

REF.: - MODIFICA CIRCULAR N° 811 DE
22 DE JULIO DE 1988.
- ADJUNTA TEXTO MODIFICADO DE
DICHA CIRCULAR.

C I R C U L A R N° 833

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

Santiago, Diciembre 19 de 1988.

En uso de sus facultades legales, esta Superintendencia ha estimado conveniente efectuar las modificaciones a la Circular N° 811 de 22 de julio de 1988, que se indican a continuación :

1. Agrégase al final del artículo 3°, la siguiente frase :
"El cedente sólo responderá de la existencia del crédito".
2. Reemplázase el inciso segundo del artículo 8° por el siguiente:
"La póliza de seguro de desgravamen será extendida a favor del acreedor del mutuo y la póliza de incendio a favor del propietario del inmueble, quien podrá designar como beneficiario al acreedor del mutuo. Ambas podrán ser tomadas por el deudor a través del agente administrador del préstamo."
3. Intercálanse en el inciso segundo del artículo 13° las palabras "no menos de", entre las expresiones "con un número de" y "cuatro decimales".
4. Introdúcense las siguientes modificaciones al artículo 15° :
 - a) Agrégase al final de la letra b) la siguiente frase :
"No obstante, el primero y los dos últimos dividendos podrán ser de un monto distinto a los demás."
 - b) Sustitúyase el primer inciso de la letra d) por el siguiente :
"Facultad del deudor de pagar anticipadamente todo o parte de la deuda, indicando que este último sólo estará afecto al pago proporcional del interés correspondiente a los tres siguientes meses que debieron haberse devengado. Dicha proporción corresponderá al cociente entre el monto de la amortización en favor del acreedor y el saldo adeudado a la fecha del prepago. El acreedor, no obstante, podrá renunciar al cobro de los intereses."

SUPERINTENDENCIA DE
VALORES Y SEGUROS
CHILE

5. Intercálanse en el artículo 18° las palabras "el otorgamiento y" entre las expresiones "objeto exclusivo" y "la administración de mutuos hipotecarios".
6. Sustitúyase la primera frase del artículo 19, por la siguiente :

"Asimismo, cada uno de los directores, administradores y gerentes del agente que solicitó la inscripción deberá cumplir en todo momento con los siguientes requisitos, los que deberá acreditar ante esta Superintendencia al momento de requerir la inscripción y cada vez que ésta se lo solicite, e informarlos en caso de pérdida sobreviniente de alguno de ellos :"
7. Modifícase el artículo 22 según se indica :
 - a) En el inciso segundo del punto I intercálese la palabra "comercial" entre las expresiones " tanto el valor" y "de la garantía ofrecida".
 - b) Reemplázase en el punto I su último inciso, por el siguiente :

"En el anexo de esta norma se señalan los antecedentes mínimos que debe disponer el agente para efectuar la evaluación del solicitante del préstamo y conocer el valor comercial de la garantía."
 - c) Agrégase en el punto 6, como segundo inciso lo siguiente :

"Las retasaciones deberán considerar los mismos aspectos que se señalan en el punto B., "Antecedentes de la Propiedad", en Anexo a esta circular."
 - d) Elimínase en el punto 8. letra d) la expresión "y arriendos".
8. Modifícase el artículo 24 en el siguiente sentido :
 - a) Intercálese en su inciso primero, después de la expresión "gastos notariales," y antes de "de inscripción" las siguientes palabras:

"los de la primera tasación, los de estudio de títulos,"
 - b) al final del mismo inciso cambiar la expresión "8 y 9" por la siguiente :

"8, 9 y 10".
 - c) Sustitúyase el segundo inciso por el siguiente :

"Los agentes deberán informar anticipadamente a los solicitantes de préstamos hipotecarios endosables 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."
9. Reemplázase el Anexo N° I INFORMACION MINIMA REQUERIDA PARA PRESTAMO A TRAVES DE UN MUTUO HIPOTECARIO por el que se indica a continuación:

