



“NORMAS SOBRE OPERACIONES HIPOTECARIAS CON LETRAS DE CRÉDITO”

En conformidad a lo dispuesto en el Título XIII de la Ley General de Bancos, las empresas bancarias deberán observar las siguientes normas en sus operaciones hipotecarias con letras de crédito.

I. Normas sobre préstamos hipotecarios mediante emisión de letras de crédito

1. Las empresas bancarias, en adelante indistintamente “el emisor”, podrán otorgar préstamos caucionados con hipoteca mediante la emisión de letras de crédito por igual monto que aquéllos.
2. El reembolso del préstamo hipotecario se realizará por medio de cuotas o dividendos mensuales anticipados, en moneda nacional o extranjera, según corresponda, que comprenderán la amortización, el interés y la comisión. Por su parte, el servicio de las correspondientes letras de crédito se efectuará en forma trimestral, a través del pago de cupones con vencimientos consecutivos el último día de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. Esta disposición solo regirá para los créditos antedichos que se otorguen para la adquisición de viviendas, por lo que en cualquier otro tipo de crédito de esta naturaleza cuya finalidad sea diversa de la expresada, podrá el emisor establecer la periodicidad y forma de amortización que determine.
3. Las letras de crédito y los préstamos hipotecarios que se financian mediante su emisión, podrán expresarse y pagarse en moneda corriente nacional o, en su caso, en alguno de los sistemas de reajustabilidad autorizados por el Banco Central de Chile contemplados en el Capítulo II.B.3 de este Compendio, para pagarse en moneda corriente nacional; o expresarse en moneda extranjera y ser pagaderos por su equivalente en moneda corriente nacional, según el tipo de cambio vendedor vigente el día del pago (Ley N° 18.010). Asimismo, podrán convenirse en alguna de las monedas extranjeras indicadas en el Anexo N°2 de este Capítulo, para pagarse en la respectiva moneda pactada.
4. Salvo en los casos contemplados en los Artículos 125 y 134 de la Ley General de Bancos, las empresas bancarias no podrán transferir los préstamos hipotecarios concedidos en conformidad al Título XIII de dicha legislación.

Tasa de interés del préstamo hipotecario mediante emisión de letras de crédito

5. La tasa de interés del préstamo hipotecario, podrá ser de tipo fija o variable.

Tratándose de tasas de interés fijas, se podrá pactar uno o más niveles, aplicables a distintos períodos durante la vigencia del préstamo hipotecario. En todo caso, los distintos niveles de tasa fija que fueren pactados y los períodos a los que éstos se aplicarán deberán quedar establecidos expresamente en el correspondiente contrato de mutuo hipotecario.

Tratándose de tasas de interés variable, éstas deberán corresponder a tasas o a índices de tasas que sean informadas por el Banco Central de Chile o por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, en adelante “la Superintendencia”.



En todo caso, la tasa de interés variable utilizada como base no podrá superar en más de tres puntos porcentuales anuales a la tasa de interés aplicada en el primer período de vigencia del mutuo hipotecario, ni ser inferior, a opción del acreedor, en más de tres puntos porcentuales anuales respecto de la misma tasa de interés.

6. La tasa de interés efectiva del mutuo hipotecario se obtendrá calculando la tasa de retorno que iguale el valor presente de todos los servicios del mutuo a la suma efectivamente percibida en préstamo por el deudor. La tasa de interés efectiva anual deberá consignarse en el respectivo contrato de mutuo para conocimiento del deudor hipotecario.
7. En todo caso, la comisión cobrada por la empresa bancaria deberá ser fija y corresponderá a la diferencia entre la tasa de interés del mutuo hipotecario y la tasa de interés del conjunto de todas las letras de crédito a que este dio origen.

Para estos efectos, la comisión podrá expresarse como un monto o como una proporción del capital insoluto del préstamo, de acuerdo a lo que sobre el particular convengan las partes.

8. De conformidad con lo previsto en este Capítulo, la Superintendencia establecerá los procedimientos que deberán observar las empresas bancarias para el cálculo de las tasas de interés efectivas del préstamo hipotecario. Asimismo, la Superintendencia dictará las instrucciones para la confección y aprobación de las tablas de desarrollo para el servicio del préstamo, con sujeción a lo establecido en el Título XIII de la Ley General de Bancos.

Préstamo hipotecario y valor de la garantía

9. Los préstamos en letras de crédito deberán garantizarse con primera hipoteca sobre inmuebles. Esta garantía no podrá caucionar otras obligaciones, sin perjuicio de constituirse otras hipotecas de grado posterior.

