

ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESION N° 1.729 DEL COMITE EJECUTIVO DEL BANCO CENTRAL DE CHILE, CELEBRADA EL JUEVES 8 DE MAYO DE 1986.

Asistieron a la Sesión los miembros del Comité señores:

Presidente, don Enrique Seguel Morel,
Vicepresidente, don Alfonso Serrano Spoerer,
Gerente General, don Jorge Court Mook.

Asistieron, además, los señores:

Fiscal, don José Antonio Rodríguez Velasco,
Director de Política Financiera, don Fernando Escobar Cerda,
Director de Operaciones, don Santiago Pollmann Azancot,
Director Asesor Comité Ejecutivo, don Claudio Pardo Echeverría,
Secretario General, señora Carmen Hermosilla Valencia.

1729-01-860508 - Modifica Anexo N° 1 del Capítulo II.B.5.5 del Compendio de Normas Financieras - Memorandum N° 219 de la Dirección Asesora del Comité Ejecutivo.

El señor Director Asesor del Comité Ejecutivo recordó que por Acuerdo N° 1719-02-860321 se complementó el "Sistema de Reprogramación de Créditos Hipotecarios Acuerdo N° 1583-01-840705", a objeto de permitir a los deudores prepagar los saldos adeudados de los préstamos en letras de crédito con nuevos mutuos hipotecarios, conservando los beneficios del Acuerdo N° 1583-01-840705. El Acuerdo N° 1719-02-860321 estableció que el nuevo mutuo hipotecario podía exceder hasta en un 20% el saldo residual de la parte del mutuo hipotecario original financiado con letras de crédito. Ese exceso puede utilizarse para incluir en el nuevo mutuo saldos de créditos complementarios y costos de prepago que resulten de un cambio de institución financiera para la emisión del nuevo mutuo.

Asimismo, el referido Acuerdo permite que el plazo del nuevo mutuo hipotecario pueda ser, como máximo, 1,5 veces el plazo residual del crédito objeto del prepago, siempre y cuando el deudor no hubiese capitalizado el equivalente a más de doce meses de dividendos atrasados. No obstante lo anterior, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, en la Circular respectiva, determinó que, para los efectos de fijar los plazos de los nuevos mutuos, estos plazos se considerarán siempre en términos de años completos despreciando, en consecuencia, toda fracción que pudiera resultar.

Como resultado de diversas conversaciones con representantes de la banca que opera con créditos hipotecarios, se ha podido detectar la necesidad de ampliar los usos que se pueden dar al 20% de exceso antes aludido, así como también, darle una forma más práctica a la determinación de los plazos de los nuevos mutuos hipotecarios. Esto permitirá hacer más expedito y generalizado el proceso de sustitución de deudas hipotecarias que se persigue con el Acuerdo N° 1719-02-860321.

QMA

Por lo anterior, se propone modificar el Anexo N° 1 del Capítulo II.B.5.5 del Compendio de Normas Financieras, que contiene las condiciones aplicables a los nuevos mutuos hipotecarios, en tal sentido.

El Comité Ejecutivo acordó introducir las siguientes modificaciones al Anexo N° 1 del Capítulo II.B.5.5 "Sistema de Reprogramación de Créditos Hipotecarios Acuerdo N° 1583-01-840705" del Compendio de Normas Financieras:

1.- Sustituir el inciso segundo del numeral 1.2, por el siguiente:

"Asimismo, se podrá incluir en el nuevo mutuo, y sujeto al 20% de exceso aludido en el inciso anterior:

- a) Los gastos notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de la nueva obligación hipotecaria, así como los gastos derivados de estudios de títulos y tasaciones de los inmuebles hipotecarios, si correspondiere.
- b) Los gastos en que deba incurrir el deudor hipotecario que se cambia de institución financiera y que resultan del diferencial de tasa devengado en favor de la institución financiera que originalmente le concedió las ampliaciones de plazo estipuladas en este Capítulo.
- c) Un monto destinado a cubrir la eventual diferencia de precio, expresamente pactado entre el emisor de las letras de crédito y el deudor, que se presume pueda resultar de la liquidación de las letras de crédito asociadas al nuevo mutuo hipotecario. El monto que se destine a cubrir dicha eventual diferencia de precio, en ningún caso podrá exceder del 4% del saldo teórico a que alude el inciso precedente. Si como resultado de la efectiva intermediación de las letras de crédito quedase un remanente a favor del deudor, éste sólo podrá aplicarse a los gastos de la operación que aún estuviesen pendientes de pago y, en su defecto, a los dividendos de vencimientos más próximos de la nueva obligación hipotecaria.
- d) Los costos de prepago pactados en el mutuo original que resulten para un deudor cuya nueva obligación hipotecaria se convenga en una institución financiera distinta de la que concedió el crédito objeto del pago. Si la sustitución del mutuo hipotecario tiene lugar sin cambio de institución financiera, los costos de prepago que pueden considerarse en el 20% de exceso aludido en este Anexo, sólo podrán considerar los intereses de las correspondientes letras de crédito por el período comprendido entre la fecha de extinción del crédito original y la de amortización extraordinaria de dichas letras."

2.- Sustituir el numeral 1.3, por el siguiente:

"1.3 El plazo del nuevo mutuo hipotecario podrá ser hasta 1,5 veces el plazo residual del crédito objeto del prepago. No obstante



lo anterior, una vez determinado el plazo del nuevo mutuo hipotecario, y en el caso de que el nuevo mutuo se financie a través de la emisión de letras de crédito, este plazo podrá aproximarse al que resultare más cercano de entre los siguientes plazos finales para el nuevo mutuo hipotecario: 3, 5, 8, 12, 15 ó 20 años.

No obstante, si el deudor hubiera capitalizado, en virtud de lo dispuesto en la letra a) del N° 7 de este Capítulo, el equivalente de más de doce meses de "dividendos" atrasados, el plazo del nuevo mutuo hipotecario no podrá exceder el plazo residual del crédito objeto del prepago."

- 3.- La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, en uso de sus atribuciones, dictará las normas contables y de control para el buen cumplimiento del presente Acuerdo.

1729-02-860508 - Costos y gastos asociados al pago de deudas hipotecarias no acogidas al sistema de reprogramación del Capítulo II.B.5.5 del Compendio de Normas Financieras - Memorándum N° 221 de la Dirección Asesora del Comité Ejecutivo.

El señor Director Asesor del Comité Ejecutivo señaló que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 22° del Capítulo II.A.1 "Normas sobre la emisión de letras de crédito" del Compendio de Normas Financieras, es responsabilidad de este Banco Central de Chile detallar los costos y gastos que se pueden incluir en el nuevo mutuo hipotecario que deban suscribir los deudores cuando prepaguen obligaciones con el objeto de sustituirlas por otros créditos.

En el caso de las deudas hipotecarias acogidas al sistema de reprogramación descrito en el Capítulo II.B.5.5 del Compendio de Normas Financieras, los costos y gastos que se pueden incluir en el citado mutuo están detallados en el numeral 1.2 del Anexo N° 1 del referido Capítulo.

En la normativa vigente, falta por detallar los costos y gastos que se pueden incluir en el nuevo mutuo hipotecario, asociados a operaciones no acogidas al sistema de reprogramación de deudas hipotecarias antes mencionado, por lo que se somete a consideración del Comité Ejecutivo, un proyecto de acuerdo mediante el cual se establecería que dichos costos y gastos serían aquellos referidos en el numeral 1.2 antes citado.

El Comité Ejecutivo acordó, para los efectos de lo dispuesto en el inciso quinto del Artículo 22° del Capítulo II.A.1 "Normas sobre la Emisión de Letras de Crédito" del Compendio de Normas Financieras, que los costos y gastos asociados a las operaciones hipotecarias no acogidas

A
Q

al sistema de reprogramación estipulado en el Capítulo II.B.5.5 del Compendio de Normas Financieras, serán aquellos a que hace referencia el inciso segundo del numeral 1.2 del Anexo N° 1 del Capítulo II.B.5.5 de dicho Compendio, sin sujeción a los márgenes que se establecen en el numeral citado.



ALFONSO SERRANO SPOERER
Vicepresidente



ENRIQUE SEGUEL MOREL
Presidente



CARMEN HERMOSILLA VALENCIA
Secretario General



JORGE COURT MOOCK
Gerente General