

Esta unidad empezó a regir el 9 de abril de 1986, fecha en que se le dio un valor inicial de \$2.954,06, reajutable diariamente a partir del 10 de abril de 1986, a una tasa equivalente al promedio geométrico diario correspondiente a la variación del Índice de Precios al Consumidor registrada en los últimos seis meses.

De conformidad con lo dispuesto por el Consejo del Banco Central de Chile, el valor del Índice Valor Promedio continúa reajustándose a partir del día diez de cada mes y hasta el día nueve del mes siguiente, de acuerdo al factor diario determinado como se indica en el Anexo N° 2 de este Capítulo.

c) Valor de los tipos de cambio de monedas extranjeras determinados por el Banco Central de Chile.

Corresponde a los valores publicados por el Banco Central de Chile conforme al inciso 2° del artículo 44 de su Ley Orgánica Constitucional, de los tipos de cambio de monedas extranjeras de general aceptación en los mercados de cambios internacionales.

Además de los sistemas señalados en los literales precedentes, conforme a lo indicado en el Capítulo III.B.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, las instituciones financieras pueden aplicar el sistema de reajustabilidad previsto en el artículo 20 de la Ley N° 18.010, esto es, pactar operaciones expresadas en moneda extranjera, pagaderas por su equivalente en moneda chilena, según el tipo de cambio vendedor al día del pago.

Debe tenerse presente también que en su oportunidad fue autorizada la adquisición, por parte de las instituciones financieras, de los créditos otorgados por la ex-ANAP, los que tienen su propio sistema de reajustabilidad.

Por otra parte, debe entenderse que las normas generales en materia de reajustes no impiden adquirir instrumentos expresados en Unidades Tributarias Mensuales u otro tipo de reajustabilidad distinta de las autorizadas para pactar operaciones, cuando se trate de Pagares Reajustables de la Tesorería General de la República o Bonos de Reconocimiento o Complementos de Bonos de Reconocimiento emitidos por el Instituto de Normalización Previsional.

2.2.2.- Operaciones pagaderas en moneda extranjera.

Las operaciones pagaderas en moneda extranjera no pueden indexarse a otras monedas o unidades de valor, con excepción de aquellas operaciones reguladas en el Capítulo XIII del Compendio de Normas de Cambios Internacionales del Banco Central de Chile.

2.3.- Publicación de valores de los sistemas de reajustabilidad.

El Banco Central de Chile publicará en el Diario Oficial, a más tardar el día 9 de cada mes, los valores diarios que la Unidad de Fomento y el Índice Valor Promedio tendrán durante el período comprendido entre el día 10 del mismo mes y el día 9 del mes siguiente.

Por otra parte, el Instituto Emisor publica diariamente en el Diario Oficial el tipo de las monedas extranjeras a que se refiere la letra c) del numeral 2.2.1 anterior.

3.- Cálculo de intereses y reajustes.

3.1.- Cómputo de intereses.

El inciso final del artículo 11 de la Ley N° 18.010, establece que para los efectos de ella, en todas las operaciones de crédito de dinero, reajustables o no reajustables, en moneda nacional o en moneda extranjera, los plazos de meses son de 30 días y los de años, de 360 días. Por lo tanto, para el solo efecto del cálculo de intereses en una operación con tasas mensuales o anuales, el divisor será siempre de 30 ó 360 y el multiplicador el número de días que efectivamente corresponda al período que comprende la operación.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que el artículo transitorio de la Ley N° 19.951 permite aplicar las comisiones de prepago que se hubieren pactado antes del 26 de junio de 2004 (fecha de publicación de esa ley), como asimismo que el artículo 3° transitorio de la Ley 19.528 estableció que el pago anticipado de créditos que se hubieren otorgado antes del 4 de noviembre de 1997 (fecha en que esa ley entró en vigor) se rige por las disposiciones vigentes en la fecha de su otorgamiento.

5.- Normas para la aplicación de tasas de interés variables.

5.1.- Condiciones que deben cumplir las tasas variables que pacten las instituciones financieras.

Para pactar tasas de interés variables, las instituciones financieras deberán ceñirse a lo siguiente:

- a) Al tratarse de créditos en moneda extranjera otorgados a personas naturales o jurídicas domiciliadas y residentes en Chile, las tasas deberán estar referidas a la tasa Libor, Prime u otra ampliamente conocida y utilizada en los mercados financieros internacionales.
- b) Las instituciones financieras deberán cuidar que el título en contra del deudor reúna las condiciones de un título ejecutivo, en especial la indicada en el N° 3 del artículo 438 del Código de Procedimiento Civil.
- c) En las operaciones efectuadas en el país con personas distintas a otras instituciones financieras, las tasas de interés variable que se convengan no podrán tener una tasa alternativa que pueda ser aplicada a elección del banco, sea que se trate de colocaciones o captaciones.

