

DIARIO OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CHILE

Ministerio del Interior

I

SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.387

Viernes 27 de Febrero de 2026

Página 1 de 32

Normas Generales

CVE 2769135

MINISTERIO DE ECONOMÍA, FOMENTO Y TURISMO

Subsecretaría de Economía y Empresa de Menor Tamaño

APRUEBA NUEVO REGLAMENTO SOBRE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DEJA SIN EFECTO EL DECRETO N° 42, DE 2012, DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA, FOMENTO Y TURISMO

Núm. 49.- Santiago, 8 de noviembre de 2024.

Visto:

Lo dispuesto en los artículos 32, N° 6 y 35, de la Constitución Política de la República de Chile, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se fija en el decreto supremo N° 100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en la ley N° 18.010, que establece normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica; en el decreto con fuerza de ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.575, de bases generales de la Administración del Estado; en el decreto con fuerza de ley N° 3, de 2019, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores; en la ley N° 19.628, sobre protección a la vida privada; en la ley N° 20.448, que introduce una serie de reformas en materia de liquidez, innovación financiera e integración del mercado de capitales; en la ley N° 20.555, que modifica la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores, para dotar de atribuciones en materias financieras, entre otras, al Servicio Nacional del Consumidor; en la ley N° 20.720, que sustituye el régimen concursal vigente por una ley de reorganización y liquidación de empresas y personas, y perfecciona el rol de la Superintendencia del ramo; en la ley N° 20.855, que regula el alzamiento de hipotecas y prendas que caucionen créditos; en la resolución exenta N° 84, de 2015, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que aprueba Norma General de Participación Ciudadana en la Gestión Pública del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y deja sin efecto resolución administrativa N° 71 exenta, de 2011; y en la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

Considerando:

- Que, el artículo 3, letra b) del decreto con fuerza de ley N° 3, de 2019, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores (en adelante, indistintamente, “Ley N° 19.496” o “Ley de Protección del Consumidor”), consagra, entre otros, el derecho de los consumidores de acceder a una información veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos, su precio, condiciones de contratación y otras características relevantes de los mismos, y el deber de informarse responsablemente de ellos.
- Que, la ley N° 20.555 modificó la referida ley N° 19.496, a objeto de dotar de atribuciones en materias financieras, entre otras, al Servicio Nacional del Consumidor (en adelante e indistintamente, “SERNAC”).
- Que, en virtud de lo establecido en el artículo 62 de la Ley de Protección del Consumidor, el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo tiene la facultad de dictar reglamentos para regular las disposiciones de dicha ley, debiendo dictar un reglamento sobre información al consumidor de créditos hipotecarios.
- Que, conforme a lo anterior, se emitió el decreto supremo N° 42, de 2012, de este origen, el cual “Aprueba reglamento sobre información al consumidor de créditos hipotecarios”, publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de julio de 2012.

CVE 2769135

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz

Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl

Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

5. Que, en cumplimiento de sus funciones y en la búsqueda permanente de espacios de mejora, SERNAC, a través de su Subdirección de Consumo Financiero, desarrolló dos estudios con grupos de académicos, concluidos en abril y septiembre del año 2020, los que tuvieron por objeto estudiar la información que se otorga a los consumidores en los créditos hipotecarios. Como resultado de tales estudios, se sugiere establecer nuevos requisitos en cuanto al contenido y formato de las distintas hojas de resumen y cartillas informativas que las instituciones financieras entregan al consumidor de créditos hipotecarios.
6. Que, por otra parte, este nuevo reglamento es el resultado de reconocer que, desde la dictación del decreto N° 42, de 2012, hay conceptos propios de este giro que han ido variando, por lo que se busca eliminar aquellos que han caído en desuso, y/o actualizar los mismos conforme a sus usos modernos.
7. Que, finalmente, este reglamento innova en cuanto a proponer un formato y una definición de simulación, ampliando su alcance.
8. Que, todo lo anterior confluye en la búsqueda de facilitar una mayor y mejor información de los consumidores de créditos hipotecarios, advirtiéndoles que existen ciertos documentos que ellos pueden y deben exigir.
9. Que, a fin de potenciar la participación ciudadana, se dispuso la realización de una consulta ciudadana del presente reglamento, la cual fue publicada y estuvo disponible en la página web del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo entre los días 2 de febrero de 2022 al 24 de febrero de 2022, recibiendo valiosas propuestas y preguntas por parte de personas y organizaciones, todas las cuales fueron consideradas y respondidas oportunamente, de conformidad con lo dispuesto en la resolución exenta N° 84, de 2015, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.
10. Que, tras la incorporación de modificaciones relevantes, se dispuso la realización de una segunda consulta ciudadana del presente reglamento, la cual fue publicada y estuvo disponible en la página web del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo entre los días 7 de junio de 2023 al 30 de junio de 2023, recibiendo valiosas propuestas y preguntas por parte de personas y organizaciones, todas las cuales fueron consideradas y respondidas oportunamente, de conformidad con lo dispuesto en la resolución exenta N° 84, de 2015, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

Decreto:

Artículo primero: Apruébase el siguiente Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios:

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto. El presente reglamento tiene por objeto establecer la información que, con sujeción a la ley N° 19.496, que Establece Normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, deben proporcionar los proveedores de créditos hipotecarios, tanto en su publicidad, promoción, oferta, simulación, cotización u ofrecimiento al público o a un consumidor en particular, así como durante la contratación, vigencia y el término de los mismos, y en los demás contratos, productos y servicios asociados a los créditos hipotecarios.

Artículo 2°.- Ámbito de Aplicación. Las disposiciones del presente reglamento se aplicarán a:

- 1) Proveedores de créditos hipotecarios en cualquiera de sus modalidades;
- 2) Consumidores en su calidad de destinatarios finales de la publicidad, ofertas, promociones, simulaciones, cotizaciones u ofrecimientos de créditos hipotecarios en cualquiera de sus modalidades; y
- 3) Consumidores que hayan contratado un crédito hipotecario en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 3°.- Definiciones. Para los efectos del presente reglamento, se entenderá por:

- 1) Ahorro Total:** es el ahorro que podría obtener el consumidor en caso de contratar un crédito hipotecario alternativo en lugar del crédito hipotecario cotizado o adquirido.
- En la Hoja Resumen de Cotización, el crédito hipotecario alternativo corresponde a un crédito hipotecario hipotético con las mismas condiciones que el crédito hipotecario cotizado, pero a la tasa de referencia del mercado informada por el Servicio Nacional del Consumidor (en adelante, “el Servicio”) al momento de la emisión de la Hoja Resumen de Cotización. El ahorro total corresponde, en este caso, a la diferencia aritmética entre el costo total del crédito hipotecario cotizado y el costo total del crédito hipotecario alternativo. En caso de que esta diferencia dé un resultado negativo, deberá informarse el valor cero.
- En la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario, el crédito hipotecario alternativo corresponde a un Crédito Hipotecario hipotético con las mismas condiciones que las vigentes del Crédito Hipotecario contratado, pero a la Tasa de Referencia del Mercado informada por el SERNAC al momento de la emisión de la cartilla, y cuyo monto líquido equivale al Capital Adeudado del Crédito Hipotecario

contratado más la comisión por Pago Anticipado o Prepago. El Ahorro Total en este caso, corresponde a la diferencia aritmética entre el Costo Total del Crédito Hipotecario por Pagar y el Costo Total del Crédito Hipotecario alternativo, menos la Comisión por Pago Anticipado o Prepago del crédito adquirido. En caso de que esta diferencia dé un resultado negativo, deberá informarse el valor cero.

2) Análisis de Solvencia Económica: corresponde al análisis que los proveedores deberán realizar antes de la celebración de una operación de crédito en dinero, según lo dispuesto en el artículo 17 N de la ley N° 19.496, su respectivo reglamento, y toda otra normativa que resulte aplicable, que para efectos de este reglamento se restringen exclusivamente a los créditos hipotecarios.

3) Carga Anual Equivalente o “CAE”: el indicador que, expresado en forma de porcentaje, revela el costo de un crédito hipotecario en un período anual, cualquiera sea el plazo pactado para el pago de la obligación.

La Carga Anual Equivalente incluye el capital, tasa de interés, el plazo del crédito hipotecario, todos los seguros asociados al crédito hipotecario y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere.

La CAE se calcula sobre una tasa con base de frecuencia f .

La CAE corresponde a la tasa que iguala el valor presente de los montos por pagar con el valor presente del monto líquido del crédito recibido por el consumidor.

La CAE se calcula en base a la siguiente fórmula:

Ecuación 1:

$$CAE = i_f * f$$

Donde la tasa i_f resuelve la siguiente ecuación:

Ecuación 2:

$$\sum_{n=1}^N D_n(1+i_f)^{-tn} = \sum_{m=1}^M R_m(1+i_f)^{-tm}$$

Donde:

- D_n = Dineros recibidos por el consumidor.
- R_m = Pagos por amortización, intereses y todos los Gastos Operacionales, los seguros asociados al crédito hipotecario y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere.
- N = Número total de desembolsos.
- M = Número total de pagos.
- tn = Tiempo transcurrido desde la fecha de equivalencia elegida hasta la de la disposición n . La frecuencia de tiempo deberá ser consistente con la frecuencia de composición de la tasa de interés.
- tm = Tiempo transcurrido desde la fecha de equivalencia elegida hasta la del pago m . La frecuencia de tiempo deberá ser consistente con la frecuencia de composición de la tasa de interés.
- i_f = Tasa en base anual, con frecuencia de composición f .

Para claridad en el cálculo de la CAE en los créditos hipotecarios, se simplifica la ecuación 2 en la ecuación 3. Esto será para el caso de los créditos hipotecarios en que el monto líquido del crédito es otorgado al consumidor en su totalidad al inicio del contrato.

Ecuación 3:

$$W_0 = \sum_{m=0}^M R_m(1+i_f)^{-m}$$

Donde:

- W_0 = Monto Líquido del Crédito Hipotecario recibido por el Consumidor en $m=0$.
- R_m = Pagos por amortización, intereses y todos los Gastos Operacionales, los seguros asociados al crédito hipotecario y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere en el periodo m . Esta corresponderá al Valor de la Cuota.
- M = Número total de pagos.
- i_f = Tasa en base anual, con frecuencia de composición f .

Se considera al periodo $m = 0$ aquel en el cual se entrega el total del Monto Líquido del Crédito, mientras que las cuotas se pagan desde $m = 1$ durante M periodos.

Para el caso de créditos hipotecarios con tasa variable, se considerará una tasa de interés de referencia para obtener un dividendo de referencia. La tasa de interés de referencia corresponderá a la tasa vigente al momento de la cotización o de la suscripción del contrato, según sea el caso.

En el caso de que la tasa sea fija por un periodo determinado y luego cambie a variable, existirán dos tasas a considerar para el cálculo de la CAE: la primera, para obtener los flujos donde existe una tasa fija y la segunda, para obtener los flujos donde existe una tasa variable. Para esta última, se considerará la tasa vigente al momento de la cotización o de la suscripción del contrato, y se supondrá fija por todo el periodo en que el contrato estipule una tasa variable.

4) Carga Anual Equivalente Vigente o "CAEV": es el indicador expresado en forma de porcentaje que posibilita al consumidor comparar, determinar y verificar la conveniencia de contratar un nuevo crédito hipotecario para pagar anticipadamente o prepagar un crédito hipotecario vigente.

La CAEV se calcula sobre una tasa con base de frecuencia f .

La CAEV corresponde a la tasa que iguala el valor presente de los montos por pagar con el Capital Adeudado más la Comisión por Pago Anticipado o Prepago.

La CAEV se calcula en base a la siguiente fórmula:

Ecuación 4:

$$CAEV_t = i_f * f$$

Donde la tasa i_f resuelve la siguiente ecuación:

Ecuación 5:

$$Q_t = \sum_{m=t}^M R_m (1 + i_f)^{[t-m-1]} - CMP_t$$

Donde:

Q_t	=	Saldo de capital insoluto previo al pago de la cuota correspondiente al periodo t . Éste no considerará cuotas morosas.
t	=	Tiempo o número de cuota en la que se quiere ejercer el prepago. Este valor será fijo.
CMP_t	=	Monto de los Costos de Pago Anticipado o Prepago en el tiempo t .
R_m	=	Pagos por amortización, intereses y todos los Gastos Operacionales, los seguros asociados al crédito hipotecario y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere en el periodo m . Esta corresponderá al Valor de la Cuota.
M	=	Número total de pagos
i_f	=	Tasa en base anual, con frecuencia de composición f

5) Capital Adeudado o Saldo de Capital Insoluto: la suma de dinero correspondiente a la parte del capital prestado al consumidor que no ha sido pagado a la fecha de emisión de la respectiva Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario.

6) Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario: aquella hoja que contiene información actualizada sobre el crédito hipotecario contratado, cuyo formato, contenido y demás características, cualquiera sea la modalidad del crédito hipotecario, se establecen en el presente reglamento.

Esta deberá ser entregada por los Proveedores en el tiempo y forma indicados en este reglamento.

7) Comisión por Pago Anticipado o Prepago: el valor extraordinario y voluntario que asume el Consumidor al pagar en forma anticipada el Crédito Hipotecario, sea en forma total o parcial, esto es, antes del plazo establecido para ello. Este cargo se rige por el artículo 10 de la Ley N° 18.010 o, en su caso, por la legislación especial aplicable.

8) Consumidor: la persona natural o jurídica que contrata, a título oneroso y como destinatario final, un crédito hipotecario en cualquiera de sus modalidades. También se entenderá por consumidor aquella persona natural o jurídica que sea destinataria final de publicidad, ofertas, promociones, simulaciones, cotizaciones u ofrecimientos de créditos hipotecarios y los afiliados de las Cajas de Compensación de Asignación Familiar que contraten un crédito hipotecario.

En ningún caso podrán ser considerados consumidores los que de acuerdo con el número 45 de este artículo deben entenderse como proveedores, ni las personas naturales o jurídicas que se entienden proveedores según el número 2° del artículo 1 de la ley N° 19.496.

9) Contrato de Adhesión o Contrato: son aquellos contratos definidos en el artículo 1° número 6 de la ley N° 19.496, los que para efectos de este reglamento se restringen a los Créditos Hipotecarios.

10) Costo Periódico del Producto o Servicio Asociado, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexo: el monto que el consumidor se obliga a pagar periódicamente por el producto o servicio asociado, simultáneo, adicional, especial o conexo que se ha contratado en forma conjunta a un Crédito Hipotecario.

11) Costo Total del Producto o Servicio Asociado, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexo: la suma de todos los montos que el consumidor se obliga a pagar por el producto o servicio asociado, simultáneo, adicional, especial o conexo que se ha contratado en forma conjunta a un crédito hipotecario, que deberá informarse al Consumidor mientras no se extingan todas las obligaciones contraídas.

