

07
ANT.: Proyecto de fusión entre Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A. y Principal Hipotecaria S.A. Rol FNE N° 2077-12.

MAT.: Informe Preliminar.

Santiago,

04 JUL. 2012

A : FISCAL NACIONAL ECONÓMICO

DE : JEFE DIVISIÓN DE FUSIONES Y ESTUDIOS (P)

Por este medio, y de conformidad a lo establecido en la Guía Interna para el Análisis de Operaciones de Concentración Horizontales (en adelante "la Guía"), presento a usted el siguiente Informe, relativo a la operación del Antecedente, recomendando no abrir investigación, en virtud de las razones que a continuación se exponen:

I. ANTECEDENTES

1. Mediante hechos esenciales de fecha 4 de abril de 2012, Principal Créditos Hipotecarios S.A. ("**Principal Créditos**") y Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A. ("**Hipotecaria Cruz del Sur**"), comunicaron a la Superintendencia de Valores y Seguros ("**SVS**") la suscripción de un acuerdo de entendimiento entre los accionistas de ambas compañías ("**Grupo Principal**" y "**Grupo Cruz del Sur**", respectivamente, y en conjunto las "**Partes**"), en virtud del cual se comprometieron a llevar a efecto una asociación entre ambos para unir los negocios de sus respectivas filiales agentes administradores de mutuos hipotecarios (la "**Operación**").
2. Según consignan las referidas comunicaciones, la Operación se materializaría fusionando Hipotecaria Cruz del Sur y Principal Créditos, incorporando ésta a aquella, y celebrando con posterioridad una compraventa de acciones de la sociedad resultante de la fusión, correspondiendo, en definitiva, al Grupo Cruz del Sur el 51% de la propiedad en la nueva compañía y al Grupo Principal el 49% restante. De cumplirse las condiciones especificadas en el acuerdo, la compraventa de acciones debería celebrarse a más tardar el día 1° de julio de 2012.

3. Hipotecaria Cruz del Sur es un Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Endosables (“AAMHE”). Constituida en 1988, se trata del primer AAMHE creado en el país y, al mes de suscripción del acuerdo, administraba una cartera de créditos hipotecarios (propios y ajenos) de un valor par levemente superior a los nueve y medio millones de UF¹. Hipotecaria Cruz del Sur es controlada por la Compañía de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A.², que ostenta poco más de un 70% de su propiedad. Su controladora, además de explotar el giro de su denominación, tiene una serie de filiales que prestan servicios financieros.
4. Principal Créditos es también un AAMHE. Constituida en 1989, al mes de suscripción del acuerdo administraba una cartera de créditos hipotecarios (propios y ajenos) de un valor par superior a los once y medio millones de UF. Principal Créditos pertenece al conglomerado norteamericano Principal Financial Group, que ofrece en 15 países una amplia gama de productos y servicios financieros, incluyendo servicios de inversión y de jubilación, seguros de vida y de salud, así como servicios bancarios.

II. ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA OPERACIÓN

5. Como se consignó, la Operación que preliminarmente se analiza supone el cese en la independencia de dos agentes administradores de mutuos hipotecarios. Según establece el Título V del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 de 1931 (“DFL 251”), las compañías de seguro pueden adquirir mutuos hipotecarios endosables (“MHE”) como respaldo de sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo.
6. La misma regulación autoriza a las compañías de seguros a constituir AAMHE para que estos, por cuenta propia o de las aseguradoras, otorguen y administren mutuos con garantía hipotecaria que, endosados a la orden de las compañías y en la medida que cumplan una serie de requisitos legales,

¹ Se entiende por valor par, al valor del capital no amortizado, incluidos los intereses devengados pendientes de cobro.

² Los controladores finales de la Compañía de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A. son doña María Nosedá Zambra de Angelini, don Roberto Angelini Rossi y doña Patricia Angelini Rossi, quienes cuentan con un acuerdo de actuación conjunta.

pueden respaldar un porcentaje de las reservas técnicas y el patrimonio de riesgo de la compañía endosataria.

