



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

**REF.: Modifica Norma de Carácter General 136, de 2002,
relativa al otorgamiento y adquisición de mutuos
hipotecarios endosables.**

NORMA DE CARACTER GENERAL N° 333

27 MAR 2012

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

Esta Superintendencia, en uso de sus facultades legales, y en especial lo dispuesto en el Título V del DFL N° 251, de 1931, ha estimado conveniente modificar la Norma de Carácter General N° 136, de 2002, en los siguientes términos:

1. Elimínense en el párrafo tercero de la letra e) Hipoteca, del número 1, Título I, las expresiones “sin este requisito no tendrá valor alguno, ni” y “sino”.

2. Incorpórese antes del primer párrafo de la letra f) Seguro de Incendio y Desgravamen, del número 1, Título I, lo siguiente:

“i. Mutuos sujetos al artículo 40 del DFL 251:

La propiedad entregada en garantía deberá contar, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, con seguro de incendio y desgravamen, contratados en la forma prevista en el artículo 40 del DFL 251 y su normativa complementaria.

ii. Mutuos no sujetos al artículo 40 del DFL 251:”.

3. Modifíquese el número 6. AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS del Título I, en los siguientes términos:

3.1. En el párrafo primero, después del punto aparte que pasa a ser seguido, agréguese lo siguiente:

“Sin perjuicio de ello, los agentes administradores y compañías de seguros deberán sujetarse a las siguientes instrucciones:

a) Dentro del plazo de cinco días hábiles contado desde que lo solicite el deudor, deberán emitir una liquidación de la deuda, que señale el importe exacto a pagar para la extinción anticipada del crédito vigente. Dicha liquidación deberá contener al menos la siguiente información:

- Identificación del deudor (nombre y RUT).
- Número de la operación.

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

- Fecha de otorgamiento del crédito.
- Número de cuotas originales y su periodicidad de pago.
- Fecha pactada para el último pago.
- Moneda de origen
- Tipo de prepago (total o parcial).
- Hipotecas y prohibiciones que garantizan la deuda, señalando su tipo (específica o con cláusula de garantía general), grado e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo (fojas, número y año), si las hubieren.
- Tasa de interés aplicable a la deuda.
- Saldo del capital adeudado.
- Detalle y saldo de todos los demás créditos del cliente, en caso de existir garantía general.
- Reajustes e intereses devengados a la fecha de la liquidación de la deuda.
- Comisión de prepago.
- Gastos notariales que sean de cargo del deudor.
- Identificación de cualquier otro tipo de requisito o caución que exija el acreedor.
- Monto total a cancelar en cada uno de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su emisión o, si el acreedor opta por ello, un valor único que tenga vigencia durante ese período. En caso de existir una garantía general, se debe indicar el monto que el acreedor exige liquidar para el alzamiento de la misma.
- Indicación si el deudor solicitó adicionalmente el certificado que acredita la exención del impuesto de timbres y estampillas, de acuerdo al número 17 del artículo 24 del D.L. N° 3.475, de 1.980.
- Monto que la institución acreedora exige que la entidad que refinance la operación se comprometa a pagar, como condición para aceptar la carta de resguardo, en caso que corresponda.
- Leyenda que explique la existencia de valores referenciales, respecto de uno o más de los días incluidos en la vigencia del certificado, si a la fecha de su emisión no es posible determinar el valor exacto de la unidad de reajuste aplicable a los valores contenidos en ella, por encontrarse pendiente la actualización de tal unidad por el organismo competente.

Para estas solicitudes, las instituciones acreedoras deberán poner a disposición un modelo estandarizado que considere al menos la fecha de su presentación y un número único de identificación, debiendo entregársele al cliente una copia de la solicitud presentada. Asimismo, en caso que corresponda, a través de dicha solicitud el deudor debe ser informado y al mismo tiempo poder requerir el certificado que acredita la exención del impuesto de timbres y estampillas.

El deudor podrá solicitar este certificado en todo momento y todas las veces que lo requiera, bajo los mismos plazos y condiciones previamente indicados.

Lo anterior es sin perjuicio de aquellos casos en que una normativa especial exija emitir estos certificados en plazos menores a los contemplados en esta letra.

Lo señalado en este numeral no será obligatorio para aquellos créditos que se encuentren en proceso judicial.”.

3.2. Asígnese al párrafo segundo, la letra b), y compréndase también en este nuevo literal los anteriores párrafos tercero y cuarto.

3.3. Agréguese los siguientes literales c), d), e), f), g), h), i) y j) nuevos:

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

“c) Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables y las compañías de seguros, podrán emitir cartas de resguardo para el alzamiento de gravámenes e hipotecas.

Por la carta de resguardo, su otorgante se compromete a realizar un acto indispensable para el éxito de la operación en beneficio de su cliente, para que otra institución alce un gravamen que afecta al inmueble e impide perfeccionar dicha operación.

d) Cuando el deudor requiera el alzamiento de los gravámenes que existan sobre bienes que garantizan el crédito que se pagará anticipadamente, con la finalidad de entregarlos en garantía a otra entidad que refinancia la operación, la institución acreedora deberá dar curso o en su caso formular sus observaciones o reparos a la carta de resguardo que se emita para tales efectos, en un plazo no superior a 7 días hábiles, contados desde el día siguiente a la fecha de su recepción.

En caso que la institución acreedora objete el monto comprometido a pagar en la referida carta, dicha institución deberá indicar claramente en sus observaciones la suma exacta que exige para su aprobación y el motivo por el cual éste difiere del monto indicado en el certificado del cual trata la letra a) anterior.

Cuando la institución acreedora reciba cartas de resguardo que corrijan totalmente los reparos de aquellas previamente observadas, dispondrá de un plazo máximo de 3 días hábiles, contados desde el día siguiente de la fecha de recepción, para proceder a su aceptación.

e) Conforme a lo establecido en el N° 17 del artículo 24 del Decreto Ley N° 3.475, en aquellos casos que proceda la exención de pago del impuesto de timbres y estampillas para operaciones de refinanciamiento, es requisito indispensable la emisión de un certificado que acredite el cumplimiento de las condiciones que se establecen en el citado precepto legal.

Para dichos efectos, las instituciones acreedoras se encuentran obligadas a emitir tales certificados, debiendo proceder a su emisión en forma gratuita y con la necesaria diligencia y prontitud, en un plazo no superior a 5 días hábiles contado desde el día siguiente a la fecha de su solicitud, de acuerdo a lo señalado en dicho Decreto Ley.

f) Pondrán a disposición del público toda la información que un cliente debe conocer al momento de evaluar el pago anticipado de sus créditos o solicitar alternativas de refinanciamiento, además de definir las políticas y procedimientos que sean pertinentes.

g) Mantendrán en sus oficinas de atención al público y en su sitio web, al menos la siguiente información:

- Condiciones y costos involucrados en el pago anticipado de créditos. Especialmente se deberá indicar la forma de determinar las comisiones de prepago que serían aplicables, así como también la política para el pago anticipado de créditos superiores a UF 5.000.
- Requisitos, antecedentes y certificaciones que se pudieran requerir, ya sea para anticipar el pago o para solicitar refinanciamiento en la misma entidad.
- Procedimientos para el alzamiento de los gravámenes asociados al crédito, junto a los antecedentes requeridos para tales efectos, en caso que corresponda.

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

h) Deberán contar con procedimientos actualizados y formalmente establecidos, relativos al tratamiento que se le dará a la presentación de solicitudes de pago anticipado o refinanciamiento, junto a la información que sea pertinente, debiendo considerar al menos los siguientes elementos, en lo que corresponda:

- Lugar y mecanismos para presentar las solicitudes.
- Formularios y otros antecedentes que se requieran al deudor para presentar las solicitudes.
- Formatos estandarizados de cartas de resguardo, así como las condiciones que debe cumplir la entidad que la emita, requeridas para autorizar el alzamiento de gravámenes.
- Modelos estandarizados de cláusulas para el alzamiento de los gravámenes, comúnmente utilizados.
- Definición de plazos para la tramitación del pago anticipado del crédito, considerando para tales efectos los plazos máximos que se establecen en esta norma.

i) Deberán disponer de los mecanismos necesarios para que sus clientes puedan solicitar o acceder a la información señalada en la letra h) anterior, tanto en sus oficinas de atención al público como a través de su sitio web.

j) La institución acreedora que refinance un crédito otorgado por otra entidad deberá acreditar que informó al cliente, ya sea por medios físicos o electrónicos, respecto de todos los antecedentes necesarios para su adecuada tramitación, incluyendo al menos la obligación de emitir los certificados señalados en el presente número, a la obligación del deudor de acreditar el pago de las contribuciones del bien raíz, cuando corresponda y de la entrega del certificado de gravámenes, hipotecas y prohibiciones.”.

4. Incorpórense en el número 3. OBLIGACIONES DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES, del Título II, las siguientes modificaciones:

4.1. Agréguese en el segundo inciso de la letra d), a continuación de la expresión “Conservador de Bienes Raíces”, el siguiente texto, “, sin perjuicio que dicho monto se entregue con anterioridad”.

4.2. En el tercer inciso de la misma letra d), intercálese luego de la expresión “no se haga efectivo,”, la siguiente frase, “ni se practiquen las inscripciones previstas en esta norma,”.

4.3. Agréguese la siguiente letra p) nueva:

“p) Alzamiento de prohibición y cancelación de hipotecas.

Sin perjuicio de lo establecido en el número 6 del Título I, una vez pagada la deuda, la institución acreedora, deberá extender la escritura pública de cancelación de deuda y alzamiento de prohibición e hipotecas, en un plazo máximo de 15 días hábiles, desde que el deudor lo hubiese solicitado.

Aceptada la carta de resguardo, la institución acreedora original deberá proceder a otorgar la escritura de alzamiento de las hipotecas y prohibiciones, en el plazo de 15 días hábiles contado desde su aceptación. Por su parte, la entidad que refina el crédito garantizado con dichas hipotecas y prohibiciones deberá realizar los trámites de las inscripciones que correspondan en el Conservador de Bienes Raíces, en un plazo máximo de 15 días hábiles, contado desde que el notario autorice la escritura de alzamiento.

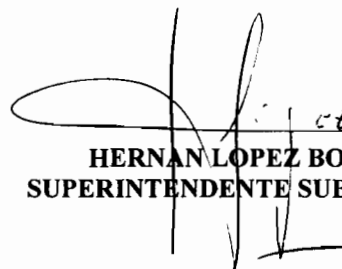
Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9º
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl




SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Cuando el desembolso del préstamo esté supeditado a la inscripción de la hipoteca y prohibición en el Conservador de Bienes Raíces, la entidad procederá a liquidar el crédito que fue objeto del refinanciamiento en un plazo no superior a 10 días hábiles, contados desde la fecha de la inscripción.”.

Vigencia: La presente norma rige a contar del 1° de julio del presente año, sin perjuicio de las obligaciones que impongan otras normas legales o reglamentarias.


HERNAN LOPEZ BOHNER
SUPERINTENDENTE SUBROGANTE

A circular official stamp of the Superintendente Subrogante. The text inside the stamp reads: "SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS", "SUPERINTENDENTE SUBROGANTE", and "CHILE".

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl