

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

REF.: Establece normas relativas al otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables por las entidades aseguradoras del segundo grupo y al registro y operación de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables. Deroga circulares y oficios circulares que indica.

CIRCULAR N° 1339

A todas las entidades aseguradoras del segundo grupo y  
agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables

Santiago, 7 de agosto de 1997.

Esta Superintendencia, en uso de sus facultades legales, ha estimado conveniente impartir las siguientes instrucciones relativas a la materia de la referencia:

**I. MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES**

**1. OTORGAMIENTO Y ADQUISICIÓN DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES**

Las entidades aseguradoras del segundo grupo están facultadas para otorgar y adquirir mutuos hipotecarios endosables sujetos a las disposiciones contenidas en el artículo 21 bis del D.F.L. N° 251, de 1931, y en esta Circular, para respaldar sus reservas técnicas y su patrimonio de riesgo. Los referidos mutuos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Monto máximo.

El monto otorgado mediante los mutuos hipotecarios endosables no podrá exceder del 80% del valor de tasación del bien raíz objeto del mutuo hipotecario endosable o, en caso de operaciones de compraventa de bienes raíces, del 80% del precio de venta del inmueble, si éste fuere inferior.

Se podrá ofrecer en garantía un bien raíz distinto al bien raíz objeto del mutuo hipotecario endosable, en cuyo caso, adicionalmente al límite señalado en el párrafo anterior, el monto del mutuo tampoco podrá exceder del 80% del valor de tasación del bien raíz dado en garantía.

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

- b) Los contratos de mutuos hipotecarios endosables deberán extenderse en escritura pública, con cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada endosable, la que se entregará al acreedor. Estarán garantizados con primera hipoteca constituida sobre la propiedad del deudor dada en garantía.

No podrán establecerse nuevas prohibiciones de gravar o enajenar sobre el inmueble hipotecado, distintas a las del mutuo hipotecario endosable.

No obstante lo anterior, para fines distintos de los enunciados en el artículo 21 bis del D.F.L. N° 251, de 1931, sobre la propiedad dada en garantía se podrá constituir segunda hipoteca para garantizar una obligación perfectamente determinada.

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

- i) Individualización de las partes y del agente administrador.
- ii) Obligación del mutuario de pagar al agente administrador la deuda en los dividendos que se fijen.
- iii) Monto y plazo del préstamo y tasa de interés pactada. Se deberá indicar también la Notaría en la cual se encuentra protocolizada la tabla de desarrollo del mutuo.
- iv) Requisitos y condiciones para el ejercicio de la facultad de prepago del deudor.
- v) Lugar donde debe hacerse el pago. Cualquier modificación de éste deberá ser comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio del deudor registrado en el agente administrador, con una anticipación no inferior a 60 días antes de comenzar a regir.

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

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

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

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

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

- c) Los mutuos hipotecarios endosables deberán otorgarse a personas naturales y tener por objeto la adquisición, construcción, ampliación o reparación de viviendas urbanas, o el refinanciamiento de mutuos hipotecarios endosables de que trata el artículo 21 bis del D.F.L. N° 251, de 1931, o para prepagar créditos hipotecarios otorgados conforme al Título XII de la Ley General de Bancos, y los otorgados para los mismos fines de conformidad a la ley N° 16.807.
- d) Los mutuos no podrán otorgarse a plazos inferiores a 1 año ni superiores a 30 años.
- e) La propiedad entregada en garantía deberá contar, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, con seguro de incendio por el valor total del inmueble hipotecado, pudiendo deducirse el valor del terreno. El deudor, mediante solicitud por escrito, podrá optar en cualquier momento a que la suma asegurada del seguro de incendio se limite al saldo insoluto de la deuda, bajo la condición que en virtud de tal disminución no se aplique el prorrateo previsto en el artículo 532 del Código de Comercio. El deudor podrá contratar libremente la póliza, en cualquiera de las entidades aseguradoras nacionales que comercialicen este seguro, debiendo ser extendido a favor del propietario del inmueble, el que podrá designar como beneficiario al acreedor del mutuo.
- f) El mutuuario deberá mantener vigente un seguro de desgravamen por el saldo insoluto de la deuda. En caso de existir más de un mutuuario, la póliza deberá establecer la forma de operar la cobertura respecto de cada uno de ellos. Las pólizas deberán ser extendidas a favor del acreedor del mutuo hipotecario endosable.
- g) Las pólizas de seguro a que se refieren las letras e) y f) precedentes podrán ser tomadas por el deudor a través del agente administrador del mutuo.
- h) Conforme a lo establecido en el artículo 5° de la ley N° 19.439, los agentes administradores de mutuos hipotecarios podrán seguir un procedimiento simplificado de escrituración de los mutuos, mediante el uso de escrituras públicas, inscritas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

