

CIRCULAR

Bancos N° 3.482

Santiago, 8 de octubre de 2009.

Señor Gerente:

RECOPIACION ACTUALIZADA DE NORMAS. Capítulos 9-1.

Operaciones con letras de crédito. Modifica instrucciones.

Por Acuerdo 1495-03-090820 del Consejo del Banco Central de Chile, fueron remplazadas las normas sobre operaciones con letras de crédito contenidas en los Capítulos II.A.1, II.A.1.1 y II.A.2 del Compendio de Normas Financieras, por el nuevo Capítulo II.A.1 de dicho Compendio.

Las principales innovaciones que contienen las nuevas normas son las siguientes:

- Se faculta a los bancos clasificados en categoría A de solvencia y siempre que cumplan determinadas condiciones, otorgar préstamos hasta por el valor de tasación de la propiedad que se ofrece en garantía o el precio de compraventa del inmueble, el que sea menor. Dichos préstamos deben otorgarse con letras de crédito distintas a las utilizadas actualmente.
- Se permite pactar tasas de interés fijas diferentes para distintos períodos de la vigencia del préstamo hipotecario.
- En el caso de tasas variables, se elimina la disposición que exigía aplicar la variación de las tasas por períodos semestrales, a la vez que se establece que ellas deben corresponder a tasas o índices de tasas informados por el Banco Central de Chile o por esta Superintendencia.
- En las operaciones con letras de créditos para vivienda, se sustituye la igualdad exigida entre las amortizaciones e intereses de tres dividendos con las de un cupón, por una igualdad entre doce dividendos y cuatro cupones en un año calendario, manteniéndose la regla de que ellos deben tener vencimientos consecutivos el último día de los meses de marzo, junio septiembre y diciembre.
- Se establece que la fecha de emisión nominal de las letras de crédito para vivienda puede ser el 1° del mes en que se curse el crédito o el 1° de enero del año en que esa operación se realice y, además, se elimina la obligación de suscribir un pagaré por el monto parcial que corresponda pagar de un cupón cuando este sea desprendido de las letras con el objeto de ajustar su valor al día primero del mes subsiguiente a aquel en que se otorgue el crédito.

A fin de mantener la debida concordancia con las disposiciones del Banco Central de Chile y, además, modificar las instrucciones de esta Superintendencia sobre los importes que pueden cobrarse en el prepago total o parcial de los préstamos con letras de crédito, mediante la presente Circular se introducen los siguientes cambios en el Capítulo 9-1 de la Recopilación Actualizada de Normas:

1. Modificaciones al título I.

A) En el primer párrafo se sustituye la expresión “los Capítulos II.A.1, II.A.1.1 y II.A.1.2 del Compendio de Normas Financieras”, por “el Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile (en adelante “Capítulo II.A.1”),”.

B) En el literal a) del numeral 1.1, se reemplaza la locución “artículo 3° del Capítulo II.A.1 antes mencionado”, por “N° 3 del Capítulo II.A.1”

C) Se sustituyen el segundo y tercer párrafo del literal c) del numeral 1.1, por los siguientes:

“Cuando se trate de tasas de interés fijas, se podrá pactar tasas diferentes para distintos períodos durante la vigencia del préstamo, lo que deberá quedar establecido en el correspondiente contrato de mutuo y en las respectivas letras de crédito.

Al tratarse de tasas de interés flotante, ellas deben tener por base tasas o índices de tasas informadas por el Banco Central de Chile o esta Superintendencia.”

D) Se suprimen las expresiones “cuando se trate de letras de crédito para vivienda” y “en las letras de crédito para vivienda”, que aparecen, respectivamente, en los párrafos cuarto y quinto del literal c) antes mencionado, a la vez que se agrega como párrafo final de ese literal lo siguiente:

“Los períodos en que se apliquen distintos niveles de tasa fija, como asimismo los de las variaciones para la aplicación de tasas flotantes, deberán comprender al menos un período de amortización de las letras.”

E) Se reemplaza el segundo párrafo del literal d) del mismo numeral 1.1 por el que sigue:

“Las letras de crédito destinadas a préstamos para la vivienda, se amortizarán siempre en la modalidad ordinaria directa trimestral, con servicio el

último día de cada trimestre calendario (marzo, junio, septiembre y diciembre).”

- F) Se sustituye el segundo párrafo del literal b) del numeral 1.2.1, por el que sigue:

“Al tratarse de letras de crédito con tasa de interés variable o con tasas fijas distintas según los períodos predeterminados, en lugar de los tres dígitos correspondientes a la tasa de interés, se utilizará un código que será proporcionado por esta Superintendencia en la oportunidad en que registre la respectiva tabla de desarrollo.”

- G) En el literal c) del numeral 1.2.1 se reemplaza la descripción del código “V” por lo siguiente:

“V = Vivienda, originada por préstamos otorgados a deudores de cualquier categoría con cobertura de garantía normal.

W = Vivienda, originada por préstamos otorgados a deudores de primera categoría, con cobertura de garantía inferior a la normal según lo indicado en el numeral 2.2 del título II de este Capítulo.”

- H) Se reemplaza el último párrafo del numeral 1.2.1 por los que siguen:

“La aplicación práctica de las instrucciones contenidas en este numeral se muestra con el siguiente ejemplo: Una letra de crédito para vivienda con cobertura de garantía normal, emitida a 20 años plazo, con un tasa de interés del 8,5% anual durante toda su vigencia y expresada en Índice Valor Promedio (IVP), tendrá el código “AD08520V2”.

El código de identificación se imprimirá en el lado superior izquierdo de la letra de crédito, bajo el nombre de la entidad emisora y en tipos suficientemente destacados.

No obstante que la codificación identifica las letras que corresponden a créditos para fines generales y las que tienen su origen en préstamos para vivienda, deberá agregarse en el caso de estas últimas, a continuación del código, la palabra "Vivienda" cuando su código contenga la letra “V”, o la expresión “Vivienda Cobertura Especial” cuando contenga la letra “W” según lo indicado en la letra c) de este numeral.”

- I) Se sustituye el texto del numeral 1.2.2 por el siguiente:

“Los bancos están facultados para imprimir en las letras de crédito el "código de transacción bursátil", con el objeto de facilitar la intermediación y

custodia de estos títulos, que pueden tener distintas modalidades de tasas y fechas de emisión nominal. Ese código se fijará, en cada caso, de común acuerdo con la Bolsa de Comercio de Santiago.”

- J) En el primer párrafo del numeral 1.3 se sustituye la locución “N°s. 3, 4, 5 y 6 de este Capítulo, según se trate de letras expresadas en Unidades de Fomento, en Índice Valor Promedio, a tasa de interés fija o variable”, por “N°s. 3, 4 y 5 de este Capítulo, según se trate de letras con tasa de interés fija por todo el plazo del crédito, con tasa de interés fija por períodos predeterminados o bien con tasa de interés variable”, a la vez que en el segundo párrafo reemplaza la expresión “7 y 8”, por “6, 7 y 8”.
- K) En el texto del N° 2 se sustituye la locución “de este Capítulo y teniendo presente también, cuando correspondan a créditos para adquisición de viviendas, el Reglamento Financiero contenido en el Capítulo II.A.2 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile”, por “de las presentes normas y del Capítulo II.A.1”.
- L) En el último párrafo del numeral 2.1, se sustituye la locución “y, cuando corresponda, la tasa máxima y la tasa mínima”, por “, la tasa máxima y, cuando corresponda, la tasa mínima”.
- M) Se sustituye el primer párrafo del numeral 2.3 por el que sigue:
- “Los bancos podrán omitir el envío de las tablas de desarrollo de las letras de crédito para vivienda con una tasa fija única, cuando deseen utilizar las tablas de uso general que fueron entregadas por esta Superintendencia a cada banco y que se identifican en el Anexo N° 11 de este Capítulo. En tal caso, bastará con señalar el código que identifica la tabla.”
- N) En el segundo párrafo del numeral 2.3 se intercala, a continuación de la palabra “fija”, la expresión “única”. Además, se agrega la siguiente frase al final de ese párrafo, pasando el punto final a ser punto seguido: “El mismo procedimiento se seguirá cuando se apliquen tasas fijas diferentes para distintos períodos, en que el factor será el mismo para cada período, salvo para el último cupón de la letra.”
- Ñ) En el cuarto párrafo del numeral 2.3 se reemplaza la locución “letras correspondientes” por “respectivas letras, cuando corresponda”.
- O) Se reemplaza el texto del numeral 2.4 por el siguiente:

“Los bancos no podrán comprometer operaciones sobre la base de tablas de desarrollo que aún no hayan sido autorizadas de acuerdo con lo indicado en el artículo 111 de la Ley General de Bancos y en el N° 8 del Capítulo II.A.1.”