Podrá autorizarse la constitución de hipotecas de segundo grado, siempre que la suma del capital de ambas obligaciones hipotecarias no exceda de un 75% del menor valor entre la tasación del inmueble o el precio de venta en su caso. Tratándose de obligaciones hipotecarias en moneda extranjera, expresadas en dicha moneda y pagaderas por su equivalente en moneda corriente nacional o reajustables por la variación del tipo de cambio del dólar de los Estados Unidos de América o la variación de alguna de las paridades de las demás monedas extranjeras que constituyen sistemas de reajustabilidad autorizados, este límite será de 60%.

10. El o los préstamos hipotecarios que otorguen las empresas bancarias en moneda corriente nacional o en alguno de los sistemas de reajustabilidad autorizados para dicha moneda, a través de letras de crédito, no podrán exceder del 75% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía o, en su caso, del precio de venta del inmueble si este fuere inferior al valor de la tasación.
11. No obstante lo establecido en el numeral precedente, las empresas bancarias clasificadas en nivel A de solvencia, conforme a la clasificación prevista en el artículo 61 de la Ley General de Bancos, podrán también otorgar préstamos hipotecarios hasta por el valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía o, en su caso, el precio de venta del inmueble si este fuere inferior al valor de la tasación, siempre que se observen las siguientes condiciones copulativas:



- i) Que la empresa bancaria haya adoptado e implementado una Política de Riesgo de Crédito explícita para este tipo de préstamos hipotecarios, aprobada por el directorio de la institución, la cual deberá constar en el acta de la sesión correspondiente, contenerse en un documento único y especificarse en la misma, al menos, los siguientes límites:
 - a. Límite máximo para el cuociente entre el valor del préstamo y el menor valor entre la tasación y el precio de venta del inmueble ofrecido en garantía, según corresponda; y
 - b. Límite máximo para el cuociente entre el dividendo que se pacte al momento de otorgamiento del crédito y los ingresos del deudor y, en su caso, del tercero que se constituya en fiador y codeudor solidario de las obligaciones de éste. En todo caso, la fijación de dicho límite deberá observar lo previsto en el numeral 13 siguiente, de proceder.

Asimismo, la referida Política que establezca el emisor deberá ser consistente con los lineamientos de las políticas generales de la institución para la gestión del riesgo de crédito.

- ii) Que los deudores a los cuales se destinen estos financiamientos correspondan a aquellos a quienes se haya asignado la más alta calidad crediticia, en la escala de clasificación de riesgo utilizada por la empresa bancaria.
- iii) Que las letras de crédito mediante las cuales se financien estas operaciones se emitan formando series independientes de las correspondientes a préstamos sujetos a los márgenes previstos en el numeral 10 anterior, las cuales se diferenciarán de estas últimas de modo que permita su fácil distinción para efectos de su colocación o posterior transacción en el mercado de valores, situación de la que se dejará constancia en el registro a que se refiere el artículo 96 de la Ley General de Bancos.

Las empresas bancarias que otorguen mutuos hipotecarios de acuerdo a lo establecido en este numeral, deberán publicar periódicamente y en los términos que establezca la Superintendencia, una síntesis de la Política a que se refiere el literal i) anterior, como, asimismo, el valor promedio ponderado del cuociente al que se refiere la letra a) del citado literal i).

Las entidades que dejen de encontrarse clasificadas en el referido nivel de solvencia, o que en opinión de la Superintendencia presenten deficiencias o debilidades en la adopción o cumplimiento de la Política de Riesgo de Crédito antes mencionada, solo podrán continuar efectuando operaciones hipotecarias de conformidad con lo previsto en este numeral en los términos y condiciones que establezca dicho organismo supervisor, el cual, en todo caso, podrá excluir de dicho régimen especial a las emisiones de letras de crédito que se efectúen con posterioridad a la resolución que adopte para estos efectos.



12. Los préstamos hipotecarios otorgados mediante la emisión de letras de crédito en moneda extranjera, expresadas en dicha moneda y pagaderas por su equivalente en moneda corriente nacional, o reajustables por la variación del tipo de cambio del dólar de los Estados Unidos de América o la variación de alguna de las paridades de las demás monedas extranjeras que constituyen sistemas de reajustabilidad autorizados, no podrán exceder del equivalente al 60% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía o, en su caso, del precio de venta del inmueble si este fuere inferior al valor de la tasación, calculado en la forma indicada en el numeral 10 de este Capítulo.
13. En los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición o construcción de viviendas cuyo valor de tasación sea igual o inferior al equivalente de 3.000 Unidades de Fomento, el dividendo que se pacte, al momento de otorgamiento del crédito, no podrá exceder del 25% de los ingresos del deudor y, en su caso, del tercero que se constituya en fiador y codeudor solidario de las obligaciones de éste.
14. El o los préstamos con letras de crédito que las empresas bancarias otorguen a sus deudores con el exclusivo objeto de que éstos paguen "créditos de igual naturaleza", quedarán exentos de los márgenes que se establecen en los numerales 9, 10, 11 y 12 de este Capítulo, según corresponda, mientras se perfecciona el pago, siempre que el monto resultante de la venta de las letras de crédito, a la misma institución financiera acreedora o a un tercero, se destine, simultáneamente a su percepción, al objeto exclusivo indicado, a cuyo efecto el deudor deberá otorgar un mandato irrevocable a la institución financiera acreedora.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por "créditos de igual naturaleza" los otorgados mediante la emisión de letras de crédito y los créditos complementarios de aquéllos, siempre que consten en la misma escritura que da fe de los primeros, como asimismo, aquellos costos y gastos derivados del perfeccionamiento de la operación a que alude el inciso anterior.

Los mutuos que se concedan con la finalidad indicada no podrán exceder del 75% o 60%, según corresponda, del valor de tasación del o los inmuebles que caucionarán estos préstamos, para lo cual será suficiente la tasación ya efectuada de esos mismos inmuebles para los efectos del otorgamiento de los créditos que se pagarán anticipadamente, a menos que la respectiva empresa bancaria acreedora estime necesario practicar una nueva tasación de los mismos o se trate de otro u otros inmuebles.

15. Las empresas bancarias sólo podrán alzar hipotecas que garanticen préstamos mediante la emisión de letras de crédito en caso de pago total de la deuda caucionada, o cuando de conformidad con lo previsto en el artículo 102 del Título XIII de la Ley General de Bancos éstas requieran la sustitución de la hipoteca primitiva por una nueva hipoteca sobre otro inmueble, la cual deberá cumplir con las condiciones señaladas en este Capítulo.
16. La tasación del inmueble ofrecido en garantía se efectuará por un perito designado por la empresa bancaria y considerará criterios objetivos de general aceptación para establecer su valor inmobiliario. En todo caso, la Superintendencia dictará las normas y demás instrucciones que deberán observar las empresas bancarias para la valorización de las garantías hipotecarias.



17. Si en el inmueble hipotecado hubiere edificios, éstos deberán estar asegurados contra el riesgo de incendio mientras se encuentre vigente el préstamo. El referido seguro se contratará por el deudor a favor del banco por una suma no inferior al monto del préstamo o, su caso, se podrá convenir con la empresa bancaria que ésta contrate el seguro por cuenta del deudor, siempre que se le informe previamente sobre los costos de las respectivas primas. En caso de que no contrate el seguro o no pague oportunamente las primas, podrá hacerlo el emisor con cargo al deudor.

El emisor queda facultado para efectuar el pago de las primas de seguro y sus renovaciones y el deudor queda obligado a reembolsar las sumas que el emisor hubiere desembolsado, debidamente reajustadas, más un interés anual igual al que devengue el crédito, con el pago del dividendo más próximo.

Pagos anticipados de préstamos hipotecarios con letras de crédito

18. El pago de los préstamos en letras de crédito se hará en la forma convenida y en los plazos estipulados.

No obstante, los deudores pueden reembolsar anticipadamente el todo o parte del capital no amortizado, sea en dinero o en letras de la misma serie del préstamo, del mismo emisor y del mismo año. Estas letras serán recibidas al valor que represente el título descontadas las amortizaciones parciales de él, o bien, si se tratare de letras cuyos cupones comprendan sólo el pago de intereses, serán recibidas a la par.

En estos casos, el deudor hipotecario, para quedar definitivamente libre de toda obligación para con el banco por el capital o parte del capital reembolsado, en los términos del artículo 100 de la Ley General del Bancos, deberá pagar el interés y la comisión correspondiente a un período trimestral de amortización de las letras de su préstamo por toda la cantidad que hubiere anticipado, circunstancia que deberá constar en el contrato de mutuo.

19. El banco destinará el producto del pago anticipado en dinero que el deudor haya efectuado del todo o parte de la deuda, al retiro de circulación por compra, rescate o sorteo a la par, de letras de crédito por un monto equivalente al del pago anticipado.

Requerimientos de información y transparencia en el otorgamiento de préstamos hipotecarios. Gastos que pueden ser de cargo del deudor hipotecario

20. Las empresas bancarias deberán informar al deudor, en forma anticipada al otorgamiento del préstamo hipotecario correspondiente, las características financieras principales de este tipo de financiamientos, incluyendo al menos, la tasa de interés efectiva, comisión, seguros y valorización de los gastos que serán de cargo del deudor hipotecario. Asimismo, deberá entregar al cliente una tabla de desarrollo en que se identifiquen estos componentes a través de toda la vigencia del crédito.

