



**MINISTERIO DE ECONOMÍA,
FOMENTO Y TURISMO
OFICINA DE PARTES**

RECIBIDO

**CONTRALORÍA GENERAL
TOMA DE RAZON**

RECEPCION

DEPART. JURIDICO			
DEP. T.R. Y REGISTRO			
DEPART. CONTABIL.			
SUB. DEP. C. CENTRAL			
SUB. DEP. E. CUENTAS			
SUB. DEP. C.P. Y BIENES NAC.			
DEPART. AUDITORIA			
DEPART. V.O.P., U y T.			
SUB DEP. MUNICIP.			

REFRENDACION

REF. POR \$	
IMPUTAC.	
ANOT. POR \$	
IMPUTAC.	
DEDUC. DTO.	

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.

SANTIAGO,

DECRETO N° _____

VISTO: Lo dispuesto en los artículos 32, N° 6 y 35, de la Constitución Política de la República de Chile; en la Ley N° 18.010; 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 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; en la Ley N° 20.448; en la Ley N° 20.555; en la Ley N° 20.720; en la ley N° 20.855; en el Decreto Supremo N° 77, de 2004, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, reglamento de ejecución del título I de la ley 19.912 y requisitos para la elaboración, adopción y aplicación de reglamentos técnicos y procedimientos de evaluación de la conformidad; 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:

1. Que, el artículo 3º, 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 el derecho de los consumidores 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.

2. Que, en virtud de lo establecido en el artículo 62 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, el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo tiene la facultad para dictar reglamentos para regular las disposiciones de dicha ley.
3. Que, la ley N° 20.555, publicada en el Diario Oficial el 5 de diciembre de 2012, 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”).
4. Que, el artículo 62 de la Ley N° 19.496, introducido por la ley N° 20.555, dispuso que el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo dictara los reglamentos necesarios que permitieran hacer efectivas las normas legales que contienen estos nuevos derechos para los consumidores y deberes para los proveedores, reglamento que, además debe llevar la firma del ministro del respectivo sector.
5. Que, conforme a lo anterior, se emitió el decreto 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.
6. Que, esta propuesta de modificación del Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios busca mejorar la comprensión de la información financiera por parte de los consumidores y entregar información útil que promueva la comparación de productos ofrecidos por distintas instituciones financieras.
7. Que, en cumplimiento de sus funciones y en la búsqueda permanente de espacios de mejora, SERNAC desarrollo estudios con grupos de académicos, los que tuvieron por objeto estudiar la información que se otorga a los consumidores en los créditos hipotecarios. Como resultado de tales estudios, se establecieron nuevos requisitos en cuanto al contenido y formato de las distintas hojas y cartillas informativas que las instituciones financieras entregan al consumidor de créditos hipotecarios.
8. Que, la evidencia recogida muestra que estos cambios propuestos favorecen tanto el entendimiento de la información por parte de los consumidores como la disposición a comparar y evaluar distintos productos financieros.

9. Por otra parte, la presente modificación es el resultado de reconocer que con el paso del tiempo 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.
10. Que, finalmente, este reglamento innova en cuanto a proponer un formato y una definición de simulación, ampliando su concepto, entendiéndola como todo aquel ofrecimiento o propuesta de crédito hipotecario hecha al consumidor, por parte de un proveedor de créditos hipotecarios, que no sea vinculante.
11. 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.
12. Que, a fin de potenciar la participación ciudadana, se dispuso la realización de una consulta pública del presente reglamento, la cual fue publicada y estuvo disponible en la página web del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo entre los días XX de XXXXX de 2022 al XX de XXXXX 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.

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO: Apruébase el siguiente Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- 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, cotización u ofrecimiento al público o a un consumidor en particular, así como durante la vigencia y el término del mismo, y en los demás contratos, productos y servicios asociados a los créditos hipotecarios.

Artículo 2º.- 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, cotizaciones u ofrecimientos de créditos hipotecarios; y
- 3) Consumidores que hayan contratado un crédito hipotecario en cualquiera de sus modalidades.

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

1) 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 a 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.

2) 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 destinatario final de publicidad, ofertas, promociones, cotizaciones u ofrecimientos de Créditos Hipotecarios.

Para efectos de este reglamento, también son consumidores 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 al número siguiente deban 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.

3) Proveedor: La persona natural o 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 entrega de la contratación.

4) Oferta: La práctica comercial consistente en el ofrecimiento de Créditos Hipotecarios en cualquiera de sus modalidades al público, 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.

5) Promoción: La práctica comercial, cualquiera sea la forma que se utilice en su difusión, consistente en el ofrecimiento al público en general 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.

6) Hoja de Resumen: La hoja que antecede a los contratos de adhesión y a las cotizaciones de Créditos Hipotecarios, que contienen un resumen estandarizado de sus principales cláusulas, cuyo formato, contenido y demás características, cualquiera sea la modalidad del Crédito Hipotecario, se establecen en el presente reglamento.

Existirá un formato de Hoja 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”. Estas deberán ser entregadas por los Proveedores en el tiempo y forma indicado 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.

7) 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.

8) Simulación: toda propuesta, ofrecimiento u oferta, de carácter meramente referencial y no vinculante, dirigida individualmente a un Consumidor interesado en la evaluación, cotización o contratación de un Crédito Hipotecario, y cuyo riesgo comercial no ha sido previamente evaluado.