- P) A continuación del enunciado del N° 3, se introduce el siguiente encabezamiento:

“Sobre la base de lo establecido en el N° 25 del Capítulo II.A.1, se disponen las siguientes normas relativas a la confección de las láminas:”

- Q) Se suprime el último párrafo del numeral 3.1, a la vez que se reemplaza su primer párrafo por el siguiente:

“Los bancos procurarán, entre ellos, uniformar el tamaño de las láminas, la ubicación de los antecedentes y el diseño de los caracteres para imprimir las láminas de las letras de crédito, como asimismo la orla que éstas llevarán, el valor de cada cupón cuando se trate de letras de crédito de similares características, colores de los caracteres, fondos, etc.”

- R) Se reemplaza el encabezamiento del numeral 3.2.1 por el que sigue:

“Las láminas deberán ser confeccionadas considerando al menos dos de las siguientes medidas de seguridad:”

- S) En el N° 4 se sustituye la locución “será siempre el primero de enero del año en que se efectúe su emisión material.”, por “será el primero de enero del año en que se efectúe su emisión material, o bien el primer día del mes de la emisión material, según sea el caso”.

- T) En el N° 6 se reemplaza la expresión “Capítulo II.A.1.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile”, por Anexo N° 1 del Capítulo II.A.1”.

- U) En el numeral 7.4 se sustituye la expresión “artículo 21 del Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile”, por “artículo 5° del Anexo N° 3 del Capítulo II.A.1”.

- V) Se suprime la segunda oración del literal d) del numeral 8.1, pasando el punto seguido a ser punto final.

- W) Se agrega al segundo párrafo del N° 9, a continuación del punto final que pasa a ser coma, lo siguiente: “, como asimismo la información adicional que se indica en el numeral 2.2 del título II de este Capítulo, cuando se trate de letras originadas por los préstamos a que se refiere ese numeral.”.
- X) En el N° 10 se sustituye la locución “artículo 21 del Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile”, por “artículo 5° del Anexo N° 3 del Capítulo II.A.1”.

2. Modificaciones al título II.

- A) Se reemplaza el primer párrafo del N° 1 por el siguiente:

“Los contratos de compraventa y mutuo hipotecario correspondientes a préstamos para vivienda, deberán contener las cláusulas indicadas en los anexos N°s. 1 y 2 de este Capítulo, cuyos textos contienen, sólo a modo de ejemplo, condiciones específicas de tipo de tasa y reajustabilidad.”

- B) Se sustituye el texto del numeral 2.1 por el siguiente:

“De acuerdo con lo indicado en los N°s. 10 y 11 del Capítulo II.A.1, los préstamos en letras de crédito no podrán exceder del 75% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía ni del precio de venta cuando se trate de operaciones de compra venta, salvo que se cumplan ciertas condiciones que permiten alcanzar hasta el 100% del valor de la garantía o del precio de venta, el que sea menor. Dichas condiciones se tratan en el numeral 2.2 siguiente.

Como es natural, además de esos límites, los bancos deben tener presente los márgenes de crédito establecidos en el artículo 84 de la Ley General de Bancos.”

- C) Se intercala el siguiente numeral, pasando en actual numeral 2.2 a ser 2.3:

“2.2. Préstamos hasta por el valor de tasación o precio del bien.

Para otorgar préstamos en letras de crédito hasta por el valor de tasación o, en su caso, del precio venta si éste fuera inferior, los bancos deberán encontrarse clasificados en nivel A de solvencia, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley General de Bancos y en el Capítulo 1-13 de esta Recopilación, y cumplir con las demás condiciones que se indican en el N° 11 del Capítulo II.A.1.

