

REF.: MODIFICA CIRCULAR N° 811 del
22 de julio de 1988.

CIRCULAR N° 879

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

Santiago, Agosto 21 de 1989.

Visto lo dispuesto en la ley N° 18.814, del 28 de julio de 1989, esta Superintendencia ha estimado necesario modificar la Circular N° 811, del 22 de julio de 1988, en sus puntos siguientes :

1. Reemplázase el inciso primero del artículo 1, por el siguiente :

"Artículo 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, o bien, el refinanciamiento de mutuos hipotecarios endosables de que trata el artículo 21 bis del D.F.L. 251, de 1931, 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."

2. Reemplázase el artículo 8 en su inciso primero, por el siguiente :

"Artículo 8 : El mutuario deberá mantener vigente, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, un seguro que cubra el riesgo de incendio y los riesgos adicionales que convengan las partes, por el valor total del inmueble hipotecado, pudiendo deducirse el valor del terreno; y un seguro de desgravamen por el saldo insoluto del préstamo concedido por el mutuante."

3. Reemplázase el artículo 18 en su inciso primero, por el siguiente :

"Artículo 18 : Los agentes administradores deberán constituirse como personas jurídicas que tengan como giro específico el de otorgar y administrar mutuos hipotecarios, sin perjuicio de desarrollar otras actividades dentro del negocio inmobiliario. Deberán solicitar su inscripción en el registro pertinente, adjuntando los siguientes antecedentes :"

000156

SUPERINTENDENCIA DE
VALORES Y SEGUROS
CHILE

4. Reemplázase el artículo 25, por el siguiente :

"Artículo 25 : En caso que el acreedor del mutuo sea una persona distinta a un agente, deberá mantener siempre vigente un contrato de administración con alguno de éstos. 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."

Se adjuntan las páginas que deben ser cambiadas en la Circular N° 811 modificada por la Circular N° 833, del 19 de diciembre de 1988.

Saluda atentamente a Ud.,



FERNANDO ALVARADO ELISSETCHE
SUPERINTENDENTE

La Circular N° 878 fue enviada para todas las sociedades anónimas abiertas, con excepción de las compañías de seguros

000157

CIRCULAR N° 811

(MODIFICADA POR CIRCULARES N° 833, DEL 19 DE DICIEMBRE DE 1988
Y N° 879, DEL 21 DE AGOSTO DE 1989)

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, o bien, el refinanciamiento de mutuos hipotecarios endosables de que trata el artículo 21 bis del D.F.L. 251, de 1931, 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 que cubra el riesgo de incendio y los riesgos adicionales que convengan las partes, por el valor total del inmueble hipotecado, pudiendo deducirse el valor del terreno; y un seguro 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

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 giro específico el de otorgar y administrar mutuos hipotecarios, sin perjuicio de desarrollar otras actividades dentro del negocio inmobiliario. Deberán 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.

- 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 : En caso que el acreedor del mutuo sea una persona distinta a un agente, deberá mantener siempre vigente un contrato de administración con alguno de éstos. 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.