



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

**REF. : IMPARTE INSTRUCCIONES  
SOBRE PROVISIONES PARA  
MUTUOS HIPOTECARIOS  
ENDOSABLES.**

Santiago, 28 JUN 2006  
CIRCULAR N° 1806

A los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables

Esta Superintendencia, en uso de sus facultades legales, en especial lo dispuesto en el Título V del DFL N° 251 de 1931, ha resuelto impartir las siguientes instrucciones sobre provisiones de incobrabilidad y prepago de mutuos hipotecarios endosables.

## **I. PROVISIÓN DE INCOBRABILIDAD**

### **1.- PROVISIÓN**

Los agentes que mantengan en cartera mutuos hipotecarios propios deberán constituir una provisión que se determinará en función del número de dividendos vencidos e impagos, del valor de la garantía y del saldo insoluto de la deuda de cada mutuo hipotecario considerado en forma individual. No será necesario constituir dicha provisión cuando el pago del mutuo hipotecario esté garantizado por una carta de resguardo vigente emitida por un banco, institución financiera o administradora de mutuos hipotecarios.

La provisión se determinará de acuerdo a las instrucciones impartidas en el Título III, N° 4.1 Provisiones sobre mutuos hipotecarios, de la Circular N° 1360, o la que la reemplace.

### **2. RETASACIONES PARA MUTUOS EN CARTERA PROPIA**

Los agentes administradores de mutuos hipotecarios deberán efectuar revisiones sobre las tasaciones de los bienes recibidos en garantía por mutuos hipotecarios propios, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que el número de dividendos vencidos e impagos, sea igual o superior a cinco.
- b) Que el último valor de tasación vigente date de cinco años o más.
- c) Y que con dicho valor de tasación se verifique la siguiente desigualdad:  
 $(0,6 * VCG) < SID + \text{SUM Dividendos Vencidos}$   
(VCG = Valor comercial del bien hipotecado entregado en garantía, que corresponde al valor de la última tasación vigente, expresado en la misma

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

unidad de reajustabilidad del mutuo; SID = Saldo insoluto de la deuda a la fecha de los estados financieros, que corresponde al valor presente de los flujos futuros de caja generados por el mutuo, descontados a la TIR de emisión, expresado en la unidad de reajustabilidad del mutuo; SUM Dividendos Vencidos = Corresponde a la sumatoria de los dividendos vencidos e impagos a la fecha de constitución de la provisión, expresada en la unidad de reajustabilidad del mutuo)

## II. PROVISIÓN DE PREPAGO

### 1.- PROVISIÓN

Los agentes deberán constituir una provisión aplicable a aquellos mutuos hipotecarios que haya otorgado y endosado, respecto de los cuales exista una obligación por parte del agente de restituir al acreedor el Valor Presente del total de los dividendos no vencidos con una tasa de descuento igual o menor a la tasa a la cual la entidad compró dichos mutuos al agente.

En estos casos la provisión deberá efectuarse individualmente para cada mutuo hipotecario endosable y se determinará de acuerdo a la siguiente diferencia, siempre que ésta sea mayor a cero:

$$PROVISIÓN = (V. P \text{ mutuo } (t)_{t. \text{ end.}} - V. P \text{ mutuo } (t)_{t. \text{ ot.}} - CP) * \text{porcentaje de prepago}$$

Donde:

- V. P mutuo (t) <sub>t. end.</sub>: corresponde al valor presente del saldo insoluto del mutuo, descontado a la tasa de endoso.
- V. P mutuo (t) <sub>t. ot.</sub>: corresponde al valor presente del saldo insoluto del mutuo, descontado a la tasa de otorgamiento del mutuo.
- CP: corresponde a la comisión por prepago a que está obligado el deudor.
- Porcentaje de prepago: corresponde al porcentaje anual de prepago proyectado, obtenido aplicando lo señalado para Mutuos Hipotecarios Endosables, en el anexo N° 2, número 1, letra b), de la Norma de Carácter General N° 188, o la que la reemplace.

Los agentes deberán utilizar el porcentaje de prepago establecido por esta Superintendencia para determinar la provisión de prepago. No obstante lo anterior, los agentes que lo deseen, podrán someter a la aprobación de esta Superintendencia un porcentaje de prepago propio. Para este efecto los agentes deberán enviar el detalle de los criterios, supuestos, fórmulas de cálculo y toda la información necesaria para un correcto y cabal entendimiento y verificación del porcentaje de prepago aplicado.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1439  
Piso 9°  
Santiago, Chile  
Fono: (56-2) 473 4000  
Fax: (56-2) 473 4101  
Casilla: 2167 - Correo 2,  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

La autorización por este Servicio del porcentaje de prepago propio presentado por el agente, tendrá una vigencia mínima de 24 meses desde la fecha de aprobación, plazo durante el cual el agente no podrá modificar el mencionado porcentaje de prepago.

Cualquier ajuste efectuado deberá ser autorizado previamente por esta Superintendencia. No obstante lo anterior, aquellos agentes que deseen dejar de utilizar el porcentaje de prepago propio autorizado, podrán, previo aviso a este Servicio, utilizar el porcentaje de prepago definido por esta Superintendencia, en el momento en que lo dispongan, no pudiendo volver a utilizar el porcentaje de prepago propio durante los 24 meses siguientes a su fecha de aprobación.

## 2.- CONTABILIZACIÓN

El monto de la provisión así determinado deberá calcularse a la fecha de cierre de los estados financieros trimestrales y se registrará cargando la cuenta 2.31.02.00 "Costos de Explotación" y abonando la cuenta 2.22.04.01 "Provisión de Prepago" de la Circular N° 1621 del 10 de septiembre de 2002.

## VIGENCIA

Las presentes instrucciones entrarán en vigencia a partir del 1° de enero de 2007.

  
  
**ALBERTO ETCHEGARAY DE LA CERDA**  
SUPERINTENDENTE