000401

INFORMACION MINIMA REQUERIDA PARA PRESTAMO A TRAVES
DE UN MUTUO HIPOTECARIO

A. ANTECEDENTES DEL SOLICITANTE

1. Préstamo :

Monto solicitado de préstamo
Tasa de interés de emisión
Plazo del crédito
Costo de los seguros de incendio y desgravamen
Valor dividendo mensual

2. Características de la Propiedad :

Dirección
Comuna
Ciudad

Propósito del crédito :
Adquisición Construcción
Reparación Ampliación

Valor de adquisición
Cuota contada que se piensa otorgar
Estudio Legal de Títulos

3. Antecedentes personales del solicitante y de su codeudor (de haberlo) :

Nombre
Edad
C. de Identidad
RUT
Dirección Particular : Calle Departamento
Comuna Ciudad
Teléfono particular

Nº de años viviendo en ella
Propietario Arrendatario

Estado civil
Nombre y RUT de su cónyuge. Sólo se debe indicar cuando se encuentre casado en régimen de sociedad conyugal

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

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 (N° y características)
 - Otros
- 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 :
 - Auales, 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.

000404

B. INFORMACION DE TASACION DE LA PROPIEDAD

DATOS GENERALES

Dirección : Calle
 Comuna
 Ciudad
N° de Rol :

1. Información área

1.1 Población residente

Ciudad :
Comuna :

1.2 Interés por el sector

Residentes Ciudad	Aumentando	<input type="checkbox"/>
	Disminuyendo	<input type="checkbox"/>
	Estable	<input type="checkbox"/>
Residentes Comuna	Aumentando	<input type="checkbox"/>
	Disminuyendo	<input type="checkbox"/>
	Estable	<input type="checkbox"/>

Si existen condiciones económicas que puedan contribuir a la estabilidad del valor de las propiedades en la comuna, descríbalas.
Anexar un croquis de la comuna señalando las arterias principales e indicando el lugar donde está ubicada la vivienda.

2. Información del vecindario(1) y del interés del mercado

2.1 Valor de las propiedades

Aumentando _____
Disminuyendo _____
Estable _____

2.2 Uso de los terrenos

Casas	_____ %	Equip. comunit	_____ %
Edificios de	_____ %	Sitios eriazos	_____ %
departamentos		Otros	_____ %
Industrial	_____ %		
Comercial	_____ %		

(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 1 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 construída

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.

3.3 Descripción de materiales y terminaciones

Obra gruesa de :

Terminaciones de :

Aleros de :

Estucos exteriores :

Tablquería de :

Estuco Interior :

Cielos :

Revestimientos de :

Pavimentos :

Puertas :

Persianas :

Rejas :

Artefactos : Detallar :

(2) Si se trata de una vivienda por construir, indicarlo en este punto.

SUPERINTENDENCIA DE
VALORES Y SEGUROS
CHILE

3.4 Planificación

Consta de :

Porche cubierto Hall acceso
Living-Comedor N° de Dormitorios N° de Baños
Dependencias
de Servicio Lavadero
Estacionamiento

Si la vivienda que se está tasando presenta características no indicadas en el detalle anterior, debe ser señalado.

3.5 Instalaciones

Alcantarillado
Gas licuado
Gas de ciudad
Redes de agua
Alumbrado
Fuerza eléctrica
Ascensores
Calefacción

Anexar fotocopias del plano de planta de la propiedad y por lo menos una fotografía del frontis de ella.

4. Valor de la vivienda

Valor de tasación

Valor de liquidación como % del valor de tasación

980407

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.

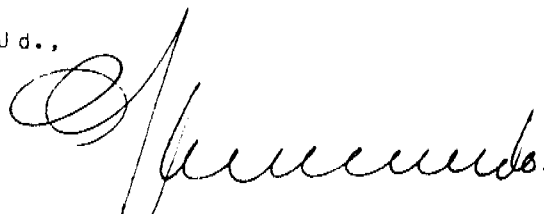
NOMBRE _____

FIRMA _____

FECHA _____."

