

8.- Tabla de desarrollo de los mutuos.

Las instituciones acreedoras deberán protocolizar en una Notaría las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios de que se trata y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de desarrollo aplicada.

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

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

En el evento de que se pacte una tasa de interés flotante según lo indicado en el N° 5 anterior, se omitirán los antecedentes referidos en las letras c) y d), pero la amortización y los demás datos deberán calcularse sobre la base de la tasa de interés vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.

9.- Amortizaciones extraordinarias de los préstamos.

Los prepagos totales o parciales de los créditos concedidos con los mutuos hipotecarios endosables de que trata este Capítulo, quedan sujetos a las disposiciones del artículo 10 de la Ley N° 18.010, materia de que trata el Capítulo 7-1 de esta Recopilación.

En caso de amortizaciones parciales, deberá establecerse la forma en que se aplicarán esos pagos en las cuotas de capital adeudado. Los contratos podrán contemplar también los montos mínimos para la amortización extraordinaria de estos préstamos.

Si la amortización se realiza como consecuencia de la aplicación del seguro de desgravamen, no procede cobrar a la sucesión del deudor fallecido la comisión de prepagado referida en las disposiciones citadas en el primer párrafo de este número.

III.- INFORMACION AL DEUDOR HIPOTECARIO.

1.- Información sobre gastos del mutuo.

Las instituciones financieras o los agentes administradores, según corresponda, deberán informar en forma anticipada a los solicitantes de préstamos hipotecarios endosables, el monto aproximado de los gastos que la operación les pudiera generar. Dicho monto estimado deberá comprender los gastos señalados en el número 10 del título I de este Capítulo.

Asimismo, una vez que se curse la operación, las instituciones financieras, ya sea que actúen por cuenta propia o de terceros, deberán entregar al deudor una liquidación detallada de los gastos señalados en el párrafo anterior, así como la información acerca de la tasa de interés, plazo y calendario de pago de la deuda.

2.- Información sobre los seguros.

Las entidades financieras 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 la entidad financiera: Si los seguros son contratados por la institución acreedora, 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.

3.- Información al deudor sobre la adquisición o venta de mutuos hipotecarios.

Cada vez que una institución financiera venda o adquiera un mutuo hipotecario endosable, ya sea por cuenta propia o en su calidad de agente administrador, deberá dar aviso escrito de ese hecho al deudor, señalando el nuevo lugar de pago, en caso que corresponda.

IV.- NORMAS CONTABLES.

1.- Otorgamiento de préstamos con mutuos hipotecarios endosables.

Los préstamos con mutuos hipotecarios endosables se registrarán en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para vivienda otorgados", de la partida 1247, cuando se trate de créditos cursados para adquisición, ampliación, reparación o construcción de viviendas, o bien, en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para fines generales otorgados", de la partida 1248, cuando se trate de créditos que no tengan la finalidad antes indicada.

2.- Adquisición de mutuos hipotecarios endosables.

Los créditos correspondientes a mutuos hipotecarios endosables adquiridos se registrarán en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para vivienda adquiridos", de la partida 1247, o bien en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para fines generales adquiridos", de la partida 1248, según corresponda, siguiendo el criterio de contabilización establecido en el Capítulo 8-19 de esta Recopilación.

3.- Venta de mutuos hipotecarios endosables.

3.1.- Resultados por la venta.

La diferencia entre el precio de venta y el valor contable de los mutuos hipotecarios endosables, incluidos sus reajustes e intereses devengados hasta la fecha de la venta, se registrará en la cuenta "Diferencias de precio por venta de P.H.E." de la partida 5605 o "Beneficios por venta de P.H.E." de la partida 7605, según sea el caso.

3.2.- Documentos vendidos mantenidos en cobranza.

Las instituciones financieras que enajenen préstamos hipotecarios endosables y, cuando sea del caso, mantengan en cobranza el respectivo contrato de mutuo, registrarán dichos instrumentos en la cuenta "Mutuos hipotecarios endosables en cobranza" de la partida 9280, debiendo ajustar mensualmente dicha cuenta para reflejar el saldo insoluto de las obligaciones de los respectivos deudores, con sus reajustes e intereses devengados.

Dicha cuenta se utilizará exclusivamente para registrar los títulos cedidos por la propia institución financiera, que ésta mantenga en cobranza. Los documentos relativos a operaciones en que la entidad financiera actúe en calidad de agente de una compañía de seguros, se registrarán en la cuenta señalada en el N° 4 de este título.

3.3.- Comisiones por cobranza.

Las comisiones que perciban las instituciones financieras por la cobranza de los préstamos hipotecarios endosables que hayan enajenado, serán registradas en la cuenta "Comisiones ganadas por cobranza de P.H.E.", de la partida 7520.

4.- Operaciones realizadas como agente de compañías de seguros.

Las operaciones realizadas por una institución financiera en calidad de agente de una compañía de seguros según lo indicado en el título II de este Capítulo, se registrarán conforme a lo siguiente:

a) Fondos entregados a la institución.

Los fondos que la compañía de seguros entregue a la institución financiera para otorgar o adquirir préstamos hipotecarios endosables, se ingresarán al activo registrando la obligación en la cuenta "Recursos recibidos de compañías de seguros por colocar en M.H.E.", de la partida 3010.

b) Obtención del pago de dividendos.

Los importes por entregar a la compañía de seguros provenientes de la cobranza de sus mutuos hipotecarios endosables, se registrarán en la cuenta "Recursos por entregar a compañías de seguros provenientes de M.H.E.", de la partida 3010.

c) Custodia de los mutuos.

Los mutuos hipotecarios endosables otorgados o adquiridos por cuenta de la compañía de seguros que mantenga la institución financiera para su cobranza, se reflejarán en la cuenta "Mutuos hipotecarios endosables en custodia por cuenta de compañías de seguros", de la partida 9260.

d) Comisiones.

Las comisiones que las instituciones financieras cobren a las compañías de seguros por actuar en calidad de agentes administradores de éstas, serán acreditadas en la cuenta "Comisiones ganadas por administración de M.H.E.", de la partida 7525.

---

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, cualquiera hubiera sido la cantidad pagada anticipadamente.

Para ese efecto, las instituciones financieras deberán considerar los intereses y comisiones que, según las correspondientes tablas de desarrollo, correspondería cobrar en el período de amortización siguiente a aquél en que se realice el pago anticipado. Al tratarse de operaciones con tasa de interés variable, se utilizará para este efecto, la tasa vigente para los dividendos del período en el cual se paga anticipadamente.

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, las instituciones financieras 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, las instituciones financieras 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.

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

10.2.- Información que debe incluir la liquidación.

Las instituciones financieras 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 cada uno de los gastos detallados en el numeral 10.1 precedente y los datos que a continuación se indican:

a) La tasa de interés asociada al mutuo hipotecario. Al tratarse de mutuos con tasa de interés flotante, se informará sobre las tasas de interés máximas y mínimas que se han pactado, como también los montos máximos y mínimos que puede alcanzar el servicio del mutuo según dichas tasas de interés. También se informarán los períodos de vigencia de esas tasas de interés.

b) La comisión cobrada por la institución financiera;

c) El plazo a que ha sido concedido el crédito, de acuerdo al mutuo respectivo;

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; y,

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 compra-venta.

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.

Las entidades financieras 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 las instituciones financieras 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.

Las instituciones financieras están facultadas para otorgar préstamos en letras de crédito que tengan por finalidad pagar anticipadamente otro préstamo de igual naturaleza.

Estos nuevos préstamos pueden cursarse en la misma moneda o modalidad de reajuste que contemplaba el crédito que se paga o en otra distinta, siempre que se encuentre dentro de las autorizadas por el Banco Central de Chile.

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.