

CAPÍTULO 9-2

OPERACIONES CON BONOS HIPOTECARIOS

1. Bonos hipotecarios.

De conformidad con lo dispuesto en el N° 2 del artículo 69 de la Ley General de Bancos, con sujeción a las normas dictadas por esta Superintendencia los bancos pueden emitir bonos sin garantía especial, con el objeto de destinar los fondos recibidos exclusivamente al otorgamiento de mutuos hipotecarios, distintos de los señalados en los números 5 y 7 de dicho artículo, para financiar la adquisición, construcción, reparación o ampliación de viviendas. En caso de insolvencia o liquidación del banco emisor, esos bonos y sus respectivos mutuos, quedan sujetos a las normas de los artículos 125, 126 y 134 de esa misma ley.

La emisión, colocación y amortización de los bonos de que se trata, que en adelante y para todos los efectos se denominarán “bonos hipotecarios”, se realizará de acuerdo con las disposiciones del presente Capítulo.

2. Inscripción en el Registro de Valores.

Para la inscripción de los bonos hipotecarios en el Registro de Valores de esta Superintendencia, los bancos deben ceñirse a las normas del Capítulo 2-11 de esta Recopilación, considerando además lo siguiente:

a) Menciones adicionales en la escritura de emisión.

En la escritura de emisión de los bonos hipotecarios, se deberá consignar que los fondos obtenidos de su colocación deben ser destinados exclusivamente al otorgamiento de mutuos hipotecarios para vivienda y, residualmente, a inversiones en los instrumentos de renta fija establecidos en las normas del Banco Central de Chile.

También se deberá indicar en la escritura las principales características de los préstamos que se otorgarán, el plazo de 18 meses establecido en las presentes normas para otorgarlos, las relaciones que se deben cumplir entre los bonos de una serie y su respectiva cartera de mutuos hipotecarios, como asimismo la causal para amortizaciones extraordinarias y los procedimientos para realizar esos eventuales pagos anticipados.

b) Información adicional en el prospecto.

El prospecto de la emisión debe contener un resumen de la información exigida en la letra a) anterior, junto con una descripción de la forma en que debe ser controlada la vinculación entre los mutuos hipotecarios y la respectiva emisión de los bonos y de los criterios para la asignación de nuevos mutuos durante la vigencia del bono, de acuerdo con las presentes normas.

Además, se describirá el tipo de información que el banco publicará periódicamente para dar a conocer la situación de la cartera de mutuos, los instrumentos financieros vinculados a los bonos y, si fuere necesario, la cartera de mutuos hipotecarios elegibles para su vinculación frente a riesgos de prepagado.

3. Plazo para otorgar los mutuos hipotecarios.

Los bancos contarán con un plazo de 18 meses, contados desde la fecha de colocación de los bonos, para destinar los recursos obtenidos al otorgamiento de los mutuos hipotecarios. Mientras no se otorguen los respectivos mutuos, los recursos recaudados deberán mantenerse invertidos en los valores mobiliarios de renta fija de que trata el N° 7.

4. Reglas que deben cumplirse una vez vencido el plazo.

4.1. Relación entre los bonos y los mutuos.

A partir del mes en que vence el plazo para la colocación de los mutuos y al cierre de cada uno de los meses siguientes, durante la vigencia de los bonos hipotecarios correspondientes a la respectiva colocación, el capital insoluto de los mutuos hipotecarios, sin considerar los importes que no se hubieren pagado a su vencimiento, no podrá ser inferior al 90 % del capital insoluto de los respectivos bonos, a la fecha de medición.

Por otra parte, cualquier diferencia entre el capital insoluto de los bonos y el capital de los mutuos determinado como se indica en el párrafo anterior, cuando el primero sea superior, deberá encontrarse permanentemente cubierta con los instrumentos de renta fija a que se refiere el N° 7.

4.2. Adecuación de la cartera de mutuos y amortización anticipada de los bonos.

Si al cierre de un mes el capital de los mutuos no alcanzare el 90 % del capital de los bonos de acuerdo a lo indicado en el numeral 4.1 precedente, durante el mes siguiente el banco deberá ajustarse a ese límite colocando nuevos mutuos, si fuera el caso, o bien vinculando a los bonos otros mutuos que cumplan las mismas condiciones, siempre que estos últimos se hayan otorgados con posterioridad a la fecha de colocación de los bonos y se encuentren al día en su pago.

Si lo anterior fuere imposible o insuficiente, deberá efectuarse una amortización anticipada de los bonos hipotecarios, bajo la modalidad que se haya establecido en las condiciones de la emisión. En todo caso, el pago de dicha amortización deberá concretarse a más tardar el mes subsiguiente a aquel en que se originó la necesidad de ajustar la relación entre el capital de los mutuos y los bonos.

Para el cumplimiento de las presentes normas, los mutuos hipotecarios deberán anotarse en el registro de que trata el N° 5 siguiente.

5. Registro de mutuos hipotecarios e instrumentos de renta fija.

En concordancia con lo dispuesto en el inciso segundo del N° 2 del artículo 69 de la Ley General de Bancos, se dispone que los emisores deberán mantener un registro especial, en adelante “Registro de Mutuos Hipotecarios”, para la identificación y el control de los mutuos vinculados con las respectivas emisiones o series de sus bonos hipotecarios.