Se adjunta texto modificado de Circular N° 811 de 22 de julio de 1988.

Saluda atentamente a Ud.,


FERNANDO ALVARADO ELISSETCHE
SUPERINTENTE

La Circular N° 832 fue enviada para todos los fondos mutuos e intermediarios de valores.

000408

NORMAS DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

I. DEL CONTRATO DE MUTUO

ARTICULO 1 : El otorgamiento y adquisición por las compañías de seguros del segundo grupo de mutuos hipotecarios endosables, que tengan por objeto la adquisición, construcción, ampliación o reparación de viviendas urbanas para efectos de respaldar su patrimonio libre y hasta el 30% de sus reservas técnicas y de su patrimonio de riesgo, se regirá por esta norma.

Los contratos a que se refiere el artículo 21 bis del D.F.L. N° 251, de 1931, que no cumplan todos los requisitos exigidos en esta norma no podrán ser representativos de reservas técnicas y de patrimonio, así como aquellos administrados por agentes que no den cumplimiento a lo establecido en la misma.

ARTICULO 2 : Los mutuos hipotecarios deberán extenderse por escritura pública con cláusula a la orden y estarán garantizados con primera hipoteca constituida sobre la propiedad del deudor.

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

ARTICULO 3 : Los derechos del acreedor serán transferibles mediante endoso escrito a continuación, al margen o al dorso de la copia autorizada de la escritura pública respectiva.

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

El cedente sólo responderá de la existencia del crédito.

ARTICULO 4 : El endoso deberá contener los nombres, apellidos o razón social y domicilio del endosatario, 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.

ARTICULO 5 : Los mutuos sólo serán transferibles como unidad, no pudiéndose ceder participaciones sobre los mismos.

ARTICULO 6 : Las obligaciones de pago que se establezcan en estos mutuos deberán expresarse en unidades de fomento u otros sistemas de reajustabilidad debidamente autorizados por la autoridad monetaria.

ARTICULO 7 : La tasa de interés pactada en las operaciones de mutuos no podrá ser recargada adicionalmente con comisiones, gastos u otras prestaciones, salvo por los conceptos a que se refiere el artículo 8 siguiente.

ARTICULO 8 : El mutuario deberá mantener vigente, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, un seguro de incendio por el valor total del inmueble hipotecado, pudiendo deducirse el valor del terreno, y uno de desgravamen por el saldo insoluto del préstamo concedido por el mutuante.

La póliza de seguro de desgravamen será extendida a favor del acreedor del mutuo y la póliza de incendio a favor del propietario del inmueble, quien podrá designar como beneficiario al acreedor del mutuo. Ambas podrán ser tomadas por el deudor a través del agente administrador del préstamo.

ARTICULO 9 : El incumplimiento por parte del deudor de lo dispuesto en artículo anterior, facultará al acreedor para ordenar por cuenta propia al agente administrador efectuar los pagos de las primas de los seguros, con cargo al obligado a las mismas.

En este caso, podrá también el acreedor exigir el pago anticipado del total del crédito insoluto concedido al deudor.

ARTICULO 10 : El agente administrador podrá también pagar con cargo al obligado, las contribuciones territoriales que corresponda pagar al deudor, en caso que éstas presenten atrasos tales, que su incremento pueda afectar al dominio del bien hipotecado.

ARTICULO 11 : Los préstamos podrán otorgarse por plazos entre uno y treinta años, por años completos.

ARTICULO 12 : En los contratos de mutuos que suscriban o adquieran las compañías de seguros, se estipulará que los inmuebles dados en garantía no podrán ser gravados o enajenados sin el consentimiento previo del acreedor, hasta la cancelación total de la deuda.

ARTICULO 13 : Se deberán protocolizar en una Notaría las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios que se otorguen.

Estas tablas deberán estar referidas a una unidad de capital y las cifras se expresarán con un número de 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.

