará sobre la base de la variación de la unidad de fomento a contar de la fecha de otorgamiento del crédito. Por otra parte, el valor actual del respectivo inmueble deberá corresponder al obtenido de una tasación con una antigüedad no superior a tres meses y basada en el valor de mercado, realizada por profesionales independientes e idóneos.

Se entenderá por préstamos en mora, para este efecto, aquellos que registren diez o más dividendos impagos o una morosidad de un año o más, en caso de dividendos que tengan una periodicidad mayor a la mensual.

Las amortizaciones extraordinarias por este concepto podrán realizarse en el período que corresponda según las características de las letras de crédito de que se trate, esto es, en forma trimestral, semestral, etc.

10. Información al deudor hipotecario.

10.1. Información anticipada.

El banco deberá informar al deudor, en forma anticipada, acerca de los gastos globales aproximados que la operación demandará. En el cálculo deberán considerarse todos los gastos que pueden ser de cargo del deudor de acuerdo con lo indicado en el Capítulo II.A.1, los que corresponden a:

- 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 los) contratos de mutuo;
- d) Prima de Seguro de Incendio;
- e) Tasación del inmueble hipotecado;
- f) Estudio de Títulos y redacción de escritura.
- g) Prima de seguros de desgravamen o de cesantía involuntaria, en caso que el deudor de crédito decida contratar alguno de ellos, cuando corresponda.

En lo que toca a las características del crédito ofrecido, se deberá informar el plazo de la operación, la(s) tasa(s) de interés que devengará el crédito y la comisión que se cobrará. Cuando se trate de préstamos en letras de crédito con tasa de interés flotante, se hará notar particularmente la variabilidad de los dividendos. De acuerdo con el Capítulo II.A.1 y según lo indicado en el N° 5 del presente título, deberá proporcionarse al cliente la información de la(s) tasa(s) efectiva(s).

Igualmente, deberá explicarse de manera general el sistema de financiamiento a través de la emisión de letras de crédito, con especial mención de las opciones que existen para vender las respectivas letras de crédito en el mercado o para que las adquiera el propio banco emisor; plazo estimado para la venta de las letras de crédito, en caso que ella se le encargue a la entidad emisora; las diferencias que pueden producirse en dicha venta en relación con su valor par y la política de la institución en cuanto a garantizar el precio de compra de tales instrumentos. También deberá hacerse presente que en la correspondiente escritura de mutuo deberá precisarse la parte contratante que se hará cargo de las diferencias de precio en la venta de las letras.

Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, los bancos deberán mantener a disposición de los interesados, folletos u hojas informativas que, junto con explicar las principales características de estos créditos y los requisitos y antecedentes necesarios que deben presentarse para tener acceso a ellos, informen los plazos, tasas de interés y comisión de los préstamos en letras de crédito y cada uno de los gastos señalados precedentemente.

Se recomienda a los bancos que, en su propio resguardo, obtengan del interesado su confirmación escrita de haber recibido la información antes indicada y de haber tomado debido conocimiento de ella.

10.2. Información que debe incluir la liquidación.

Los bancos deberán entregar al beneficiario de préstamos en letras de crédito, ya sea que se hubieren otorgado para la adquisición, construcción o ampliación de viviendas o para fines generales o que se destinen al pago anticipado de otro préstamo de igual naturaleza, una liquidación en que conste:

- a) El detalle de los gastos que correspondan, por los conceptos indicados en el primer párrafo del numeral 10.1 precedente.
- b) El plazo a que ha sido concedido el crédito, la(s) tasa(s) de interés y las comisiones que se han pactado en el mutuo respectivo. Cuando se pacte más de una tasa fija o una tasa flotante, se indicarán los períodos de vigencia, las tasas de interés máximas y mínimas y los montos máximos y mínimos que, según dichas tasas, pueden alcanzar los dividendos.
- c) La(s) tasa(s) de interés efectiva, según lo indicado en el N° 5 de este título.
- d) El calendario de servicios de la deuda contraída, en el cual se señalará el dividendo total a pagar en cada fecha de pago, cuando la tasa de interés sea fija, o bien, sólo el monto de la amortización y de la comisión y la fórmula para calcular los intereses, cuando se trate de créditos con tasa de interés flotante.
- e) El precio al cual se vendieron las letras de crédito asociadas al mutuo, en los casos que corresponda, el valor par de las letras de crédito en la fecha de venta y la diferencia entre ambos valores. Esta última expresada en términos numéricos y como porcentaje del valor par. Además deberá acompañarse el respectivo comprobante de la compraventa.

- f) Mercado en el que se efectuó la venta de las letras de crédito, esto es, si se vendieron en una bolsa de valores o fuera de ella, o si fueron adquiridas parcial o totalmente por la entidad emisora o por una persona relacionada a ella.
- g) Precio de mercado y los porcentajes de descuento implícitos observados en la venta de letras de crédito de la misma serie, del mismo año de emisión y del mismo emisor que las del respectivo crédito o, en su defecto, el precio de mercado y los porcentajes de descuento implícitos observados en la venta de letras de crédito de diversas series del mismo emisor, de características similares a las letras de crédito del respectivo préstamo, en cuanto a su vencimiento, tasa de interés, amortización, garantías y reajustes, debiendo precisarse a qué instrumentos corresponden los antecedentes que se entreguen.

10.3. Información relativa a la contratación de los seguros.

Los bancos deberán entregar a los deudores la siguiente información relativa a los seguros que se contraten para estos créditos:

- a) **Seguros contratados directamente por el deudor:** En el evento que el deudor desee contratar directamente los seguros correspondientes, el banco deberá entregarle un documento que especifique las condiciones que debe contener la correspondiente póliza.
- b) **Seguros contratados por el banco:** Si los seguros son contratados por el banco acreedor, por cuenta de sus clientes, se deberá cumplir con lo establecido en el último párrafo de la letra c) del número 1 de la Circular Conjunta N° 3.321 de esta Superintendencia y N° 1.758 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

11. Garantía de liquidez anticipada.

Las normas del Banco Central de Chile, si bien no permiten otorgar garantía de liquidez anticipada, facultan a los bancos para pactar con el deudor un precio de adquisición por el total o parte de las letras de crédito que se emitan, dejándose expresa constancia de dicho pacto en el respectivo contrato de mutuo.

12. Pago anticipado de un préstamo en letras de crédito mediante otro de igual naturaleza.

12.1. Condiciones de los nuevos créditos.

Los bancos están facultados para otorgar préstamos en letras de crédito que tengan por finalidad pagar anticipadamente otro préstamo de igual naturaleza, otorgado por la misma u otra institución financiera.

Estos nuevos préstamos pueden cursarse en monedas y modalidades de reajustes o de intereses distintas a las del crédito en letras de crédito que se prepaga.

El monto del nuevo crédito que se curse, comprenderá el saldo del préstamo de igual naturaleza y sus respectivos créditos complementarios que se paguen bajo esta modalidad, siempre que estos últimos consten en el correspondiente mutuo. Además, se podrán incluir en el monto de esta operación los siguientes conceptos:

- a) Gastos notariales, de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, de estudio de títulos y tasaciones, inherentes al nuevo mutuo;
- b) Diferencias de precio estimadas que, eventualmente, pueden producirse al liquidar las letras de crédito del nuevo mutuo, dentro del rango que se haya convenido expresamente entre la entidad emisora y el deudor.
- c) Gastos por pago anticipado pactados en el mutuo original.

12.2. Garantía de los préstamos.

Los préstamos en letras de crédito que tengan por objeto pagar anticipadamente otros créditos de igual naturaleza, pueden ser caucionados por la misma garantía del crédito que se prepaga a que se refiere el N° 3 de este título. En tal caso, será suficiente la tasación de los respectivos inmuebles, efectuada al otorgar dicho crédito, a menos que el banco acreedor estime necesario practicar una nueva tasación. En todo caso, si la hipoteca recae en bienes raíces distintos de aquél que cauciona el crédito que se paga anticipadamente, deberá efectuarse la tasación de la nueva garantía.

12.3. Relación deuda-garantía.

El monto del préstamo en letras de crédito que se otorgue para pagar otro de la misma naturaleza, debe ajustarse a su respectivo límite, según lo indicado en los numerales 2.1 y 2.2 de este título. De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II.A.1, el nuevo crédito queda exento de dichos límites por el período que medie entre la fecha de su otorgamiento y aquella en que se efectúe el prepago del anterior.

Para los fines de determinar el porcentaje que representa la garantía, se considerará el valor de las letras expresado en las láminas, menos la parte de amortización contenida en los cupones trimestrales desprendidos de ellas que correspondan al período comprendido entre la fecha de emisión nominal y el día primero del mes subsiguiente al de emisión material de las letras, cuando éstas sean para vivienda y, en caso que sean para fines generales, cuando se haya pactado esa modalidad en el respectivo mutuo.

12.4. Prepagos de créditos para vivienda.

Si el préstamo que se paga anticipadamente fue cursado en letras de crédito para vivienda, el nuevo crédito que se conceda para el pago de aquél, debe corresponder a letras de crédito para vivienda. En caso que el préstamo que se prepague hubiere sido cursado en letras de crédito para fines generales y su producto destinado a la adquisición, construcción o ampliación de viviendas, siempre que éstos hayan sido otorgados al usuario final de tales inmuebles, el nuevo préstamo puede ser cursado en letras de crédito para vivienda. En los demás casos, el nuevo crédito deberá ser cursado en letras de crédito para fines generales.

12.5. Procedimiento que deberá seguir el deudor.

El deudor que acuerde con el banco acreedor el pago anticipado de un préstamo en letras de crédito mediante un nuevo préstamo de igual naturaleza, deberá presentar una solicitud en tal sentido. El banco, si aprueba esa solicitud dejará constancia detallada en la respectiva aprobación, de las condiciones del nuevo préstamo que se otorga, en cuanto a monto, reajustabilidad, tasa de interés, comisión, plazo y aplicación que se le dará.

El beneficiario del préstamo deberá otorgar un mandato irrevocable al banco acreedor a fin de que proceda a la liquidación de las correspondientes letras de crédito y destine su producto al pago anticipado del crédito que se extingue mediante este procedimiento.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el deudor facultará al banco acreedor para que venda en el mercado las letras de crédito correspondientes al nuevo préstamo que se le otorga, debiendo señalar el precio mínimo al cual desea que las letras de crédito sean enajenadas.

Por otra parte, el deudor deberá comprometerse, en caso que las letras de crédito se vendan a un precio inferior a su valor par, a hacerse cargo de la diferencia. Si las letras de crédito se venden por sobre su valor par, el banco acreedor destinará la diferencia que pudiere resultar, en primer término a pagar los gastos generados por la operación, que el mutuario pudiera estar adeudando y luego al pago o abono de los dividendos más próximos del nuevo mutuo.

III. COMPRA DE LETRAS DE CRÉDITO DE PROPIA EMISIÓN.

Los bancos pueden adquirir letras de crédito de propia emisión en los casos y bajo las condiciones que se indican a continuación:

1. Compra para efectuar amortizaciones.

Las letras de crédito emitidas puede adquirirlas el propio emisor para efectuar amortizaciones extraordinarias según lo establecido en la ley y en las normas del Banco Central de Chile, caso en el cual las letras deberán anularse al momento de recibirse, concretando la amortización prevista.

2. Compra para facilitar las operaciones hipotecarias.

Los bancos pueden adquirir las letras de crédito emitidas, cuando así se convenga con el tenedor de las mismas.

El total de letras de crédito de propia emisión que los bancos pueden mantener en su poder, debe sujetarse al límite establecido por el Banco Central de Chile en el Capítulo III.B.2 de su Compendio de Normas Financieras. Dicho límite se medirá computando el valor par de los instrumentos de propia emisión que se mantengan.

ANEXO N° 1

**CLAUSULAS QUE DEBEN ESTABLECERSE EN LOS CONTRATOS DE
COMPRAVENTA, MUTUO CON TASA DE INTERES FIJA E HIPOTECA PARA LA
ADQUISICION DE VIVIENDA**

Los textos que siguen consideran, a modo de ejemplo, un crédito pactado en U.F. con una tasa de interés fija única y cobro de comisiones como porcentaje del capital insoluto:

Cláusula: El precio de la compraventa es la suma de \$..... que se entera:

- a) Con \$.....que el comprador paga al vendedor en este acto en dinero efectivo.
- b) Con \$.....valor que las partes de común acuerdo asignan a las letras de crédito de la Serie.....de emisión nominal 1° de enero del presente año, por.....Unidades de Fomento, nominales e iniciales, que quedarán reducidas al día 1° del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato a.....Unidades de Fomento, que el Banco entrega al vendedor con cargo al préstamo que le otorga al comprador en la cláusula.....de esta escritura. La reducción antes referida se produce en virtud de la aplicación de las normas contenidas en Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile.