Las instituciones financieras que decidan resguardar sus créditos contratando seguros destinados a extinguir todo o parte de la deuda en caso de muerte o cesantía de sus deudores, deben hacerlo a costo de la propia institución, es decir, sin cobrar al deudor del crédito, en forma adicional a los intereses pactados, importe alguno a causa de esos seguros.

Será requisito para otorgar un crédito que contemple además la venta de cualquier seguro de carácter voluntario, que la institución financiera obtenga del solicitante una declaración en que conste su manifestación de voluntad en orden a que, además del crédito que solicita, desea contratar los seguros que indica, por el precio que señala, y que está en conocimiento de que puede obtener el crédito con la misma tasa y demás condiciones que si no adquiriera tales seguros.

8.- Improcedencia del cargo de intereses por días adicionales al del vencimiento en descuentos de documentos.

Para el cálculo de intereses de documentos descontados, es improcedente el cargo de días adicionales al vencimiento, aún tratándose de documentos descontados pagaderos fuera de la plaza asiento de la institución descontante y cuya cobranza tenga que encomendarse a otra empresa, toda vez que la demora que esto supone para que la primera pueda disponer efectivamente de su valor, no es imputable, de ninguna manera, al beneficiario del descuento.

CAPITULO 8-1 (Bancos)

MATERIA:

SOBREGIRO EN CUENTA CORRIENTE BANCARIA.

1.- Generalidades.

Los sobregiros en una cuenta corriente bancaria corresponden a todos aquellos giros efectuados en la cuenta sin que existan fondos disponibles, constituyendo, por lo tanto, créditos que el banco librado concede al comitente.

Estos sobregiros pueden obedecer a una modalidad de crédito previamente acordada con el titular de la cuenta corriente, o bien, pueden originarse por una contingencia o una operación especial, sin que al comitente le asista un derecho contractual para sobregirar la cuenta.

2.- Sobregiro sin pacto previo.

De acuerdo con lo dispuesto por el Banco Central de Chile en el Capítulo III.G.3. del Compendio de Normas Financieras, los bancos están facultados para conceder sobregiros en cuentas corrientes sin que medie un pacto previo.

La concesión de esos sobregiros se sujetará al cumplimiento de las disposiciones generales relativas al otorgamiento de créditos, como asimismo a las políticas y procedimientos internos que permitan una adecuada administración de los riesgos de crédito que se asumen.

e) La propiedad entregada en garantía deberá contar con seguro de incendio por el valor de tasación del inmueble, el que se mantendrá hasta la extinción del importe total de la deuda.

f) El mutuuario deberá mantener vigente un seguro de desgravamen por un monto equivalente al saldo insoluto de la deuda.

Conforme a lo establecido en el artículo 5° de la Ley N° 19.439, las instituciones financieras podrán seguir un procedimiento simplificado de escrituración de los mutuos, mediante el uso de escrituras públicas de cláusulas generales inscritas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces. Las escrituras que se inscriban para el efecto deberán contener solamente aquellas cláusulas que son comunes a todos los mutuos de que se trate, es decir, no contendrán aquellas referidas a la individualización de los deudores, garantías, tasas de interés, plazos u otras especificaciones que son propias de un contrato en particular. Las escrituras públicas de cláusulas generales de que se trata, constituirán un contrato de adhesión, debiendo darse a conocer su contenido a la parte que lo acepte y dejarse constancia en cada mutuo de la fecha y notaría en que la respectiva escritura fue otorgada, de su inscripción y de la entrega de una copia simple al mutuuario.

2.- Monto máximo de los préstamos.

Los préstamos que otorguen las instituciones financieras bajo esta modalidad, no podrán exceder del 80% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía.

En caso de operaciones de compraventa de bienes raíces, dichos préstamos no deberán exceder del mencionado importe o del 80% del precio de venta del respectivo inmueble, si este último precio fuere inferior al valor de tasación.

No obstante lo anterior, cuando se trate de los créditos pagaderos en moneda extranjera, expresados en moneda extranjera pagaderos en moneda chilena o en pesos moneda chilena reajustables por la variación del tipo de cambio de una moneda extranjera, los préstamos no podrán exceder del 65% del valor de tasación del inmueble ni del precio de compraventa.