ARTICULO 14 : Se prohíbe conceder créditos o modificar los otorgados a personas relacionadas con el inversionista o con el agente en términos más favorables en cuanto a montos, plazos, tasas de interés, garantías, u otras condiciones acordadas con terceros en operaciones similares como también adquirirlos de personas relacionadas en los términos ya señalados.

ARTICULO 15 : Los contratos de mutuos deberán contener, en todo caso, las siguientes estipulaciones mínimas:

- a) Individualización de las partes del contrato y del agente administrador del mutuo respectivo.
- b) Obligación del mutuario de pagar al agente administrador la deuda en los dividendos mensuales iguales y vencidos que fije el mutuo, los que comprenderán solamente amortización e interés.

No obstante, el primero y los dos últimos dividendos podrán ser de un monto distinto a los demás.

- c) 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.
- d) Facultad del deudor de pagar anticipadamente todo o parte de la deuda, indicando que el deudor sólo estará afecto al pago proporcional del interés correspondiente a los tres siguientes meses que debieron haberse devengado. Dicha proporción corresponderá al cociente entre el monto de la amortización en favor del acreedor y el saldo adeudado a la fecha del prepago. El acreedor, no obstante, podrá renunciar al cobro de los intereses.

El deudor podrá reembolsar anticipadamente el total o al menos el 10% del monto inicial del préstamo. El acreedor podrá, sin embargo, rebajar el porcentaje señalado.

- e) Lugar donde debe hacerse el pago. Cualquier modificación de éste deberá ser comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio del obligado 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.

II DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS

ARTICULO 16 : El otorgamiento y la administración de los mutuos, deberá efectuarse por intermedio de un agente administrador de mutuos

hipotecarios que se encuentre inscrito en el registro que llevará esta Superintendencia en conformidad a la ley y a esta norma.

ARTICULO 17 : 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 Art. 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 reserva técnica y patrimonio, siempre que éstos, 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.

ARTICULO 18 : Los agentes administradores deberán constituirse como personas jurídicas que tengan como objeto exclusivo el otorgamiento y la administración de mutuos hipotecarios y solicitar su inscripción en el registro pertinente, adjuntando los siguientes antecedentes :

- a) Copia de la escritura de constitución de la sociedad y copias de las escrituras que hayan modificado el pacto social, cuando corresponda, debidamente legalizadas y acreditación de la publicación de su extracto en el Diario Oficial.
- b) Copia de la inscripción social en el Registro de Comercio, con indicación de todas sus anotaciones marginales y certificado de vigencia.
- c) Informe emitido por un abogado, relativo a la constitución legal y capacidad de la sociedad para registrarse como agente administrador, en conformidad a esta norma, donde se destaquen los aspectos analizados del estudio de los títulos.

ARTICULO 19 : Asimismo, cada uno de los directores, administradores y gerentes del agente que solicitó la inscripción deberá cumplir en todo momento con los siguientes requisitos, los que deberá acreditar ante esta Superintendencia al momento de requerir la inscripción y cada vez que ésta se lo solicite, e informarlos en caso de pérdida sobreviniente de alguno de ellos :

- a) Ser mayor de edad y tener la libre administración de sus bienes.
- b) Tener intachables antecedentes comerciales;
- c) 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 sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros en conformidad al número 3 del artículo 27 o al 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 Administradoras de Fondos de Pensiones.

ARTICULO 20 : Los agentes deberán acreditar la contratación de una póliza de seguros uniforme que determine esta Superintendencia que deberá cubrir en todo momento el correcto y cabal cumplimiento de las obligaciones del agente y los perjuicios que con ocasión de dichas actividades pueda causar al deudor del mutuo.

La suma asegurada será como mínimo igual al mayor valor entre 15.000 U.F. y el 30% de la suma de las primas anuales de los seguros de incendio y desgravamen señalados en el artículo octavo.

ARTICULO 21 : 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.

ARTICULO 22 : Son obligaciones de los agentes :

- 1) Recolectar y evaluar los antecedentes del interesado y efectuar el estudio de los títulos y las tasaciones de las propiedades que sean entregadas en garantía. En la tasación del inmueble que debe practicarse, sólo se comprenderá el valor de las mejoras permanentemente adheridas a éste, cuyo concepto se encuentra definido en las normas generales de derecho. 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 debe estar orientado a determinar tanto 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.