7. Como se observa, los AAMHE proveen al menos tres productos relacionados: ofrecen al público mutuos hipotecarios; a las compañías de seguros la cesión de los mismos mutuos, créditos que estas adquieren para respaldar sus reservas técnicas y su patrimonio de riesgo; y la administración de los MHE.

II.1. Mercados Relevantes

8. Por las razones que más adelante se expresan, la definición precisa de los mercados relevantes involucrados en la Operación pueden ser dejados en suspenso. Para efectos de informar preliminarmente la Operación, se describirán sus efectos estructurales en los tres ámbitos antes señalados; esto es, en la provisión de instrumentos que puedan respaldar las reservas técnicas y el patrimonio de riesgo de las compañías de seguros; en la administración de MHE; y, por último, en la provisión de mutuos o prestamos al público general.

II.1.1. Respaldo de reservas técnicas y patrimonio de riesgo

9. El artículo 21 del DFL 251 detalla los instrumentos y activos que pueden respaldar las reservas técnicas y el patrimonio de riesgo de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. En la letra e) de su número 1, el mentado artículo estatuye a los MHE como uno de aquellos instrumentos. Por lo mismo, la operación que aquí se analiza podría, en principio, afectar la oferta de instrumentos para el respaldo de reservas técnicas y patrimonio de riesgo de entidades aseguradoras y reaseguradoras.
10. Sin perjuicio de la amplia gama de instrumentos en que dichas compañías pueden invertir para los fines señalados, y teniendo en cuenta que la sustitubilidad entre los mismos podría estar constreñida por los límites máximos de inversión que para cada uno de ellos establece el artículo 23 del DFL 251, conviene asumir un supuesto conservador y observar los posibles

efectos de la Operación en el mercado de otorgamiento de MHE susceptibles de utilización como respaldo.

11. Conviene aclarar, como cuestión previa, quiénes pueden legalmente participar de este mercado. Como ya hemos adelantado, los AAMHE cuentan con tal habilitación legal, de modo que integran el mercado que hipotéticamente hemos definido. Sin embargo, no son los únicos. En efecto, el inciso segundo del artículo 90 del DFL 251 habilita también a las compañías de seguros a adquirir, como respaldo, MHE otorgados por los bancos, por las asociaciones de ahorro y préstamo y por aquellas otras entidades que autorice la ley, en la medida en que tales mutuos cumplan con los requisitos establecidos para la inversión en MHE otorgados por agentes administradores³. Entre aquellas otras entidades que autoriza la ley se encuentran las cajas de compensación⁴.

12. Con todo, los AAMHE y las cajas de compensación, de un lado, y los bancos, de otro, se encuentran sometidos a la fiscalización de entidades distintas. De esta suerte, las estadísticas públicas ofrecidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) respecto de los MHE endosables no discrimina entre aquellos que cumplen y aquellos que no cumplen con los requisitos exigidos para que los mismos respalden reservas técnicas y patrimonio de riesgo de las compañías aseguradoras y reaseguradoras.

13. Por lo anterior, y asumiendo un escenario artificialmente conservador, se muestran en el cuadro siguiente los niveles de concentración y las participaciones de mercado de los AAMHE supervisados por la SVS, medidos por el valor total de los créditos endosados, en UF, para el 2011.

³ En efecto, la disposición citada señala "Las compañías de seguros podrán, también, adquirir mutuos hipotecarios endosables, a que se refiere el artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos, y mutuos hipotecarios endosables otorgados en conformidad a la ley N° 16.807 u otras leyes, siempre que dicha inversión cumpla con los fines, modalidades y limitaciones que establece este Título". A su vez, el punto II.6. del Capítulo 8-4 de la Recopilación Actualizada de Normas de la SBIF ("**Cap. 8-4 RANSBIF**") estatuye, sin perjuicio de la regulación de la SBIF para los mutuos hipotecarios endosables otorgados por bancos e instituciones financieras, "para que dichos mutuos sean representativos de reserva técnica y patrimonio de las compañías de seguros, deberán cumplir con todas las exigencias adicionales establecidas por la Superintendencia de Valores y Seguros para el efecto".

⁴ Artículo 21 Ley N° 18833 y el punto I.1. de la Norma de Carácter General de la Superintendencia de Valores y Seguros N° 136 ("**NCG 136**").

Cuadro N°1:
Concentración y participaciones en el mercado de créditos endosados por agentes administradores supervisados por la SVS (2011).

Empresa	Participación de Mercado	
	Monto Total Nominal	Valor Total de compra
METLIFE	29%	29%
PRINCIPAL	18%	18%
BICE HIPOTECARIA	18%	18%
CRUZ DEL SUR	18%	18%
CIMENTA	6%	6%
LA CONSTRUCCION	6%	6%
M Y V	4%	4%
RENTA NACIONAL	2%	2%
CONCRECES	0%	0%
ING	0%	0%
PENTA	0%	0%
MERCADO	100%	100%
HHI	1.864	1.868
ΔHHI	647	649

Fuente: SVS

14. Con esta definición del mercado el Índice Herfindhal Hirschman (“HHI”, por su sigla en inglés) asciende a 1.868, y aumenta producto de la Operación en 649 puntos. Si bien dichos índices superan los umbrales establecidos en la Guía⁵, debe tenerse presente que excluye no solo a los otros actores legalmente habilitados para ofrecer MHE como respaldo, sino que omite todos los otros instrumentos en que las aseguradoras y reaseguradoras pueden invertir para respaldar sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo. Las razones anteriores permiten descartar, en un análisis preliminar, mayores riesgos producto de la Operación en el mercado que se analiza⁶.

⁵ Según se consigna en la Guía, en principio, la FNE descarta analizar una operación de concentración horizontal, si el índice de concentración Herfindhal Hirschman (HHI) no varía por sobre ciertos umbrales, dependiendo del nivel de concentración resultante. Ello ocurre:

- a. Si el HHI post fusión es menor a 1.000;
- b. Si $1000 < \text{HHI} < 1.800$ y $\Delta \text{HHI} < 100$;
- c. Si $\text{HHI} > 1.800$ y $\Delta \text{HHI} < 50$.

⁶ Con todo, y como se tratará más adelante, los MHE otorgados por agentes administradores presentan algunas diferencias con aquellos otorgados por los bancos. Por existir una serie de otros

II.1.2. Administración de MHE

15. En cuanto a la administración de MHE, esta puede ser ejercida, para los efectos de respaldar reservas técnicas y patrimonio de riesgo de compañías aseguradoras y reaseguradoras, tanto por AAMHE⁷ como por los bancos e instituciones financieras⁸, estos dos últimos sin necesidad de inscripción en el registro especial de AAMHE que lleva la SVS.
16. Con todo, para que los bancos e instituciones financieras puedan actuar como agentes administradores deben celebrar con las compañías de seguros contratos de administración de carteras. Adicionalmente, en el cumplimiento de tales contratos, los bancos e instituciones financieras pueden actuar como mandatarios a nombre propio o de sus mandantes. Por lo dicho, las estadísticas disponibles respecto de las carteras de MHE administradas por los bancos e instituciones financieras no permiten distinguir entre aquellos administrados en virtud de un mandato de aquellos que no.
17. Por lo anterior, y asumiendo nuevamente un mercado artificialmente estrecho, se muestran en el cuadro siguiente los niveles de concentración y las participaciones en el mercado de administración de MHE, por agentes administradores supervisados por la SVS, medidos en valor par para agosto de 2011.

instrumentos, tanto en el mercado chileno como extranjero, que pueden demandarse en este mercado, no analizaremos aquí en detalle las diferencias señaladas.

⁷ Ver el artículo 83 DFL 251 y el punto I.1. de la NCG 136.

⁸ Ver el artículo 88 del DFL 251, la NCG 136 punto II.1.1 y el inciso 3° del n° 7 del artículo 69 de la Ley General de Bancos ("LGB") y punto II. del Cap. 8-4 de la RANSBIF.

Cuadro N°2:
 Concentración en el mercado de administración de MHE por parte de agentes administradores supervisados por la SVS, medidos por valor par.
 (2011)

Agente Administrador	Participación de Mercado
BICE HIPOTECARIA	21%
PRINCIPAL	17%
METLIFE	14%
CRUZ DEL SUR	13%
LA CONSTRUCCION	10%
PENTA	9%
CIMENTA	8%
RENTA NACIONAL	4%
CONCRECES	1%
HOGAR Y MUTUO	1%
M Y V	0%
CONTEMPORA	0%
CCAF LOS ANDES	0%
CCAF LOS HEROES	0%
CCAF LA ARAUCANA	0%
HHI	1.406
ΔHHI	454

Fuente: SVS

18. A pesar de que los umbrales establecidos en la Guía son superados, es posible descartar preliminarmente mayores riesgos derivados de la Operación pues, tal como destacamos, los bancos se encuentran habilitados para administrar MHE. Ello resulta relevante por dos razones, la primera es que el mercado de administración de MHE aptos para respaldar patrimonio y reservas de las aseguradoras debiese incluir todos aquellos que, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley, no han sido incluidos por las razones antedichas⁹. La segunda es que, de ser efectivamente el mercado tan estrecho como aquí lo hemos definido, y de poder las entidades que se fusionan ejercer algún poder de mercado en él, lo cierto es que los bancos contarían con pocas dificultades para ingresar y desafiar a la entidad fusionada en la administración de MHE.

⁹ Sin ir más lejos, el Banco Consorcio (cuyos MHE se encontraban hasta hace poco bajo la supervisión de la SVS) administra doce y medio millones de UF en MHE. El hecho de que Consorcio administrara, hasta hace poco, sus MHE a través de un agente administrador supervisado por la SVS, y que el mismo grupo empresarial cuente con aseguradoras y reaseguradoras, son circunstancias que hacen sospechar que su cartera de créditos (al menos en un porcentaje importante) integran el mercado en análisis.

II.3. *Otorgamiento de mutuos*

19. Sin perjuicio de que la Operación no haga esperables, preliminarmente, riesgos competitivos en el endoso y administración de MHE de cara a las aseguradoras, que invierten en ellos como respaldo, se hace necesario analizar los posibles efectos de la operación de cara a los mutuarios, a los sujetos a quienes se otorgan dichos créditos luego endosados.

20. En un amplio rango, los MHE podrían competir, de cara a consumidores, con cualquier forma de financiamiento. Sin embargo, conviene iniciar el análisis observando los niveles de concentración, y su variación producto de la Operación, en el mercado definido de un modo estrecho. Se exhiben a continuación, para el año 2010, el número de MHE otorgados, el monto total nominal de los mismos y su monto promedio, ambos en UF, por AAMHE supervisado por la SVS, junto a la participación de cada una de ellas (medidas por monto otorgado), los niveles de concentración y su variación producto de la Operación.

Cuadro N°3:
Número, monto total y monto promedio de MHE otorgados por agentes administradores bajo supervisión de la SVS. Índice HHI y su variación.
2010

Empresa	Número Préstamos Otorgados	Monto Total Nominal	Promedio de préstamos	Participación del mercado
METLIFE	856	2.022.414,20	2.362,63	21%
PRINCIPAL	369	1.856.524,51	5.031,23	19%
BICE HIPOTECARIA	684	1.613.800,00	2.359,36	17%
CONSORCIO	460	885.623,19	1.925,27	9%
CRUZ DEL SUR	276	851.238,12	3.084,20	9%
LA CONSTRUCCION	816	719.567,77	881,82	8%
PENTA	86	467.490,66	5.435,94	5%
CIMENTA	148	444.727,00	3.004,91	5%
ING	113	420.624,00	3.722,34	4%
RENTA NACIONAL	87	141.409,99	1.625,40	1%
CCAF LOS ANDES	96	64.627,36	673,20	1%
M Y V	53	24.788,00	467,70	0%
CONCRECES	15	14.529,00	968,60	0%
CCAF LA ARAUCANA	18	9.352,62	519,59	0%
CCAF LOS HEROES	12	7.632,66	636,06	0%
MERCADO	4.089	9.544.349,08	2.334,15	100%
HHI				1.404
ΔHHI				347