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

9) 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.

10) Gastos Asociados al Otorgamiento del Crédito Hipotecario o Gastos Operacionales: Todas aquellas obligaciones de dinero, cualquiera sea su naturaleza o denominación, derivados de la 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.

11) Seguros Asociados al Crédito Hipotecario: Contratos de seguros que el Consumidor contrate con ocasión de un Crédito Hipotecario, conforme a las leyes especiales aplicables y a sus respectivos reglamentos.

Podrán tener este carácter los seguros de desgravamen e incendio.

Los seguros asociados al Crédito Hipotecario podrán contratarse libremente por el Consumidor en cualquier entidad que lo comercialice en los términos previstos en el artículo 8º de la Ley N° 20.448.

12) 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 contratado por intermedio del Proveedor, 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 8º de la Ley N° 20.448.

13) 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 que se hayan contratado con el Proveedor, o a una empresa relacionada o a una sociedad de apoyo al giro del Proveedor.

En el Dividendo sólo se incluirán los Seguros Asociados al Crédito Hipotecario si han sido contratados con el Proveedor, o a una empresa relacionada o a 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.

14) Monto Líquido del Crédito: 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.

15) Monto Bruto del Crédito o Capital: 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.

16) Monto Cotizado: El monto total que cotiza el Consumidor para satisfacer el objeto del contrato, personalmente o por un tercero autorizado por el Consumidor.

17) 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 Dividendo 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 de la Carga Anual Equivalente: 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.

18) Plazo del Crédito Hipotecario: El periodo durante el cual se mantienen vigentes las obligaciones derivadas del Crédito Hipotecario.

19) Costo Total del Crédito por Pagar: Para efectos de la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario, los Proveedores deberán informar la parte del Costo Total del Crédito que no ha sido pagado a la fecha.

20) 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.

21) Estado de Dividendos Atrasados: El desglose o especificación de cada uno de los Dividendos Vencidos y No Pagados o Dividendos Atrasados, que indique claramente:

- La fecha de su vencimiento, que corresponderá a la fecha establecida como plazo máximo en el contrato de Crédito Hipotecario para el pago del Dividendo respectivo.
- Días de atraso, que corresponderán a los días transcurridos entre la fecha establecida como plazo máximo para el pago del Dividendo y la fecha de emisión de la respectiva Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario.
- Número identificador de Dividendos Vencidos y No Pagados o Dividendos Atrasados que corresponde a la individualización, en término de números correlativos, de los Dividendos devengados y pendientes de pago desde la fecha de su vencimiento.
- Dividendos Vencidos y No Pagados o Dividendos Atrasados, que corresponderá al monto del dividendo o cuota vencida.
- Monto de Intereses por Mora.
- Monto de Gastos de Cobranza.
- Monto total a pagar que corresponderá a la sumatoria del monto de los Dividendos Vencidos y No Pagados o Dividendos Atrasados, el monto de Intereses por Mora y el monto por Gastos de Cobranza, en caso de existir.

22) 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.

23) Monto Total Atrasado: La suma de dinero que corresponde a la adición de los Dividendos Vencidos y no Pagado y los Intereses por Mora.

24) 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 de desembolsos en los que se entrega al Crédito Hipotecario.

m = Número de los pagos simbolizados por R .

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 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.

Se considera al periodo $m = 0$ aquel en 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.

25) 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:

$$TA = i_n \times n$$

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.

26) Tasa de Interés por Mora o Moratorio: 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.

$$IM = im_n \times n$$

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 .

27) 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.

28) 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.

29) 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.

30) Cotización: La propuesta, de carácter vinculante, dirigida nominativamente a un Consumidor interesado en la contratación de un Crédito Hipotecario cuyo riesgo comercial ha sido previamente evaluado calificándosele y, por tanto, 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 4° del presente reglamento.

El formato, contenido y demás características de la Hoja Resumen de Cotización, cualquiera sea la modalidad del Crédito Hipotecario, se establecen en el presente reglamento. Asimismo, estas deberán ser entregadas por los Proveedores en el tiempo y forma indicado en este reglamento.

El periodo de vigencia durante el cual el Proveedor se obliga a mantener las condiciones especificadas en la Hoja Resumen de Cotización que otorga al Consumidor, no podrá ser inferior a siete días hábiles.

La Hoja Resumen de Cotización podrá incluir una leyenda que explique que los valores en pesos chilenos son referenciales respecto de uno o más de los días incluidos en su vigencia, si a la fecha de su emisión no es posible determinar el monto exacto de los valores contenidos en ella, por tratarse de una cotización efectuada en una unidad de reajuste cuya actualización se encuentra pendiente por el organismo competente.

31) Producto o Servicio Asociado, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexo: El nombre propio que caracteriza a un producto o servicio financiero que se ofrece en forma conjunta a un Crédito Hipotecario.

32) Plazo Pendiente: El periodo que resta o falta para el término de la vigencia del Crédito Hipotecario o para su extinción, expresado en años y meses.

33) Fecha Pago Próximo Dividendo o Fecha de Vencimiento: La fecha en que vence el plazo para pagar el siguiente Dividendo establecida en una secuencia de pagos periódicos.

34) Capital Adeudado o Saldo de Capital Insoluto: La suma de dinero correspondiente a la parte del Capital prestado al consumidor pendiente de pago a la fecha de emisión de la respectiva Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario.

35) 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.

36) Pie: El monto en dinero que corresponde al porcentaje del valor de la propiedad no cubierto por el Crédito Hipotecario.

37) Meses de Gracia: Cantidad de meses en que se aplaza el pago del primer Dividendo o Cuota.

38) Tipo de Tasa de Interés: Clase de tasa de interés pactada, la que podrá ser fija, variable o mixta.

39) Tasa de Interés Promedio del Mercado: corresponde a la tasa de interés anualizada promedio del mercado de Créditos Hipotecarios, tramificada según monto y plazo, publicada por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta institución establecerá la metodología específica de cálculo de esta tasa promedio de mercado a través de una Norma de Carácter General.

Los Proveedores deberán informar al Consumidor en la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario la Tasa de Interés Promedio de Mercado correspondiente al tramo en que se encuentre el Capital Adeudado del Crédito Hipotecario y su Plazo Pendiente. Asimismo, los Proveedores deberán informar al Consumidor en la Hoja Resumen de Cotización de Crédito Hipotecario, la Tasa de Interés Promedio de Mercado correspondiente al tramo en que se encuentre el plazo y el Monto Cotizado del Crédito Hipotecario.

40) 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.

41) Publicidad: La comunicación que el Proveedor dirige al público por cualquier medio idóneo al efecto, para informarlo y motivarlo a contratar un Crédito Hipotecario, entendiéndose incorporadas al contrato las condiciones objetivas contenidas en la publicidad hasta el momento de celebrar el contrato.

Son condiciones objetivas del contrato de Crédito Hipotecario, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley N° 19.496, las siguientes:

- a) Modalidad del Crédito Hipotecario;

- b) Monto Líquido del Crédito Hipotecario;
- c) Monto Bruto del Crédito Hipotecario;
- d) Tasa de Interés Anualizada;
- e) Dividendo;
- f) Plazo del Crédito Hipotecario;
- g) Gastos Asociados al Otorgamiento del Crédito Hipotecario;
- h) Seguros Asociados al Crédito Hipotecario;
- i) Costo Total del Crédito Hipotecario;
- j) Carga Anual Equivalente;
- k) Comisión por Pago Anticipado o Prepago;
- l) Costo Total del Pago Anticipado o Prepago;
- m) Interés de Mora; y
- n) Gastos de Cobranza.

El Proveedor podrá seleccionar cuáles de las referidas condiciones objetivas se incluirán en la Publicidad que realice, salvo las que exige el artículo 17 G de la Ley N° 19.496 que se desarrollan en el Título V de este reglamento.

42) 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 "m". 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_t = Pagos por amortización, intereses y los Gastos Operacionales, Seguros Asociados al Crédito Hipotecario y los Gastos o Cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados si los hubiere, en el periodo t . Esta corresponderá al Valor de la Cuota.
 M = Número total de los pagos.

43) Ahorro Total: Es el potencial ahorro que podría obtener el Consumidor en caso de contratar un Crédito Hipotecario alternativo en vez del Crédito Hipotecario cotizado o adquirido.

En la Hoja Resumen de Cotización, el Crédito Hipotecario alternativo corresponde a un Crédito Hipotecario con las mismas condiciones que el Crédito Hipotecario cotizado, pero a la Tasa de Interés Promedio del Mercado. El Ahorro Total en este caso, corresponde 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 con las mismas condiciones que el Crédito Hipotecario adquirido, pero a la Tasa de Interés Promedio del Mercado, y cuyo monto líquido equivale al Capital Adeudado del Crédito Hipotecario adquirido. 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.

44) Tipo de Hipoteca: Clase de hipoteca pactada, la que puede ser específica o general.

45) Hipoteca Específica: Aquella en que el inmueble hipotecado garantiza el cumplimiento de las obligaciones asociadas a un Crédito Hipotecario en particular.

46) 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.

47) Fecha de Inicio del crédito: La fecha de entrega o desembolso del Crédito Hipotecario.

48) Dividendos Impagos: Corresponderá a la suma de Dividendos Vencidos y No Pagados o Atrasados, más los Dividendos devengados y cuya Fecha de Vencimiento aún está pendiente.

49) Dividendos Pendientes de Cobro: Corresponderá a la suma de Dividendos no devengados.

TÍTULO II

INFORMACIÓN OBLIGATORIA EN LAS COTIZACIONES, CONTRATOS Y OTROS PRODUCTOS O SERVICIOS ASOCIADOS A LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Párrafo 1°. De las Cotizaciones

Artículo 4°.- 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 35 y 37 de este reglamento. La Hoja Resumen de Cotización deberá ser enviada al Consumidor, sin dilaciones, en la primera comunicación luego de haber completado de enviar los antecedentes solicitados, junto con el resultado de la evaluación del riesgo comercial del cliente, que lo determina como sujeto de crédito.

Adicionalmente a la referida Hoja Resumen 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 5°.- 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.

Si el Consumidor solicita una Cotización en el marco de la Promoción u Oferta dentro de los siete días hábiles anteriores a su vencimiento, la vigencia de la Cotización se reducirá al tiempo que reste para el término de la respectiva Promoción u Oferta.

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 18 de este reglamento, distintas a la evaluación del riesgo comercial.

Si el Consumidor no acepta la Cotización dentro del periodo de vigencia indicado, se entenderá que el Proveedor se retracta de ésta una vez cumplida su vigencia. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el Consumidor acepte la Cotización con posterioridad a la fecha de vigencia y el Proveedor proceda a la contratación, se considerará la Cotización como vigente, tal como si se hubiera aceptado dentro del plazo de vigencia original.

Artículo 6°.- Obligación de Información. El Proveedor deberá otorgar a los Consumidores señalados en los números 2) y 3) del artículo 2°, toda la información que se indica a continuación:

- 1) Información básica comercial, esto es, aquellos datos, instructivos, antecedentes o indicaciones que el Proveedor debe suministrar obligatoriamente al público Consumidor, en cumplimiento de una norma jurídica.
Esta información deberá ser suministrada al público por medios que aseguren un acceso claro, expedito y oportuno.
- 2) Información veraz y oportuna sobre los Créditos Hipotecarios ofrecidos, su tasa de interés, condiciones objetivas de contratación de tales créditos y otras características relevantes de los mismos que considere el Proveedor o que requiera el Consumidor.
- 3) Información del Costo Total del Crédito Hipotecario, lo que comprende conocer la Carga Anual Equivalente y, en su caso, ser informado por escrito de las razones del rechazo a la contratación del Crédito Hipotecario, las que deberán fundarse en condiciones objetivas.
- 4) Información sobre las condiciones objetivas que el Proveedor establece previa y públicamente para acceder al Crédito Hipotecario.

5) Información sobre la liquidación total del Crédito Hipotecario, a su solo requerimiento.

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 Decreto 48 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

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.

Artículo 7°.- Información Básica Comercial en Créditos Hipotecarios. Para los efectos de lo establecido en el número 1) del artículo anterior, se entenderá que constituye información básica comercial en los Créditos Hipotecarios, cada uno de los elementos que el Proveedor debe considerar dentro de la Carga Anual Equivalente; las diversas modalidades de Créditos Hipotecarios susceptibles de contratar al Proveedor, indicando los montos totales de cada modalidad y el número de Dividendos a pagar con su periodicidad; la tasa de Intereses de Mora; el sistema de cálculo y monto de los Gastos de Cobranza extrajudicial en caso de Dividendos impagos, incluidos los honorarios que correspondan; y las modalidades y procedimientos de cobranza extrajudicial.

Respecto a las modalidades y procedimientos de cobranza extrajudicial, la información deberá regirse por lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley N° 19.496 y el reglamento que se dicte al efecto.

Artículo 8.- Información en la Hoja de Simulación. La Hoja de Simulación deberá incluir el nombre y/o logo 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, RUT Solicitante y Renta Líquida Solicitante.”.

Enseguida, deberá incluir una leyenda que indique: “Entre sus simulaciones recibidas de cada institución financiera, escoja una CAE (Carga Anual Equivalente) y/o CTC (Costo Total del Crédito) más bajo, considerando igual monto y plazo. 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) “Pie”, cuyo monto se incorporará en Unidades Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;

- 2) “Monto Simulado”, el que corresponderá al monto líquido del crédito y debe incorporar en pesos chilenos y, entre paréntesis, en Unidades de Fomento;
- 3) “Meses de Gracia”, si aplicare;
- 4) “Plazo (años)”, indicando número de años;
- 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 pesos chilenos y, entre paréntesis, en Unidades de Fomento.

A continuación de la tabla, deberá incorporarse:

- 1) 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 un valor referencial de estos gastos de operacionales en Unidad de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos,
- 2) Una leyenda que indique: “RECUERDE: Esta simulación es meramente referencial y no es vinculante hasta que el proveedor financiero haya aprobado la evaluación de riesgo comercial que lo califica 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 Ofertas de Crédito” incluirá la siguiente información:

- 1) Una leyenda que indique: “Esta es la lista de pasos que puede seguir para simular y cotizar otras opciones en el mercado.”
- 2) Un listado de pasos para buscar y comparar ofertas de crédito en el mercado que incluirá:

“- Lea y guarde esta hoja para comparar con otras ofertas.

- Simule ofertas crediticias en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero. 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 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, 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 exigir y recibir una cotización según los términos del Nuevo Reglamento Sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios.”.

Formato de la Simulación:

SIMULACIÓN DEL CRÉDITO

[NOMBRE Y/O LOGO PROVEEDOR]

Esta Hoja de Simulación contiene información sobre posibles opciones de crédito hipotecario.

Nombre Solicitante: XXXXX

RUT Solicitante: XX.XXX.XXX-X

Renta Líquida Solicitante: \$XXX.XXX



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

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

*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).

RECUERDE: Esta simulación es meramente referencial y no es vinculante hasta que el proveedor financiero lo califique 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 OFERTAS DE CRÉDITO

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

- Lea y guarde esta hoja para comparar con otras ofertas.
- Simule** ofertas crediticias en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero. Recuerde que esas condiciones serán referenciales y podrían variar de acuerdo a su riesgo comercial.
- Solicite** una cotización en las 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 de 7 días hábiles.



IMPORTANTE: El presente documento es sólo una **simulación**. Si Ud. está interesado en contratar un Crédito Hipotecario asegúrese de solicitar al menos una **cotización** según los términos del **Reglamento Sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios**.

Párrafo 2º. Información para la Contratación de Créditos Hipotecarios

Artículo 9°.- Especificaciones Mínimas de los Contratos de Crédito Hipotecario. Los Contratos de Crédito Hipotecario deberán especificar como mínimo, con el objeto de promover su simplicidad y transparencia, 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, 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 o incentivos por uso 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 que, 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.
- 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 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 o los índices señalados precedentemente, 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, promoción o descuento 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, promoción o descuento.

- 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 3. Otorgamiento de Garantías Personales

Artículo 10.- Información a Avalistas, Fidores 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 11.- 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 12.- 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.

Artículo 13.- 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 14.- 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 15.- 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 de Hipotecario.

Artículo 16.- 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 a 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 III

RAZONES DEL RECHAZO A LA CONTRATACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO

Artículo 17.- Derecho a Ser Informado de las Razones del Rechazo a la Contratación del Crédito Hipotecario. El Consumidor podrá requerir al Proveedor un informe escrito en que consten las razones del rechazo a la contratación del Crédito Hipotecario, las que deberán fundarse en condiciones objetivas.

El Consumidor podrá requerir el informe escrito señalado en el inciso anterior al solicitar el Crédito Hipotecario y hasta los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se le comunique por cualquier medio físico o tecnológico el rechazo de la contratación referida.

El Proveedor podrá entregar el informe escrito directamente al Consumidor, el que sólo producirá efectos si consta la firma de este último en una copia del referido informe, o podrá enviarlo dentro de los diez días hábiles siguientes al requerimiento, al medio físico o tecnológico que el Consumidor hubiere señalado en su requerimiento. En todo caso, el Consumidor se tendrá por notificado a contar del décimo día de su notificación por el Proveedor.

Artículo 18.- 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 riesgo comercial, 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 interés, 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; y
- 22) Variaciones negativas y relevantes en los antecedentes entregados por el Consumidor para el otorgamiento del Crédito Hipotecario o 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 19.- 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 IV

INFORMACIÓN DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

Párrafo 1°. De la Información Periódica

Artículo 20.- 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 de 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 diseñado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y SERNAC, y es enviado a Ud. en cumplimiento de la Ley N° 19.496; Úselo para comparar las condiciones de su crédito y simular y/o cotizar nuevas ofertas.”
- 3) La fecha de emisión en formato DD-MM-AAAA; y
- 4) Sello SERNAC, si el contrato lo tuviere o la indicación de no tenerlo.

Asimismo, en el encabezado del texto se deberá indicar el nombre y/o logo 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;
- 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 o 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 impagos”, especificando el número de Dividendos Vencidos y No Pagados o Dividendos Atrasados y los Dividendos pendientes de cobro hasta la fecha;
- 8) “Dividendos pendientes de cobro”, corresponderá al número de dividendos pendientes de cobro;
- 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 (CAE)”;
- 12) “Costo Total del Crédito”;
- 13) Una leyenda que indique: “Valores referenciales a la fecha de la emisión”;
- 14) Una leyenda que indique: “Valor UF \$ [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) La leyenda: “La siguiente gráfica muestra que la tasa de interés anual promedio en el mercado para créditos similares al suyo otorgados en [PERIODO] fue [TASA PROMEDIO DE MERCADO], mientras que su tasa de interés anual es [TASA ACTUAL]”;
- 2) Una barra horizontal según las especificaciones de diseño que se establecen en el artículo 39;
- 3) La tasa de interés promedio de mercado, expresada en porcentaje;
- 4) La tasa de interés, expresada en porcentaje;
- 5) La leyenda “La tasa promedio es calculada por la Comisión para el Mercado Financiero, considerando créditos de monto y plazo similares a suyo, cursados durante [periodo]. 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 ofertada 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 promedio de mercado, manteniendo las demás condiciones de su contrato actual, obtendría un ahorro de:”;
- 8) La leyenda “POSIBLE AHORRO TOTAL en caso de portarse: \$XXX.XXX”;
- 9) La leyenda: “RECUERDE: El ahorro informado también puede variar al cambiar otras condiciones del crédito, como sus seguros. Por lo tanto, SERNAC recomienda cotizar periódicamente y comparar en base a la Carga Anual Equivalente y el Costo Total del Crédito por Pagar. 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 ofertas 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:

- 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;
- 3) “CTC (Costo Total del Crédito por Pagar)”, junto a la leyenda “Será el monto total pagado al término de su 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”;
- 6) Una leyenda que indique: “Un CTC y/o CAE más bajo es un ahorro para Ud. considerando igual monto, plazo y características del crédito.”.

Una quinta sección, bajo el título “Paso a Paso para Buscar y Comparar Ofertas 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.”
- 2) Un listado de pasos para buscar y comparar ofertas de crédito en el mercado que incluirá:
 - “Lea atentamente este informativo.
 - Simule una oferta por 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;
 - 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 financieras 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 ofertas de acuerdo al Costo Total del Crédito (CTC) y Carga Anual Equivalente (CAE). Recuerde que cada oferta tiene una vigencia de al menos 7 días hábiles bancarios;
 - Acepte la oferta con las mejores condiciones (menor CTC o menor CAE), dentro de su plazo de vigencia.”.

Al final de la página 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].”

A continuación, la Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario tendrá tres secciones, claramente diferenciables entre sí.

La primera 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 periodo, 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 **;
- 6) Monto próximo dividendo;
- 7) El resultado de la suma de los ítems anteriores, bajo el título “Total a pagar próximo dividendo” en pesos chilenos; y
- 8) La leyenda: “Cada cobro se calcula sobre el monto vencido no pagado” y “**Los Gastos de Cobranza se aplicarán si usted se demora más de 20 días en regularizar su pago”.

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, y
 - Monto total a pagar, en pesos chilenos, siendo la suma del monto mensual y los costos por atraso asociados a este.

Una segunda 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 el pago de este crédito hipotecario. Lo anterior, no impide que el inmueble pueda ser utilizado para garantizar otras obligaciones de su propietario, incluso en la misma institución financiera.”.

“Hipoteca General: El inmueble garantiza el pago de todas las deudas presentes y futuras con la misma institución que otorga el crédito. Asimismo, Ud. solo podrá vender el inmueble mediante autorización del acreedor o habiendo pagado su crédito hipotecario”.

La última sección se denominará “Seguros Asociados a su Crédito Hipotecario”, e incorporará un subtítulo con la siguiente leyenda “Sólo los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios”, además de la siguiente información, por 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; y

- 5) Cobertura, indicando una breve reseña del contenido de la misma (máximo 200 caracteres).

Una leyenda que indique: “Recuerde: Ud. Siempre puede buscar nuevas ofertas para reemplazar sus seguros actuales”.

Artículo 21.- 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 o durante su ejecución:

CARTILLA TRIMESTRAL DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Sin Sello SERNAC

Fecha de Emisión: 22-01-2021

[NOMBRE Y/O LOGO PROVEEDOR]

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

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

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

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	4,7%
Dividendos totales contratados	300
Dividendos pagados a la fecha	43
Dividendos impagos	2
Dividendos pendientes de cobro	255
Plazo pendiente	21 años y 2 meses
Fecha de inicio del crédito	01-12-2016
Carga Anual Equivalente (CAE)	5,04%
Costo Total del Crédito (CTC)	1.449 UF (\$41.536.198)

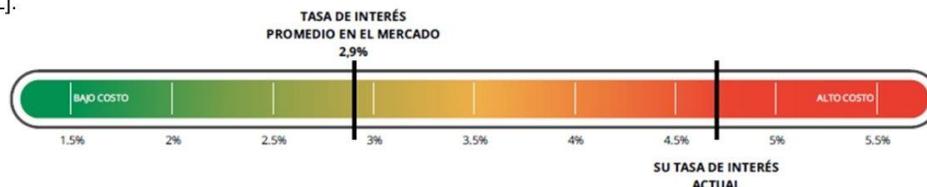
Valores referenciales a la fecha de emisión. Valor U.F. = \$XX.XXX

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 anual promedio en el mercado para créditos similares al suyo otorgados en [PERIODO] fue [TASA PROMEDIO DE MERCADO], mientras que su tasa de interés anual es [TASA ACTUAL].



La tasa promedio es calculada por la Comisión para el Mercado Financiero, considerando créditos de monto y plazo similares al suyo, cursados durante XXX. **Esto es solamente un dato referencial para que Ud. compare y cotice.**

Las tasas de interés varían en el tiempo y la tasa ofertada 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 promedio de mercado, manteniendo las demás condiciones de su contrato actual, obtendría un ahorro de:

POSIBLE AHORRO TOTAL en caso de portarse: \$2.830.747

RECUERDE: El ahorro informado también puede variar al cambiar otras condiciones del crédito, como sus seguros. Por lo tanto, SERNAC recomienda cotizar periódicamente y comparar en base a la Carga Anual Equivalente y al Costo Total del Crédito por Pagar.

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 ofertas 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 OFERTAS DE CRÉDITO

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

- Lea atentamente este informativo.
- Simule** una oferta por un préstamo de \$25.191.007* en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero.
- Identifique** las 3 opciones con menor Costo Total del Crédito (CTC) o menor 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 ofertas de acuerdo al Costo Total del Crédito (CTC) o Carga Anual Equivalente (CAE). Recuerde que cada oferta tiene una vigencia de al menos 7 días hábiles bancarios.
- Acepte** la oferta con las mejores condiciones (menor CTC o menor CAE), dentro de su plazo de vigencia.

* 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: \$371.587

¿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:

Dividendo atrasado	+	\$160.088
Interés por Mora (5,29% anual)		\$689
Gastos de Cobranza **		\$13.833
Próximo dividendo		\$160.088
Total a pagar próximo dividendo		\$334.698

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.

ESTADO DE SUS DIVIDENDOS ATRASADOS						
Fecha de pago	Días de atraso	Nº dividendo	Monto del dividendo atrasado	Monto del Interés por Mora	Monto de Gastos de Cobranza	Monto total a pagar
20-06-2021	8	44	\$160.088	\$689	\$0	\$160.777
					Total	\$160.777

INFORMACIÓN SOBRE LA HIPOTECA DE SU CRÉDITO

Tipo de hipoteca: Específica

Específica: El inmueble garantiza sólo el pago de este crédito hipotecario. Lo anterior, no impide que el inmueble pueda ser utilizado para garantizar otras obligaciones de su propietario, incluso en la misma institución financiera.