En caso de operaciones de compraventa de bienes raíces en segunda transferencia dichos préstamos tampoco deberán exceder del mencionado importe o del 80% del precio de venta del respectivo inmueble si este último precio fuera inferior al valor de tasación.

En el Anexo de esta norma se señalan los antecedentes mínimos de que debe disponer el agente para efectuar la evaluación del solicitante del préstamo y conocer el valor comercial de la garantía.

SUPERINTENDENCIA DE
VALORES Y SEGUROS
CHILE

- 2) Redactar la escritura pública en que se hará constar el préstamo y la garantía del mismo y realizar los trámites para las inscripciones que correspondan, como asimismo, las de cancelaciones y alzamientos de hipotecas.
- 3) Otorgar los mutuos por cuenta propia o de su mandante;
- 4) Percibir dentro de los diez primeros días de cada mes el valor de los dividendos y de las primas de los seguros, cuando corresponda, a que se encuentra obligado el deudor y realizar la cobranza en caso de no pago de los mismos, y pagar oportunamente las primas de seguro que recaude.
- 5) Entregar al acreedor del mutuo, en la forma convenida en el contrato de administración, los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados por los deudores;
- 6) Realizar una retasación de la garantía hipotecaria en las situaciones que ésta sea necesaria de acuerdo a las normas de valorización dictadas por la Superintendencia.

Las retasaciones deberán considerar los mismos aspectos que se señalan en el punto B. "Antecedentes de la Propiedad" en Anexo a esta circular.
- 7) Informar al acreedor en forma veraz, suficiente y oportuna de todo hecho que afecte sus intereses y que se refiera a los deudores, debiendo proporcionar a éste los antecedentes relativos a sus operaciones cuando así se solicite;
- 8) Mantener actualizado un registro de mutuos y de sus transferencias en el que deberán anotarse, a lo menos, los siguientes antecedentes :
 - a) Individualización del deudor : Nombre y número de RUT;
 - b) Condiciones del préstamo : Fecha de otorgamiento, monto, plazo, tasa de interés y fecha de pago del primer dividendo.
 - c) Registro de acreedores : Historial de los 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 resultante (TIR), así como otras modificaciones al contrato;
 - d) Gravámenes autorizados por el acreedor;
 - e) Individualización del archivo que contiene el resto de la información relativa al préstamo, a la evaluación del deudor y de sus garantías.
- 9) 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;

000414

- 10) Custodiar y guardar reserva de los antecedentes reunidos con motivo del otorgamiento y administración del mutuo.
- 11) Comunicar a la Superintendencia dentro del plazo de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que ocurran algunos de los siguientes hechos :
 - a) Cambio de su domicilio registrado en la Superintendencia.
 - b) Cualquier modificación del pacto social, acompañando copia legalizada de las escrituras públicas en que conste, su inscripción en el Registro de Comercio y publicación en el Diario Oficial; cambio de directorio o administración.

ARTICULO 23 : La información relativa al otorgamiento y administración del mutuo 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.

ARTICULO 24 : El agente sólo tendrá derecho a cobrar al deudor los gastos notariales, los de la primera tasación, los de estudio de títulos, de inscripción hipotecaria e impuestos correspondientes al proceso de otorgamiento y cancelación del mutuo o sus modificaciones, sin perjuicio de los gastos de cobranza en caso de mora y los previstos en los artículos 8, 9 y 10.

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

III DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION

ARTICULO 25 : El acreedor deberá mantener vigente al momento del otorgamiento del mutuo y con posterioridad a éste, un contrato de administración suscrito con algún agente. En este contrato deberán convenirse las funciones, obligaciones, prohibiciones y derechos de las partes, en la forma establecida en la presente norma, sin perjuicio de establecer libremente otros, adicionales a los indicados en esta última. El contrato será esencialmente revocable.