12) Costo Total del Crédito: el monto total que debe pagar el consumidor, y que corresponde a la suma de todos los pagos periódicos definidos como dividendos en función del plazo acordado.

Para el caso de créditos hipotecarios con tasa variable, se considerará una tasa de interés de referencia para obtener un dividendo de referencia. La tasa de interés de referencia corresponderá a la tasa vigente al momento de la cotización o de la suscripción del contrato, según sea el caso.

En el caso de que la tasa sea fija por un periodo determinado y luego cambie a variable, existirán dos tasas a considerar para el cálculo del dividendo de referencia: la primera, para obtener los flujos donde existe una tasa fija; y la segunda para obtener los flujos donde existe una tasa variable. Para esta última, se considerará la tasa vigente al momento de la cotización o de la suscripción del contrato, y se supondrá fija por todo el periodo en que el contrato estipule una tasa variable.

13) Costo Total del Crédito por Pagar: corresponderá a la parte del costo total del crédito que no ha sido pagado a la fecha del documento que lo contenga.

14) Costo Total del Pago Anticipado o Prepago: el monto total a pagar por el consumidor, para extinguir total o parcialmente la obligación en forma anticipada, incluida la comisión por pago anticipado o prepago.

15) Cotización: la propuesta, de carácter vinculante, dirigida nominativamente a un consumidor interesado en la contratación de un crédito hipotecario con respecto al cual el Emisor ha realizado un Análisis de Solvencia Económica y cuyo riesgo comercial, con excepción del estudio de títulos y la tasación del inmueble a hipotecar, ha sido previamente evaluado, estableciéndosele como sujeto de crédito en dicha evaluación. En la hoja resumen de cotización se debe indicar en forma clara, simple y transparente la información que se señala en el artículo 10 del presente reglamento. Su vigencia se encuentra sujeta al plazo establecido en el artículo 8 del presente reglamento.

El periodo de vigencia de la cotización que se otorga al consumidor no podrá ser inferior a siete días hábiles.

16) Crédito Hipotecario: el producto financiero en virtud del cual una parte denominada proveedor, entrega o se obliga a entregar una cantidad cierta de dinero a otra parte denominada consumidor, que se obliga a pagarla en cuotas y en un plazo determinado, incluyendo la suma de dinero que resulte de la aplicación de una tasa de interés establecida al momento de la cotización y, para asegurar el pago, constituyendo una hipoteca sobre el inmueble adquirido u otro que lo garantiza, y cuya finalidad es la adquisición, construcción, ampliación o reparación de inmuebles o la libre disposición del dinero entregado por el proveedor.

También es crédito hipotecario el que tiene por objeto refinanciar créditos hipotecarios preexistentes y el que se otorga para los objetos señalados en este artículo mediante la emisión de letras de crédito, según lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 3 del Ministerio de Hacienda, de 1997, que contiene el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y de otros cuerpos legales que se indican, al cual le serán aplicables las disposiciones de este reglamento compatibles con la regulación contenida en leyes especiales y normas dictadas conforme a ellas.

Para efectos de este reglamento, todo producto financiero con las características establecidas en este numeral corresponderá a una modalidad de Crédito Hipotecario.

17) Días hábiles: todos los plazos de días establecidos en este reglamento son de días hábiles administrativos, entendiéndose que son inhábiles los días sábados, domingos y festivos.

18) Dividendo o Cuota: el monto en dinero que se obliga a pagar el consumidor al proveedor al contratar un crédito hipotecario, en forma periódica, que considera todos los intereses, amortizaciones y seguros asociados al crédito hipotecario en caso de que se hayan contratado con o a través del proveedor, con una empresa relacionada o una sociedad de apoyo al giro del proveedor. El mismo criterio se aplicará respecto de otros seguros que califiquen como gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados.

19) Dividendos Vencidos y No Pagados o Dividendos Atrasados: los dividendos de un crédito hipotecario que se encuentran devengados y pendientes de pago desde la fecha de su vencimiento establecida para ello en el contrato, a una fecha determinada.

20) Dividendos No Pagados: corresponderá a la suma de dividendos vencidos y no pagados o atrasados, más los dividendos devengados y cuya fecha de vencimiento aún está pendiente.

21) Dividendos Próximos a Vencer: corresponderá a los dividendos devengados y cuya fecha de vencimiento aún está pendiente.

22) Estado del Inmueble: situación en la que se encuentra el inmueble asociado al crédito hipotecario, el que puede ser nuevo o usado.

23) Fecha de Inicio del Crédito: la fecha de entrega o desembolso del crédito hipotecario.

24) Fecha Pago Próximo Dividendo o Fecha de Vencimiento: la fecha en que vence el plazo para pagar el siguiente dividendo.

25) Finalidad o Destino del Crédito Hipotecario: corresponde al objetivo del crédito hipotecario, el que puede ser adquirir inmuebles o propiedades, construir, ampliar o reparar inmuebles o refinanciar créditos hipotecarios preexistentes. Asimismo, un crédito hipotecario podrá tener como finalidad la libre disposición del dinero por parte del consumidor.

26) Gastos o Cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados: todas aquellas obligaciones en dinero, cualquiera sea su naturaleza o denominación, por productos o servicios proporcionados por el proveedor, una empresa relacionada o una sociedad de apoyo al giro del proveedor, o por un tercero, respecto de las cuales el consumidor puede prescindir al contratar un crédito hipotecario.

Tendrá este carácter cualquier otro seguro que no esté comprendido en los seguros asociados al Crédito Hipotecario, los que podrán contratarse libremente por el consumidor en cualquier entidad que lo comercialice en los términos previstos en el artículo 8 de la ley N° 20.448.

27) Gastos Asociados al Otorgamiento del Crédito Hipotecario o Gastos Operacionales: todas aquellas obligaciones de dinero, cualquiera sea su naturaleza o denominación, derivadas de la cotización o contratación de un crédito hipotecario y devengadas a favor del proveedor, una empresa relacionada o una sociedad de apoyo al giro del proveedor, o a favor de un tercero, que no correspondan a tasa de interés ni a capital y que deben pagarse por el consumidor.

Tendrán este carácter los honorarios para practicar la tasación del inmueble a hipotecar; los honorarios para realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar y la redacción del contrato; los derechos del notario por el otorgamiento de la escritura pública; los derechos del Conservador de Bienes Raíces respectivo por las inscripciones que se practiquen; y los impuestos.

28) Gastos de Cobranza: el monto correspondiente al costo de la cobranza extrajudicial de una obligación vencida y no pagada en la fecha establecida en el contrato, traspasado por el proveedor al consumidor, según lo dispuesto en el artículo 37 de la ley N° 19.496 y el respectivo reglamento que se dicte al efecto.

29) Hipoteca Específica: aquella en que el inmueble hipotecado garantiza el cumplimiento de las obligaciones asociadas a un crédito hipotecario en particular, sin perjuicio de que pueda garantizar otras obligaciones de su propietario.

30) Hipoteca General: aquella en que el inmueble hipotecado garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones presentes o futuras que el consumidor tenga o pueda llegar a tener con la institución que otorga el Crédito Hipotecario.

31) Hoja de Resumen: la hoja que antecede a los contratos de adhesión y a las cotizaciones de créditos hipotecarios, que contiene un resumen estandarizado de sus principales cláusulas y condiciones, cuyo formato, contenido y demás características, cualquiera sea la modalidad del crédito hipotecario, se establecen en el presente reglamento.

Existirá un formato de Hoja de Resumen para los Contratos de Adhesión, en adelante “hoja de resumen de contrato” y otro formato para las cotizaciones, en adelante “hoja de resumen de cotización”. Éstas deberán ser entregadas por los proveedores en el tiempo y forma indicados en este reglamento.

En todo caso, la hoja de resumen de contrato de crédito hipotecario no forma parte de la escritura pública a través del cual se suscribe el contrato de un Crédito Hipotecario.

32) Intereses por mora: la suma de dinero que debe asumir el Consumidor por concepto de intereses por no haber pagado los dividendos del crédito hipotecario dentro del plazo establecido en el contrato.

33) Intereses, Seguros y Otros Cobros: la suma de dinero compuesta por los intereses, seguros asociados al crédito hipotecario y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados y otros cobros, si efectivamente los hubiere contratado con el proveedor, que se encuentren pendientes de pago y con plazo vigente.

34) Meses de gracia: cantidad de meses en que se aplaza el pago del primer dividendo o cuota.

35) Monto Bruto del Crédito o Monto Total del Crédito: el monto líquido del crédito hipotecario más los gastos asociados al otorgamiento del crédito hipotecario, los seguros asociados al crédito hipotecario y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere.

36) Monto Cotizado: el monto líquido del crédito hipotecario que cotiza el consumidor para satisfacer el objeto del contrato, personalmente o por un tercero autorizado por el consumidor.

37) Monto Simulado: el monto líquido del crédito hipotecario que simula el consumidor para satisfacer el objeto del contrato, personalmente o por un tercero autorizado por el consumidor.

38) Monto Líquido del Crédito o Capital: el monto total que efectivamente recibe el consumidor, para satisfacer el objeto del contrato, personalmente o por un tercero autorizado por el consumidor. Este monto puede ser recibido en su totalidad en el periodo inicial o “t0”, o en pagos separados en el tiempo.

39) Monto Total Atrasado: la suma de dinero que corresponde a la adición del monto de los dividendos vencidos y no pagados, los intereses por mora y los gastos de cobranza, por el costo que irroguen las gestiones de cobranza efectivamente realizadas.

40) Oferta: la práctica comercial consistente en el ofrecimiento de créditos hipotecarios en cualquiera de sus modalidades al consumidor, con tasas de interés, cargos u otros importes rebajados en forma transitoria, en relación con las tasas de interés, cargos u otros importes habituales del respectivo proveedor.

41) Pie: el monto en dinero que corresponde al porcentaje del valor de la propiedad no cubierto por el crédito hipotecario, en los casos que corresponda.

42) Plazo del Crédito Hipotecario: el periodo durante el cual se mantienen vigentes las obligaciones derivadas del crédito hipotecario.

43) Plazo pendiente: el periodo que resta o falta para el término de la vigencia del crédito hipotecario, expresado en años y meses.

44) Productos o Servicios Asociados, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexos: el nombre propio que caracteriza a un producto o servicio financiero que se ofrece en forma conjunta a un crédito hipotecario.

45) Promoción: la práctica comercial, cualquiera sea la forma que se utilice en su difusión, consistente en el ofrecimiento al consumidor de créditos hipotecarios en cualquiera de sus modalidades en condiciones más favorables que las habituales, con excepción de aquella que consista en una simple rebaja de la tasa de interés, de los cargos u otros importes.

46) Proveedor: la persona jurídica, de carácter público o privado que habitualmente otorga un crédito hipotecario en cualquiera de sus modalidades al consumidor, en virtud del cual percibe la devolución del capital prestado más una cantidad de dinero periódica que resulta de la aplicación de una tasa de interés determinada al momento de la aceptación de la cotización.

47) Publicidad: la comunicación que el proveedor dirige al consumidor por cualquier medio idóneo al efecto, para informarlo y motivarlo a simular, cotizar o contratar un crédito hipotecario, entendiéndose incorporadas al contrato las condiciones objetivas contenidas en la publicidad hasta el momento de celebrar el contrato, de acuerdo con el numeral 4 del artículo 1 de la ley N° 19.496.

48) Saldo del Crédito Hipotecario: la suma de dinero compuesta por el monto de capital, intereses, seguros asociados al crédito hipotecario y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si efectivamente los hubiere contratado con el proveedor, que se encuentran pendientes de pago y con plazo vigente.

49) Seguros Asociados al Crédito Hipotecario: contratos de seguros que el consumidor contrate con ocasión de un crédito hipotecario, conforme a las normativas aplicables.

Tendrán este carácter, al menos, los seguros de desgravamen e incendio.

Los seguros asociados al crédito hipotecario podrán contratarse libremente por el consumidor en cualquier entidad que los comercialice en los términos previstos en el artículo 8 de la ley N° 20.448.

50) Simulación: toda propuesta u ofrecimiento de carácter meramente referencial y no vinculante, dirigida individualmente a un consumidor interesado en la evaluación, cotización o contratación de un crédito hipotecario.

Toda simulación deberá ser comunicada a través de una hoja de simulación, cuyo formato, contenido y demás características se establecen en el presente reglamento.

51) Tasa de Interés Anualizada: la tasa de interés anual de un crédito hipotecario, calculada en frecuencia n. Ésta no incluye ningún tipo de gastos operacionales, seguros asociados al crédito hipotecario ni gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados.

Esta tasa se calcula en base a la siguiente fórmula:

$$TA = i_n * n$$

Donde:

n = representa la periodicidad de la tasa contratada, esto es, si la tasa es mensual, n=12, y si la tasa es semestral, n=2.

i_n = representa la tasa de interés del Crédito Hipotecario de frecuencia n que no incluye ningún tipo de gastos operacionales, seguros asociados al crédito hipotecario ni gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, es decir, sólo intereses y amortización de capital.

52) Tasa de Interés por Mora o Moratoria: la tasa de interés que se aplica por no pagar una obligación en la fecha estipulada. Se refiere a la tasa de interés en frecuencia n anualizada.

$$IM = im_n * n$$

Donde:

- n = representa la periodicidad de la tasa contratada, esto es, si la tasa es mensual, n=12, y si la tasa es semestral, n=2.
- im_n = representa la tasa de interés moratoria del Crédito Hipotecario de frecuencia n.

53) Tasa de Referencia del Mercado: es la tasa de referencia que los proveedores deberán informar al consumidor en la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario, según el tramo en que se encuentre la combinación de capital adeudado del crédito y plazo pendiente; y que también deberán informar en la Hoja Resumen de Cotización de Crédito Hipotecario, según el tramo en que se encuentre la combinación de monto cotizado del crédito y el plazo del crédito hipotecario cotizado.

Las tasas de referencia se calcularán en base a los mutuos hipotecarios para la vivienda y para fines generales, préstamos en letras de crédito para la vivienda y fines generales, préstamos hipotecarios endosables para la vivienda y fines generales y otros mutuos hipotecarios destinados a vivienda o su refinanciamiento, todos reajustables en Unidades de Fomento, que hayan sido otorgados a personas naturales por las empresas bancarias, dentro del mes previo a la fecha de publicación de la referida tasa.

- a) En los créditos hipotecarios a tasa fija, las tasas de referencia se calcularán, para cada una de las combinaciones de monto y plazo a que se refiere la siguiente tabla, como el promedio ponderado, de acuerdo con los montos transados, de las tasas de interés fijas anualizadas a la fecha de su otorgamiento.

Monto / Plazo	Hasta 150 meses	Más de 150 meses - Hasta 210 meses	Más de 210 meses - Hasta 270 meses	Más de 270 meses - Hasta 330 meses	Más de 330 meses
Hasta 230 U.F.					
Más de 230 U.F. - Hasta 1.400 U.F.					
Más de 1.400 U.F. - Hasta 2.000 U.F.					
Más de 2.000 U.F. - Hasta 3.000 U.F.					
Más de 3.000 U.F.					

- b) En los créditos hipotecarios a tasa mixta, las tasas de referencia se calcularán, para cada una de las combinaciones de monto y plazo a que se refiere la siguiente tabla, como el promedio ponderado, de acuerdo con los montos transados, de las tasas de interés mixtas anualizadas a la fecha de su otorgamiento.

Monto / Plazo	Hasta 270 meses	Más de 270 meses - Hasta 330 meses	Más de 330 meses
Hasta 1.700 U.F.			
Más de 1.700 U.F. - Hasta 2.400 U.F.			
Más de 2.400 U.F. - Hasta 3.100 U.F.			
Más de 3.100 U.F. - Hasta 4.500 U.F.			
Más de 4.500 U.F.			

- c) En los créditos hipotecarios a tasa variable, la tasa de referencia se calculará como el promedio ponderado, de acuerdo con los montos transados, de las tasas de interés variables anualizadas vigentes a la fecha de su otorgamiento.

El Servicio Nacional del Consumidor, en ejercicio de sus facultades para requerir información y celebrar convenios, solicitará los datos necesarios para la confección de las tablas a que se refiere este artículo e informará mensualmente en su sitio electrónico las tasas de referencia del mercado correspondiente al mes inmediatamente anterior.

El Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, con el apoyo técnico del Servicio Nacional del Consumidor, evaluará anualmente la fórmula de cálculo de las tasas de referencia a que se refiere este numeral.

- 54) Tipo de Crédito Hipotecario:** clasificación del crédito hipotecario según la manera en que se generó su financiamiento, pudiendo ser un crédito hipotecario con letra de crédito, mutuo hipotecario endosable y mutuo hipotecario no endosable, entre otros.
- 55) Tipo de Hipoteca:** clase de hipoteca pactada, la que puede ser específica o general.
- 56) Tipo de Tasa de Interés:** clase de tasa de interés pactada, la que podrá ser fija, variable o mixta.

TÍTULO II
DE LAS SIMULACIONES

Artículo 4°.- Información que deberán solicitar los proveedores para la simulación. Para generar una simulación, los proveedores deberán solicitar, a lo menos, los siguientes antecedentes:

- 1) Renta líquida
- 2) Finalidad o destino del Crédito Hipotecario
- 3) Estado del inmueble
- 4) Valor del inmueble
- 5) Pie
- 6) Tipo de Tasa de Interés
- 7) Plazo del Crédito Hipotecario
- 8) Meses de Gracia

En el caso que alguna de las variables anteriores no aplique por ser el consumidor una persona jurídica u otra particularidad o característica de la operación, incluirá la opción “no aplica”.

Artículo 5°.- Información en la Hoja de Simulación. La hoja de simulación deberá incluir el nombre y/o nombre de fantasía del proveedor de créditos hipotecarios.

Asimismo, deberá incluir, en su primera página, una leyenda que indique: “Esta Hoja de Simulación contiene información sobre posibles opciones de crédito hipotecario.”.

A continuación, una leyenda que indique: “nombre solicitante y RUT solicitante”. Esto en caso de que se le solicite esta información al consumidor.

Enseguida, deberá incluir, junto con una advertencia con un signo de exclamación, una leyenda que indique: “Entre las simulaciones recibidas de cada institución financiera, escoja una CAE (Carga Anual Equivalente) y/o CTC (Costo Total del Crédito) más bajo, considerando igual monto, plazo y tipo de tasa de interés (fija, variable o mixta). Esto podría significar un ahorro para Ud.” A continuación, una tabla que, conforme al siguiente formato, informe al consumidor, para cada uno de los créditos simulados, lo siguiente:

- 1) “Plazo (años)”, indicando número de años;
- 2) “Monto Simulado”, el que corresponderá al monto líquido del crédito y debe incorporar en Unidades de Fomento, y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 3) “Pie”, cuyo monto se incorporará en Unidades Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 4) “Meses de Gracia”, si aplicare;
- 5) “Tipo de Tasa de Interés”, indicando si es fija, variable o mixta;
- 6) “Tasa de Interés Anual”, la que se incorporará como la Tasa de Interés anual del Crédito Hipotecario.
- 7) “Dividendo con Seguros”, el que se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 8) “Dividendo sin Seguros”, el que se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 9) “Carga Anual Equivalente (CAE)”;
- 10) “Costo Total del Crédito (CTC)”, cuyo monto se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, pesos chilenos.

A continuación de la tabla, deberá incorporarse:

- 1) Una leyenda que indique: “Los valores son referenciales a la fecha de emisión”.
- 2) “Valor U.F.”, que será el vigente al día de emisión de la hoja, en pesos chilenos.
- 3) Junto con un “*”, una leyenda que indique: “Esta simulación fue calculada utilizando la siguiente información: (...)”. Donde se deberá indicar todas las variables tomadas en consideración para el cálculo de las simulaciones, incluyendo las señaladas en los numerales del artículo 4° del presente Título.

- 4) Junto con un “*”, una leyenda que indique: “Esto no incluye gastos operacionales, que son los cobros relacionados a la tasación del inmueble, estudio de títulos, trámites notariales, inscripción en el Conservador de Bienes Raíces e impuestos, entre otros”. Se deberá indicar como valor referencial el valor promedio de gastos operacionales cobrados por el Proveedor en el último mes, en Unidad de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos.
- 5) Junto con un “***”, una leyenda que indique: “Tenga presente que los meses de gracia tienen un costo para usted”. Todo esto en caso de que los meses de gracia efectivamente tengan un costo asociado.
- 6) Una leyenda que indique: “RECUERDE: Esta simulación es meramente referencial y no es vinculante hasta que el proveedor financiero haya aprobado la evaluación de todos los antecedentes necesarios para calificarlo a Ud. como sujeto de crédito. Para ello Ud. debe solicitar una cotización y acompañar los antecedentes que le solicite el proveedor para evaluarlo.”

A continuación, bajo el título “Paso a paso para buscar y comparar opciones de crédito” incluirá la siguiente información:

- 1) Una leyenda que indique: “Esta es la lista de pasos que puede seguir para simular y/o cotizar otras opciones en el mercado.”
- 2) Un listado de pasos para buscar y comparar opciones de crédito en el mercado que incluirá:
 - Lea y guarde esta hoja para comparar con otras opciones.
 - Simule opciones en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl). Recuerde que esas condiciones serán referenciales y podrían variar de acuerdo con su riesgo comercial.
 - Solicite una cotización en al menos 3 entidades financieras con la menor CAE (Carga Anual Equivalente) y/o menor CTC (Costo Total del Crédito por pagar) en las simulaciones.
 - Acepte la cotización con las mejores condiciones dentro del plazo de vigencia. El plazo de vigencia de una cotización es de a lo menos 7 días hábiles.”

Finalmente, junto con una advertencia con un signo de exclamación, se deberá incluir el siguiente mensaje:

“IMPORTANTE: El presente documento es sólo una simulación. Si Ud. está interesado en contratar un Crédito Hipotecario asegúrese de solicitar cotizaciones y entregar los antecedentes requeridos. Las gestiones vinculadas al estudio de títulos y a la tasación del inmueble, sólo podrán comenzar una vez aceptada la Cotización por el Consumidor.”

Formato de la Simulación:

Simulación del crédito

[NOMBRE Y/O NOMBRE DE FANTASIA]
Esta Hoja de Simulación contiene información sobre posibles opciones de crédito hipotecario.
Nombre solicitante: XXX
Rut solicitante: XXX*



Entre las simulaciones recibidas de cada institución financiera, escoja una CAE (Carga Anual Equivalente) y/o CTC (Costo Total del Crédito) más bajo, considerando igual monto, plazo y tipo de tasa de interés (fija, variable o mixta). Esto podría significar un ahorro para Ud.

Table with 10 columns: Plazo (años), Monto Simulado, Pie, Meses de Gracia, Tipo de Tasa de Interés, Tasa de Interés Anual, Dividendos con Seguros, Dividendos sin Seguros, Carga Anual Equivalente (CAE), Costo Total del Crédito (CTC). Row 1: 10, XX UF 1 (\$XX.XXX), X UF (\$XX.XXX), 1, Fija, 4,7%, XXX UF (\$XX.XXX), XXX UF (\$XX.XXX), 5,1%, XXX UF (\$XX.XXX).

Los valores son referenciales a la fecha de emisión. Valor U.F. = \$XX.XXX
*Esta Simulación fue calculada utilizando la siguiente información: renta líquida, finalidad del crédito hipotecario, estado del inmueble, valor del inmueble, pie, tipo de tasa de interés, plazo, meses de gracia.
**Esto no incluye gastos operacionales, que son los cobros relacionados a la tasación del inmueble, estudio de títulos, trámites notariales, inscripción en el Conservador de Bienes Raíces e impuestos, entre otros. El valor referencial de estos es de 60,56 UF (\$1.452.390).
***Tenga presente que los meses de gracia tienen un costo para usted.

RECUERDE: Esta simulación es meramente referencial y no es vinculante hasta que el proveedor financiero haya aprobado la evaluación de todos los antecedentes necesarios para calificarlo a Ud. como sujeto de crédito. Para ello Ud. debe solicitar una cotización y acompañar los antecedentes que le solicite el proveedor para evaluarlo.

PASO A PASO PARA BUSCAR Y COMPARAR OPCIONES DE CRÉDITO

Esta es la lista de pasos que puede seguir para simular y/o cotizar otras opciones en el mercado.

- ☒ Lea y guarde esta hoja para comparar con otras opciones.
- ☐ **Simule** opciones en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl). Recuerde que esas condiciones serán referenciales y podrían variar de acuerdo con su riesgo comercial.
- ☐ **Solicite** una cotización en al menos 3 entidades financieras con la menor CAE (carga Anual Equivalente) y/o menor CTC (Costo Total del Crédito) en las simulaciones.
- ☐ **Acepte** la cotización con las **mejores condiciones** dentro del plazo de vigencia. El plazo de vigencia de una cotización es de a lo menos 7 días hábiles.



IMPORTANTE: El presente documento es sólo una simulación. Si Ud. está interesado en contratar un Crédito Hipotecario asegúrese de solicitar cotizaciones y entregar los antecedentes requeridos. Las gestiones vinculadas al estudio de títulos y a la tasación del inmueble sólo podrán comenzar una vez aceptada la Cotización por el Consumidor.

Artículo 6°.- Entrega de la Hoja de Simulación. El proveedor deberá entregar la hoja de simulación por escrito, ya sea de manera física o digital. En caso de que el consumidor ingrese los datos requeridos para generar la hoja de simulación en una plataforma digital, el proveedor deberá poner a disposición del consumidor, de manera automática, el documento en la misma plataforma, permitiendo su descarga y almacenamiento.

TÍTULO III
DE LAS COTIZACIONES

Párrafo 1°. De las cotizaciones de créditos hipotecarios

Artículo 7°.- Información en la cotización. El proveedor deberá enviar al consumidor que sea calificado como sujeto de crédito, la hoja Resumen de cotización de crédito hipotecario, en conformidad con el formato y contenido señalado en el artículo 9° y 10 de este reglamento. La hoja resumen de cotización deberá ser enviada al consumidor cuyo riesgo comercial, con excepción del estudio de título y la tasación del inmueble a hipotecar, ha sido previamente evaluado, estableciéndosele como sujeto de crédito en dicha evaluación. Las gestiones vinculadas a requerir antecedentes para el estudio de títulos y la tasación del inmueble sólo podrán comenzar una vez aceptada la cotización por el consumidor.

Adicional a la referida Hoja Resumen de Cotización y, a continuación de ella, el proveedor podrá incluir otros conceptos que permitan destacar otros atributos del crédito hipotecario que ofrece. El proveedor podrá determinar libremente el diseño y formato en que exhibirá esta información adicional, en la medida que permitan al consumidor visualizar claramente y en forma simple los contenidos exigidos en este reglamento.

Artículo 8°.- Vigencia de la cotización. Las cotizaciones no podrán tener una vigencia menor a siete días hábiles, a contar de su comunicación al consumidor interesado en la contratación de un crédito hipotecario cuyo riesgo comercial ha sido previamente evaluado calificándolo como sujeto de crédito. Sin perjuicio de lo anterior, las cotizaciones que se otorguen en virtud de una promoción u oferta se mantendrán vigentes por todo el periodo que estas últimas se extiendan.

El consumidor deberá comunicar la aceptación de la cotización por escrito, ya sea de manera física o digital, dentro del periodo de vigencia de esta, a través del canal de contacto especificado por el proveedor en la hoja de resumen de cotización. De aceptarse la cotización por el consumidor dentro del periodo de vigencia, las condiciones contenidas en ella se mantendrán vigentes hasta la celebración del contrato o hasta el rechazo de la contratación por concurrir alguna de las condiciones objetivas a que se refiere el artículo 23 de este reglamento.

En caso de que el consumidor acepte la cotización con posterioridad a la fecha de vigencia, el proveedor podrá volver a darle vigencia a la Cotización y proceder a la contratación en los términos establecidos en la misma.

Párrafo 2°. De la Hoja de Resumen de Cotización

Artículo 9°.- Formato de la Hoja de Resumen de Cotización. La Hoja de Resumen de Cotización deberá contener un resumen estandarizado de sus principales condiciones para facilitar su comparación por los consumidores.

Formato de la Hoja de Resumen de Cotización:

HOJA DE RESUMEN DE COTIZACIÓN
SERNAC recomienda simular y/o cotizar en al menos 3 instituciones para obtener una mejor alternativa

Estimado(a) Sr(a). [Nombre y Apellido] [NOMBRE y/o NOMBRE DE FANTASIA]
Este documento contiene información sobre el crédito hipotecario que está cotizando. El formato ha sido diseñado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y SERNAC, y es entregado a Ud. en cumplimiento de la Ley N° 19.496.
Fecha de Emisión: DD-MM-AAAA
Plazo de vigencia: XX días hábiles

CONDICIONES DEL CRÉDITO COTIZADO
Monto cotizado 2.672 UF (\$74.540.117)
Finalidad del crédito Vivienda
Pie 668 UF (\$18.635.029)
Plazo y dividendos a pagar 30 años (360 dividendos)
N° de meses de gracia* 2
Tipo de tasa de interés Fija
Tasa de interés anual 4,2%
Valor del dividendo con seguros 13,68 UF (\$381.484)
Valor del dividendo sin seguros 12,76 UF (\$355.890)
Gastos operacionales** 60,56 UF (\$1.452.390)
Carga Anual Equivalente (CAE) 4,67%
Costo Total del Crédito (CTC) 4.923 UF (\$137.334.069)

*Tenga presente que los meses de gracia tienen un costo para usted.
**Los gastos operacionales son cobros relacionados con: la tasación del inmueble; estudio de títulos; trámites notariales; inscripción en el Conservador de Bienes Raíces e impuestos. Este valor puede variar al momento de la contratación.

INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES DEL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO
La siguiente gráfica muestra que la tasa de interés referencial del mercado para créditos similares al suyo otorgados en [mes] del año [20XX] fue [TASA DE REFERENCIA DEL MERCADO], mientras que su tasa de interés es [TASA DE INTERÉS ANUALIZADA].
Tasa referencial del mercado 2,9% Tasa de crédito cotizado 4,2% ALTO COSTO
• La tasa de interés referencial del mercado es publicada por SERNAC en base a datos CMF, considerando créditos bancarios de un monto y plazo similares al suyo, cursados durante [Mes] del año 20[XX]. Esto es solamente un dato referencial para que Ud. compare y cotiche.
• Las tasas de interés varían en el tiempo y la tasa ofrecida a Ud. estará determinada por la evaluación de riesgo que efectúe cada institución al momento de la cotización.
Si a Ud. le ofrecen un crédito hipotecario a la tasa referencial de mercado, manteniendo las demás condiciones del crédito cotizado, obtendría un ahorro de: POSIBLE AHORRO TOTAL \$ [Monto del posible ahorro total]
RECUERDE:
El ahorro informado también puede variar al cambiar otras condiciones del crédito, como los seguros. Por lo tanto, el SERNAC recomienda simular y/o cotizar periódicamente y comparar en base a la Carga Anual Equivalente y el Costo Total del Crédito.

INFORMACIÓN PARA COMPARAR LAS CONDICIONES DEL CRÉDITO COTIZADO
Para comparar distintas opciones de crédito, es importante entender qué determina el costo total del crédito y cómo agregar los distintos componentes de tal costo. En esta gráfica, puede revisar los componentes del crédito cotizado.
MONTO COTIZADO \$74.540.117
INTERESES, SEGUROS Y OTROS COBROS \$62.793.952
COSTO TOTAL DEL CRÉDITO (CTC) \$137.334.069
Es el monto que el consumidor solicita a la institución.
Es la suma de: Intereses \$3.580.234 Seguros \$9.213.718 Otros cobros \$0
Será el monto total pagado al término de su crédito.
La CAE es un indicador que refleja el costo del crédito y le sirve para comparar con otras alternativas.
4,67% CAE (Carga Anual Equivalente vigente)
Escoja un CTC y/o CAE más bajo porque será un ahorro para Ud., considerando igual monto, plazo y características del crédito.

Los valores son referenciales a la fecha de emisión. Valor U.F. = \$27.892,17

PASO A PASO PARA BUSCAR Y COMPARAR OPCIONES DE CRÉDITO

Esta es la lista de pasos que puede seguir para simular y/o cotizar otras opciones en el mercado

Form with 5 steps: 1. Lea y guarde esta hoja... 2. Simule una opción crediticia... 3. Solicite una cotización... 4. Acepte la cotización... 5. Verifique que las condiciones del contrato sean las acordadas...

SEGUROS ASOCIADOS A SU CRÉDITO HIPOTECARIO
Los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios

RECUERDE: Ud. siempre puede buscar otras opciones de seguros obligatorios y/o voluntarios. Los valores de los seguros se licitan periódicamente, por lo que podrían variar durante el período del crédito.

Table with 3 sections: 1. Desgravamen, 2. Incendio, 3. Desempleo. Each section contains details like Costo mensual, Nombre proveedor, Fecha de renovación, N° de póliza, and Cobertura.

INFORMACIÓN SOBRE LA HIPOTECA DE ESTE CRÉDITO

Tipo de hipoteca del crédito cotizado: Específica



La Ley de Protección del Consumidor establece que la hipoteca debe ser específica. Para que pueda ser general Ud. debe solicitarlo de manera expresa y por escrito.
Una vez pagado este crédito, se deberá alzar la hipoteca específica en los términos de la ley N° 20.855.

¿Qué tipo de hipotecas existen?

- Hipoteca específica: El inmueble garantiza solo este crédito hipotecario, sin perjuicio que el inmueble pueda ser hipotecado para garantizar otras obligaciones de su propietario...
Hipoteca general: El inmueble garantizará el pago de todas las deudas presentes y futuras con la misma institución...



Por Ley, las Hojas de Cotización deben tener una vigencia de a lo menos 7 días hábiles.
Esta Hoja de Cotización tiene una vigencia de XX días hábiles. Para aceptar o rechazar la Cotización debe responder al siguiente correo electrónico xx@xx.cl o acercarse a alguna sucursal del Proveedor.

Artículo 10°.- Contenido de la Hoja de Resumen de Cotización. La Hoja de Resumen de Cotización tendrá por título “Hoja de Resumen de Cotización” y deberá incluir, en el encabezado del texto, los siguientes contenidos:

- 1) Un subtítulo que señalará: “SERNAC recomienda simular y/o cotizar en al menos 3 instituciones para obtener una mejor alternativa”;
- 2) Una referencia a “Estimado(a) Sr.(a)” junto con el nombre y apellido del Consumidor o titular;
- 3) La siguiente frase: “Este documento contiene información sobre el crédito hipotecario que está cotizando. El formato ha sido diseñado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y SERNAC, y es entregado a Ud. en cumplimiento de la ley N° 19.496.”;
- 4) La fecha de emisión en formato DD-MM-AAAA;
- 5) El plazo de vigencia de la cotización.

Asimismo, en el encabezado del texto se deberá indicar el nombre y/o nombre de fantasía del Proveedor.

La Hoja de Resumen de Cotización tendrá seis secciones.

En la primera sección, que tendrá por título “Condiciones del Crédito Cotizado” se incluirá la siguiente información:

- 1) “Monto cotizado”, el que se deberá indicar en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
 - 2) Finalidad o destino del crédito hipotecario: adquirir inmueble; construir, ampliar o reparar; libre disponibilidad o; refinanciar otro crédito preexistente;
 - 3) “Pie”, cuyo monto se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
 - 4) “Plazo y dividendos a pagar”, indicando número de años y, entre paréntesis, número de dividendos;
 - 5) “N° de meses de gracia”, si aplicare; junto con un “*”, que remite a una leyenda al final de la tabla con las condiciones del crédito cotizado, que indique: “Tenga presente que los meses de gracia tienen un costo para usted”, esto último en caso de que los meses de gracia tengan un costo asociado;
 - 6) “Tipo de tasa de interés”, indicando si es fija, variable o mixta;
 - 7) “Tasa de interés anual”, la que se incorporará como la tasa de interés anualizada del Crédito Hipotecario;
 - 8) “Valor del dividendo con seguros”, el que se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
 - 9) “Valor del dividendo sin seguros”, el que se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
 - 10) “Gastos operacionales”, junto a un “***”, los que se incorporarán en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos. Además, se agregará una leyenda al final de la tabla con las condiciones del crédito cotizado, que indique: “Los gastos operacionales son cobros relacionados con: la tasación del inmueble; estudio de títulos; trámites notariales; inscripción en el Conservador de Bienes Raíces e impuestos. Este valor puede variar al momento de la contratación.”;
 - 11) “Carga Anual Equivalente (CAE)”;
 - 12) “Costo Total del Crédito (CTC)”;
- el que se deberá indicar en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos.

La segunda sección tendrá por título “Información sobre Condiciones del Mercado de Crédito Hipotecario”, y contendrá la siguiente información:

- 1) Una leyenda que indique: “La siguiente gráfica muestra que la tasa de interés referencial del mercado para créditos similares al suyo otorgados en [mes] del año [20XX] fue [TASA DE REFERENCIA DEL MERCADO], mientras que su tasa de interés es [TASA DE INTERÉS ANUALIZADA]”;
- 2) Una barra horizontal según las especificaciones de diseño que se establecen en el artículo 37 del presente reglamento;
- 3) La tasa de referencia del mercado;
- 4) La tasa de interés propuesta;
- 5) Una leyenda que señale: “La tasa de interés referencial del mercado es publicada por SERNAC en base a datos CMF, considerando créditos bancarios de un monto y plazo similares al suyo, cursados durante [mes] del año [20XX]. Esto es solamente un dato referencial para que Ud. compare y cotice.”;

- 6) Una segunda leyenda que señale: “Las tasas de interés varían en el tiempo y la tasa ofrecida a Ud. estará determinada por la evaluación de riesgo que efectúe cada institución al momento de la cotización.”;
- 7) La leyenda “Si a Ud. le ofrecen un crédito hipotecario a la tasa referencial de mercado, manteniendo las demás condiciones del crédito cotizado, obtendría un ahorro de:”;
- 8) La leyenda “POSIBLE AHORRO TOTAL: [MONTO DEL POSIBLE AHORRO TOTAL]”, expresado en pesos chilenos; y
- 9) La leyenda: “RECUERDE: El ahorro informado también puede variar al cambiar otras condiciones del crédito, como los seguros. Por lo tanto, el SERNAC recomienda simular y/o cotizar periódicamente y comparar en base a la Carga Anual Equivalente y el Costo Total del Crédito”.

En una tercera sección, que llevará por título “Información para Comparar las Condiciones del Crédito Cotizado”, se incluirá la siguiente información simulando una operación aritmética:

- 1) Una leyenda que indique: “Para comparar distintas opciones de crédito, es importante entender qué determina el costo total del crédito y cómo agregar los distintos componentes de tal costo. En esta gráfica, puede revisar los componentes del crédito cotizado”;
- 2) “MONTO COTIZADO” que corresponde al monto líquido del crédito hipotecario, expresado en pesos chilenos, debiendo incluirse la siguiente leyenda, bajo dicho monto: “Es el monto que el consumidor solicita a la institución”;
- 3) “INTERESES, SEGUROS Y OTROS COBROS”, indicando que corresponde a la suma de intereses, seguros y otros cobros, con la especificación del monto respectivo por cada uno de esos ítems, expresado en pesos chilenos;
- 4) “COSTO TOTAL DEL CRÉDITO (CTC)”, que será expresado en pesos chilenos, debiendo incluirse la siguiente leyenda bajo dicho monto: “Será el monto total pagado al término de su crédito”;
- 5) “Carga Anual Equivalente (CAE)”;
- 6) Una leyenda que indique: “La CAE es un indicador que refleja el costo del crédito y le sirve para comparar con otras alternativas”;
- 7) Junto con una advertencia con un signo de exclamación, una leyenda que indique: “Escoja un CTC y/o CAE más bajo porque será un ahorro para Ud., considerando igual monto, plazo y características del crédito.”;
- 8) Una leyenda que indique: “Los valores son referenciales a la fecha de la emisión”; y
- 9) “Valor U.F.”, que será el vigente al día de emisión de la hoja, en pesos chilenos.

La cuarta sección, tendrá el título de “Paso a Paso para Buscar y Comparar Opciones de Crédito” e incluirá la siguiente información:

- 1) Una leyenda que indique lo siguiente: “Esta es la lista de pasos que puede seguir para simular y/o cotizar otras opciones en el mercado”.
- 2) Un listado de pasos para buscar y comparar opciones de crédito en el mercado que incluirá lo siguiente:
 - Lea y guarde esta hoja para comparar con otras opciones. Esta hoja tiene una vigencia de a lo menos 7 días hábiles;
 - Simule una opción crediticia por el mismo monto cotizado en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfcchile.cl). Recuerde que esas condiciones serán referenciales y podrían variar de acuerdo a su riesgo comercial;
 - Solicite una cotización en al menos 3 de las entidades financieras con las mejores condiciones en el simulador: menor Carga Anual Equivalente (CAE) o menor Costo Total del Crédito por pagar (CTC);
 - Acepte la cotización con las mejores condiciones dentro del plazo de vigencia enviando su aceptación por escrito; y
 - Verifique que las condiciones del contrato sean las acordadas en esta hoja según lo exige la ley.

La quinta sección se denominará “Seguros Asociados a su Crédito Hipotecario”, seguida del subtítulo “Los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios” e incluirá la siguiente leyenda: “RECUERDE: Ud. siempre puede buscar otras opciones de seguros obligatorios y/o voluntarios. Los valores de los seguros se licitan periódicamente, por lo que podrían variar durante el periodo del crédito”.

Además, se incorporará la siguiente información para cada seguro contratado individualizado, partiendo por los obligatorios:

- 1) Costo mensual, en Unidades de Fomento y entre paréntesis en pesos chilenos;
- 2) Nombre proveedor;
- 3) Fecha de renovación;
- 4) Número de póliza;
- 5) Cobertura, donde se indicará una breve reseña del contenido de la misma (máximo 200 caracteres).

A continuación, se informarán otros productos y/o servicios asociados, simultáneos, adicionales, especiales o conexos, informando su costo, condiciones y vigencia.

Una penúltima sección se denominará “Información sobre la hipoteca de este crédito”, e incluirá la siguiente información:

- 1) El tipo de hipoteca del crédito cotizado, según corresponda;
- 2) Junto con una advertencia con un signo de exclamación, una leyenda que indique “La Ley de Protección del Consumidor establece que la hipoteca debe ser específica. Para que pueda ser general Ud. debe solicitarlo de manera expresa y por escrito.”;
- 3) La leyenda “Una vez pagado este crédito, se deberá alzar la hipoteca específica en los términos de la ley N° 20.855.”. Esta leyenda sólo aplica en caso de que el crédito hipotecario recaiga sobre una Hipoteca Específica;
- 4) La leyenda “¿Qué tipo de hipotecas existen?”;
- 5) La leyenda “Hipoteca Específica: El inmueble garantiza solo este crédito hipotecario, sin perjuicio que el inmueble pueda ser hipotecado para garantizar otras obligaciones de su propietario, incluso con esta misma institución financiera. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.”; y
- 6) La leyenda “Hipoteca General: El inmueble garantizará el pago de todas las deudas presentes y futuras con la misma institución, ya sea en créditos de consumo, líneas de crédito, tarjetas de crédito o como aval de alguna obligación impaga. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.”.

Finalmente, junto con una advertencia con un signo de exclamación, se deberá incluir el siguiente mensaje:

“Por Ley, las Hojas de Cotización deben tener una vigencia de a los menos 7 días hábiles.

Esta Hoja de Cotización tiene una vigencia de [XX] días hábiles. Para aceptar o rechazar la cotización debe responder al siguiente correo electrónico xx@xx.cl o acercarse a alguna sucursal del Proveedor”.

TÍTULO IV **DE LA CONTRATACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO**

Párrafo 1°. De los Contratos de Crédito Hipotecario

Artículo 11.- Especificaciones mínimas de los contratos de crédito hipotecario. Con el objeto de promover su simplicidad y transparencia, los contratos de crédito hipotecario deberán especificar, a lo menos, lo siguiente:

- 1) Un desglose pormenorizado de todas las sumas de dinero que expliquen el valor efectivo del crédito hipotecario contratado, incluso aquellos gastos operacionales ya incurridos, seguros asociados al crédito hipotecario y gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados que se han contratado en forma conjunta o asociada al crédito hipotecario y, en su caso, las exenciones de cobro que correspondan a promociones u ofertas del crédito hipotecario o de los productos o servicios asociados, simultáneo, adicional, especial o conexo.
- 2) Las causales que darán lugar al término anticipado del contrato por parte del proveedor, el plazo razonable en que se hará efectivo dicho término y el medio por el cual se comunicará al consumidor. Para efectos de este reglamento, es plazo razonable aquel que permite al proveedor terminar unilateralmente el contrato sin poner en riesgo las acciones judiciales de cobro del saldo del crédito hipotecario y, en todo caso, no podrá ser inferior a quince días corridos contado desde el atraso en el pago de un dividendo, o desde que se le comunique al consumidor el término del contrato por los medios físicos o tecnológicos señalados en el contrato, salvo que se hubiere iniciado respecto del deudor alguno de los procedimientos contemplados en la ley N° 20.720.

- 3)

La duración del contrato de crédito hipotecario y las causales, si las hubiere, que pudieren dar lugar a su término anticipado por la sola voluntad del consumidor, con sus respectivos plazos de aviso previo y cualquier costo por término o pago anticipado o prepago total o parcial que deba asumir el consumidor. En todo caso, el consumidor tendrá derecho a poner término anticipado al crédito hipotecario, por su sola voluntad y siempre que extinga totalmente las obligaciones con el proveedor que emanan del crédito hipotecario y, en su caso, las obligaciones de los productos o servicios asociados, simultáneo, adicional, especial o conexo específicos que decide terminar, incluido el costo por término o pago anticipado o prepago determinado en la ley o en el respectivo contrato.
- 4)

En caso que se contrate el crédito hipotecario junto con otros productos o servicios simultáneamente, o que el crédito hipotecario conlleve la contratación de otros productos o servicios conexos, deberá suscribirse adicionalmente el respectivo contrato e insertarse un anexo en que se identifiquen cada uno de los productos o servicios contratados, estipulándose claramente cuáles son obligatorios por ley y cuáles voluntarios, debiendo ser aprobados expresa y separadamente cada uno de dichos productos y servicios conexos por el consumidor mediante su firma en el mismo. Se deberá indicar tanto el costo periódico como el costo total de cada producto o servicio asociado, simultáneo, adicional, especial o conexo que se haya contratado.
- 5)

Si la institución cuenta con un servicio de atención al cliente que atienda las consultas y reclamos de los consumidores y deberá señalar en un anexo los requisitos y procedimientos para acceder a dichos servicios.
- 6)

Si el contrato cuenta o no con Sello SERNAC vigente, conforme a lo establecido en el artículo 55 de la ley N° 19.496.
- 7)

La existencia de mandatos otorgados en virtud del contrato o a consecuencia de éste, sus finalidades y los mecanismos a través de los cuales se rendirá cuenta de su gestión al Consumidor.
- 8)

Si el contrato se refiere a un crédito hipotecario con tasa de interés variable o mixta, o con emisión de letras de crédito, o con otros cargos, comisiones, costos o tarifas previstos en este reglamento, deberá especificarse en él claramente sus montos, periodicidad y mecanismos de reajuste. Los mecanismos de reajuste que podrá incluir el proveedor en el contrato deberán ser objetivos y directamente verificables por el consumidor, tales como las variaciones que experimenten el índice de precios al consumidor o IPC; la unidad de fomento o UF; el índice valor promedio o IVP; el valor de los tipos de cambio determinados en conformidad a la legislación especial vigente; y el o los índices que lo reemplacen en el futuro, determinados por una ley especial o por un organismo competente conforme a sus funciones y atribuciones legales. El proveedor deberá comunicar al consumidor los reajustes que corresponda aplicar en la oportunidad prevista en el contrato de crédito hipotecario con, a lo menos, treinta días hábiles de anticipación a su entrada en vigencia. Asimismo, el proveedor deberá comunicar al consumidor el término de cualquier oferta o promoción del crédito hipotecario contratado con, a lo menos, treinta días hábiles de anticipación a la fecha en que se aplicarán los nuevos valores sin la Oferta o Promoción.
- 9)

La tasa de interés por mora en caso de incumplimiento y el sistema de cálculo de los gastos que genere la cobranza extrajudicial de los créditos hipotecarios impagos, incluidos los honorarios que correspondan, las modalidades y procedimientos de dicha cobranza. Se informará, asimismo, que tales modalidades y procedimientos de cobranza extrajudicial pueden ser cambiados anualmente en el caso de créditos hipotecarios cuyo plazo de pago exceda de un año, en términos de que no resulte más gravoso ni oneroso para los consumidores ni se discrimine entre ellos, y siempre que de tales cambios se avise con una anticipación mínima de dos períodos de pago.

Párrafo 2. De la Hoja de Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario

Artículo 12.- Formato y Entrega de la Hoja de Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario.
La Hoja Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario deberá contener un resumen estandarizado de sus principales condiciones y cláusulas, para facilitar su comparación por los Consumidores. Esta deberá ser entregada junto con el Contrato.

Formato de la Hoja de Resumen de Contrato:

HOJA DE RESUMEN DE CONTRATO

SERNAC recomienda verificar que estas condiciones sean iguales a las ofrecidas en la Hoja de Cotización

Estimado(a) Sr(a). [Nombre y Apellido]

[NOMBRE y/o NOMBRE DE FANTASIA]

Este documento contiene información sobre el crédito hipotecario que está contratando. El formato ha sido diseñado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y SERNAC, y es entregado a Ud. en cumplimiento de la Ley N° 19.496.

Fecha de Emisión: DD-MM-AAAA

CONDICIONES DEL CRÉDITO CONTRATADO	
Monto contratado	2.672 UF (\$74.540.117)
Finalidad del crédito	Vivienda
Pie	668 UF (\$18.635.029)
Plazo y dividendos a pagar	30 años (360 dividendos)
Nº de meses de gracia	2
Tipo de tasa de interés	Fija
Tasa de interés anual	4,2%
Valor del dividendo con seguros	13,68 UF (\$381.484)
Valor del dividendo sin seguros	12,76 UF (\$355.890)
Gastos operacionales*	60,56 UF (\$1.452.390)
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,67%
Costo Total del Crédito (CTC)	4.923 UF (\$137.334.069)

Use esta hoja para **revisar las principales condiciones** incluidas en el contrato y **verificar** que sean iguales a las ofrecidas en la Hoja de Cotización.

*Los gastos operacionales son cobros relacionados con: la tasación del inmueble; estudio de títulos; trámites notariales; inscripción en el Conservador de Bienes Raíces e impuestos.

INFORMACIÓN PARA COMPARAR LAS CONDICIONES DEL CRÉDITO CONTRATADO

Para comparar distintas opciones de crédito, es importante entender qué determina el costo total del crédito y cómo agregar los distintos componentes de tal costo. En esta gráfica, puede revisar los componentes de su crédito contratado.

MONTO CONTRATADO

\$74.540.117

Es el monto que el consumidor solicita a la institución.

+

INTERESES, SEGUROS Y OTROS COBROS

\$62.793.952

Es la suma de:
Intereses \$53.580.234
Seguros \$9.213.718
Otros cobros \$0

=

COSTO TOTAL DEL CRÉDITO POR PAGAR (CTC)

\$137.334.069

Será el monto total pagado al término de su crédito.

La CAE es un indicador que refleja el costo del crédito y le sirve para comparar con otras alternativas.

=

4,67%

CAE (Carga Anual Equivalente vigente)

Escoja un CTC y/o CAE más bajo porque será un ahorro para Ud., considerando igual monto, plazo y características del crédito.

Los valores son referenciales a la fecha de emisión. Valor U.F. = \$27.892,17

SEGUROS ASOCIADOS A SU CRÉDITO HIPOTECARIO	
Los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios	
1. Desgravamen	
Costo mensual	0,33 UF (\$9.072)
Nombre proveedor	EMPRESA PROVEEDORA DE SEGUROS 1
Inicio de vigencia	25-12-2021
Fecha de renovación	23-12-2021
Nº de póliza	POL30527
Cobertura	Cubre el monto adeudado del crédito y hasta 3 dividendos morosos, a la fecha de fallecimiento del asegurado.
2. Incendio	
Costo mensual	0,59 UF (\$16.521)
Nombre proveedor	EMPRESA PROVEEDORA DE SEGUROS 2
Inicio de vigencia	23-12-2020
Fecha de renovación	23-12-2021
Nº de póliza	POL30527
Cobertura	Paga los daños materiales del bien inmueble, a causa de sismo o incendio y otros adicionales, de acuerdo al monto del siniestro y hasta el monto indicado en la tasación del inmueble (monto asegurado).
3. Desempleo	
Costo mensual	0,50 UF (\$14.043)
Nombre proveedor	EMPRESA PROVEEDORA DE SEGUROS 3
Inicio de vigencia	23-12-2020
Fecha de renovación	23-12-2021
Nº de póliza	5000000226
Cobertura	Cubre cuotas del crédito en caso de declararse con incapacidad temporal o desempleo voluntario.

CVE 2769135

Director: Felipe Andrés Perotí Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

INFORMACIÓN SOBRE LA HIPOTECA DE ESTE CRÉDITO

Tipo de hipoteca del crédito contratado: Específica



La Ley de Protección del Consumidor establece que la hipoteca debe ser específica. Para que pueda ser general Ud. debe solicitarlo de manera expresa y por escrito.

Una vez pagado este crédito, se deberá alzar la hipoteca específica en los términos de la ley N° 20.855.

¿Qué tipo de hipotecas existen?

- **Hipoteca específica:** El inmueble garantiza solo este crédito hipotecario, sin perjuicio que el inmueble pueda ser hipotecado para garantizar otras obligaciones de su propietario, incluso con esta misma institución financiera. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.
- **Hipoteca general:** El inmueble garantizará el pago de todas las deudas presentes y futuras con la misma institución, ya sea en créditos de consumo, líneas de crédito, tarjetas de crédito o como aval de alguna obligación impaga. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.

COSTOS POR ATRASO



RECUERDE: Atrasarse en el pago del dividendo tiene costos. Por ejemplo, si usted se atrasa en el pago del dividendo un mes, el próximo cobro consistirá en el dividendo atrasado, los intereses moratorios, gastos de cobranza y el dividendo correspondiente a ese período.

- **Interés por mora de este crédito:** 5,29% anual
- **Gastos de cobranza extrajudicial:** Corresponden a los costos en que efectivamente incurre la institución por las gestiones de cobro de la deuda. Estos costos sólo se le podrán cobrar a Ud. después de los 20 días corridos desde que venció la fecha de pago de la deuda. Estos costos se detallan en la cláusula [XX] del contrato.

Artículo 13.- Contenido de la Hoja de Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario. La Hoja de Resumen de Contrato tendrá el mismo contenido y formato de la Hoja de Resumen de Cotización, a excepción de lo siguiente:

- 1) Se debe reemplazar el subtítulo por el siguiente: “SERNAC recomienda verificar que estas condiciones sean iguales a las ofrecidas en la Hoja de Cotización”;
- 2) No se incorporará el plazo de vigencia de la cotización;
- 3) Se reemplazará la expresión “Monto cotizado” por “Monto contratado”, el que corresponderá al Capital del Crédito Hipotecario;
- 4) En sus títulos y subtítulos no se hará referencia a la voz cotización, lo que se reemplazará por referencias al crédito contratado;
- 5) En la leyenda sobre gastos operacionales se debe eliminar la frase “Este valor puede variar al momento de la cotización”.
- 6) Junto con una ampolleta, se incorporará la leyenda: “Use esta hoja para revisar las principales condiciones incluidas en el contrato y verificar que sean iguales a las ofrecidas en la Hoja de Cotización”;
- 7) No se incorporará en ella la leyenda asociada a los costos de los meses de gracia.
- 8) No se incorporará en ella la sección “Información sobre condiciones del mercado de crédito hipotecario”;
- 9) No se incorporará en ella la sección “paso a paso para buscar y comparar opciones de crédito”;
- 10) Se incorporará en la sección “Seguros Asociados a su Crédito Hipotecario”, el inicio de la vigencia de cada seguro contratado individualizado;
- 11) No se incorporará el mensaje final que señala “Por Ley, las Hojas de Cotización deben tener una vigencia de a los menos 7 días hábiles. Esta Hoja de Cotización tiene una vigencia de [XX] días hábiles. Para aceptar o rechazar la cotización debe responder al siguiente correo electrónico xx@xx.cl o acercarse a alguna sucursal del Proveedor.
- 12) Se incorporará una sección final denominada “Costos por Atraso” que contendrá:
 - a) Junto con una advertencia con una bolsa de dinero, la leyenda: “RECUERDE: Atrasarse en el pago del dividendo tiene costos. Por ejemplo, si usted se atrasa en el pago del dividendo un mes, el próximo cobro consistirá en el dividendo atrasado, los intereses moratorios, gastos de cobranza y el dividendo correspondiente a ese período”;
 - b) La Tasa de Interés por Mora anualizada; y
 - c) La leyenda “Gastos de cobranza extrajudicial: Corresponden a los costos en que efectivamente incurre la institución por las gestiones de cobro de la deuda. Estos costos sólo se le podrán cobrar a Ud. después de los 20 días corridos desde que venció la fecha de pago de la deuda. Estos costos se detallan en la cláusula [XX] del contrato.”

CVE 2769135

Director: Felipe Andrés Perotí Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Artículo 14.- Firma de la Hoja de Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario: La Hoja de Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario deberá firmarse por el consumidor a fin de resguardar su lectura por este.

Párrafo 3. De las garantías sujetas a la contratación del crédito hipotecario

Artículo 15.- Información a avalistas, fiadores y codeudores solidarios. Los proveedores de créditos hipotecarios deberán elaborar y disponer, para cada persona natural que se obliga como fiador o codeudor solidario de un consumidor, un folleto o ficha explicativa sobre el rol de fiador o codeudor solidario, según sea el caso, que deberá ser firmada por ella.

Artículo 16.- Contenido de la ficha explicativa. El folleto o ficha explicativa se entregará a quien pretende constituir una garantía personal en favor del consumidor que contrata el crédito hipotecario, y deberá explicar en forma simple:

- 1) Los deberes y responsabilidades en que está incurriendo el fiador o codeudor solidario, según corresponda, incluyendo el monto que debería pagar;
- 2) Los medios de cobranza que se utilizarán para requerirle el pago, en su caso; y
- 3) Los fundamentos y las consecuencias de las autorizaciones o mandatos que otorgue a la entidad financiera.

Artículo 17.- Firma de la ficha explicativa. La ficha explicativa deberá firmarse a fin de resguardar su lectura por el fiador o codeudor solidario.

El proveedor podrá incluir círculos o cuadros que permitan validar uno a uno los contenidos de la ficha explicativa por el fiador o codeudor solidario mediante cualquier signo que exprese su conformidad, o sistemas de validación electrónica que den fe de la lectura de cada uno de ellos cuando se firma a través de un medio tecnológico.

Párrafo 4. Mandatos otorgados por el Consumidor

Artículo 18.- Mandatos. Los mandatos otorgados en virtud del crédito hipotecario o a consecuencia de éste, deberán explicar en forma clara y simple al consumidor, fiador o codeudor solidario que lo suscribe, sus finalidades y los mecanismos mediante los cuales el proveedor o un tercero que asume la calidad de mandatario rendirá cuenta de su gestión al consumidor, fiador o codeudor solidario, según corresponda.

Artículo 19.- Rendición de Cuenta. El proveedor o un tercero que haya asumido la calidad de mandatario del consumidor en virtud de un mandato, deberá rendirle cuenta de su gestión al ejecutar el mandato especificando cada una de las acciones que haya desarrollado, los resultados que se produjeron en virtud de tales acciones y adjuntarle toda la documentación que respalda su gestión.

La obligación de rendir cuenta incluye el deber del proveedor o del tercero que hubiere asumido la calidad de mandatario, de informar por escrito y de enviar copia de los actos suscritos en su representación al consumidor a través del medio físico o tecnológico que éste hubiere elegido, dentro de los diez días hábiles siguientes a la ejecución del encargo o en el Dividendo que corresponda al mes en que se haya ejecutado el encargo.

Si se trata de encargos de ejecución continua, el proveedor o el tercero que hubiere asumido la calidad de mandatario, deberá informarle por escrito a través del medio físico o tecnológico que éste hubiere elegido, a lo menos trimestralmente.

Artículo 20.- Mandatos en Blanco. Para efectos de este reglamento, son mandatos en blanco aquellos cuyas obligaciones a contraer por el consumidor son indeterminadas, o que no se pueden determinar conforme a las reglas que en el mismo mandato se establecen, o cuyas cláusulas no tengan por finalidad el cumplimiento de una obligación emanada del Crédito Hipotecario.

Artículo 21.- Revocación de Mandatos. La revocación de un mandato cuya ejecución interesa exclusivamente al consumidor, podrá efectuarse en cualquier momento, y producirá efectos a contar de su notificación al mandatario, sea éste el proveedor o un tercero, por el medio físico o tecnológico que el mandatario hubiere señalado en el mandato.

La revocación de un mandato cuya ejecución interesa al consumidor y al proveedor o a un tercero, o a cualquiera de estos últimos exclusivamente, podrá efectuarse una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones a favor del proveedor o del tercero, y producirá efectos a contar del décimo quinto día de su notificación al mandatario, por el medio físico o tecnológico que este último hubiere señalado en el mandato.

TÍTULO V
RAZONES DEL RECHAZO A LA CONTRATACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO

Artículo 22.- Información de la Aceptación o Rechazo de la Operación de Crédito y Derecho a Ser Informado de las Razones del Rechazo a la Contratación del Crédito Hipotecario. El proveedor deberá informarle al consumidor la aceptación o rechazo de la operación de crédito hipotecario, así como el resultado del análisis de solvencia económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 N de la ley N° 19.496 y su respectivo reglamento.

En el caso de que el proveedor rechace la solicitud de contratación de crédito hipotecario, este deberá fundarse en condiciones objetivas, las que deberán ser informadas al Consumidor, exponiendo razonadamente sus fundamentos.

El proveedor podrá entregar el informe de resultado personalmente al consumidor, el que producirá efectos desde que consta la firma de este último en una copia del referido informe, o podrá enviarlo al medio físico o tecnológico que el consumidor hubiere señalado.

Artículo 23.- Condiciones objetivas. El proveedor podrá fundar las razones del rechazo a la contratación de un crédito hipotecario, entre otras, en las siguientes condiciones objetivas:

- 1) Incumplimiento de los parámetros objetivos de endeudamiento determinados en la política de riesgos del proveedor;
- 2) Excesiva carga financiera o de endeudamiento del consumidor determinada en la política de riesgos del proveedor;
- 3) Inexistencia o insuficiencia de patrimonio o de ingresos mensuales del consumidor para pagar el costo total del crédito solicitado;
- 4) Relación de endeudamiento excesiva en relación con el patrimonio y los ingresos mensuales del Consumidor determinada en la política de riesgos del Proveedor o en la normativa aplicable a los Créditos Hipotecarios;
- 5) Insuficiencia de garantías muebles o inmuebles, personales o reales, en los casos requeridos en la política de riesgos del proveedor o con posterioridad al análisis de todos los antecedentes de la evaluación de riesgo comercial requeridos, a consecuencia de la verificación de cualquiera de las condiciones señaladas en los números anteriores;
- 6) Antecedentes del inmueble sobre el cual se constituiría la garantía hipotecaria que impidan o dificulten su constitución;
- 7) Hipotecas previamente constituidas, prohibiciones, embargos u otras anotaciones en los Registros de Propiedad, Hipotecas y Gravámenes y de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo que impidan o dificulten la constitución de la hipoteca;
- 8) Existencia de litigios pendientes respecto del inmueble sobre el cual se constituiría la hipoteca, aunque no existan medidas precautorias, prohibiciones o embargos inscritos en los Registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo;
- 9) Existencia de cualquier clase de prohibición, restricción, limitación o afectación del inmueble sobre el cual se constituiría la hipoteca de origen administrativo o municipal;
- 10) Tasación del inmueble sobre el cual se constituiría la garantía hipotecaria por un menor valor del informado por el consumidor;
- 11) Existencia de procedimientos judiciales o administrativos en curso que pongan en riesgo el cumplimiento de la obligación que se pretende contratar, y cuya ejecución se pueda producir mientras se encuentre pendiente la obligación;
- 12) Antecedentes financieros, societarios, inmobiliarios, profesionales o laborales insuficientes, incompletos, inexactos, inconsistentes, desactualizados o entregados extemporáneamente, que impiden determinar el nivel de riesgo comercial a través de la respectiva evaluación;
- 13) Morosidades o protestos informados y que se encuentren vigentes en conformidad a la ley N° 19.628;
- 14) Incumplimiento del consumidor de contratar oportunamente una póliza de seguro requerida por el proveedor;
- 15) Incumplimiento previo de cualquier tipo de obligación contraída con el proveedor, o con sus filiales o relacionadas;
- 16) Verificación de un conflicto de intereses, en virtud de una causa legal, a consecuencia de la contratación del crédito hipotecario;
- 17) Vencimiento de una promoción u oferta que permitía la contratación del crédito hipotecario solicitado por el consumidor;
- 18) Suspensión temporal de las actividades del proveedor dispuestas por una autoridad competente;
- 19) La existencia de prohibiciones legales para otorgar un crédito hipotecario a un consumidor determinado;
- 20) Que el inmueble sobre el cual se constituirá la garantía hipotecaria no cumpla con los requisitos objetivos establecidos por las compañías de seguros para asumir los riesgos de siniestro que deban quedar cubiertos por seguros asociados al crédito hipotecario;

- 21) Incumplimiento del nivel mínimo de aprobación previsto en los análisis de riesgo establecidos por el proveedor;
- 22) Variaciones negativas y relevantes en los antecedentes entregados por el Consumidor para el otorgamiento del Crédito Hipotecario; y
- 23) Variaciones negativas y relevantes en las condiciones de los mercados nacionales o internacionales de deuda, bancario o de capitales que se produzcan con posterioridad a la cotización efectuada por el proveedor.

Cualquier otra condición objetiva que informe el Proveedor no podrá importar discriminación arbitraria respecto del consumidor.

Artículo 24.- Información Confidencial. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, el proveedor podrá abstenerse de informar al consumidor las razones del rechazo a la contratación de un crédito hipotecario, en cumplimiento de una norma legal que establezca el deber de reserva o confidencialidad de la información de que se trate.

TÍTULO VI

INFORMACIÓN DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

Párrafo 1°. De la Información Periódica

Artículo 25.- Contenido y presentación de la información periódica. El proveedor de un crédito hipotecario deberá comunicar al consumidor, a través del medio físico o tecnológico que éste hubiere elegido, a lo menos trimestralmente, la siguiente información:

En el encabezado del texto, que tendrá por título “Cartilla Trimestral del Crédito Hipotecario”, se incluirá:

- 1) Una referencia a “Estimado(a) Sr.(a)” junto con el nombre y apellido del Consumidor o titular;
- 2) La siguiente frase: “Esta cartilla contiene información actualizada sobre su crédito hipotecario. Ha sido diseñada por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y SERNAC, y es enviada a Ud. en cumplimiento de la ley N° 19.496; Úselo para comparar las condiciones de su crédito y simular y/o cotizar nuevas opciones.”
- 3) La fecha de emisión en formato DD-MM-AAAA; y

Asimismo, en el encabezado del texto se deberá indicar el nombre y/o nombre de fantasía del Proveedor.

En una primera sección, que tendrá por título “Resumen de su Deuda Vigente”, se incluirá:

- 1) “Valor próximo dividendo o cuota”, el que se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 2) “Fecha pago próximo dividendo”, según el formato DD-MM-AAAA;
- 3) “Tipo de tasa de interés” indicando si se trata de una tasa fija, variable o mixta;
- 4) “Tasa de interés anual”, la que se incorporará como la Tasa de Interés Anualizada pactada en el Crédito Hipotecario;
- 5) “Dividendos totales contratados”;
- 6) “Dividendos pagados a la fecha”;
- 7) “Dividendos atrasados”;
- 8) “Dividendos próximos a vencer”;
- 9) “Plazo pendiente”, especificando el número de años y número de meses;
- 10) “Fecha de inicio del crédito”, según el formato DD-MM-AAAA;
- 11) “Carga Anual Equivalente Vigente (CAEV)”;
- 12) “Costo Total del Crédito (CTC)”, el que corresponderá al Costo Total del Crédito por Pagar, el que se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 13) Una leyenda que indique: “Valores referenciales a la fecha de emisión”;
- 14) Una leyenda que indique: “Valor U.F. \$[Monto en pesos chilenos]”, que será el vigente al día de emisión.

Una segunda sección denominada “Información sobre portabilidad de créditos”, se incluirá la siguiente leyenda “¿Sabía que puede portar su crédito y potencialmente disminuir su dividendo? Usted puede negociar cambios en las condiciones de su crédito con su institución financiera u otra del mercado. Así, usted podría obtener una menor tasa de interés y pagar menores dividendos cada mes.”

Una tercera sección titulada “Información sobre Condiciones del Mercado de Crédito Hipotecario” contendrá:

- 1) Una leyenda que indique: “La siguiente gráfica muestra que la tasa de interés referencial del mercado para créditos similares al suyo otorgados en [mes] del año [20XX] fue [TASA DE REFERENCIA DEL MERCADO], mientras que su tasa de interés es [TASA DE INTERÉS ANUALIZADA]”;
- 2) Una barra horizontal según las especificaciones de diseño que se establecen en el artículo 37 del presente reglamento;
- 3) La tasa de referencia del mercado, expresada en porcentaje;
- 4) La tasa de interés anualizada, expresada en porcentaje;
- 5) La leyenda “La tasa de interés referencial del mercado es publicada por SERNAC en base a datos CMF, considerando créditos bancarios de un monto y plazo similares al suyo, cursados durante [mes] del año 20[XX]. Esto es solamente un dato referencial para que Ud. compare y cotice.”;
- 6) La leyenda: “Las tasas de interés varían en el tiempo y la tasa ofrecida a Ud. estará determinada por la evaluación de riesgo que efectúe cada institución al momento de la cotización.”;
- 7) La leyenda “Si Ud. portara su crédito hipotecario y lograra obtener la tasa referencial de mercado, manteniendo las demás condiciones de su contrato actual, obtendría un ahorro de:”;
- 8) La leyenda “POSIBLE AHORRO TOTAL en caso de portarse: [MONTO TOTAL DEL POSIBLE AHORRO]”, expresado en pesos chilenos; y
- 9) La leyenda: “RECUERDE: El ahorro informado también puede variar al cambiar otras condiciones del crédito, como sus seguros. Por lo tanto, SERNAC recomienda simular y/o cotizar periódicamente y comparar en base a la Carga Anual Equivalente (CAE) y al Costo Total del Crédito (CTC).

Este cálculo ya considera Comisión por Prepago, pero no considera los gastos operacionales de portar su crédito, los que debe informar cada institución financiera.”.

En una cuarta sección que llevará por título “Información para Comparar las Condiciones de su Crédito”, iniciará con la siguiente leyenda: “Para comparar distintas opciones de crédito, es importante entender qué determina el costo total del crédito y cómo agregar los distintos componentes de tal costo. En esta gráfica, puede revisar los componentes de su crédito actual.”, e incluirá la siguiente información simulando una operación aritmética, en la que todos los montos se expresarán en pesos chilenos:

- 1) “Capital Adeudado” y la leyenda “Es el monto prestado pendiente por pagar, excluyendo intereses, seguros y otros cobros.”;
- 2) “Intereses, Seguros y Otros Cobros”, indicando que corresponde a la suma de intereses, seguros y otros cobros asociados al crédito hipotecario que se encuentran pendientes de pago, con la especificación del monto respectivo por cada uno de esos ítems, expresado en pesos chilenos;
- 3) “CTC (Costo Total del Crédito por Pagar)”, junto a la leyenda “Costo total que deberá pagar en caso de mantener este crédito”;
- 4) “CAE vigente (Carga Anual Equivalente Vigente)”;
- 5) Una leyenda que indique: “La CAE vigente es un indicador que refleja el costo del crédito y le sirve para comparar con otras alternativas”; y
- 6) Junto con una advertencia con un signo de exclamación, una leyenda que indique: “Un CTC y/o CAE más bajo es un ahorro para Ud. considerando igual monto, plazo y características de su crédito.”

Una quinta sección, bajo el título “Paso a Paso para Buscar y Comparar Opciones de Crédito” incluirá la siguiente información:

- 1) Una leyenda que indique: “Esta es la lista de pasos que puede seguir si es que quiere intentar portar su crédito hipotecario.”
- 2) Un listado de pasos para buscar y comparar opciones de crédito en el mercado que incluirá:
 - “Lea atentamente esta cartilla”;
 - “Simule un préstamo de \$XX* [correspondiente a la suma del capital adeudado y cargo por prepago] en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl). Recuerde que esas condiciones serán referenciales y podrían variar de acuerdo a su riesgo comercial.”.
 - “Identifique las 3 opciones con menor Costo Total del Crédito (CTC) o Carga Anual Equivalente (CAE)”;
 - “Realice una “Solicitud de portabilidad financiera” en a lo menos 3 instituciones que mostraron tener las condiciones más convenientes en las simulaciones realizadas.

- Luego de evaluar sus antecedentes, cada institución podrá enviarle una oferta de portabilidad”;
- “Compare estas opciones de acuerdo al Costo Total del Crédito (CTC) y Carga Anual Equivalente (CAE). Recuerde que la Hoja de Cotización tiene una vigencia de al menos 7 días hábiles; y
 - “Acepte la opción con las mejores condiciones (menor CTC o menor CAE), dentro de su plazo de vigencia.”.

Al final de la sección se incluirá la siguiente leyenda: “*Este Monto es la suma del Capital Adeudado y la Comisión por Prepago del crédito que su institución financiera puede cobrar conforme a la Ley N° 18.010. Comisión por Prepago [Monto en pesos chilenos].”

La sexta sección, denominada “¿Qué ocurriría si Ud. se atrasa en el pago de su dividendo?”, incorporará:

- 1) La leyenda: “RECUERDE: Atrasarse en sus pagos puede ser muy costoso. Por ejemplo, si usted se atrasa en el pago del dividendo un mes, el próximo cobro será el dividendo atrasado, los intereses por mora, gastos de cobranza y el dividendo de ese período, tal como se muestra a continuación.”;
- 2) El resultado del cálculo hipotético de los costos en que incurriría el consumidor si se atrasara 30 días en el pago de su dividendo, especificando los siguientes montos;
- 3) Monto dividendo atrasado, en pesos chilenos;
- 4) Interés por Mora, con indicación del porcentaje anual y el resultado en pesos chilenos;
- 5) Gastos de Cobranza, junto a los signos **, en pesos chilenos;
- 6) Monto del próximo dividendo, en pesos chilenos;
- 7) El resultado de la suma de los ítems anteriores, bajo el título “Total a pagar próximo dividendo”, en pesos chilenos; y
- 8) Las leyendas: “Cada cobro se calcula sobre el monto vencido no pagado”, “**Los Gastos de Cobranza se aplicarán si usted se demora más de 20 días en regularizar su pago” y “Estos montos pueden variar según la UF”.

A continuación, y sólo en caso de encontrarse dividendos atrasados, se incorporará la siguiente información:

- 1) Una leyenda que señale: “La siguiente tabla muestra los dividendos que Ud. tiene pendiente por pagar, cuyos montos pueden variar según la UF”;
- 2) Una tabla que se titulará “Estado de sus Dividendos Atrasados”, y contendrá la siguiente información:
 - Fecha de pago, en formato DD-MM-AAAA;
 - Días de atraso;
 - Número dividendo;
 - Monto del dividendo atrasado, en pesos chilenos;
 - Monto del interés por mora, en pesos chilenos;
 - Monto de gastos de cobranza, en pesos chilenos; y
 - Monto total atrasado, en pesos chilenos, siendo la suma del monto mensual y los costos por atraso asociados a este.
 - Total, siendo esta la suma de los montos totales a pagar informados.

La séptima sección que se denominará “Información Sobre la Hipoteca de su Crédito”, e incluirá la siguiente información, según el tipo de garantía hipotecaria contratada por el consumidor:

“Hipoteca Específica: El inmueble garantiza sólo este crédito hipotecario, sin perjuicio que el inmueble pueda ser hipotecado para garantizar otras obligaciones de su propietario, incluso con esta misma institución financiera. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.”;

“Hipoteca General: El inmueble garantizará el pago de todas las deudas presentes y futuras con la misma institución, ya sea en créditos de consumo, líneas de crédito, tarjetas de crédito o como aval de alguna obligación impaga. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.”

La última sección se denominará “Seguros Asociados a su Crédito Hipotecario”, e incorporará un subtítulo con la siguiente leyenda “Los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios”, seguido de la leyenda “Recuerde: Ud. siempre puede buscar nuevas opciones para reemplazar sus seguros actuales. Los valores de los seguros se licitan periódicamente por lo que podrían variar durante el

periodo del crédito”, además de la siguiente información, por cada seguro contratado individualizado, partiendo por los obligatorios:

- 1) Costo mensual, en pesos chilenos;
- 2) Nombre proveedor;
- 3) Fecha de renovación;
- 4) Número de póliza; y
- 5) Cobertura, indicando una breve reseña del contenido de la misma (máximo 200 caracteres).

Artículo 26.- Formato de la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario. La comunicación trimestral deberá ajustarse al formato que se indica en este artículo, con el objeto de permitir al Consumidor informarse sobre la ejecución del contrato de Crédito Hipotecario.

Las secciones señaladas en el artículo anterior deberán enmarcarse para ser claramente diferenciables entre sí, ordenadas en filas, de manera que no existan dos secciones en la misma fila.

Formato de la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario:

CARTILLA
TRIMESTRAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO
[NOMBRE y/o NOMBRE DE FANTASIA]

Estimado(a) Sr(a). Nombre y Apellido Fecha de Emisión/ DD-MM-AAAA

Esta cartilla contiene información actualizada sobre su crédito hipotecario. Ha sido diseñada por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y SERNAC, y es enviada a Ud. en cumplimiento de la ley N° 19.496.

Úselo para comparar las condiciones de su crédito y simular y/o cotizar nuevas opciones.

RESUMEN DE SU DEUDA VIGENTE

Valor próximo dividendo o cuota	5,5 UF (\$160.088)
Fecha pago próximo dividendo	25-01-2021
Tipo de tasa de interés	Fija
Tasa de interés anual	3,11%
Dividendos totales contratados	300
Dividendos pagados a la fecha	44
Dividendos atrasados	1
Dividendos próximos a vencer	255
Plazo pendiente	21 años y 2 meses
Fecha de inicio del crédito	01-12-2016
Carga Anual Equivalente Vigente (CAEV)	5,04%
Costo Total de Crédito (CTC)	1.449 UF (\$41.536.198)

Valores referenciales a la fecha de emisión. Valor U.F. = \$XX.XXX

INFORMACIÓN SOBRE PORTABILIDAD DE CRÉDITOS

¿Sabía que puede portar su crédito y potencialmente disminuir su dividendo? Usted puede negociar cambios en las condiciones de su crédito con su institución financiera u otra del mercado. Así, usted podría obtener una menor tasa de interés y pagar menores dividendos cada mes.

INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES DEL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

La siguiente gráfica muestra que la tasa de interés referencial del mercado para créditos similares al suyo otorgados en [mes] del año [20XX] fue [TASA DE REFERENCIA DEL MERCADO], mientras que su tasa de interés es [TASA DE INTERÉS ANUALIZADA].

► La tasa de interés referencial del mercado es publicada por SERNAC en base a datos CMF, considerando créditos bancarios de un monto y plazo similares al suyo, cursados durante [Mes] del año 20[XX]. Esto es solamente un dato referencial para que Ud. compare y cotiche.

► Las tasas de interés varían en el tiempo y la tasa ofrecida a Ud. estará determinada por la evaluación de riesgo que efectúe cada institución al momento de la cotización.

Si Ud. portara su crédito hipotecario y lograra obtener la tasa referencial de mercado, manteniendo las demás condiciones de su contrato actual, obtendría un ahorro de:

POSIBLE AHORRO TOTAL en caso de portarse: \$ [Monto total de ahorro]

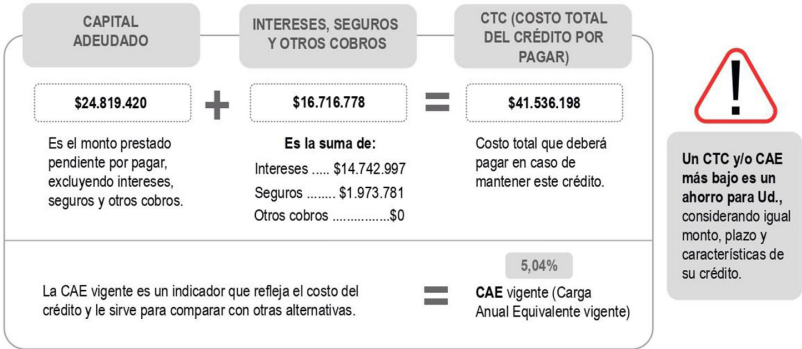
RECUERDE:

► El ahorro informado también puede variar al cambiar otras condiciones del crédito, como sus seguros. Por lo tanto, SERNAC recomienda simular y/o cotizar periódicamente y comparar en base a la Carga Anual Equivalente (CAE) y al Costo Total del Crédito (CTC).

► Este cálculo ya considera comisión por prepago, pero no considera los gastos operacionales de portar su crédito, los que debe informar cada institución financiera.

INFORMACIÓN PARA COMPARAR LAS CONDICIONES DE SU CRÉDITO

Para comparar distintas opciones de crédito, es importante entender qué determina el costo total del crédito y cómo agregar los distintos componentes de tal costo. En esta gráfica, puede revisar los componentes de su crédito actual.



PASO A PASO PARA BUSCAR Y COMPARAR OPCIONES DE CRÉDITO

Esta es la lista de pasos que puede seguir si es que quiere intentar portar su crédito hipotecario.

Checklist for credit porting steps: 1. Lea atentamente esta cartilla. 2. Simule un préstamo de \$25.191.007* en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero. 3. Identifique las 3 opciones con menor Costo Total del Crédito (CTC) o Carga Anual Equivalente (CAE). 4. Realice una "Solicitud de portabilidad financiera" en a lo menos 3 instituciones que mostraron tener las condiciones más convenientes. 5. Compare estas opciones de acuerdo al Costo Total del Crédito (CTC) y/o la Carga Anual Equivalente (CAE). 6. Acepte la opción con las mejores condiciones (menor CTC o menor CAE).

¿QUÉ OCURRIRÍA SI UD. SE ATRASA EN EL PAGO DE SU DIVIDENDO?

RECUERDE: Atrasarse en sus pagos puede ser muy costoso. Por ejemplo, si usted se atrasa en el pago del dividendo un mes, el próximo cobro será el dividendo atrasado, los intereses por mora, los gastos de cobranza y el dividendo de ese período, tal como se muestra a continuación:

Table with 2 columns: Item, Amount. Rows: Dividendo atrasado (\$153.703), Interés por mora (5,29% anual) (\$662), Gastos de Cobranza ** (\$13.833), Próximo dividendo (\$153.702), Total a pagar próximo dividendo (\$321.901).

- Cada cobro se calcula sobre el monto vencido no pagado.
- **Los gastos de cobranza se aplicarán si usted demora más de 20 días en regularizar su pago.
- Estos montos pueden variar según la UF.

La siguiente tabla muestra los dividendos que Ud. tiene pendiente por pagar, cuyos montos pueden variar según la UF.

Table with 7 columns: Fecha de pago, Días de atraso, N° Dividendo, Monto del dividendo atrasado, Monto del interés por mora, Monto de gastos de cobranza, Monto total atrasados. Row 1: 20/06/2021, 8, 44, \$153.703, \$176, \$0, \$153.879.

INFORMACIÓN SOBRE LA HIPOTECA DE SU CRÉDITO

Hipoteca Específica: El inmueble garantiza solo este crédito hipotecario, sin perjuicio que el inmueble pueda ser hipotecado para garantizar otras obligaciones de su propietario, incluso con esta misma institución financiera. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.

Hipoteca General: El inmueble garantizará el pago de todas las deudas presentes y futuras con la misma institución, ya sea en créditos de consumo, líneas de crédito, tarjetas de crédito o como aval de alguna obligación impaga. Si usted no cumple con el pago oportuno de este crédito, su inmueble podría ser rematado.

SEGUROS ASOCIADOS A SU CRÉDITO HIPOTECARIO

Los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios.

RECUERDE: Ud. siempre puede buscar nuevas opciones para reemplazar sus seguros actuales. Los valores de los seguros se licitan periódicamente por lo que podrían variar durante el periodo del crédito.

1. Desgravamen	
Costo mensual	\$2.980
Nombre proveedor	EMPRESA PROVEEDORA DE SEGUROS 1
Fecha de renovación	23-12-2021
N° de póliza	POL30527
Cobertura	Cubre el monto adeudado del crédito y hasta 3 dividendos morosos, a la fecha de fallecimiento del asegurado.

2. Incendio	
Costo mensual	\$4.700
Nombre proveedor	EMPRESA PROVEEDORA DE SEGUROS 2
Fecha de renovación	23-12-2021
N° de póliza	POL30527
Cobertura	Paga los daños materiales del bien inmueble, a causa de sismo o incendio y otros adicionales, de acuerdo al monto del siniestro y hasta el monto indicado en la tasación del inmueble (monto asegurado).

Artículo 27.- Resguardo para Claridad de la Información de la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario. La Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario no podrá incluir cualquier tipo de publicidad, promociones u ofertas, con el fin de resguardar que la información sea clara para el consumidor.

Artículo 28.- Información sobre Seguros Asociados al Crédito Hipotecario contratados con terceros. El Proveedor deberá informar anualmente al Consumidor, con una antelación no inferior a dos periodos de pago, el vencimiento de la prima anual de los seguros asociados al crédito que estuvieren contratados, indicando las opciones que el proveedor ofrece por sí, a través de una empresa relacionada o sociedad de apoyo al giro, o por un tercero.

El proveedor deberá incluir en la información anual señalada en el inciso anterior, una leyenda que exprese el derecho del Consumidor a contratar los Seguros Asociados al Crédito en forma independiente.

Artículo 29.- Solicitud de Información del Consumidor. El consumidor podrá solicitar la misma información señalada en el artículo 25 en cualquier momento, en forma presencial o por cualquier medio de comunicación que dé cuenta de su voluntad.

En el plazo de tres días hábiles desde la fecha de la solicitud presencial o desde la recepción en caso de que se haya efectuado por otro medio de comunicación, el proveedor deberá entregar la información requerida con el contenido y la presentación indicada en el artículo 25.

El consumidor deberá señalar en su solicitud el medio físico o tecnológico que ha elegido para que se le envíe la información requerida.

Artículo 30.- Envío de información a través de medios electrónicos. El Proveedor podrá ofrecer al consumidor que la comunicación trimestral o las informaciones señaladas en este párrafo se le envíen exclusivamente por medios electrónicos.

El consumidor deberá expresar su aceptación por cualquier medio físico o tecnológico que dé cuenta fidedigna de su voluntad.

Párrafo 2°. De los Derechos del Consumidor durante la Ejecución del Contrato de Crédito Hipotecario

Artículo 31.- Información de Cobros Realizados. Los proveedores deberán informar, en términos simples, los cobros ya realizados, de manera que la presentación de esta información permita al consumidor verificar si el cobro efectuado se ajusta a las condiciones y a los precios informados de los gastos operacionales, los seguros asociados al crédito hipotecario y los que correspondan a gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere, que se han contratado en forma conjunta o asociada al crédito hipotecario descritos en el contrato.