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

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

**2. TASA DE INTERES Y REAJUSTE**

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

Las obligaciones de pago que se establezcan en estos mutuos deberán expresarse en unidades de fomento u otros sistemas de reajustabilidad debidamente autorizados por el Banco Central de Chile.

**3. DIVIDENDOS HIPOTECARIOS.**

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

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

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

**4. TABLAS DE DESARROLLO**

El agente administrador deberá protocolizar en una Notaría, las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios que otorgue.

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

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

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

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

**5. AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS.**

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

**6. GASTOS DE CARGO DEL DEUDOR HIPOTECARIO**

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

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

El agente administrador podrá financiar con el mismo mutuo hipotecario todos o algunos de los gastos antes enumerados. Con todo, no podrá superarse el límite establecido en la letra a) del N° 1.1. de esta circular.

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

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

**7. MUTUOS A PERSONAS RELACIONADAS A PROPIEDAD O GESTIÓN DEL ACREEDOR**

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

**8. CESIÓN DE LOS MUTUOS**

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

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

El cedente sólo responderá de la existencia del crédito.

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

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

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

**9. EXTRAVÍO, PÉRDIDA O DETERIORO PARCIAL DE LOS TÍTULOS.**

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

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

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

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

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

**11. PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA**

El procedimiento para ejecutar forzosamente los contratos de mutuos hipotecarios endosables celebrados a contar del 31 de enero de 1996, quedará sujeto a las disposiciones especiales de los artículos 98 a 106 de la Ley General de Bancos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2° de la ley N° 19.439.

**12. PAGO DE DIVIDENDOS MEDIANTE DESCUENTO POR PLANILLA**

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

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

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

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

Agotadas las gestiones judiciales de cobranza a que se refiere el inciso anterior, sin que se haya obtenido el pago íntegro, los dividendos faltantes constituyen deudas morosas de cargo del trabajador dependiente, de acuerdo a las condiciones pactadas en el respectivo mutuo hipotecario.

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

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

**1. DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ESPECIAL**

- a) El otorgamiento y la administración de los mutuos hipotecarios endosables, deberá efectuarse por intermedio de un agente administrador de mutuos hipotecarios endosables inscrito en el registro que llevará esta Superintendencia en conformidad a la ley y a estas instrucciones.
- b) Los bancos y sociedades financieras no estarán obligadas a inscribirse en el registro de agentes administradores, para efectuar las funciones de otorgar y administrar los mutuos del artículo 21 bis, del D.F.L. N° 251, de 1931, pero deberán cumplir todos los demás requisitos y obligaciones establecidos para los agentes en esta norma, para que los mutuos por ellos administrados sean representativos de reservas técnicas y patrimonio de riesgo, siempre que estos, a su vez, cumplan con los requisitos establecidos en esta Circular.

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

- c) Los agentes administradores deberán constituirse como sociedades que tengan como objeto específico el de otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables, sin perjuicio de desarrollar otras actividades dentro del negocio inmobiliario. No obstante, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 11, 14 y 18 de la ley N° 19.281, de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables no podrán incorporar dentro su objeto social, ni desarrollar, por sí mismos, las actividades inmobiliarias a que se refiere el Título II de la ley N° 19.281, pudiendo constituir o formar parte de sociedades que desarrollen dicho objeto.

Deberán solicitar su inscripción en el registro, adjuntando los siguientes antecedentes:

- i) Copia de la escritura de constitución de la sociedad y copias de las escrituras que hayan modificado el pacto social, cuando corresponda, debidamente legalizadas y acreditación de la publicación de su extracto en el Diario Oficial.
- ii) Copia de la inscripción social en el Registro de Comercio, con indicación de sus anotaciones marginales y certificado de vigencia.
- iii) Informe emitido por un abogado, relativo a la constitución legal y capacidad de la sociedad para registrarse como agente administrador.