3.- Garantía hipotecaria.

La hipoteca a favor del acreedor, que garantice estos créditos, deberá ser de primer grado y exclusivamente para caucionar una obligación determinada. No obstante, se admite la posibilidad de que esa hipoteca lo sea de segundo grado siempre que la primera hipoteca no se haya constituido con carácter de garantía general, sino para garantizar una obligación perfectamente determinada, la que, sumada al crédito amparado por la segunda hipoteca, no debe exceder del 65% u 80% del valor de tasación del inmueble ni del precio de venta del bien raíz, de acuerdo a lo señalado en el N° 2 precedente.

4.- Tasación de la garantía.

El valor de tasación del inmueble que servirá de garantía será determinado por un perito designado por la institución financiera. En la tasación del inmueble que debe practicarse, sólo se comprenderá el valor de las mejoras permanentes adheridas a éste, cuyo concepto se encuentra definido en las normas generales de derecho. Atendida la importancia de efectuar una tasación que refleje el valor real de la propiedad que se recibirá en garantía, de manera que constituya un resguardo efectivo para el acreedor, la institución deberá cuidar que, en el procedimiento de valuación que se adopte, se consideren y ponderen correctamente todos los factores que incidan en el valor que se le asigne al bien raíz.

5.- Tasa de interés.

La tasa de interés que se acuerde puede ser fija o flotante. La tasa de interés variable debe tener por base la tasa TIP, pactada siguiendo las mismas reglas establecidas para los préstamos en letras de crédito, señaladas en la letra c) del numeral 1.1 del título I del Capítulo 9-1 de esta Recopilación. No obstante, al tratarse de créditos otorgados y pagaderos en moneda extranjera, expresados en moneda extranjera y pagaderos en moneda chilena o bien en pesos moneda chilena reajustables por la variación del tipo de cambio de una moneda extranjera, la tasa de interés flotante debe tener por base la tasa Prime, Libo u otra ampliamente reconocida y utilizada en los mercados financieros internacionales.

Las instituciones financieras no podrán recargar la tasa de interés pactada en estas operaciones con comisiones, gastos u otras prestaciones, salvo los conceptos a que se refiere el N° 10 siguiente.

6.- Entrega del importe de los préstamos.

El desembolso del importe del préstamo se efectuará una vez que quede inscrita la hipoteca respectiva, en el correspondiente registro del Conservador de Bienes Raíces.

7.- Dividendos hipotecarios.

El reembolso de los préstamos otorgados al amparo de estas normas se hará en la moneda que corresponda, por medio de dividendos.

En el caso de préstamos hipotecarios para la vivienda, el servicio se hará mediante dividendos mensuales sucesivos vencidos. En estos préstamos no podrán pactarse dividendos crecientes o decrecientes, ni plazos de gracia superiores a tres meses a contar de la fecha de otorgamiento del crédito.

8.- Tabla de desarrollo de los mutuos.

Las instituciones acreedoras deberán protocolizar en una Notaría las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios de que se trata y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de desarrollo aplicada.

CAPITULO 9-1 (Bancos)

MATERIA:

OPERACIONES CON LETRAS DE CREDITO.

I.- DE LAS LETRAS DE CREDITO.

La emisión de letras de crédito y las operaciones que las instituciones financieras pueden realizar con estos instrumentos se rigen por las disposiciones del Título XIII de la Ley General de Bancos, sin perjuicio de los demás preceptos de la misma Ley que les fueran aplicables; por las normas específicas contenidas en los Capítulos II.A.1, II.A.1.1 y II.A.1.2 del Compendio de Normas Financieras y por las instrucciones que se imparten en este capítulo.

Las instituciones financieras deben tener presente que la emisión de letras de crédito puede tener su origen exclusivamente en el otorgamiento de préstamos en la misma modalidad. En otros términos, el monto de las letras de crédito en circulación emitidas por una institución financiera deben mantener un equilibrio permanente con el saldo de préstamos en letras de crédito, ya sea que la respectiva hipoteca se encuentre debidamente inscrita a su favor o que aún no se haya cumplido ese trámite.

1.- Del prospecto.

La institución financiera que desee otorgar préstamos en letras de crédito para la vivienda u otros fines, deberá presentar a esta Superintendencia un prospecto que habrá de contener las condiciones generales de la emisión. La emisión proyectada deberá ser motivo de un Acuerdo del Directorio de la empresa.

1.1.- Condiciones generales de la emisión.

En el prospecto se deberán mencionar y describir las siguientes condiciones de cada emisión que se proyecte: