



Información Sobre Liquidación de Deuda y Alzamientos de Mutuos

A continuación, informamos los procedimientos, requisitos y antecedentes sobre solicitudes de liquidaciones de deuda, amortizaciones extraordinarias, cartas de resguardo y alzamientos.

1. Las liquidaciones de deudas serán válidas solamente con la firma y timbre del funcionario responsable de Hipotecaria La Construcción S.A.
2. Las liquidaciones, de conformidad a lo dispuesto en la NCG 333 de la CMF, indican el monto a pagar durante los 15 días hábiles siguientes al de su emisión. En caso de que la liquidación se emita antes del día 9 del mes, los valores indicados con posterioridad a ese día se expresan en forma referencial, al no contar con la equivalencia exacta de la unidad de fomento aplicable a los valores señalados, por encontrarse pendiente la actualización de tal unidad por el organismo competente.
3. El pago efectuado con cheque u otro documento tiene el carácter de condicional, mientras no sea pagado por el banco librado y percibido por "Hipotecaria La Construcción S.A.".
4. La liquidación no es válida para aquellos créditos que se encuentren en proceso judicial, debiendo adicionarse las costas personales y procesales que se hayan devengado.
5. Si la liquidación se usara para efectuar un prepago total de la deuda por refinanciamiento, o por venta de la propiedad, en la que el comprador se financiará con alguna otra institución de crédito con aplicación de una carta de resguardo o con instrucciones notariales, entonces se deberá efectuar una provisión de fondos por el equivalente a un monto de tres dividendos o bien agregarse como provisión en la misma liquidación. Para dichos efectos, la liquidación con la provisión antes dicha será el monto exigido a la entidad que refinance la operación, como condición para aceptar la carta de resguardo correspondiente.
6. Las obligaciones del deudor sólo se extinguirán una vez que pague efectivamente la deuda y demás gastos asociados. Por tanto, en caso de refinanciamiento o venta de la propiedad, el deudor deberá continuar pagando sus dividendos hasta que la deuda sea íntegramente pagada, lo que sucederá cuando la institución que está otorgando el crédito efectúe el pago por cuenta del deudor.

7. El prepago total o parcial podrá efectuarse en todo tiempo, siempre que pague el capital que se anticipa y los intereses calculados hasta la fecha de pago efectivo, más la comisión de prepago respectiva. Los pagos anticipados que sean inferiores al 25% del saldo de la obligación requerirán siempre del consentimiento del acreedor. En virtud de los prepagos parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos mensuales posteriores a él, sin alteración del plazo residual de la deuda.

8. En cuanto al costo o comisión de prepago, se aplicará aquel estipulado en la escritura de mutuo respectiva. Dicho costo podrá variar entre el 3% para créditos otorgados entre el año 1990 y noviembre de 1997; o del equivalente a tres meses o un mes y medio de intereses, en caso de contratos otorgados con posterioridad a noviembre de 1997 y junio de 2004 respectivamente.

9. Adicionalmente, sí la escritura de mutuo tiene fecha entre agosto de 1994 y noviembre de 1997, lo recordamos que, en caso de refinanciamiento, éste puede estar afecto a un costo adicional equivalente a UF 30, según lo establecido en la cláusula octava o undécima de su contrato. Para créditos superiores a UF 5000 se aplicará el costo de prepago indicado en el contrato de mutuo, independiente de la fecha de su otorgamiento.

10. Hipotecaria La Construcción S.A. solamente aceptará cartas de resguardo por operaciones de compraventa. Para los refinanciamientos de deuda por terceros, será exigible el pago al contado de la operación para los efectos de alzamiento de la hipoteca.

11. De conformidad a la Ley N°20.855, que entró en vigencia a contar del 23 de enero de 2016, una vez extinguida totalmente la obligación garantizada, el acreedor otorgará a su cargo y costo, la correspondiente escritura pública de alzamiento de la hipoteca y prohibiciones que se hayan constituido, la que será ingresada para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. De la realización de dicho trámite, se informará por escrito al deudor, al último domicilio registrado, una vez practicada la cancelación correspondiente.

12. Se deja constancia que, en caso de refinanciamientos de deuda, el certificado de exención del impuesto de timbres y estampillas indicado en la Ley N°20.130, en relación con el número 17 del artículo 24 del DL 3475 de 1980, se emite, a solicitud del cliente, en forma adicional a la liquidación de prepago anticipado.

13. Para facilitar el alzamiento de las garantías, se sugiere proporcionar una copia del Certificado de Hipotecas y Gravámenes otorgado por el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

14. Las solicitudes de liquidación de deuda y alzamiento de las garantías deberán presentarse en nuestras oficinas ubicadas en Av. Nueva Providencia N° 1901, piso 2, comuna de Providencia, Santiago.

15. Las liquidaciones sólo se entregarán al cliente personalmente o a su apoderado.

16. Nuestro Departamento de Servicio al Cliente cuenta con modelos de cláusulas de alzamiento, formatos de cartas de resguardo y las condiciones que debe cumplir la entidad que emita cartas de resguardo requeridas para autorizar el alzamiento. Nuestro personal a cargo informará los plazos en la tramitación de las escrituras de alzamientos que se otorguen con ocasión del pago del crédito.