El comprador declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz materia de este contrato.

El vendedor declara haber recibido la totalidad del precio y lo declara en consecuencia, íntegramente pagado.

Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato.

Cláusula: Entre el banco y don se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo sujeto a las disposiciones del Título XIII de la Ley General de Bancos y del Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, que contienen las normas sobre emisión de letras de crédito y demás normas reglamentarias pertinentes.

Cláusula: El banco a fin de enterar la parte del precio referido en la letra b) de la cláusula anteprecedente, da en préstamo a don la cantidad de..... U.F en letras de crédito nominales e iniciales, reducidas al día 1° del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato a U.F. emitidas materialmente por el propio banco al día 1° del mes en que se firma esta escritura, de emisión nominal 1° de enero del presente año, de la Serie que ganan un interés del% anual, con una amortización directa trimestral en el plazo de años. La obligación rige desde el día 1° del mes subsiguiente a la fecha de este contrato, declarando el deudor haber recibido las letras de crédito a su entera satisfacción y facultando al banco para que las entregue al vendedor.

Cláusula: El deudor se obliga a pagar al banco la expresada cantidad de U.F. nominales e iniciales reducidas al día 1º del mes subsiguiente a la fecha de este contrato aU.F. en el plazo de meses, a contar del día 1º de ese mes, por medio de dividendos anticipados, mensuales y sucesivos. Dichos dividendos comprenderán la amortización, los intereses y la comisión. La tasa de interés real, anual y vencida que devenga el presente contrato será de % anual, la que incluye el interés propiamente tal y la comisión, de acuerdo con las normas establecidas para tales efectos en Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras antes referido. El dividendo mensual a pagar será el que resulte de multiplicar por el número de U.F. que corresponde a cada uno de los dividendos, a contar del dividendo N°, que constan en la tabla de desarrollo, que se reproduce en la parte pertinente al final de la escritura, elaborada por el Banco a vía ejemplar para un préstamo y obligación de 1 U.F. y que se encuentra protocolizada con fechabajo el N° en la Notaría dede don El deudor declara conocer y aceptar la indicada tabla. Las partes dejan expresa constancia de que la referida tabla, confeccionada de acuerdo con las pautas señaladas en el Capítulo II.A.1 antes mencionado, forma parte íntegramente de la presente escritura para todos los efectos legales.

Los dividendos se pagarán dentro de los primeros diez días de cada mes. Esta obligación se entiende constituida para responder al pago de la emisión de letras de crédito expresada en Unidades de Fomento hecha por el Banco en conformidad a la Ley. Queda expresamente estipulado que esta obligación tendrá el carácter de indivisible para todos los efectos legales.

Cláusula: Las letras de crédito que el banco conforme a lo estipulado en este instrumento entrega al vendedor, se encuentran con el(o los) cupón(es) correspondiente(s) desprendido(s) de acuerdo a las normas del Capítulo II.A.1 varias veces citado y el Banco se obliga a pagar a quien corresponda la parte de amortización e interés del cupón respectivo, que se devenguen a contar del día 1º del mes subsiguiente al del presente contrato y hasta el día del vencimiento del referido cupón, ascendente a U.F. El pago se efectuará siempre y cuando las letras de crédito que se otorgan en mutuo al comprador, se encuentren debidamente registradas, conforme a las normas vigentes. Si al vencimiento del cupón respectivo no se hubiere practicado el registro, el pago se efectuará una vez registradas las letras de crédito.

Cláusula: El deudor puede reembolsar anticipadamente todo o al menos un del capital adeudado sea en dinero, o en letras de crédito del mismo emisor, de la misma serie y del mismo año. Estas letras serán recibidas a la par. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias en dinero, se harán en moneda corriente por el equivalente del valor de las Unidades de Fomento a la fecha de hacerse la amortización.

A virtud de estas amortizaciones parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos mensuales posteriores a la amortización, sin alteración del plazo de la deuda.

Cláusula:

No obstante haber recibido el vendedor la totalidad del precio de la compraventa a que se alude en la cláusula del presente contrato el vendedor y comprador exponen que han convenido que cualquier diferencia de precio que se produzca en la venta de las letras de crédito que efectúe el vendedor directamente o a través de un tercero, en relación a su valor par, será de cargo de

ANEXO N° 2

**CLAUSULAS QUE DEBEN ESTABLECERSE EN LOS CONTRATOS DE
COMPRVENTA, MUTUO CON TASA DE INTERES FLOTANTE E HIPOTECA PARA
LA ADQUISICION DE VIVIENDA.**

Los textos que siguen consideran, a modo de ejemplo, un crédito pactado en U.F. con una tasa de interés flotante igual a la tasa TIP, con variación semestral y cobro de comisiones como porcentaje del capital insoluto:

Cláusula: El precio de la compraventa es la suma de \$..... que se entera:

- a) Con \$..... que el comprador paga al vendedor en este acto en dinero efectivo.
- b) Con \$..... valor que las partes de común acuerdo asignan a las letras de crédito de la Serie de emisión nominal 1° de enero del presente año, por Unidades de Fomento, nominales e iniciales, que quedarán reducidas al día 1° del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato a Unidades de Fomento, que el Banco entrega al vendedor con cargo al préstamo que le otorga al comprador en la cláusulade esta escritura. La reducción antes referida se produce en virtud de la aplicación de las normas contenidas en Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile.

El comprador declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz materia de este contrato.

El vendedor declara haber recibido la totalidad del precio y lo declara en consecuencia, íntegramente pagado.

Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato.

Cláusula: Entre el Banco y don se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo sujeto a las disposiciones del Título XIII de la Ley General de Bancos y del Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, que contienen las normas sobre emisión de letras de crédito y demás normas reglamentarias pertinentes.