ARTICULO 26 : 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.

ARTICULO 27 : 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.

ARTICULO 28 : Terminado por cualquier causa el contrato de administración de un agente, el acreedor deberá proceder a la designación de un nuevo agente, lo cual será informado por escrito al deudor.

La Superintendencia, en casos calificados, podrá autorizar a la compañía inversionista para realizar transitoriamente la función de agente.

IV. DE LAS SANCIONES

ARTICULO 29 : La infracción de estas normas o el incumplimiento de las ordenes e instrucciones que imparta la Superintendencia dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en el D.L. N° 3.538, de 1980, y en la Ley de Seguros, atendida la entidad y naturaleza de la infracción.

A N E X O

INFORMACION MINIMA REQUERIDA PARA PRESTAMO A TRAVES
DE UN MUTUO HIPOTECARIO

A. ANTECEDENTES DEL SOLICITANTE

1. Préstamo :

Monto solicitado de préstamo
Tasa de Interés de emisión
Plazo del crédito
Costo de los seguros de incendio y desgravamen
Valor dividendo mensual

2. Características de la Propiedad :

Dirección
Comuna
Ciudad

Propósito del crédito :

Adquisición Construcción
Reparación Ampliación

Valor de adquisición
Cuota contado que se piensa otorgar
Estudio Legal de Títulos

3. Antecedentes personales del solicitante y de su codeudor (de haberlo) :

Nombre
Edad
C. de Identidad
RUT
Dirección Particular : Calle Departamento
Comuna Ciudad
Teléfono particular

N° de años viviendo en ella
Propietario Arrendatario

Estado civil

Nombre y RUT de su cónyuge. Sólo se debe indicar cuando se encuentre casado en régimen de sociedad conyugal

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

000417

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

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 (N° y características)
 - Otros
- 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 :
 - Avales, 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.

000419

B. INFORMACION DE TASACION DE LA PROPIEDAD

DATOS GENERALES

Dirección : Calle
 Comuna
 Ciudad
 N° de Rol :

I. Información área

1.1 Población residente

Ciudad :
 Comuna :

1.2 Interés por el sector

Residentes Ciudad Aumentando
 Disminuyendo
 Estable
 Residentes Comuna Aumentando
 Disminuyendo
 Estable

Si existen condiciones económicas que puedan contribuir a la estabilidad del valor de las propiedades en la comuna, descríbalas. Anexar un croquis de la comuna señalando las arterias principales e indicando el lugar donde está ubicada la vivienda.

2. Información del vecindario(1) y del interés del mercado

2.1 Valor de las propiedades

Aumentando
 Disminuyendo
 Estable

2.2 Uso de los terrenos

Casas	_____ %	Equip. comunit	_____ %
Edificios de departamentos	_____ %	Sitios eriazos	_____ %
Industrial	_____ %	Otros	_____ %
Comercial	_____ %		

(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 1 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 construida de la vivienda deberá señalarse, cuando corresponda, las superficies complementarias construidas, tales como, bodegas, lavaderos, terrazas, entre otras.

3.3 Descripción de materiales y terminaciones

Obra gruesa de :

Terminaciones de :

Aleros de :

Estucos exteriores :

Tabiquería de :

Estuco interior :

Cielos :

Revestimientos de :

Pavimentos :

Puertas :

Persianas :

Rejas :

Artefactos : Detallar

(2) Si se trata de una vivienda por construir, indicarlo en este punto.

3.4 Planificación

Consta de :

Porche cubierto Hall acceso
Living-Comedor N° de Dormitorio N° de Baños
Dependencias de Servicio Lavadero
Estacionamiento

Si la vivienda que se está tasando presenta características no indicadas en el detalle anterior, debe ser señalado.

3.5 Instalaciones

Alcantarillado
Gas licuado
Gas de ciudad
Redes de agua
Alumbrado
Fuerza eléctrica
Ascensores
Calefacción

Anexar fotocopias del plano de planta de la propiedad y por lo menos una fotografía del frontis de ella.

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 _____