La información sobre la tasa de interés efectiva deberá reflejar el valor de sus componentes: tasa fija o variable y comisión aplicada. En los casos en que en el respectivo contrato de mutuo se pacte la modificación de la tasa fija del préstamo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del presente Capítulo, se deberán informar las tasas efectivas correspondientes a cada nivel de tasa fija que se aplique, a través de la correspondiente tabla de desarrollo.

Para estos efectos, la comisión, independientemente de cómo se pacte, deberá ser informada como una fracción del capital insoluto del préstamo.



Los gastos que pueden ser de cargo del deudor hipotecario sólo podrán corresponder a pagos efectuados por los siguientes conceptos:

- Pago de impuestos de timbres y estampillas, cuando corresponda.
- Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del (o de los) contratos de mutuos.
- Prima de Seguro de Incendio.
- Tasación del inmueble hipotecado.
- Estudio de títulos y redacción de escritura.

Podrán también considerarse gastos para los efectos antedichos las primas correspondientes al Seguro de Desgravamen y al Seguro de Póliza de Pago de Cuotas Hipotecarias por Cesantía Involuntaria, siempre que tales seguros sean convenidos por las partes en el respectivo contrato de mutuo hipotecario.

Asimismo, los bancos deberán informar al cliente respecto a:

- i) Las opciones disponibles para la venta de las letras de crédito que se emitan con motivo del otorgamiento del préstamo hipotecario, incluida la compra de tales títulos por el propio banco emisor y los costos asociados a cada una de ellas. Además, deberá informarse al deudor, en su caso, la política seguida por el emisor en cuanto a convenir en el respectivo contrato de mutuo un precio de adquisición por el total o parte de las letras de crédito que se emitan, con motivo del otorgamiento de estos préstamos.
 - ii) El riesgo de las diferencias de precio que puedan producirse en la venta de las letras de crédito en relación a su valor par o con motivo de su enajenación en una fecha anterior a aquélla en que comiencen a devengar intereses y reajustes, en su caso; debiendo en la escritura de mutuo hipotecario precisarse cuál de las partes se hará cargo de las eventuales diferencias.
 - iii) El plazo estimado para la venta de las letras de crédito, en el caso que se otorgue mandato a la entidad emisora con tal objeto.
21. Las obligaciones y derechos que se originen con motivo de la celebración de una operación hipotecaria con letras de crédito, deberán constar en las cláusulas de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca que se celebren para estos efectos, de acuerdo a las normas y el procedimiento que al efecto establezca la Superintendencia.
- En especial, el respectivo contrato de mutuo hipotecario deberá señalar en forma explícita los montos que el mutuario deberá pagar por concepto de comisión, distinguiéndolos claramente de aquellos que correspondan a amortización, intereses y cualquier otro gasto.
22. Una vez otorgado el crédito hipotecario, el banco emisor de las letras de crédito deberá entregar al deudor una liquidación detallada en que se indiquen:
- i) La o las tasas de interés efectivas del mutuo hipotecario, la comisión cobrada y los gastos señalados en el numeral 20 de este Capítulo.
 - ii) El plazo a que ha sido concedido el crédito, según consta del mutuo respectivo.



- iii) El calendario de servicios de la deuda contraída, en el cual se señale el dividendo total a cancelar en cada fecha de pago.
 - iv) La información sobre la venta de las letras de crédito que se encargare al banco emisor, en su caso, con indicación del porcentaje de descuento o de sobreprecio, si lo hubiere, al que se vendieron, en relación a su valor de emisión, conforme al respectivo mutuo hipotecario otorgado.
 - v) Tratándose de una obligación pactada con tasas de interés variable, deberá informar las tasas de interés máxima y mínima que se han pactado, los montos máximos y mínimos que puede alcanzar el servicio periódico del mutuo, la forma de determinación de las tasas de interés variable que afectarán al mutuo y las fechas en que éstas se modificarán.
 - vi) Antecedentes respecto de si la venta de las letras de crédito, se realizó en una bolsa de valores o fuera de ésta y si fueron adquiridas en forma total o parcial por el banco emisor o por una persona relacionada a la misma, acompañando el respectivo comprobante de la transacción.
 - vii) El valor de mercado y los porcentajes de descuento o de sobreprecio implícitos en los precios observados para letras de crédito del mismo emisor y serie.
 - viii) En sustitución de lo indicado en el literal vii) precedente, se podrá informar el valor de mercado y los porcentajes de descuento o de sobreprecio implícitos observados respecto de letras de crédito pertenecientes a una o más series diversas del mismo emisor, que posean similares características a los instrumentos enajenados, en cuanto a sus fechas de vencimiento, tasas de interés, tipo de amortización, garantías y tipo de reajustes aplicables, precisando a que instrumento corresponden los antecedentes que se entreguen al efecto.
23. La Superintendencia, en ejercicio de sus atribuciones, dictará las normas e instrucciones requeridas para el cumplimiento de las disposiciones precedentes, como también todas aquellas que estime necesarias en materia de información y transparencia respecto de las operaciones de que trata el presente Capítulo.

II.- Normas sobre emisión de las letras de crédito

24. El plazo de emisión de las letras de crédito no podrá ser inferior a un año. Los cupones de las letras de crédito comprenderán interés y amortización o solo el interés. Toda letra de crédito da derecho al tenedor de ella para cobrar los intereses a su vencimiento, y su valor en caso de ser amortizada, o bien, los intereses y la amortización en el caso que ambos estén comprendidos en el cupón. En todo caso, los cupones corresponderán a servicios periódicos equivalentes al interés y amortización del mutuo hipotecario en los términos de la tabla de desarrollo y, en caso de expresarse en alguna unidad de reajuste autorizada, utilizarán al menos cuatro decimales para consignar la misma.
25. Las letras de crédito podrán ser nominativas o al portador, y su emisión y transferencia se efectuará de conformidad a lo establecido en el Título XIII de la Ley General de Bancos, quedando la confección de facsímiles, la impresión de títulos y el mecanismo de suscripción de éstos, así como la determinación de sus menciones mínimas, el formato, tipo y corte de dichos instrumentos, sujeto a lo que establece dicho texto legal y a las demás normas e instrucciones que imparta la Superintendencia.



En especial, corresponderá a la Superintendencia dictar las instrucciones y procedimientos de seguridad aplicables para la impresión física de las letras de crédito que se emitan, determinando las condiciones y requisitos mínimos que deberán cumplir los emisores para este efecto, quienes en todo caso deberán encargar la referida impresión a una entidad especializada en dicho giro. Además, dispondrá las condiciones de inutilización y destrucción de las letras de crédito amortizadas.

26. Las letras de crédito se emitirán formando series. Pertenecerán a una misma serie las que generen un mismo interés, tengan igual amortización y hayan sido emitidas en idéntica moneda. La Superintendencia establecerá una identificación común para todas las series de iguales características en cuanto a plazo, tasas de interés y sistemas de amortización.
27. El banco que resuelva emitir letras de crédito deberá presentar a la Superintendencia un prospecto en el cual se especifiquen el monto, plazo, interés, fecha de emisión nominal y las demás condiciones financieras que establezca ese organismo supervisor por normas generales para la anotación de la correspondiente emisión en el registro contemplado en el artículo 96 de la Ley General de Bancos, en adelante el "Registro".
28. La emisión material de las letras de crédito se efectuará durante el mes en el cual se celebre el respectivo contrato de mutuo hipotecario.

La emisión material se hará constar en el Registro a cargo de cada institución emisora, sujetándose al efecto a las normas que dicte la Superintendencia. Este organismo supervisor podrá tomar a su cargo, en cualquier momento, el trámite de registro en caso de detectar deficiencias o irregularidades en dicho Registro, todo ello sin perjuicio de las sanciones que correspondan en conformidad a las normas generales. De la resolución de la Superintendencia podrá reclamarse en la forma dispuesta en el artículo 96 citado.

Para efectos del cálculo de los cupones de las letras de crédito, se utilizará como fecha de referencia una "fecha de emisión nominal", la cual deberá corresponder al primer día del mes en que se efectúe la emisión material o al día 1° de enero del año calendario en que ésta tenga lugar. Cada letra llevará el mismo número de la obligación a la que accede.

Sin perjuicio de la fecha de emisión nominal correspondiente, las obligaciones del prestatario sólo regirán a contar del 1° del mes subsiguiente al de la emisión material y, como contrapartida, el emisor no estará obligado a pagar amortizaciones ni intereses por el período corrido entre la fecha de emisión nominal y el día 1° del mes subsiguiente al de la emisión material de las letras. En todo caso, el emisor no podrá cobrar comisión sino a contar del día primero del mes subsiguiente al de la emisión material de las letras.

Para efectos de la aplicación de lo previsto en los numerales 10, 11, 12 y 14 de este Capítulo, se considerará el valor expresado en las láminas menos la parte de la amortización de los cupones devengados entre la fecha de emisión nominal y el día 1° del mes subsiguiente al de la emisión material de las letras.