SEGUROS ASOCIADOS A SU CRÉDITO HIPOTECARIO

Sólo los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios

1. Desgravamen

Costo mensual	0,11 UF (\$3.200)	 RECUERDE: Ud. siempre puede buscar nuevas ofertas para reemplazar sus seguros actuales.
Nombre proveedor	BANCO CHILENO DE VIDA S.A.	
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	0,17 UF (\$4.946)
Nombre proveedor	CHILENA SEGUROS S.A.
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).

Artículo 22.- 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 23.- 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 o a través de una empresa relacionada o sociedad de apoyo al giro.

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 24.- Solicitud de Información del Consumidor. El Consumidor podrá solicitar la misma información señalada en el artículo 20 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 20.

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

Artículo 25.- 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 26.- 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 27.- 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 28.- 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 29.- 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.

TÍTULO V

INFORMACIÓN PUBLICITARIA

Párrafo 1°. De la Publicidad

Artículo 30.- 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 31.- 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 32.- Información por Correo Electrónico y otros Medios Tecnológicos. Toda comunicación promocional o publicitaria de un Crédito Hipotecario enviada por correo electrónico, correo postal, fax, 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 33.- 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 2°. De las Promociones y Ofertas

Artículo 34.- Información sobre la Vigencia de la Oferta. En toda Promoción y Oferta de Créditos Hipotecarios se deberá informar al Consumidor 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 lo tuviere.

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.

TÍTULO VI

DE LA HOJA RESUMEN DE COTIZACIÓN Y DE LA HOJA RESUMEN DE CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Artículo 35.- Formato de la Hoja de Resumen de Cotización y Hoja de Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario. La Hoja Resumen de Cotización y la Hoja Resumen de Contrato de Crédito Hipotecario deberán contener una hoja, en que se contenga un resumen estandarizado de sus principales condiciones y cláusulas respectivamente, para facilitar su comparación por los Consumidores.

Formato de la Hoja de Resumen de Cotización:

HOJA DE RESUMEN DE COTIZACIÓN

Sin Sello SERNAC

SERNAC recomienda simular y/o cotizar en al menos 3 instituciones para obtener una mejor oferta

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

[NOMBRE Y/O LOGO PROVEEDOR]

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: 7 días hábiles

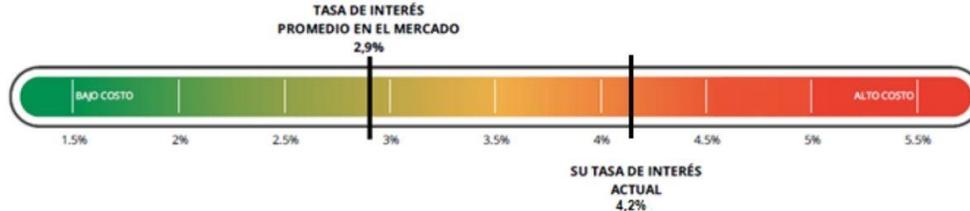
CONDICIONES DEL CRÉDITO COTIZADO

Monto cotizado	2.672 UF (\$74.540.117)
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)

*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 SOBRE CONDICIONES DEL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

La siguiente gráfica muestra que la tasa de interés anual promedio en el mercado para créditos similares al suyo otorgados en [PERIODO] fue [TASA PROMEDIO DE MERCADO], mientras que la tasa de interés anual propuesta es [TASA PROPUESTA].



La tasa promedio es calculada por la Comisión para el Mercado Financiero, considerando créditos de un monto y plazo similares al suyo, cursados durante XXXX. **Esto es solamente un dato referencial para que Ud. compare y cotice.**

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

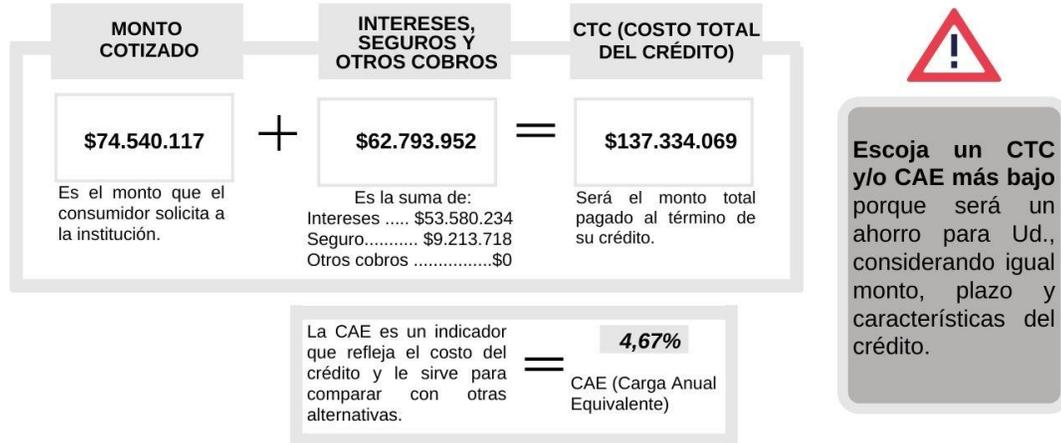
Si a Ud. le ofrecen un crédito hipotecario a la tasa promedio de mercado, manteniendo las demás condiciones del crédito cotizado, obtendría un ahorro de:

POSIBLE AHORRO TOTAL: \$ XXX.XXX

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 ofertas 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.