Cláusula: El banco a fin de enterar la parte del precio referido en la letra b) de la cláusula anteprecedente, da en préstamo a donla cantidad deU.F. en letras de crédito nominales e iniciales, reducidas al día 1° del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato aU.F. emitidas materialmente por el propio banco el día 1° del mes en que se firma esta escritura, de emisión nominal 1° de enero del presente año, de la Seriecon una amortización directa trimestral en el plazo deaños, que ganan intereses variables semestralmente, pagaderos por trimestre vencido, los que se calcularán a la Tasa de Interés Promedio (TIP) de que trata el N° 5 del Capítulo IV.B.8.1 del Compendio de Normas Financieras, certificada y publicada por el Banco Central de Chile en la segunda quincena de los meses de mayo y noviembre de cada año, y se aplicará en el segundo semestre del mismo año y en el primer semestre del año siguiente, respectivamente. En todo caso, la tasa de interés que se aplique no podrá variar, durante la vigencia de las letras de crédito, en más de tres puntos porcentuales respecto a la tasa de interés del% anual, vigente el día 1° del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato. (En caso que la institución financiera opte por prescindir del límite inferior de variación de la tasa de interés, deberá señalar expresamente esa decisión). La obligación rige desde el día 1° del mes subsiguiente a la fecha de este contrato, declarando el deudor haber recibido las letras de crédito a su entera satisfacción y facultando al banco para que las entregue al vendedor.

Cláusula: El deudor se obliga a pagar al Banco la expresada cantidad deU.F. nominales e iniciales reducidas al día 1º del mes subsiguiente a la fecha de este contrato a U.F. en el plazo de meses, a contar del día 1º de ese mes, por medio de dividendos anticipados, mensuales y sucesivos. Dichos dividendos comprenderán la amortización, los intereses y la comisión. La tasa de interés real, anual y vencida que devengará el presente contrato, variará semestralmente y corresponderá a la Tasa de Interés Promedio (TIP) antes mencionada, más la comisión. En todo caso, la mencionada tasa de interés no podrá variar en más de tres puntos porcentuales respecto a la tasa del% anual vigente el día 1º del mes subsiguiente a la fecha de este contrato. (En caso que la institución financiera opte por prescindir del límite inferior de variación de la tasa de interés, deberá señalar expresamente esa decisión). El dividendo mensual a pagar será variable e igual a: La amortización que resulte de multiplicar por el número de U.F. que corresponde a cada uno de los dividendos, a contar del dividendo N°, que constan en la tabla de desarrollo elaborada por el Banco a vía ejemplar para un préstamo u obligación de 1 U.F., la que se reproduce en la parte pertinente al final de la escritura y que se encuentra protocolizada con fechabajo el N°en la Notaría de de don; más la comisión correspondiente al dividendo, calculada también sobre la base de la misma tabla de desarrollo y más los intereses que se calcularán en cada oportunidad sobre el saldo insoluto del capital, utilizando la fórmula que se incluye en dicha tabla. El deudor declara conocer y aceptar la indicada tabla de amortización y comisiones y la fórmula para el cálculo de los intereses que en ella se indica. Las partes dejan expresa constancia de que la referida tabla, confeccionada de acuerdo con las pautas señaladas en el Capítulo II.A.1 antes mencionado, incluida la fórmula que en ella se indica, forma parte íntegramente de la presente escritura para todos los efectos legales.

Los dividendos se pagarán dentro de los primeros diez días de cada mes. Esta obligación se entiende constituida para responder al pago de la emisión de letras de crédito expresadas en Unidades de Fomento hecha por el Banco en conformidad a la Ley. Queda expresamente estipulado que esta obligación tendrá el carácter de indivisible para todos los efectos legales.

Cláusula: Las letras de crédito que el banco, conforme a lo estipulado en este instrumento, entrega al vendedor, se encuentran con el(o los) cupón(es) correspondiente(s) desprendido(s) de acuerdo a las normas del Capítulo II.A.1 varias veces citado y el Banco se obliga a pagar a quien corresponda la parte de amortización e interés del cupón respectivo, que se devenguen a contar del día 1º del mes subsiguiente al del presente contrato y hasta el día del vencimiento del referido cupón, ascendente a U.F. El pago se efectuará siempre y cuando las letras de crédito que se otorgan en mutuo al comprador, se encuentren debidamente registradas, conforme a las normas vigentes. Si al vencimiento del cupón respectivo no se hubiere practicado el registro, el pago se efectuará una vez registradas las letras de crédito.

Cláusula: El deudor puede reembolsar anticipadamente todo o al menos un del capital adeudado sea en dinero, o en letras de crédito del mismo emisor, de la misma serie y del mismo año. Estas letras serán recibidas a la par. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias en dinero, se harán en moneda corriente por el equivalente del valor de las Unidades de Fomento a la fecha de hacerse la amortización.

A virtud de estas amortizaciones parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos mensuales posteriores a la amortización, sin alteración del plazo de la deuda.

Cláusula: No obstante haber recibido el vendedor la totalidad del precio de la compraventa a que se alude en la cláusula del presente contrato el vendedor y comprador exponen que han convenido que cualquier diferencia de precio que se produzca en la venta de las letras de crédito que efectúe el vendedor directamente o a través de un tercero, en relación a su valor par, será de cargo de

ANEXO N° 3

TEXTO LETRA DE CREDITO PARA VIVIENDA CON INTERES FIJO UNICO

El ejemplo que sigue considera el caso de una letra de crédito en I.V.P, originada por préstamos para vivienda con cobertura inferior a la normal otorgados a deudores de primera categoría:

BANCO
DOMICILIO
SERIE 000000000 VIVIENDA COBERTURA ESPECIAL

I.V.P
X % INTERES
Con amortización ordinaria
según Y cupones.

LETRA DE
CREDITO N°

OBLIGACION N°

FECHA DE
EMISION

FECHA DE
EXTINCION

Este banco pagará la presente Letra de Crédito porI.V.P., que ganará el interés anual del % aaños plazo, pagadero por trimestres vencidos, de conformidad con lo indicado en cada cupón y contra recepción de éstos, previa confrontación con esta letra. La amortización de este título se hará ordinariamente por los montos y en las fechas señaladas en sus cupones y extraordinariamente en la forma dispuesta en el Título XIII de la Ley General de Bancos y conforme a los Acuerdos adoptados sobre la materia por el Consejo del Banco Central. Desde la fecha del vencimiento de los cupones o de la amortización extraordinaria de esta letra no se devengarán nuevos intereses ni reajustes. El pago de los cupones y de la letra se realizará por el equivalente en moneda corriente de las unidades de Índice Valor Promedio que corresponda, en la forma señalada en la Ley 18.010, publicada en el Diario Oficial de 27 de junio de 1981 y sus modificaciones.