Asimismo, el proveedor estará obligado a informar al consumidor cualquier cambio en las modalidades y procedimientos de cobranza, en relación a los indicados al solicitar el crédito hipotecario o al suscribir el respectivo contrato, las que en todo caso no podrán ser más gravosas ni onerosas para el consumidor.

Artículo 32.- Transferencia Electrónica o “PAC”. Los proveedores que ofrezcan la modalidad de pago automático de cuenta o de transferencia electrónica, no podrán restringir esta oferta a que dicho medio electrónico o automático sea de su misma institución, debiendo permitir que el convenio de pago automático o transferencia pueda ser realizado también por una institución distinta.

En consecuencia, todo proveedor que utilice como medio de pago de obligaciones contraídas por el consumidor el cargo automático en una cuenta corriente, cuenta vista o línea de crédito contratada con dicho proveedor, deberá admitir el pago automático de los montos adeudados por el consumidor con cargo a una cuenta corriente, cuenta vista o línea de crédito de otra empresa bancaria, en la medida que tengan un contrato de afiliación.

Artículo 33.- Requerimientos de Información en Leyes Especiales y Normas Dictadas Conforme a ellas. Las exigencias de información y contenido mínimo de los contratos de adhesión establecidos en este reglamento se aplicarán sin perjuicio de las obligaciones establecidas en leyes especiales y normas dictadas conforme a ellas.

Artículo 34.- Limitación de Hipotecas. En los créditos hipotecarios, cualquiera sea su modalidad, el proveedor no podrá incluir en el respectivo contrato otra hipoteca que no sea la que cauciona el crédito que se contrata, salvo solicitud escrita del consumidor efectuada por cualquier medio físico o tecnológico.

En consecuencia, la cláusula de garantía general para caucionar otras obligaciones siempre será opcional para el consumidor.

Artículo 35.- Derecho a la oportuna liberación de garantías. El consumidor tiene derecho a que se liberen oportunamente las garantías que hubiere constituido para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, una vez extinguidas éstas.

El proveedor deberá liberar las garantías de conformidad a lo establecido en el artículo 17 D de la ley N° 19.496.

Artículo 36.- De la liquidación de Créditos Hipotecarios. El proveedor deberá entregar información sobre la liquidación total del crédito hipotecario, a su solo requerimiento por parte del consumidor. La liquidación total del crédito hipotecario deberá contener el costo total del crédito hipotecario por pagar, el costo total del pago anticipado o prepago que debe pagar el consumidor para extinguir el crédito hipotecario y la comisión por pago anticipado o prepago, si la hubiere, además del contenido indicado en el Reglamento Sobre Contenido e Información del Certificado de Liquidación.

El proveedor no podrá negar o condicionar la emisión o entrega de la liquidación total del crédito hipotecario por causa alguna.

El contrato deberá informar al consumidor que para la extinción del crédito hipotecario requiere pagar, si se hubieren pactado, los intereses proyectados que se hayan devengado hasta la fecha en que realice el pago del costo total del pago anticipado o prepago, incluida la comisión por pago anticipado o prepago, de acuerdo a lo dispuesto en el mismo contrato y en conformidad a la ley N° 18.010 y a la ley N° 19.496.

TÍTULO VII
REGLAS GENERALES DE FORMATO

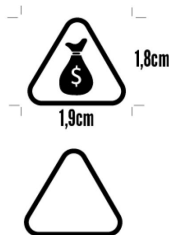
Artículo 37.- Reglas de diseño de los formatos de Hoja de Simulación, Hoja de Resumen de Cotización, Hoja de Resumen de Contrato y Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario. Al tiempo de hacer envío de la Hoja de Resumen de Cotización, Hoja de Resumen de Contrato, Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario y Hoja de Simulación, cuyo formato establece este reglamento, los proveedores deberán seguir las siguientes especificaciones de diseño:

- 1) Todo el contenido de las secciones será del mismo tamaño de letra, la que deberá tener un tamaño mínimo de 9,5 puntos tipográficos, con tipografía Calibri Regular. El tamaño será de 13 puntos tipográficos para los títulos y subtítulos, con la tipografía Calibri Regular y destacado en negrita;
- 2) Los símbolos “+” o “=” que se utilicen en la sección con información para comparar las condiciones del crédito, se regirán bajo las siguientes especificaciones para ambos símbolos:

+ =

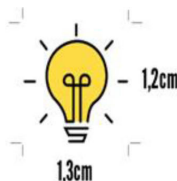
Símbolos matematicos de color negro 100%,
Tipografía League Gothic Regular
Tamaño 36pt

- 3) Las advertencias deberán ceñirse a las siguientes especificaciones:



Triángulo con línea de trazo de 0,03 cm y las tres puntas con un
vertice de 0,25 cm. Color negro 100%.
Al interior una imagen de un saco de dinero con el siguiente
signo: "\$"

- 4) Las advertencias que incorporen una ampollita deberán ceñirse a las siguientes especificaciones:



Ampollita con línea de trazo de 0,028 cm Color negro 100%,
fondo amarillo color: R255 G219 B70 - C1,5 M12,1 Y79,6 K0

- 5) El diseño de las advertencias que contemplen signos de exclamación se ajustará a las siguientes especificaciones:



Triángulo con línea de trazo de 0,03 cm y las tres puntas con un
vertice de 0,25 cm. Color rojo: R255 G0 B0 - CO M100 Y100 K0
Al interior con el siguiente signo: "!"

- 6) En los formatos en que se incluya la sección "paso a paso" se debe incorporar en cada uno de ellos, un cuadrado de 0,8 cm de ancho por 0,8 cm de alto con un grosor de línea de 1 punto, en color negro, sin rellenar, a excepción del cuadrado que acompaña el primer paso, que deberá incorporar una marca de verificación.

Paso 1 ☒

Paso 2 ☐

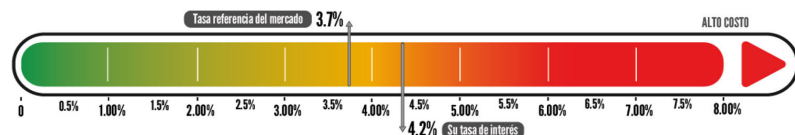
Paso 3 ☐

Paso 4 ☐

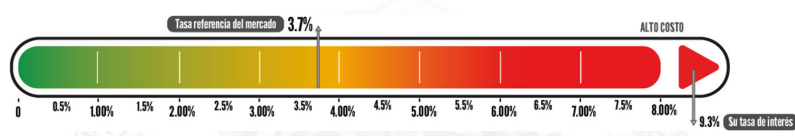
Paso 5 ☐

- 7) En los formatos que incluyan la barra horizontal o termómetro de tasas de interés, el diseño del mismo se regirá por las siguientes reglas:
- a) Rango de tasas: El rango de tasa informado en la barra horizontal iniciará en el cero y terminará en el valor de la tasa máxima convencional aplicable a las características de la operación, a la fecha de publicación de la tasa de referencia informada por SERNAC conforme al artículo 3° N° 52, redondeada al número entero siguiente. El rango de tasas se dividirá en intervalos equidistantes de rango 0,5 puntos porcentuales.

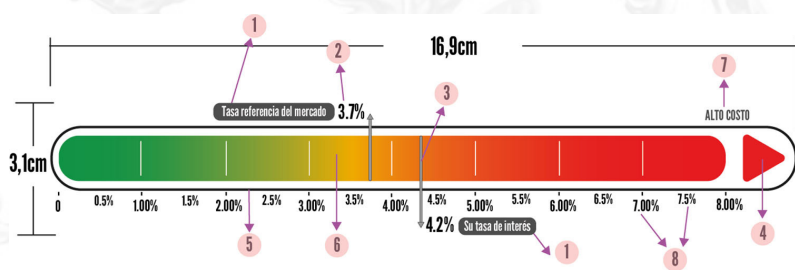
- b) Colores: En las operaciones a tasa fija y mixta, se asignará el color amarillo al intervalo de tasas comprendido entre 0,5 puntos porcentuales menores a la Tasa de Referencia y 0,5 puntos porcentuales mayores a ella, en conformidad con lo establecido en el artículo 3°. En las operaciones a tasa variable, este intervalo será de 1 punto porcentual. Se asignará el color verde a los valores inferiores a este intervalo y el color rojo a los valores superiores.
- c) Posición de las tasas en la barra horizontal: La tasa de referencia y la tasa de interés aplicable al crédito del consumidor deberán informarse en la posición que le corresponda dentro del rango de tasas, en los términos indicados en la imagen de referencia siguiente:



En aquellos casos en que la tasa de interés aplicable al crédito hipotecario del consumidor sea superior al rango, su valor deberá informarse al final de ésta, sobre el siguiente símbolo, en los términos indicados en la imagen de referencia siguiente:



- d) Reglas de diseño:



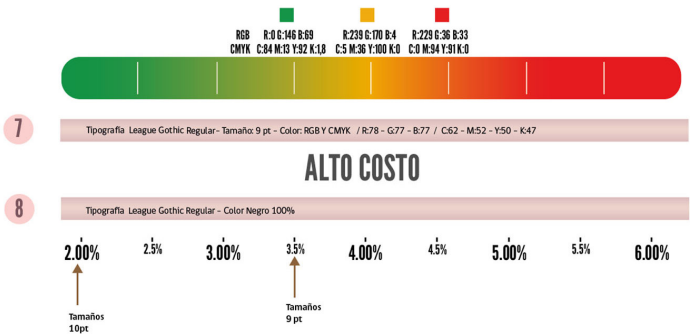
- 1
- Tipografía de Tasa referencial del mercado y Su tasa de interés: League Gothic Regular - Tamaño: 9 pt - Color blanco - Fondo negro Tasa referencial: 2,7 cm ancho x 0,3 cm alto - Radio de vertice: 0,15cm Fondo negro Su tasa de interés: 1,7 cm ancho x 0,3 cm alto - Radio de vertice: 0,15cm Color: RGB Y CMYK / R78 - G77 - B77 / C62 - M52 - Y50 - K47
- 2
- Tipografía de números de porcentaje: League Gothic Regular - Tamaño 13,41 pt - Color negro 100%
- 3
- Caja vertical división de porcentaje - Medida promedio 0,05 cm ancho x 1,7 cm alto - con trazo negro de 0,26 pt - Radio vertice: 0,025cm Color interior: RGB Y CMYK / R153 - G153 - B153 / C41 - M32 - Y32 - K11 Triángulo: Medidas ancho 0,14 cm x Alto 0,12 cm
- 4
- Triángulo rojo: Medidas ancho 0,9 cm x alto 0,7 cm - Radio vertice: 0,08cm - Color: RGB Y CMYK / R229 - G39 - B33 / C0 - M94 - Y91 - K0
- 5
- Línea rectangular: Medida 16,9 cm ancho x 1,4 cm alto - Grosor de línea de 0,2 pt - Radio vertice: 0,65 cm - Color Negro 100%
- 6
- Rectángulo: Medida 15,8 cm ancho x 1,03 cm alto - Radio vertice: 0,46 cm - Línea interior color blanco: Trazo 0,02 cm x 0,79 alto - Radio de vertice: 0,0086 cm
- La tasa de referencia del mercado se debe posicionar siempre al centro de la zona amarilla.
- Para los créditos con tasas de interés fija y mixta:
- La zona amarilla estará entre -0,5 pp y + 0,5 pp del % de la tasa de referencia.

El regulador del degradé entre el verde y amarillo debe terminar en - 0,5 pp del % de la tasa de referencia.

El regulador del degradé entre el amarillo y rojo debe empezar en + 0,5 pp del % de la tasa de referencia.
- Para los créditos con tasas variables:
- La zona amarilla estará entre -1 pp y + 1 pp del % de la tasa de referencia.

El regulador del degradé entre el verde y amarillo debe terminar en - 1 pp del % de la tasa de referencia.

El regulador del degradé entre el amarillo y rojo debe empezar en + 1 pp del % de la tasa de referencia.



Artículo 38º.- Decimales de formatos. Los antecedentes a ser incluidos en los formatos establecidos en este reglamento podrán incluir como máximo la siguiente cantidad de decimales:

- a) Tasa: Cuatro decimales.
b) Porcentajes: Dos decimales.
c) Monto en pesos: Sin decimales.
d) Monto en Unidades de Fomento: Cuatro decimales.
e) Monto en moneda extranjera: Dos decimales.

TÍTULO VIII
INFORMACIÓN PUBLICITARIA

Párrafo 1º. De la Publicidad

Artículo 39.- Información y Publicidad. La información básica comercial de los créditos hipotecarios y la difusión que de ellos se haga, deberán efectuarse en idioma castellano, en términos comprensibles y legibles, en moneda de curso legal y en unidades de fomento, sin perjuicio de que el proveedor pueda incluir, adicionalmente, esos mismos datos en otro idioma o unidad monetaria.

La misma información, además de las características y prestaciones esenciales del crédito hipotecario, deberá ser indicada en los sitios de internet en que los proveedores exhiban los créditos hipotecarios que ofrecen y que cumplan con las condiciones determinadas en este reglamento.

Artículo 40.- Información Publicitaria Mínima. Los proveedores deberán informar la carga anual equivalente en toda publicidad de créditos hipotecarios en que se informe una cuota o tasa de interés de referencia y que se realice a través de cualquier medio masivo o individual. En todo caso, deberán otorgar a la publicidad de la Carga Anual Equivalente un tratamiento similar a la de la cuota o tasa de interés de referencia.

Artículo 41.- Información por correo electrónico y otros medios tecnológicos. Toda comunicación promocional o publicitaria de un crédito hipotecario enviada por correo electrónico, correo postal, llamados, redes sociales, aplicaciones, sitios web o servicios de mensajería instantánea, deberá indicar expresamente que se refiere a un crédito hipotecario, la identidad del remitente y contener una dirección válida a la que el destinatario pueda solicitar la suspensión de tales envíos.

La información remitida con posterioridad, pese a la solicitud de suspensión del Consumidor, se registrará por lo dispuesto en el artículo 28 B de la ley N° 19.496.

Artículo 42.- Veracidad en la Información. Toda la información que se consigne en la publicidad y difusión de Créditos Hipotecarios deberá ser veraz, esto es, susceptible de comprobación, y no podrá contener expresiones que induzcan a error, engaño o confusión al consumidor.

Párrafo 2º. De las Promociones y Ofertas

Artículo 43.- Información sobre la vigencia de la promoción y oferta. En toda promoción y oferta de créditos hipotecarios se deberá informar al público las bases de la misma y su plazo o vigencia.

Las bases o características relevantes de una promoción o de una oferta podrán informarse por el proveedor en lugares visibles de cada una de sus oficinas donde se pueda contratar el crédito hipotecario, medios de comunicación, redes sociales, aplicaciones y en su sitio web, si los tuvieren.

No se entenderá cumplida la obligación señalada en este artículo si sólo se ha depositado las bases de la promoción u oferta en la oficina de un notario.