**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

- d) Asimismo, cada uno de los directores, administradores y gerentes del agente que solicite la inscripción deberá acreditar los siguientes requisitos:
- i) Ser mayor de edad y tener la libre administración de sus bienes.
  - ii) Tener intachables antecedentes comerciales.
  - iii) No estar afecto a alguna de las inhabilidades e incompatibilidades que a continuación se señalan:
    - 1) Hallarse procesado o haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva;
    - 2) Ser fallido no rehabilitado.
    - 3) Haber sido sancionado él o una sociedad, de la cual fuese director, administrador o gerente, en conformidad al número 3 del artículo 27 o el número 3 b) del artículo 28 del D.L. N° 3.538, de 1980, o por similares sanciones administrativas aplicadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o por la Superintendencia de Administradora de Fondos de Pensiones.
- e) Los requisitos a que se refiere la letra precedente serán de cumplimiento permanente, debiendo el agente administrador informar en caso de pérdida sobreviniente en alguno de ellos, dentro del plazo de cinco días de conocida.

En caso de cambios de directores, administradores o gerentes del agente administrador, dentro del mismo plazo anterior, deberá informarse tal circunstancia a la Superintendencia y adjuntarse los antecedentes a que se refiere la letra precedente.

**2. SEGURO SOBRE EL CORRECTO Y CABAL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

Los agentes deberán acreditar, presentando la copia correspondiente en forma previa a su inscripción, la contratación de una póliza de seguros de garantía inscrita en el Registro de Pólizas bajo el código POL 1 88 011 para cubrir el correcto y cabal cumplimiento de sus obligaciones y de los perjuicios que con ocasión de dichas actividades puedan causar al deudor del mutuo. Esta póliza deberá tener una vigencia hasta el 31 de diciembre del año de inicio de operaciones.

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

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

La suma asegurada será como mínimo igual al equivalente a 15.000 unidades de fomento y no podrá incluir franquicias o deducibles.

**3. OBLIGACIONES DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES**

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

Serán obligaciones de los agentes:

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

La tasación del inmueble sólo comprenderá el valor de las mejoras permanentemente adheridas a éste, en los términos que se encuentra definido en las normas de derecho común. La Superintendencia podrá solicitar que estas evaluaciones y tasaciones sean revisadas por auditores externos inscritos en el registro que mantiene este Organismo.

El análisis de estos antecedentes estará orientado tanto a determinar el valor comercial de la garantía ofrecida, como la capacidad de pago del deudor y su situación financiera. El agente deberá velar porque el monto máximo del préstamo no exceda del 80% del valor de tasación del inmueble hipotecado o del valor de venta del adquirido, si éste fuese inferior.

En anexo de esta Circular se señalan los antecedentes mínimos de que debe disponer el agente para efectuar la evaluación del solicitante del préstamo y conocer el valor comercial del inmueble objeto del mutuo hipotecario endosable y del que se entregue en hipoteca, según corresponda.

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

- ii) Redactar el texto de la escritura pública mediante la cual se celebrará el mutuo y la garantía hipotecaria del mismo y realizar los trámites para las inscripciones correspondientes, como asimismo, las de cancelaciones y alzamientos de hipotecas una vez extinguida la deuda.
- iii) Otorgar los mutuos hipotecarios endosables por cuenta propia o de las entidades aseguradoras mandantes.

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

- iv) Percibir, cuando corresponda de acuerdo al contrato, el valor de los dividendos y de las primas de los seguros a que se encuentra obligado el deudor, realizar la cobranza en caso de no pago de los mismos, y pagar oportunamente las primas de seguro que recaude.
- v) Entregar al acreedor del mutuo, en la forma convenida en el contrato de administración, los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados por los deudores.
- vi) Realizar una retasación de la garantía hipotecaria en las situaciones en que ésta sea necesaria, de acuerdo a las normas de valorización dictadas por la Superintendencia.  
  
