

Santiago, 19 de agosto de 2026

Antecedentes: Su Oficio N°196 sobre  
condiciones de otorgamiento  
de créditos hipotecarios

Materia: Informa.

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : Según Distribución

Se ha recibido su Oficio del Antecedente, mediante el cual, a requerimiento de la Consejera Regional Srta. Marién Fernández Loncon, solicita información acerca de la procedencia de que las entidades bancarias establezcan condiciones para el otorgamiento de créditos hipotecarios y, en particular, respecto de inmuebles regularizados conforme al Decreto Ley N°2.695 que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Sobre el particular, cumple esta Comisión con informar que la normativa bancaria contempla reglas generales relativas al otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria. En particular, el artículo 69 N°7 de la Ley General de Bancos faculta a los bancos para otorgar préstamos con garantía hipotecaria, en los términos allí previstos, y el Capítulo 8-4 de la Recopilación Actualizada de Normas para bancos contiene instrucciones aplicables a los mutuos hipotecarios endosables.

Ahora bien, debe considerarse que, el otorgamiento de créditos hipotecarios se encuentra asociado a la contratación de seguros vinculados al inmueble que sirve de garantía. En ese contexto, eventuales dificultades o condiciones particulares observadas en la contratación de tales seguros podrían incidir, indirectamente, en la evaluación o materialización de una operación hipotecaria determinada.

Asimismo, cabe tener presente que, conforme al régimen vigente en materia de seguros privados, rige por regla general el principio de libre contratación y libertad de tarifas.

De esta forma, las compañías de seguros pueden decidir si aceptan o no asumir un determinado riesgo y en qué condiciones, de acuerdo con sus políticas técnicas y comerciales. Así, tratándose de riesgos que estimen agravados, dichas entidades pueden establecer restricciones, limitaciones de cobertura, primas adicionales o, en su caso, no aceptar el riesgo, decisiones que pueden diferir entre una compañía y otra.

Cabe precisar que tanto la oferta de determinados productos financieros como las condiciones asociadas a los mismos corresponden a actuaciones que se enmarcan en las políticas comerciales y de riesgo propias de cada entidad bancaria. En este sentido, los

bancos son autónomos para actuar en tales materias y, sin perjuicio de la obligación de cumplir con las disposiciones legales y normativas vigentes, las políticas que definan para operar en estos asuntos son de responsabilidad de su administración, sin que esta Comisión pueda tener injerencia en dichas decisiones comerciales particulares.

Por último, revisados los registros disponibles en este Organismo, no se identificaron presentaciones que se refieran al rechazo de créditos hipotecarios por parte de BancoEstado fundado en que el inmueble ofrecido en garantía hubiese sido regularizado conforme al Decreto Ley N°2.695 hace menos de diez años.

DJSup 3414474

Saluda atentamente a Usted.



Diego Peralta Valenzuela  
Director General Jurídico  
Por Orden del Presidente de la  
Comisión para el Mercado Financiero

## **LISTA DE DISTRIBUCIÓN**

- SECRETARIA EJECUTIVA DEL CONSEJO REGIONAL DE LOS LAGOS
- Gobierno Regional de la Región de Los Lagos