Las políticas que deben ser aprobadas por el Directorio según esas normas, deben alcanzar también la definición de los deudores que se entienden

comprendidos en la “más alta calidad crediticia” y que se exige como condición para otorgar los préstamos.

Los bancos que otorguen los mutuos hipotecarios a que se refiere este numeral, deberán mantener publicada en su sitio web una síntesis de la Política de Riesgo de Crédito que fue aprobada, el límite máximo fijado para el cociente entre el valor del préstamo y el menor valor entre la tasación y el precio de venta del inmueble ofrecido en garantía.”

- D) En el primer párrafo del N° 3 se sustituye la locución “ no exceda, de acuerdo a lo señalado en el numeral 2.1 de este título y según sea el caso, del 60% ó 75% del valor de tasación del inmueble o de su precio de venta” por: “no exceda el 75 % del valor de tasación o del precio de venta del inmueble. Ese límite será de un 60 % cuando se trate de obligaciones pagaderas o expresadas en moneda extranjera, o reajustables por la variación del tipo de cambio de las monedas extranjeras que constituyen sistemas de reajustabilidad autorizados.”
- E) Se reemplaza el N° 5 por el que sigue:

“5. Comisión y tasa efectiva.

Los bancos pueden pactar libremente con los mutuarios la comisión que cobrarán, la que corresponderá a la diferencia entre la(s) tasa(s) de interés del mutuo hipotecario y la(s) tasa(s) de interés de las letras de crédito emitidas por el banco para otorgar dicho mutuo.

En todo caso, la suma de la(s) tasa(s) de interés y la comisión, no podrá exceder la tasa de interés máxima convencional vigente al momento del pacto. En el caso de tasas de interés flotante ello se refiere, claro está, a la tasa que se aplica en el período inicial.

La comisión deberá ser fija como proporción del capital insoluto del préstamo, salvo que se pactara el pago de un monto fijo en cada dividendo.

La comisión acordada deberá indicarse explícitamente en el respectivo contrato y el importe cobrado se indicará separadamente en cada dividendo, de manera que no se confunda con los intereses, con la amortización o con cualquier otro gasto.

De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II.A.1, la(s) tasa(s) más la comisión deberá(n) expresarse en una “tasa efectiva”. La(s) tasa(s) efectiva(s) debe ser informada tanto a los interesados en obtener el préstamo como a los deudores en la respectiva liquidación, debiéndose dejar constancia de ella también en el contrato de mutuo.

Cuando se trate de préstamos en los que se pacten tasas fijas diferentes para distintos períodos, corresponde indicar la tasa efectiva de cada uno de los períodos. Por su parte, cuando se convenga una tasa de interés variable, se indicará la tasa efectiva correspondiente al primer período y la fórmula para calcular la tasa efectiva en los períodos siguientes, informando además la tasa efectiva máxima que podrá tener el préstamo y, cuando corresponda, la tasa efectiva mínima.”

- F) Se sustituye el párrafo tercero y los siguientes del N° 6, por los que se indican a continuación:

“Debido a que el importe de las letras de crédito debe concordar con el del mutuo respectivo, antes de poner en circulación las letras de crédito para vivienda la entidad emisora deberá desprender los cupones que, de conformidad con lo dispuesto en el N° 28 del Capítulo II.A.1, no corresponde que sean pagados por ella. En caso de que, por la fecha en la que se efectúe la emisión material de las letras de crédito, corresponda pagar una fracción de un cupón de las letras de crédito emitidas, ella será pagada al vencimiento de dicho cupón. Dicha fracción, que corresponde al monto de la amortización e intereses por el período comprendido entre el día 1° del mes en que se inicie el pago de los dividendos y el último día del respectivo trimestre, podrá ser documentada mediante la suscripción de un pagaré.

El mismo procedimiento deberá seguirse cuando se trate de letras de crédito para fines generales en las que se hubiere convenido que el crédito empezará a devengar intereses y reajustes desde el día primero del mes subsiguiente de aquél en que se celebre el respectivo contrato de mutuo.”

- G) Se introducen los siguientes cambios en el N° 7: i) Se reemplaza la expresión “El artículo 1° del Capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras vigente sobre emisión de letras de crédito,” que aparece en el primer párrafo, por “El N° 2 del Capítulo II.A.1”; ii) Se sustituye la segunda oración del segundo párrafo, por “En estos préstamos, de conformidad con lo dispuesto en el N° 35 del Capítulo II.A.1, la suma de la amortización más los intereses de los doce dividendos mensuales de un año calendario, deben corresponder al valor de los cuatro cupones trimestrales de ese mismo año, de las letras emitidas.”; y, iii) Se suprime el tercer párrafo.
- H) Se suprime el cuarto y séptimo párrafo del N° 8, a la vez que en el sexto párrafo de ese número se elimina la expresión “cualquiera hubiera sido la cantidad pagada anticipadamente”, pasando la última coma a ser punto final.
- I) En el numeral 9.2 se suprime la expresión “del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile”.

- J) En el primer párrafo del numeral 10.1 se introducen los siguientes cambios: i) Se reemplaza la locución “los siguientes”, por “todos los gastos que pueden ser de cargo del deudor de acuerdo con lo indicado en el Capítulo II.A.1, los que corresponden a:”; y, ii) Se suprimen los literales f) y g), pasando el literal h) a ser f), a la vez que se agrega el siguiente:
- “g) Prima de seguros de desgravamen o de cesantía involuntaria, en caso que el deudor de crédito decida contratar alguno de ellos, cuando corresponda.”
- K) Se reemplaza el segundo párrafo del numeral 10.1 por el que sigue:
- “En lo que toca a las características del crédito ofrecido, se deberá informar el plazo de la operación, la(s) tasa(s) de interés que devengará el crédito y la comisión que se cobrará. Cuando se trate de préstamos en letras de crédito con tasa de interés flotante, se hará notar particularmente la variabilidad de los dividendos. De acuerdo con el Capítulo II.A.1 y según lo indicado en el N° 5 del presente título, deberá proporcionarse al cliente la información de la(s) tasa(s) efectiva(s).”
- L) En el primer párrafo del numeral 10.2 se suprime la locución “cada uno de los gastos detallados en el numeral 10.1 precedente y los datos que a continuación se indican” y se reemplazan sus tres primeros literales por los siguientes:
- “a) El detalle de los gastos que correspondan, por los conceptos indicados en el primer párrafo del numeral 10.1 precedente.
- b) El plazo a que ha sido concedido el crédito, la(s) tasa(s) de interés y las comisiones que se han pactado en el mutuo respectivo. Cuando se pacte más de una tasa fija o una tasa flotante, se indicarán los períodos de vigencia, las tasas de interés máximas y mínimas y los montos máximos y mínimos que, según dichas tasas, pueden alcanzar los dividendos.
- c) La(s) tasa(s) de interés efectiva, según lo indicado en el N° 5 de este título.”
- M) Se sustituyen los dos primeros párrafos del numeral 12.1 por el siguiente:
- “Los bancos están facultados para otorgar préstamos en letras de crédito que tengan por finalidad pagar anticipadamente otro préstamo de igual naturaleza, otorgado por la misma u otra institución financiera.

Estos nuevos préstamos pueden cursarse en monedas y modalidades de reajustes o de intereses distintas a las del crédito en letras de crédito que se prepaga.”

- N) En el numeral 12.3 se suprime la oración inicial de su primer párrafo y se elimina su segundo párrafo, intercalándose como primer párrafo el que sigue:

“El monto del préstamo en letras de crédito que se otorgue para pagar otro de la misma naturaleza, debe ajustarse a su respectivo límite, según lo indicado en los numerales 2.1 y 2.2 de este título. De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II.A.1, el nuevo crédito queda exento de dichos límites por el período que medie entre la fecha de su otorgamiento y aquella en que se efectúe el prepago del anterior.”

- Ñ) Se suprime el segundo párrafo del numeral 12.4.

3. Modificaciones a los Anexos.

Se sustituyen los Anexos del Capítulo por lo que se adjuntan, los cuales incluyen ajustes en los textos que guardan relación con las referencias a las nuevas normas y con el uso de distintas tasas de interés.

Se reemplazan todas las hojas del Capítulo 9-1, por las que se acompañan.

Saludo atentamente a Ud.,

GUSTAVO ARRIAGADA MORALES
Superintendente de Bancos e
Instituciones Financieras