Tales retasaciones considerarán los mismos aspectos señalados en la letra i) de este número.
- vii) Informar al acreedor en forma veraz, suficiente y oportuna, de todo hecho que afecte sus intereses, debiendo proporcionarle los antecedentes relativos a sus operaciones cuando así se lo solicite.
- viii) Mantener actualizado un registro de mutuos y de sus transferencias en el que deberán anotarse, a lo menos, los siguientes antecedentes:
  - 1) Individualización del deudor: Nombre y Rol Único Tributario.
  - 2) Condiciones del préstamo: Fecha de otorgamiento, monto, plazo, tasa de interés y fecha de vencimiento de pago del primer dividendo.
  - 3) Registro de acreedores: Historial de endosos de que ha sido objeto el mutuo hasta su actual propietario indicando en cada oportunidad la fecha, el precio de venta y tasa interna de retorno (TIR) resultante, así como cualquier modificación al contrato.
  - 4) Gravámenes autorizados por el acreedor.
  - 5) Individualización del archivo que contiene el resto de la información relativa al préstamo, a la evaluación del deudor y sus garantías.
- ix) El agente deberá mantener información actualizada del saldo insoluto de la deuda y, especialmente, de los dividendos impagos de cada uno de los deudores y del estado de su cobranza.
- x) Custodiar y guardar reserva de los antecedentes reunidos con motivo del otorgamiento y administración del mutuo.

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

- xi) Comunicar por escrito a la Superintendencia, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que ocurran, algunos de los siguientes hechos:
- 1) Cambio de directores, administradores o gerentes. En este caso, dentro del mismo plazo, deberá adjuntarse los antecedentes que acrediten el cumplimiento a su respecto de lo previsto en la letra d) del N° 1 de este título.
  - 2) Cambio de su domicilio, número telefónico, de fax u otras coordenadas registradas en la Superintendencia.
  - 3) Cualquier modificación del pacto social, acompañando copia legalizada de las escrituras públicas en que conste, y de su inscripción en el Registro de Comercio respectivo y publicación en el Diario Oficial.

**4. SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE DIVIDENDOS**

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

Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables acogidos al sistema de compensación, deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 19.360 y en las normas que dicte esta Superintendencia para ese efecto.

**5. RESERVA Y PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN**

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

**6. COBRO DE GASTOS E INFORMACIÓN DE LOS MISMOS**

El agente sólo tendrá derecho a cobrar al deudor los gastos referidos en el N° 7 del Título I de esta Circular, sin perjuicio de los gastos de cobranza en caso de mora.

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

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

**III. DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**

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

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

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

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

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

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

**IV. FISCALIZACIÓN Y SANCIONES**

Los contratos de mutuos hipotecarios endosables referidos en el artículo 21 bis del D.F.L. N° 251, de 1931, que en su otorgamiento, adquisición o administración, no se ajusten a las exigencias de esta norma no podrán ser representativos de reservas técnicas y de patrimonio de riesgo, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen corresponder.

La ocurrencia de los incumplimientos a que se refieren el N° 2 y N° 3 números iv), v), vii), viii), ix), x) y xi) del Título II esta circular, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan, no afectarán la representatividad de los mutuos hipotecarios endosables que administren.

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

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

**V. VIGENCIA**

Las presentes instrucciones entran en vigencia a partir de esta fecha.

**VI. DEROGACIÓN**

A contar de esta fecha quedan derogadas las Circulares N°s. 811 de 22 de julio de 1988, 833 de 19 de diciembre de 1988, 879 de 21 de agosto de 1989 y 971 de 16 de octubre de 1990 y los oficios circulares N°s 533 de 3 de febrero de 1995 y 1.534 de 7 de abril de 1995.

  
DANIEL YARUR EL  
SUPERINTENDENTE  


La Circular anterior fue enviada a todo el mercado asegurador.



**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

Número de personas del grupo familiar

Estudios:

Primarios

Secundarios

Superiores

de Especialización (indicar duración y grado obtenido)

**Nota: Bastará con señalar sólo los dos últimos niveles de educación.**

Referencias bancarias, comerciales y/o personales.

Bancos ..... Oficinas ..... Cta. Cte. N°s .....

Tarjetas de crédito .....