Para operar dicho registro, en el cual se anotarán también los instrumentos de renta fija vinculados a los bonos, se establece lo siguiente:

5.1. Inscripción de los mutuos.

Un mutuo hipotecario solo puede ser incorporado al Registro de Mutuos Hipotecarios cuando:

- a) Haya sido concedido en una fecha posterior al inicio de devengo de intereses y reajustes del bono al que se vincula, según conste en su tabla de desarrollo; debiendo en todo caso, encontrarse ya publicado el certificado de inscripción de la respectiva emisión. Dicha publicación se efectuará en el sitio web institucional del banco, donde luego se presente la información requerida por el Banco Central de Chile, en conformidad a lo establecido en el N° 18 del Capítulo II.A.2 de su Compendio de Normas Financieras;
- b) Corresponda a un mutuo extendido mediante escritura pública que se ajuste a lo indicado en el artículo 69 N° 2 de la Ley General de Bancos y el N° 6 del presente Capítulo; y
- c) La garantía hipotecaria se encuentre inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

5.2. Información que debe proporcionar el registro.

Los registros de cada colocación de bonos deben incluir al menos los siguientes datos:

- a) Identificación de cada mutuo hipotecario vinculado a la respectiva colocación de bonos, con la información de la correspondiente garantía hipotecaria.
- b) Fechas de las anotaciones en el Registro.
- c) Fecha y número de los certificados de inscripción en el Registro de Valores, de los bonos a que corresponden los mutuos hipotecarios que se inscriben al efecto.
- d) Identificación de los mutuos originales y de aquellos que se vincularon a los bonos según lo indicado en el numeral 4.2.
- e) Información de los mutuos que hayan sido eliminados del Registro por cumplirse las condiciones señaladas en el numeral 5.3 siguiente, indicando la fecha de la eliminación.
- f) Identificación de los valores mobiliarios de renta fija vinculados a los bonos, que se mantienen como inversión para cumplir con lo indicado en el N° 3 y en el numeral 4.1.

5.3 Bajas de mutuos en el registro.

Una vez inscritos en el registro, los mutuos hipotecarios se mantendrán en éste hasta su extinción, salvo que el mutuo registre diez dividendos impagos y, a la vez, el valor de la garantía se haya deteriorado y fuere insuficiente para cubrir la totalidad del préstamo, caso en el cual deberá darse de baja del registro.

Lo anterior es sin perjuicio de la necesidad de reemplazarlo por otro mutuo, según lo indicado en el numeral 4.2.

6. Mutuos hipotecarios.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 69 N° 2 de la Ley General de Bancos, los préstamos que se otorguen con los fondos recaudados en la emisión de los bonos hipotecarios, se regirán por las disposiciones del Título XIII de dicha ley en lo que fuere aplicable, y por las normas que imparta el Banco Central de Chile en relación con las facultades previstas en ese Título.

6.1. Aplicación del Título XIII de la Ley General de Bancos.

Son aplicables a los mutuos hipotecarios de que se trata, las siguientes disposiciones del Título XIII:

- **Artículo 92 N° 1**, que faculta al Banco Central para establecer normas sobre los préstamos hipotecarios.
- **Artículo 99**, que dispone que los préstamos deben quedar hipotecados con primera hipoteca, la que no podrá extenderse a otras obligaciones, pero admitiendo hipotecas sobre bienes ya gravados si no se superan los límites fijados por el Banco Central de Chile.
- **Artículo 102**, que faculta al banco acreedor para exigir el reembolso del crédito o aumentos de las garantías si el inmueble hipotecado sufre desmejoras o daños.
- **Artículos 103 a 109**, que se refieren a los procedimientos especiales para las cobranzas judiciales y ejecución de las garantías.

Las demás disposiciones del Título XIII de la Ley General de Bancos, como por ejemplo el artículo 100 relativo a los prepagos (que en este caso se rige por la Ley N° 18.010), o el artículo 111 sobre las tablas de desarrollo, no son aplicables para los préstamos hipotecarios de que se trata.

6.2. Condiciones para los préstamos vinculados a los bonos hipotecarios.

Los créditos que se otorguen con los recursos obtenidos de la colocación de los bonos, como asimismo aquellos que pueden elegirse para vincularlos a los bonos según lo previsto en las presentes normas, deberán cumplir con las reglas establecidas por el Banco Central de Chile en el Capítulo II.A.2 de su Compendio de Normas Financieras.

7. Inversiones en instrumentos de renta fija.

7.1. Inversiones.

En concordancia con lo indicado en el artículo 69 N° 2 de la Ley General de Bancos, las inversiones en valores mobiliarios que deben mantener los bancos para cumplir con las disposiciones del presente Capítulo, quedan sujetas a las normas impartidas por el Banco Central de Chile, las que se incluyen en el Capítulo II.A.2 de su Compendio de Normas Financieras.

7.2. Medición de las coberturas.

Para cumplir con lo indicado en el segundo párrafo del numeral 4.1, las inversiones en instrumentos de renta fija se computarán por su valor razonable, debiendo este cubrir al menos la diferencia entre los montos de capital insoluto que allí se indican. En la eventualidad de que correspondiese aplicar las disposiciones de los artículos 125 y 126 de la Ley General de Bancos, se entenderá que las inversiones quedan incluidas sólo hasta el monto de la diferencia cubierta.