29. Las letras de crédito a que se refieren estas normas podrán ser emitidas en forma desmaterializada, en conformidad con lo previsto en la Ley N° 18.876.



Por otra parte, tratándose de letras de crédito emitidas materialmente y que se encuentren en custodia en empresas de depósito de valores creadas al amparo de la Ley N° 18.876, o en empresas bancarias establecidas en Chile, la presentación de la letra podrá reemplazarse por un certificado de custodia emitido por la entidad depositaria, o bien por un sistema de información, cobro y liquidación convenido entre la entidad emisora y la entidad depositaria. En todo caso, para efectos del pago por parte del emisor se requerirá la presentación de los respectivos cupones.

No obstante, el emisor podrá conferir mandato a las entidades depositarias mencionadas, para que éstas, en su representación, procedan a la custodia e inutilización de los cupones pagados, en cuyo caso la entrega de éstos al emisor se efectuará en el plazo que se establezca en el respectivo contrato.

30. En caso de destrucción o pérdida de letras de crédito se aplicarán las disposiciones contenidas en el Anexo N°1 de este Capítulo.
31. Las empresas bancarias no podrán otorgar garantía de liquidez anticipada por las letras de crédito que emitan, no obstante lo cual podrán convenir con el deudor, en el respectivo contrato de mutuo, un precio de adquisición por el total o parte de las letras de crédito que se emitan conforme a éste. En todo caso, la compra de letras de crédito de propia emisión deberá ajustarse a los límites establecidos en el numeral 4 del Capítulo III.B.2 de este Compendio y cumplir con las normas de información al deudor contempladas en el Título I de este Capítulo.

Tasas de interés de las letras de crédito

32. Las tasas de interés que devengan las letras de crédito se expresarán en términos anuales y vencidos. En todo caso, el cálculo de las tasas equivalentes trimestrales para las letras se sujetará al procedimiento que establezca la Superintendencia de conformidad con las normas de este Capítulo.
33. La modalidad de tasas de interés utilizada para emitir las letras de crédito, deberá corresponder a la modalidad de tasas utilizada en el correspondiente préstamo hipotecario.
34. Las tablas de desarrollo para el servicio del mutuo que presenten las empresas bancarias a la Superintendencia para su aprobación y tengan a disposición de los clientes, deberán construirse de conformidad con las instrucciones que imparta dicho organismo supervisor, considerando las tasas de interés y el plazo al cual se emitan las respectivas letras de crédito.
35. El valor de los cuatro cupones trimestrales de la letra emitida, correspondientes a un mismo año calendario, deberá corresponder a la suma de la amortización más los intereses de los doce dividendos mensuales del respectivo mutuo hipotecario que se devenguen en dicho año calendario.

Amortización de letras de crédito

36. La amortización podrá hacerse en forma ordinaria ya sea directa o indirectamente, o en forma extraordinaria, de conformidad con los artículos 91 N°3, 97, 98 y 100 de la Ley General de Bancos. Tratándose de la amortización ordinaria indirecta, deberán observarse también las normas previstas en el Anexo N°3 de este Capítulo sobre procedimientos de compra o rescate de letras de crédito; y de sorteo a la par.



La amortización extraordinaria consiste en la aplicación que el emisor debe hacer del pago anticipado en dinero que el deudor ha efectuado del todo o parte del saldo insoluto de su deuda, retirando de circulación por compra, rescate o sorteo a la par, letras de crédito por igual valor. Para efectos del sorteo de letras de crédito, el banco emisor deberá considerar preferentemente aquellas correspondientes a la misma serie del préstamo de que se trate.

La amortización extraordinaria se produce también cuando el deudor paga anticipadamente el todo o parte de su deuda mediante la entrega de letras de crédito en la forma señalada en el párrafo segundo del numeral 18 de este Capítulo.

37. Son causales de amortización extraordinaria las siguientes:

- i) El pago total o parcial que el deudor hace de su obligación, sea en dinero o mediante la entrega de letras de crédito en la forma señalada en el numeral 18 citado; y
- ii) Si la garantía hipotecaria que cauciona el préstamo no se encontrare inscrita dentro del plazo de 180 días corridos contado desde la fecha de la escritura de mutuo. En este evento, efectuada la amortización extraordinaria de las letras, el préstamo no se considerará otorgado mediante letras de crédito y no se le aplicarán las disposiciones del Título XIII de la Ley General de Bancos ni las contenidas en este Capítulo.

38. Asimismo, el emisor podrá amortizar extraordinariamente la totalidad de las letras de crédito que correspondan a préstamos que se encuentren en mora, siempre que la respectiva garantía hipotecaria tenga un valor inferior, en más de un 60%, respecto del valor actualizado de la tasación o del precio de la compraventa del inmueble, según sea el caso, que se tuvo en consideración para los efectos de la concesión del préstamo. Corresponderá a la Superintendencia dictar normas de carácter general para la aplicación de lo dispuesto en este numeral.

39. Cuando el emisor deba amortizar extraordinariamente letras de crédito en los casos señalados precedentemente, dicha amortización podrá efectuarla por compra, rescate, o sorteo a la par, según le convenga, y por la cantidad de letras que, en cada caso, acordare. La amortización extraordinaria por compra o rescate se efectuará por letras completas, sin que ellas puedan fraccionarse. No obstante, tratándose de letras de amortización ordinaria directa su valor será el que resulte de descontar las amortizaciones efectuadas. Si la amortización extraordinaria se efectuare por sorteo, se aplicarán las normas pertinentes a dicha forma de rescate dispuestas en el Anexo N° 3 de este Capítulo.

Si la amortización extraordinaria procede por pago anticipado, ésta deberá efectuarse dentro del mismo trimestre en que se hiciere el pago anticipado, mediante la compra o el sorteo a la par de letras emitidas y por amortizar correspondientes al fondo de que se trate, y por el monto que importare el pago anticipado. En los casos señalados en el literal ii) del numeral 37 y en el numeral 38 de este Capítulo, la amortización se efectuará dentro del trimestre siguiente, por compra, rescate o sorteo a la par.

La Superintendencia, impartirá las normas e instrucciones para la aplicación del presente Capítulo, fiscalizará su cumplimiento y dictará las normas contables pertinentes.



ANEXO N°1

NORMAS SOBRE DESTRUCCIÓN O PÉRDIDA DE LETRAS DE CRÉDITO¹

- Artículo 1° Cuando por romperse o inutilizarse para la circulación letras de crédito emitidas, se solicitare su renovación se darán nuevas de la misma serie, número y fecha de la que se trata de renovar.
- En estos casos, a continuación de las palabras "letra de crédito" escritas en la letra, se pondrá "duplicada".
- En el extremo de la derecha del texto de la letra se pondrá la nota "renovada" y la fecha en que se renueva, firmada por dos representantes de la institución emisora.
- Artículo 2° Las letras renovadas se registrarán en la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras como si fueran nuevamente emitidas, pero deberá presentarse al tiempo del registro de la letra, con la nota "renovada" puesta en el centro, firmada por dos representantes de la institución que la emitió.²
- Artículo 3° Antes de entregar la letra renovada, se le retirarán los cupones que faltaban en la primitiva. También se anotará la renovación en el talón de esta última.
- Artículo 4° Si por incendio u otros accidentes análogos, el tenedor de letras perdiese las que estuviesen en su poder, podrá obtener de la entidad emisora que se le den a cambio de las que se hubieren destruido o perdido, documentos como en el caso de la letra renovada de que tratan los artículos anteriores.
- Artículo 5° Para obtener esos documentos, deberá presentarse a la institución emisora una solicitud en que se exprese el accidente de que procede la pérdida, y especificando cada una de las letras de crédito perdidas, por su serie, número, fecha y valor. Deberá también justificar ante la institución la efectividad de dicho accidente.
- Artículo 6° Presentada la solicitud, la institución emisora dispondrá que se publiquen avisos en los diarios que ella designe, a costa del solicitante, durante tres días consecutivos, en dos épocas y con intervalos de un mes a lo menos, en que se anuncie que las letras de la serie, número, fecha y valor que expresa la solicitud, se reclaman como perdidas o destruidas.
- Artículo 7° Si dentro de un año, contado desde la fecha del primer aviso, no se presentasen las letras a la institución emisora, sea a consecuencia de dicho aviso o de cobrarse intereses, el emisor acordará que se den documentos en cambio de cada una de las letras que se reclaman en la forma prescrita por los artículos 1°, 2° y 3° de este Reglamento, pero se exigirá, para entregar aquéllas, que el interesado se obligue por escritura pública a devolver el valor que importan, si dentro de los cinco años siguientes se presentaren las letras al emisor.

¹ Las normas transcritas corresponden al texto refundido del Acuerdo adoptado por el ex Consejo Monetario del Banco Central de Chile, en su Sesión N°16 de fecha 16 de septiembre de 1977, modificado por Acuerdos adoptados en sus Sesiones N°s. 18 y 23, de fechas 28 de marzo de 1978 y 6 de noviembre de 1980, respectivamente.

² La referencia al registro debe entenderse efectuada a lo dispuesto por el artículo 96 de la Ley General de Bancos y al numeral 27 de este Capítulo.



Esta obligación será garantida a satisfacción del emisor.

Artículo 8° El banco emisor llevará un registro especial en que se anote la serie, número, valor y fecha de las letras y del documento dado en lugar de éstas. También se anotará la sustitución en el talón de las letras que se reclamen como perdidas o destruidas.



ANEXO N° 2

MONEDAS EXTRANJERAS EN QUE PUEDEN EMITIRSE LAS LETRAS DE CRÉDITO

MONEDA

PAÍS

Corona danesa
Corona noruega
Corona sueca
Dólar australiano
Dólar canadiense
Dólar de Nueva Zelanda
Dólar de U.S.A.
Franco suizo
Libra esterlina

Yuan
Yen
Euro

Dinamarca, Reino de
Noruega, Reino de
Suecia, Reino de
Australia, Commonwealth de
Canadá
Nueva Zelanda
Estados Unidos de América
Suiza, Confederación
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del
Norte (Inglaterra)
China, República Popular de
Japón
Países miembros de la Unión Europea que
han adoptado al Euro como su moneda de
curso legal.



ANEXO N°3

**NORMAS SOBRE AMORTIZACIÓN DE LETRAS DE CRÉDITO POR COMPRA O RESCATE
DE LETRAS O POR SORTEO A LA PAR**

Artículo 1° En los casos de amortización ordinaria indirecta el emisor determinará periódicamente la parte de ésta que deba hacerse mediante sorteo a la par y la que deba hacer mediante compra o rescate de letras de crédito, o si toda ella deba hacerse por uno u otro sistema.

Artículo 2° Cuando se disponga por el emisor la amortización ordinaria indirecta por compra, aquél adquirirá en el mercado las letras de crédito correspondientes o rescatará al valor par las que fueren de su dominio. En ambos casos, estas letras quedarán amortizadas e inmediatamente se las inutilizará de un modo definitivo.

Artículo 3° Cuando fuere procedente la amortización ordinaria indirecta por sorteo, se fijará para éste un día dentro de los primeros 15 días del último mes del trimestre correspondiente. El primer día del trimestre siguiente se tendrá por designado para que el emisor amortice las letras correspondientes.

Se hará separadamente el sorteo de la amortización de cada serie y año, de manera que el sorteo recaiga sobre las letras emitidas y por amortizar correspondientes al año de que se trata.

Para determinar el número y valor de letras que deban amortizarse por sorteo de cada corte, se establecerá previamente el porcentaje que cada uno de ellos represente en el monto total de las letras emitidas y no amortizadas de cada fondo.

Los porcentajes referidos en el inciso anterior, se aplicarán sobre el fondo de amortización acumulado, a fin de determinar el número de letras de cada corte que deban amortizarse por sorteo.

Si al hacer la distribución del fondo destinado a amortización quedaren, de lo que corresponde a letras de mayor valor, cantidades que no alcancen para amortizar íntegramente una letra de este valor, se aplicará ese fondo a letras de menor valor en la forma que el emisor determine.

Artículo 4° En el sorteo de letras, sea por amortización ordinaria o extraordinaria, el emisor adoptará los procedimientos que permitan a cualquier persona cerciorarse de que entran los números correspondientes a la amortización de que se trata, sin perjuicio de comprobar, en cada caso, que sólo se han excluido los números de las letras ya amortizadas.

Toda letra sorteada dejará de ganar intereses y reajustes desde el día señalado para su amortización.

Artículo 5° El emisor inutilizará de modo definitivo las letras de crédito totalmente amortizadas, disponiendo su destrucción en caso que procediere, conforme a las instrucciones que imparta la Superintendencia.



Anexo N° 3
II.A.1 - 2
Normas Financieras

En todo caso, del sorteo de letras, como de la destrucción de letras amortizadas, se levantará un Acta en que se expresará el número y fecha de cada una de las letras de crédito sorteadas o de las letras que como amortizadas se destruyen. Estas Actas serán autorizadas por un Notario.

En los talones que conserve el emisor, se pondrá una nota en que se exprese que la letra ha sido sorteada o se ha procedido a su destrucción.

El sorteo será publicado dentro de los 15 días siguientes a su fecha en el diario que señale la institución emisora.

La obligación antedicha no será exigible cuando las letras de crédito sorteadas por el emisor se encuentren emitidas en forma desmaterializada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29° de este Capítulo, siempre que dicho emisor acuerde previamente con la respectiva empresa de depósito y custodia de valores que será esta última la que comunicará el sorteo de las mencionadas letras de crédito a los propietarios de los respectivos valores que, a la fecha del sorteo, hubieren mantenido acreditada en sus cuentas de depósito una posición sobre los valores sorteados."