4. Antecedentes laborales del solicitante:

Nombre y dirección de la empresa

Teléfono

Rubro de la empresa

Cargo dentro de la empresa y su descripción

N° de años que lleva:

en ese cargo dentro de la empresa

en la empresa

en trabajos semejantes

Nombre y cargo de su superior dentro de la empresa

En caso de llevar menos de 2 años en su actual cargo:

cargo anterior y su descripción

Fecha de/hasta

ingreso mensual

En caso de llevar menos de 5 años en la empresa:

Empleador previo

Dirección de la empresa

Cargo y descripción

Fechas de/hasta

Ingreso mensual

000277



**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

5. Ingreso mensual

Ingreso base líquido  
Bonos  
Comisiones  
Dividendos/intereses  
Arriendos  
Otros (describir)  
Cotización AFP ..... ISAPRE .....  
Cláusulas de reajuste pactadas en ingreso base

**Nota:** Los ingresos por concepto de pensión alimenticia y otros no tienen por que ser revelados si el deudor y codeudor no tienen intención de considerarlo como base para el pago del préstamo.

6. Gastos mensuales en Vivienda

Arriendo  
Dividendo del préstamo hipotecario proyectado  
Contribuciones  
Seguros

7. Preguntas varias

¿Ha tenido algún juicio comercial?  
¿Es aval de alguien?  
¿Tiene algún crédito contraído?  
¿Está obligado a pagar pensión alimenticia?  
¿Está involucrado en algún proceso legal?  
¿Va a financiar parte del pie del préstamo hipotecario con un préstamo?

En caso de tener respuestas afirmativas se solicita que se explique en detalle, indicando cifras y condiciones cuando corresponda, en una hoja anexa.

8. Declaración de Patrimonio

Activos:

- a) Circulante:
- Depósitos
  - Cuentas de Ahorro
  - Acciones y Bonos (Nº y características)
  - Otros

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

b) Fijos:

- Propiedades varias
- Participación en Capital de Sociedades
- Autos y vehículos en general (Marca, año, N° placa)
- Otros

Pasivos:

a) Circulante:

- Bancos
- Cuentas por pagar
- Letras o documentos por pagar
- Otras

b) Largo Plazo:

- Préstamos hipotecarios
- Préstamos autos o de consumo
- Pensión alimenticia

c) Pasivo Contingente:

- Avals, Fianzas, Garantías, etc.

Detalle de Bienes Raíces:

- Ubicación (ciudad, calle, N°, región, depto.)
- Rol
- Avalúo Fiscal
- Valor Comercial
- N° de registro
- Hipotecas:

A favor de

Años plazo

Deuda primitiva

Saldo actual

**Nota:** Declaro bajo juramento que los datos proporcionados en este documento son verdaderos.

**B. INFORMACION DE TASACION DE LA PROPIEDAD**

**DATOS GENERALES**

Dirección: Calle .....

Comuna .....

Ciudad .....

N° de Rol:

000279

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

- (1) Se entiende por vecindario, la superficie aproximada comprendida dentro de un radio de cinco cuadras medido desde la vivienda que se está tasando.

2.3 Proyección de cambio en el uso de los terrenos.

Probable

No probable

Tomando lugar  de \_\_\_\_ a \_\_\_\_

- Describir la apariencia de las propiedades y su estado.
- Indicar si existe alguna restricción en el uso del terreno.
- Anexar una fotografía de la cuadra donde está ubicada la vivienda que se está tasando.

3. Información vivienda

3.1 Características generales

Calidad construcción : .....

Antigüedad (2) : .....

Estado conservación exterior : .....

Estado conservación interior : .....

Aislada  Pareada  N° de Pisos

Departamento

3.2 Dimensiones

Superficie del terreno .....

Superficie construida .....

Además de indicar la magnitud de la superficie construída de la vivienda deberá señalarse, cuando corresponda, las superficies complementarias construídas, tales como, bodegas, lavaderos, terrazas, entre otras.

000280



**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

4. Valor de la vivienda

Valor de tasación

Valor de liquidación como % del valor de tasación

5. Declaración

El tasador declara lo siguiente:

1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación ni con las personas que participen en la operación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la vivienda, por dentro y por fuera. La información que en esta ficha presenta es totalmente verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la vivienda y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual no se hará responsable de cambio alguno que pueda ser hecho a este informe por personas distintas a este tasador.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FECHA \_\_\_\_\_

000283