Fuente: SVS

21. Si bien los umbrales de concentración definidos en la Guía son levemente superados, cabe consignar que existen disponibles en el mercado otros créditos con que los mutuarios podrían, en principio, sustituir los MHE otorgados por agentes administradores, siendo los más obvios candidatos los MHE otorgados por bancos e instituciones financieras.
22. En el cuadro que sigue se exhiben las mismas variables ofrecidas en el cuadro anterior, para el mismo periodo, en un mercado hipotético que integraran, además de los AAMHE, los bancos y demás instituciones financieras¹⁰. Se ha utilizado este periodo por ser el último en que existía información comparable entre los MHE otorgados por entidades fiscalizadas por la SBIF y la SVS.

¹⁰ En el Anexo N°1 se ofrece un cuadro comparativo entre las regulaciones a que están sujetas los MHE otorgados por agentes administradores supervisados por la SVS y por la SBIF.

Cuadro N°4:
Número, monto total y monto promedio de MHE otorgados por agentes administradores bajo supervisión de la SVS y la SBIF. Índice HHI y su variación.
2010

Empresa	Monto otorgado en UF	Número de créditos otorgados	Valor promedio de crédito otorgado	% valor	% número
Del Estado De Chile	11.848.331	26.556	446	35,62	73,80
Metlife	4.044.828	1.712	2.363	12,16	4,76
Principal	3.713.049	738	5.031	11,16	2,05
Bice Hipotecaria	3.227.600	1.368	2.359	9,70	3,80
Consortio	1.771.246	920	1.925	5,33	2,56
Cruz Del Sur	1.702.476	552	3.084	5,12	1,53
La Construcción	1.439.136	1.632	882	4,33	4,54
Penta	934.981	172	5.436	2,81	0,48
Banco Consortio	909.565	482	1.887	2,73	1,34
Cimenta	889.454	296	3.005	2,67	0,82
ING	841.248	226	3.722	2,53	0,63
Bice	741.246	202	3.670	2,23	0,56
De Chile	391.755	351	1.116	1,18	0,98
Renta Nacional	282.820	174	1.625	0,85	0,48
BBVA	224.193	154	1.456	0,67	0,43
CCAF Los Andes	129.255	192	673	0,39	0,53
M Y V	49.576	106	468	0,15	0,29
Falabella	45.898	54	850	0,14	0,15
Conceces	29.058	30	969	0,09	0,08
CCAF La Araucana	18.705	36	520	0,06	0,10
CCAF Los Heroes	15.265	24	636	0,05	0,07
Corpbanca	9.295	6	1.549	0,03	0,02
Total mercado	33.258.980	35.983	924		
HHI	-	-	-	1.746	5.523
ΔHHI	-	-	-	114	6

Fuente: SBIF y SVS

23. De constituir éste un mercado relevante, los umbrales establecidos en la Guía no son superados si las participaciones son medidas por número de créditos y son excedidos levemente en el caso de medirse en términos de valor.
24. Así, sea que el mercado incluya o no a los bancos, lo cierto es que los umbrales establecidos en la Guía son superados sólo escasamente. A lo anterior debes sumarse que el mercado de MHE muestra características propias de un industria dinámica, como la entrada de 7 empresas y la salida de 12, considerando instituciones no bancarias, desde el año 2001 hasta la fecha. La última de las entrantes, M y V, con tan solo 2 años en el mercado,

administra ya medio millón de UF. Asimismo, cabe tener en cuenta que existen hoy 14 empresas que, bajo la supervisión de la SVS, entregan MHE, y 22 si se suman aquellas entidades supervigiladas por la SBIF que ofrecen MHE.

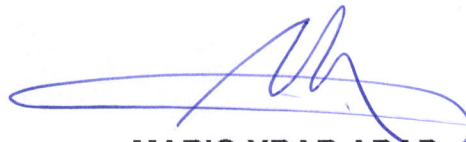
25. A lo anterior se suma el hecho que, para los tres mercados antes identificados, las barreras a la expansión de los bancos –o, en caso que no participen de ellos, para que operara una sustitución desde el punto de vista de la oferta– parecen menores.
26. Lo único que podría acarrear algún riesgo, y que amerita recomendar al sr. Fiscal mantener un grado de vigilancia en el mercado luego de la Operación, es que las empresas fusionadas se encuentran entre aquellas que cuentan con los más altos montos promedio de MHE otorgados. Ello podría sugerir, eventualmente, que Principal Créditos e Hipotecaria Cruz del Sur explotaran un mercado más reducido que el de los MHE otorgados por agentes administradores bajo supervisión de la SVS, que fue la definición de mercado más estrecha que hemos utilizado. Sin embargo, y observada tanto la legislación como la práctica de la industria, no se observa evidencia de que el mercado deba ser definido de forma tan estrecha.
27. Muestra de lo anterior es que los demás AAMHE, si bien no entregan con regularidad MHE de montos tan altos como las empresas cuya fusión motiva este informe –fuera del caso de Penta Hipotecaria, que presenta los montos promedio más altos del mercado–, sí lo hacen en ocasiones, mostrando con ello que si Principal Créditos e Hipotecaria Cruz del Sur, producto de la Operación, quisieran explotar poder de mercado en el nicho de MHE de alto monto, podrían ser rápidamente disciplinados por sus demás competidoras.

III. CONCLUSIÓN

28. En suma, teniendo presente que la Operación no altera mayormente las estructura de los mercados en que incide, manteniendo niveles de concentración moderados, así como la circunstancia de no observarse –al menos preliminarmente– mayores barreras a la expansión de los demás

agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, así como de instituciones bancarias o de servicios financieros, se recomienda al sr. Fiscal –salvo su mejor parecer– archivar los antecedentes, sin perjuicio de las facultades de esta Fiscalía de velar permanentemente por la libre competencia en los mercados y de mantener bajo estrecha observación la oferta de mutuos hipotecarios endosables de mayores montos, una vez concretada la Operación.

Saluda atentamente a usted,



MARIO YBAR ABAD
JEFE DIVISION FUSIONES Y ESTUDIOS
(PROVISORIO)



JCS

ANEXO N°1: Cuadro comparativo de la regulación MHE otorgados por agentes administradores supervisados por la SVS y por agentes supervisados por la SBIF.

	AAMHE	Bancos
A quienes pueden otorgarse los créditos	Tanto personas naturales como jurídicas (art. 90 DFL 251).	No específica.
Fines de los créditos	<ul style="list-style-type: none"> - Adquisición, construcción, ampliación o reparación de todo tipo de bienes raíces (art. 90 DFL 251) - Refinanciar MHE otorgados por AAMHE (art. 90 DFL 251) - Pre pagar créditos hipotecarios otorgados con los fines antedichos otorgados por bancos (incluidos con letras) y las asociaciones de ahorro y préstamo (art. 90 DFL 251) - Otros que defina una NCG de la SVS (art. 92 DFL 251). <p>Punto I.1.a) NCG136 establece que pueden otorgarse MHE para fines generales. Diferencia es que aquellos otorgados para fines generales solo pueden constituir respaldo de un máximo del 5% de las reservas técnicas o patrimonio de riesgo de las compañías del 2° grupo y hasta un 10 de las reservas técnicas de las del primer grupo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adquisición, ampliación, reparación de viviendas o construcción. Para ésta última sólo a usuario final de inmuebles. (I.1.c. Cap. 8-4 RNSBIF) - fines generales (I.1.b. Cap. 8-4 RNSBIF) - Compañías pueden adquirirlos en la medida que cumplan con los fines establecidos para los MHE otorgados por AA.NCG 136 I.1.a. inc. final)
Monto de los mutuos	<ul style="list-style-type: none"> - Hasta por el valor de tasación del inmueble dado en garantía hipotecaria (art. 90 inc. 3° DFL 251 y NCG 136 I.1.c.). - Para respaldar patrimonio y reservas, hasta 80% del valor de tasación del inmueble, salvo que seguros garanticen el pago del exceso (art. 90 inc. 3° DFL 251 y NCG 136 I.1.c.) <p>Maximo de 20.000 UF si deudor persona natural y jurídica el menor entre 100.000 UF y el 1% de reservas técnicas y</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No podrán exceder el 80% del valor del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía, o del precio de venta si es inferior a tasación (I.2. Cap. 8-4 RNSBIF) - Si son pagaderos o están expresados en moneda extranjera límite es 65% de tasación o precio (I.2. Cap. 8-4 RNSBIF).

	<p>patrimonio de riesgo. (NCG 136 I.1.c.) No inferior a un año ni superior a 40 (NCG 136 I.1.c.)</p>	<p>No inferior a un año ni superior a 40 (I.1.a. Cap. 8-4 RNSBIF)</p>
<p>Calidad de la hipoteca</p>	<p>De primer grado, o de segundo en la medida en que la primera no sea general y, sumada al monto del mutuo, no exceda el límite de 80% de la tasación (art. 90 inc. final DFL 251 y (NCG 136 I.1.e). No pueden haber más prohibiciones de grabar o enajenar que las del MHE, salvo las de subsidios habitacionales.</p>	<p>- De primer grado y específica para la obligación. Puede ser de 2° si la 1ª no es general y en conjunto no superan monto máximo (I.3. Cap. 8-4 RNSBIF) - Hay prohibición de condicionar el crédito constitución de hipoteca que sirva de garantía general a otros productos que el cliente contrate con el banco, salvo que medie solicitud expresa del deudor (I.3. Cap. 8-4 RNSBIF).</p>
<p>Formalidades otorgamiento</p>	<p>Por escritura pública, con cláusula a la orden, una sola copia autorizada (art. 91 DFL 251). Excepción: - para los que tengan subsidio del estado, que pueden ser otorgados por instrumento privado protocolizado (NCG 136 I.1.b. inc. 1°). - Procedimiento simplificado escrituración art. 5° Ley 19.439.</p>	<p>Escritura pública con cláusula a la orden, una copia autorizada (I.1.a. Cap. 8-4 RNSBIF) Excepción: - Procedimiento simplificado escrituración art. 5° Ley 19.439 (I.1. Cap. 8-4 RNSBIF).</p>
<p>Formalidades endoso</p>	<p>Indicando el nombre del cesionario. Cedente sólo responde de existencia. Cesión debe anotarse al margen de inscripción de la hipoteca para fines de información (art. 91 DFL 251). No puede haber endoso mientras no se haya inscrito la hipoteca (NCG 136 I.1.e).</p>	<p>- Inscripción es requisito para su cesión y de no inscribirse durante los 120 días siguientes a la operación, ésta perderá su carácter de mutuo hipotecario endosable (I.6. Cap. 8-4 RNSBIF). - Puede cederse a (I.10. Cap. 8-4 RNSBIF): o Bancos o Sociedades securitizadoras de que trata el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores o Fondos de inversión de créditos securitizados de la ley 18.815 o Compañías aseguradoras o AAMHE</p>

Seguros	<p>- Artículo 40 DFL 251 establece las mismas condiciones para todas las entidades crediticias. Los seguros deben licitarse. Norma entra en vigencia el 1° de julio de este año según art. 2° transitorio de la Ley 20.552. Lo mismo NCG 136 desde modificación por NCG 333</p> <p>- Deudor puede solicitar que monto asegurado se limite al saldo insoluto (NCG 136 I.1.f)</p>	<p>- Artículo 40 DFL 251 establece las mismas condiciones para todas las entidades crediticias. Los seguros deben licitarse. Norma entra en vigencia el 1° de julio de este año según art. 2° transitorio de la Ley 20.552.</p> <p>- Antes: propiedad entregada en garantía debe contar con (i) seguro de incendio, por totalidad del valor de tasación, hasta extinción total deuda (I.1.e. Cap. 8-4 RNSBIF); y, (ii) desgravamen por saldo insoluto (I.1.f. Cap. 8-4 RNSBIF)</p> <p>- Circular SBIF N3530 adapta normativa de seguros a exigencias de licitación contenidas en 20552)</p>
Moneda de los mutuos	<p>Necesariamente en unidades de fomento u otros sistemas de reajustabilidad debidamente autorizados por el Banco Central de Chile (NCG N°136 I.2.)</p>	<p>Pueden pactarse en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moneda corriente - pagaderos en moneda extranjera - expresados en moneda extranjera pagaderos en moneda chilena - en pesos moneda chilena reajustables por la variación del tipo de cambio de una moneda extranjera (I.2. Cap. 8-4 RNSBIF)
Tasa	<p>Tasa máxima convencional vigente al momento de la convención. No puede recargarse con comisiones, gastos u otras prestaciones (NCG 136 I.2).</p>	<p>Puede ser fija o flotante. Variable debe sujetarse a reglas de préstamos en letras y, aquellas en moneda extranjera, tasa Prime, Libo o semejante.</p>
Dividendos	<p>Base mensual, periodo máximo que puede fijarse son 12 meses. Debe incluir amortizaciones y dividendos, pudiendo no comprenderlos total o parcialmente solo por los primeros 5 años. Hay periodo de gracia máximo de 6 meses contados desde que el mutuo es otorgado. (NCG 136 I.3)</p>	<p>Prestamos para la vivienda dividendos deben ser mensuales sucesivos vencidos. No pueden ser crecientes ni decrecientes y plazo de gracia no puede superar los 3 meses desde otorgado el crédito (I.1.f. Cap. 8-4 RNSBIF).</p>
Forma de pago del dividendo	<p>Posible descuento por planilla cuando es con fines habitacionales (art. 4 ley 19439), requiere solicitud por escrito</p>	<p>Posible descuento por planilla cuando es con fines habitacionales (art. 4 ley 19439)</p>

<p>Amortizaciones extraordinarias</p>	<p>del deudor y no puede exceder del 30% de sus remuneraciones (NCG 136 I.4). Se aplican reglas de las AFP</p> <p>Pueden prepagarse aun sin consentimiento del acreedor si:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capital inicial < 5.000 U.F. - Pague capital que anticipa, los intereses hasta fecha de pago efectivo y comisión de prepago (no > a mes y medio de intereses pactados, calculados sobre capital prepagado. - Prepago > al 25% del saldo pendiente (NCG 136 I.6.b) <p>Cartas de resguardo permiten que hipotecas no sean una traba para poder entregar los mismos bienes en garantía a una entidad que refinancia la operación.</p>	<p>Aun contra voluntad de acreedor si:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deudor no sea institución fiscalizada por la Superintendencia de Bancos o el Fisco o el Banco Central de Chile - Importe en capital < 5.000 U.F. - Pague capital que anticipa, los intereses hasta fecha de pago efectivo y comisión de prepago (no > a mes y medio de intereses pactados, calculados sobre capital prepagado. - Prepago > al 25% del saldo pendiente (art. 10 Ley 18.010 y (I.9. Cap. 8-4 RNSBIF) - Circular 3511 SBIF que regula procedimientos e información, establecen condiciones muy similares a las de la NCG 136 en materia de amortización de y de cartas de resguardo.
<p>Forma de ejecución</p>	<p>Aplicable procedimiento especial de arts. 103 y ss. LGB según dispone art. 2 ley 19.439</p>	<p>Aplicable procedimiento especial de arts. 103 y ss. LGB según dispone art. 2 ley 19.439 y I.16 Cap. 8-4 RNSBIF</p>