EL VALOR NOMINAL DE ESTA LETRA ES EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INDICE VALOR PROMEDIO A LA SUMA DE LAS AMORTIZACIONES NO COBRADAS DE LOS CUPONES.

Esta letra tiene su origen en la obligación hipotecaria arriba anotada y corresponde al prospecto a que se refiere el Certificado N°, de, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

APODERADO

APODERADO

ANEXO N° 4

TEXTO LETRA DE CREDITO PARA VIVIENDA CON INTERES FIJO POR PERIODOS DETERMINADOS

El ejemplo que sigue considera el caso de una letra de crédito en U.F., originada por préstamos para vivienda con cobertura normal:

BANCO
DOMICILIO
SERIE 000000000 VIVIENDA

U.F.
X % INTERES DEL.....AL....
X % INTERES DEL.....AL...
X % INTERES DEL.... AL...
X % INTERES DEL.... AL...
Con amortización ordinaria
según Y cupones.

LETRA DE
CREDITO N°

OBLIGACION N°

FECHA DE
EMISION

FECHA DE
EXTINCION

Este banco pagará la presente Letra de Crédito porUF., que ganará el siguiente interés anual en los períodos que se indican:
.....
.....

El interés se pagará por trimestres vencidos, de conformidad con lo indicado en cada cupón y contra recepción de éstos, previa confrontación con esta letra. La amortización de este título se hará ordinariamente por los montos y en las fechas señaladas en sus cupones y extraordinariamente en la forma dispuesta en el Título XIII de la Ley General de Bancos y conforme a los Acuerdos adoptados sobre la materia por el Consejo del Banco Central. Desde la fecha del vencimiento de los cupones o de la amortización extraordinaria de esta letra no se devengarán nuevos intereses ni reajustes. El pago de los cupones y de la letra se realizará por el equivalente en moneda corriente de Unidades de Fomento que corresponda, en la forma señalada en la Ley 18.010, publicada en el Diario Oficial de 27 de junio de 1981 y sus modificaciones.

EL VALOR NOMINAL DE ESTA LETRA ES EQUIVALENTE EN UNIDADES DE FOMENTO A LA SUMA DE LAS AMORTIZACIONES NO COBRADAS DE LOS CUPONES.

Esta letra tiene su origen en la obligación hipotecaria arriba anotada y corresponde al prospecto a que se refiere el Certificado N°, de, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

APODERADO

APODERADO

ANEXO N° 5

TEXTO LETRA DE CREDITO PARA VIVIENDA CON INTERES VARIABLE

El ejemplo que sigue considera el caso de una letra de crédito en U.F., originada por préstamos para vivienda con cobertura normal, con tasa de interés variable semestralmente, igual a la tasa TIP:

BANCO
DOMICILIO
SERIE 000000000 VIVIENDA

U.F.
INTERESES: TIP VARIABLE SEMESTRALMENTE
SIN (CON) LIMITE MINIMO
Con amortización ordinaria según X cupones

LETRA DE CREDITO N°	OBLIGACION N°	FECHA DE EMISION	FECHA DE EXTINCION
---------------------	---------------	------------------	--------------------

Este banco pagará la presente Letra de Crédito por U.F., que ganará un interés variable semestralmente, según la Tasa de Interés Promedio de que trata el N° 5 del Capítulo IV.B.8.1 del Compendio de Normas Financieras, certificada y publicada por el Banco Central de Chile en la segunda quincena de los meses de mayo y noviembre de cada año y que se devengará en el segundo semestre del mismo año y en el primer semestre del año siguiente, respectivamente, no pudiendo ser superior (ni inferior) en más de tres puntos porcentuales a la tasa del ... % anual, aaños plazo, pagadero por trimestres vencidos, de conformidad con lo indicado en cada cupón y contra recepción de éstos, previa confrontación con esta letra. La amortización de este título se hará ordinariamente en la forma dispuesta en el Título XIII de la Ley General de Bancos y conforme a los Acuerdos adoptados sobre la materia por el Consejo del Banco Central. Desde la fecha de vencimiento de los cupones o de la amortización extraordinaria de esta letra, no se devengarán nuevos intereses ni reajustes. El pago de los cupones y de la letra se realizará por el equivalente en moneda corriente de las unidades de fomento que corresponda, en la forma señalada en la Ley N° 18.010, publicada en el Diario Oficial de 27 de junio de 1981 y sus modificaciones.

La tasa de interés se determinará según la fórmula:

$$\left[\sqrt[n]{1 + \frac{TIP}{100}} - 1 \right] * 100$$

y se aplicará sobre el saldo de capital que se indica en cada cupón.

EL VALOR NOMINAL DE ESTA LETRA ES EQUIVALENTE EN UNIDADES DE FOMENTO A LA SUMA DE LAS AMORTIZACIONES NO COBRADAS DE LOS CUPONES.

Esta letra tiene su origen en la obligación hipotecaria arriba anotada y corresponde al prospecto a que se refiere el Certificado N°..... de de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

APODERADO

APODERADO

ANEXO N° 6

**TEXTO LETRA DE CREDITO CON AMORTIZACION ORDINARIA INDIRECTA E
INTERES FIJO UNICO**

BANCO
DOMICILIO
SERIE 000000000

U.F./I.V.P./M.E
Plazo Amortización..... años

LETRA DE CREDITO N°	OBLIGACION N°	FECHA DE EMISION	FECHA DE EXTINCION
------------------------	---------------	---------------------	-----------------------

----- pagará la presente Letra de Crédito ----- por ----- U.F./I.V.P./M.E/ que ganará el interés anual del -----, a ----- años plazo pagadero por ----- vencidos contados desde la fecha de su emisión, en cambio del cupón respectivo y previa confrontación con este documento. Esta Letra de Crédito será pagada desde el día siguiente al del ----- en que fuere sorteada en la forma dispuesta en el Título XIII de la Ley General de Bancos y en conformidad a los Acuerdos sobre la materia adoptados por el Consejo del Banco Central. Desde la fecha del vencimiento de los cupones o de la amortización de este título no se devengarán nuevos intereses ni reajustes. El pago de los cupones y de la letra se hará por el equivalente en moneda corriente de ----- que corresponda en la forma señalada en la Ley N° 18.010, publicada en el Diario Oficial de 27 de Junio de 1981 y sus modificaciones.

Esta letra tiene su origen en la obligación hipotecaria arriba anotada y corresponde al prospecto a que se refiere el Certificado N° -----, de ----- de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

APODERADO

APODERADO

ANEXO N° 7

**TEXTO LETRA DE CREDITO CON AMORTIZACION ORDINARIA INDIRECTA E
INTERES FIJO POR PERIODOS DETERMINADOS**

BANCO
DOMICILIO
SERIE 000000000

I.V.P./ U.F./M.E.
X % INTERES DEL.....AL....
X % INTERES DEL.....AL....
X % INTERES DEL.... AL....
X % INTERES DEL.... AL....
Con amortización ordinaria
según Y cupones.

----- pagará la presente Letra de Crédito ----- por ----- U.F./I.V.P./M.E/ que ganará el siguiente interés anual en los periodos que se indican:
.....
.....
.....

El interés se pagará por ----- vencidos contados desde la fecha de su emisión, en cambio del cupón respectivo y previa confrontación con este documento. Esta Letra de Crédito será pagada desde el día siguiente al del ----- en que fuere sorteada en la forma dispuesta en el Título XIII de la Ley General de Bancos y en conformidad a los Acuerdos sobre la materia adoptados por el Consejo del Banco Central. Desde la fecha del vencimiento de los cupones o de la amortización de este título no se devengarán nuevos intereses ni reajustes. El pago de los cupones y de la letra se hará por el equivalente en moneda corriente de ----- que corresponda en la forma señalada en la Ley N° 18.010, publicada en el Diario Oficial de 27 de Junio de 1981 y sus modificaciones.

Esta letra tiene su origen en la obligación hipotecaria arriba anotada y corresponde al prospecto a que se refiere el Certificado N° -----, de ----- de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

APODERADO

APODERADO

ANEXO N° 8

TEXTO LETRA DE CREDITO CON AMORTIZACION ORDINARIA INDIRECTA E INTERES VARIABLE

El ejemplo que sigue considera el caso de una letra de crédito en U.F, con tasa de interés variable semestralmente, igual a la tasa TIP:

BANCO
DOMICILIO
SERIE 000000000

U.F. / I.V.P. /
INTERESES: TIP VARIABLE SEMESTRALMENTE
SIN (CON) LIMITE MINIMO
Plazo Amortización años

LETRA DE
CREDITO N°

OBLIGACION N°

FECHA DE
EMISION

FECHA DE
EXTINCION

Este banco pagará la presente Letra de Crédito por U.F./I.V.P., que ganará un interés variable semestralmente, según la Tasa de Interés Promedio de que trata el N°5 del Capítulo IV.B.8.1 del Compendio de Normas Financieras, certificada y publicada por el Banco Central de Chile en la segunda quincena de los meses de mayo y noviembre de cada año y que se devengará en el segundo semestre del mismo año y en el primer semestre del año siguiente, respectivamente, no pudiendo ser superior (ni inferior), en más de tres puntos porcentuales a la tasa del% anual, a años plazo pagadero por vencidos, contados desde la fecha de su emisión, en cambio del cupón respectivo y previa confrontación con este documento. Esta Letra de Crédito será pagada desde el día siguiente al del en que fuere sorteada en la forma dispuesta en el Título XIII de la Ley General de Bancos y en conformidad a los Acuerdos sobre la materia adoptados por el Consejo del Banco Central. Desde la fecha del vencimiento de los cupones o de la amortización de este título no se devengarán nuevos intereses ni reajustes. El pago de los cupones y de la letra se hará por el equivalente en moneda corriente de que corresponda en la forma señalada en la Ley N° 18.010, publicada en el Diario Oficial de 27 de junio de 1981 y sus modificaciones.

La tasa de interés se determinará según la fórmula:

$$\left[\sqrt[n]{1 + \frac{TIP}{100}} - 1 \right] * 100$$

y se aplicará sobre el saldo de capital que se indica en cada cupón.

Esta letra tiene su origen en la obligación hipotecaria arriba anotada y corresponde al prospecto a que se refiere el Certificado N° de, de esta Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

APODERADO

APODERADO

ANEXO N° 9

MODELO CUPON DE LA LETRA CON INTERES FIJO UNICO O INTERES FIJO POR PERIODOS DETERMINADOS

SERIE 0000000 - CORTE - LETRA DE CREDITO N°

BANCO

PAGARA

4

UF (IVP) AMORTIZACION
UF (IVP) INTERESES

TOTAL

UF (IVP)

NOTA: Cuando el número del cupón se imprima por medios computacionales, tendrá la ubicación y dimensiones que el banco determine, debiendo ser, en todo caso, fácilmente identificable y legible.

ANEXO N° 10

MODELO CUPON DE LA LETRA CON INTERES VARIABLE

El modelo que sigue considera las condiciones de las letras que se tomaron a modo de ejemplo en los Anexos N°s. 5 y 8 anteriores.

SERIE 0000000 - CORTE - LETRA DE CREDITO N°

BANCO

PAGARA

4

**UF (IVP) AMORTIZACION Más Intereses
calculados sobre U.F. (IPV)(saldo de capital)
según formula:**

$$\left[\sqrt[n]{1 + \frac{TIP}{100}} - 1 \right] * s$$

NOTA: Cuando el número del cupón se imprima por medios computacionales, tendrá la ubicación y dimensiones que el banco determine, debiendo ser, en todo caso, fácilmente identificable y legible.

ANTECEDENTES ACERCA DE LA FORMULA MENCIONADA EN EL CUPON

- s** = Saldo de capital adeudado a la fecha de la última amortización, sobre el cual se determinarán los intereses.
- n** = Número de períodos de amortización comprendidos en el lapso de un año. A vía de ejemplo, si la amortización es semestral: n = 2.
- TIP** = Tasa de Interés Promedio de que trata el N°5 del Capítulo IV.B.8.1 del Compendio de Normas Financieras, certificada y publicada por el Banco Central de Chile, que corresponda aplicar en el respectivo período, sin exceder el límite máximo de dicha tasa ni el límite mínimo, en caso que no se haya prescindido de este último.
- X** = Monto de los intereses ganados al término del período considerado.

En el pago de los cupones, el factor que se determine sobre la base de la fórmula:

$$\left[\sqrt[n]{1 + \frac{TIP}{100}} - 1 \right]$$

deberá comprender a lo menos siete decimales. El séptimo decimal podrá elevarse al número inmediatamente superior sólo en el caso que el octavo sea igual o superior al número 5.

ANEXO N° 11

**INDICE DE CODIGOS DE TABLAS DE DESARROLLO DE LETRAS DE CREDITO
PARA VIVIENDA CON TASA FIJA UNICA**

Código de tablas	Tasa de interés anual (%)	Plazo (años)
02005	2,0	5
02008	2,0	8
02305	2,3	5
02308	2,3	8
02312	2,3	12
02505	2,5	5
02508	2,5	8
02510	2,5	10
02512	2,5	12
02515	2,5	15
02520	2,5	20
02605	2,6	5
02608	2,6	8
02612	2,6	12
02705	2,7	5
02708	2,7	8
02712	2,7	12
02715	2,7	15
02720	2,7	20
02725	2,7	25
02730	2,7	30
02805	2,8	5
02808	2,8	8
02810	2,8	10
02812	2,8	12
02815	2,8	15
02820	2,8	20
02905	2,9	5
02908	2,9	8
02910	2,9	10
02912	2,9	12
03005	3,0	5
03008	3,0	8
03010	3,0	10
03012	3,0	12
03015	3,0	15
03020	3,0	20
03025	3,0	25
03030	3,0	30
03105	3,1	5
03108	3,1	8
03110	3,1	10
03112	3,1	12
03115	3,1	15
03120	3,1	20
03125	3,1	25
03130	3,1	30
03205	3,2	5
03208	3,2	8
03210	3,2	10
03212	3,2	12
03215	3,2	15
03220	3,2	20
03225	3,2	25
03230	3,2	30
03305	3,3	5

Código de tablas	Tasa de interés anual (%)	Plazo (años)
03308	3,3	8
03310	3,3	10
03312	3,3	12
03315	3,3	15
03320	3,3	20
03325	3,3	25
03330	3,3	30
03405	3,4	5
03408	3,4	8
03410	3,4	10
03412	3,4	12
03415	3,4	15
03420	3,4	20
03425	3,4	25
03430	3,4	30
03505	3,5	5
03508	3,5	8
03510	3,5	10
03512	3,5	12
03515	3,5	15
03520	3,5	20
03525	3,5	25
03530	3,5	30
03605	3,6	5
03608	3,6	8
03610	3,6	10
03612	3,6	12
03615	3,6	15
03620	3,6	20
03625	3,6	25
03630	3,6	30
03705	3,7	5
03708	3,7	8
03710	3,7	10
03712	3,7	12
03715	3,7	15
03720	3,7	20
03725	3,7	25
03730	3,7	30
03805	3,8	5
03808	3,8	8
03810	3,8	10
03812	3,8	12
03815	3,8	15
03820	3,8	20
03825	3,8	25
03830	3,8	30
03905	3,9	5
03908	3,9	8
03910	3,9	10
03912	3,9	12
03915	3,9	15
03920	3,9	20
03925	3,9	25
03930	3,9	30
04003	4,0	3
04005	4,0	5
04008	4,0	8
04010	4,0	10
04012	4,0	12
04015	4,0	15
04018	4,0	18
04020	4,0	20
04025	4,0	25

<u>Código de tablas</u>	<u>Tasa de interés anual (%)</u>	<u>Plazo (años)</u>
04030	4,0	30
04105	4,1	5
04108	4,1	8
04110	4,1	10
04112	4,1	12
04115	4,1	15
04120	4,1	20
04125	4,1	25
04130	4,1	30
04205	4,2	5
04208	4,2	8
04210	4,2	10
04212	4,2	12
04215	4,2	15
04220	4,2	20
04225	4,2	25
04230	4,2	30
04305	4,3	5
04308	4,3	8
04310	4,3	10
04312	4,3	12
04315	4,3	15
04320	4,3	20
04325	4,3	25
04330	4,3	30
04405	4,4	5
04408	4,4	8
04410	4,4	10
04412	4,4	12
04415	4,4	15
04420	4,4	20
04425	4,4	25
04430	4,4	30
04503	4,5	3
04505	4,5	5
04508	4,5	8
04510	4,5	10
04512	4,5	12
04515	4,5	15
04520	4,5	20
04525	4,5	25
04530	4,5	30
04605	4,6	5
04608	4,6	8
04610	4,6	10
04612	4,6	12
04615	4,6	15
04620	4,6	20
04625	4,6	25
04630	4,6	30
04705	4,7	5
04708	4,7	8
04710	4,7	10
04712	4,7	12
04715	4,7	15
04720	4,7	20
04725	4,7	25
04730	4,7	30
04805	4,8	5
04808	4,8	8
04810	4,8	10
04812	4,8	12
04815	4,8	15

Código de tablas	Tasa de interés anual (%)	Plazo (años)
04820	4,8	20
04825	4,8	25
04830	4,8	30
04905	4,9	5
04908	4,9	8
04910	4,9	10
04912	4,9	12
04915	4,9	15
04920	4,9	20
04925	4,9	25
04930	4,9	30
05002	5,0	2
05003	5,0	3
05004	5,0	4
05005	5,0	5
05006	5,0	6
05007	5,0	7
05008	5,0	8
05009	5,0	9
05010	5,0	10
05012	5,0	12
05015	5,0	15
05016	5,0	16
05018	5,0	18
05020	5,0	20
05025	5,0	25
05030	5,0	30
05105	5,1	5
05108	5,1	8
05112	5,1	12
05115	5,1	15
05120	5,1	20
05125	5,1	25
05130	5,1	30
05205	5,2	5
05208	5,2	8
05212	5,2	12
05215	5,2	15
05220	5,2	20
05225	5,2	25
05230	5,2	30
05305	5,3	5
05308	5,3	8
05310	5,3	10
05312	5,3	12
05315	5,3	15
05320	5,3	20
05325	5,3	25
05330	5,3	30
05405	5,4	5
05408	5,4	8
05412	5,4	12
05415	5,4	15
05420	5,4	20
05425	5,4	25
05430	5,4	30
05502	5,5	2
05503	5,5	3
05504	5,5	4
05505	5,5	5
05506	5,5	6

Código de tablas	Tasa de interés anual (%)	Plazo (años)
05507	5,5	7
05508	5,5	8
05509	5,5	9
05510	5,5	10
05512	5,5	12
05515	5,5	15
05516	5,5	16
05518	5,5	18
05520	5,5	20
05525	5,5	25
05530	5,5	30
05605	5,6	5
05608	5,6	8
05612	5,6	12
05615	5,6	15
05620	5,6	20
05625	5,6	25
05630	5,6	30
05705	5,7	5
05708	5,7	8
05710	5,7	10
05712	5,7	12
05715	5,7	15
05720	5,7	20
05725	5,7	25
05730	5,7	30
05805	5,8	5
05808	5,8	8
05810	5,8	10
05812	5,8	12
05815	5,8	15
05820	5,8	20
05825	5,8	25
05830	5,8	30
05905	5,9	5
05908	5,9	8
05912	5,9	12
05915	5,9	15
05920	5,9	20
05925	5,9	25
05930	5,9	30
06002	6,0	2
06003	6,0	3
06004	6,0	4
06005	6,0	5
06006	6,0	6
06007	6,0	7
06008	6,0	8
06009	6,0	9
06010	6,0	10
06012	6,0	12
06015	6,0	15
06016	6,0	16
06018	6,0	18
06020	6,0	20
06025	6,0	25
06030	6,0	30

Código de tablas	Tasa de interés anual (%)	Plazo (años)
06105	6,1	5
06108	6,1	8
06112	6,1	12
06115	6,1	15
06120	6,1	20
06125	6,1	25
06130	6,1	30
06205	6,2	5
06208	6,2	8
06210	6,2	10
06212	6,2	12
06215	6,2	15
06220	6,2	20
06225	6,2	25
06230	6,2	30
06305	6,3	5
06308	6,3	8
06310	6,3	10
06312	6,3	12
06315	6,3	15
06320	6,3	20
06325	6,3	25
06330	6,3	30
06405	6,4	5
06408	6,4	8
06412	6,4	12
06415	6,4	15
06420	6,4	20
06425	6,4	25
06430	6,4	30
06502	6,5	2
06503	6,5	3
06504	6,5	4
06505	6,5	5
06506	6,5	6
06507	6,5	7
06508	6,5	8
06509	6,5	9
06510	6,5	10
06512	6,5	12
06515	6,5	15
06516	6,5	16
06518	6,5	18
06520	6,5	20
06525	6,5	25
06530	6,5	30
06605	6,6	5
06608	6,6	8
06612	6,6	12
06615	6,6	15
06620	6,6	20
06625	6,6	25
06705	6,7	5
06706	6,7	6
06708	6,7	8
06710	6,7	10
06712	6,7	12
06715	6,7	15
06720	6,7	20
06725	6,7	25
06730	6,7	30

Código de tablas	Tasa de interés anual (%)	Plazo (años)
06805	6,8	5
06808	6,8	8
06812	6,8	12
06815	6,8	15
06820	6,8	20
06825	6,8	25
06830	6,8	30
06905	6,9	5
06908	6,9	8
06912	6,9	12
06915	6,9	15
06920	6,9	20
06925	6,9	25
07003	7,0	3
07004	7,0	4
07005	7,0	5
07006	7,0	6
07007	7,0	7
07008	7,0	8
07009	7,0	9
07010	7,0	10
07012	7,0	12
07015	7,0	15
07018	7,0	18
07020	7,0	20
07025	7,0	25
07030	7,0	30
07105	7,1	5
07108	7,1	8
07112	7,1	12
07115	7,1	15
07120	7,1	20
07205	7,2	5
07208	7,2	8
07210	7,2	10
07212	7,2	12
07215	7,2	15
07220	7,2	20
07225	7,2	25
07230	7,2	30
07305	7,3	5
07306	7,3	6
07308	7,3	8
07310	7,3	10
07312	7,3	12
07315	7,3	15
07320	7,3	20
07325	7,3	25
07330	7,3	30
07405	7,4	5
07408	7,4	8
07412	7,4	12
07415	7,4	15
07420	7,4	20
07503	7,5	3
07505	7,5	5
07506	7,5	6
07508	7,5	8

Código de tablas	Tasa de interés anual (%)	Plazo (años)
07510	7,5	10
07512	7,5	12
07515	7,5	15
07520	7,5	20
07525	7,5	25
07530	7,5	30
07605	7,6	5
07608	7,6	8
07612	7,6	12
07615	7,6	15
07620	7,6	20
07705	7,7	5
07706	7,7	6
07708	7,7	8
07710	7,7	10
07712	7,7	12
07715	7,7	15
07720	7,7	20
07805	7,8	5
07808	7,8	8
07812	7,8	12
07815	7,8	15
07820	7,8	20
07905	7,9	5
07908	7,9	8
07912	7,9	12
07915	7,9	15
07920	7,9	20
08003	8,0	3
08005	8,0	5
08006	8,0	6
08008	8,0	8
08010	8,0	10
08012	8,0	12
08015	8,0	15
08018	8,0	18
08020	8,0	20
08025	8,0	25
08030	8,0	30
08208	8,2	8
08212	8,2	12
08215	8,2	15
08220	8,2	20
08308	8,3	8
08312	8,3	12
08315	8,3	15
08320	8,3	20
08408	8,4	8
08412	8,4	12
08415	8,4	15
08420	8,4	20
08503	8,5	3
08505	8,5	5
08508	8,5	8
08510	8,5	10
08512	8,5	12
08515	8,5	15
08520	8,5	20

<u>Código de tablas</u>	<u>Tasa de interés anual (%)</u>	<u>Plazo (años)</u>
08525	8,5	25
08530	8,5	30
09003	9,0	3
09005	9,0	5
09008	9,0	8
09010	9,0	10
09012	9,0	12
09015	9,0	15
09020	9,0	20
09025	9,0	25
09030	9,0	30
09503	9,5	3
09505	9,5	5
09508	9,5	8
09510	9,5	10
09512	9,5	12
09515	9,5	15
09520	9,5	20
10003	10,0	3
10005	10,0	5
10008	10,0	8
10010	10,0	10
10012	10,0	12
10015	10,0	15
10020	10,0	20
11005	11,0	5
11008	11,0	8
11012	11,0	12
11015	11,0	15
11020	11,0	20
12005	12,0	5
12008	12,0	8
12012	12,0	12
12015	12,0	15
12020	12,0	20