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

PASO A PASO PARA BUSCAR Y COMPARAR OFERTAS 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 ofertas. Esta hoja tiene una **vigencia de 7 días hábiles**.
- Simule** una oferta crediticia por \$74.540.117 en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión Para el Mercado Financiero. 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.
- Verifique** que las condiciones del contrato sean las acordadas en esta hoja según lo exige la Ley.

SEGUROS COTIZADOS ASOCIADOS A ESTE CRÉDITO

Sólo los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios

1. Desgravamen

Costo mensual	0,33 UF (\$9.072)	 RECUERDE: Ud. siempre puede buscar otras ofertas de seguros obligatorios y/o voluntarios.
Nombre proveedor	BANCO CHILENO DE VIDA S.A.	
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	CHILENA SEGUROS S.A.
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 (\$14.053)
Nombre proveedor	ZURICH SANTANDER SEG. S.A.
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.

INFORMACIÓN SOBRE LA HIPOTECA DE ESTE CRÉDITO

Tipo de hipoteca del crédito cotizado: Específica

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

¿Qué tipo de hipotecas existen?

Hipoteca específica: El inmueble garantiza sólo este crédito hipotecario, sin perjuicio que el inmueble pueda ser utilizado 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. Asimismo, Ud. sólo podrá vender el inmueble, mediante autorización del acreedor o habiendo pagado su crédito hipotecario.

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

Formato de la Hoja de Resumen de Contrato:

HOJA DE RESUMEN DE CONTRATO

Sin Sello SERNAC

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 LOGO PROVEEDOR]

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: XX-XX-XXXX

CONDICIONES DEL CRÉDITO A CONTRATAR

Monto solicitado	2.672 UF (\$74.540.117)
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)



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 A CONTRATAR

Para comparar distintas ofertas 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.



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

SEGUROS ASOCIADOS A SU CRÉDITO HIPOTECARIO

Sólo los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios

1. Desgravamen

Costo mensual	0,33 UF (\$9.072)
Nombre proveedor	BANCO CHILENO DE VIDA S.A.
Inicio de vigencia	25-12-2021
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	0,59 UF (\$16.521)
Nombre proveedor	CHILENA SEGUROS S.A.
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	ZÜRICH SANTANDER SEG. S.A.
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.

INFORMACIÓN SOBRE LA HIPOTECA DE ESTE CRÉDITO

Tipo de Hipoteca del crédito cotizado: Específica



La ley del consumidor establece que por defecto la hipoteca debe ser específica. Para que pueda ser general Ud. debe solicitarlo de manera expresa y por escrito.

¿Qué tipo de hipotecas existen?

Hipoteca específica: El inmueble garantiza solo este crédito hipotecario, sin perjuicio de que pueda ser utilizado para garantizar otras obligaciones de su propietario, incluso con esta misma institución financiera. Si usted no cumple con el pago 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. Asimismo, Ud. sólo podrá vender el inmueble, mediante autorización del acreedor o habiendo pagado su crédito hipotecario.

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

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 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 36.- Diseño de la Simulación, Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario, Hoja de Resumen de Cotización y Hoja de Resumen de Contrato. Las Entidades con Sello SERNAC deberán ajustar el diseño de la Simulación, Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario, Hoja de Resumen de Cotización y Hoja de Resumen de Contrato al estándar que esté disponible en el sitio web del Servicio Nacional del Consumidor.

El estándar que se establezca no podrá restringir el uso de las marcas, etiquetas, imágenes, logos y papel corporativo del Proveedor, las que deberán incluirse de manera que no generen confusión o impidan leer con claridad los contenidos de la Simulación, Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario, Hoja Resumen de Cotización y Hoja Resumen de Contrato.

Artículo 37.- Contenido de la Hoja de Resumen de Cotización. La Hoja de Resumen de Cotización tendrá por título “Hoja Resumen de Cotización de Crédito Hipotecario” y deberá incluir, en el encabezado del texto:

- 1) Un subtítulo que señalará: “SERNAC recomienda simular y/o cotizar en al menos 3 instituciones para obtener una mejor oferta”;
- 2) Una referencia a “Estimado(a) Sr.(a)” junto con el nombre 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;
- 6) Sello SERNAC, si el contrato lo tuviere o la indicación de no tenerlo.

Asimismo, en el encabezado del texto se deberá indicar el nombre y/o logo 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) “Pie”, cuyo monto se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 3) “Plazo y dividendos a pagar”, indicando número de años y, entre paréntesis, número de dividendos;
- 4) “N° de 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) “Valor del dividendo con seguros”, el que se incorporará en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos;
- 8) “Valor del dividendo sin seguros”, el que se incorporará en pesos chilenos y, entre paréntesis, en Unidades de Fomento;
- 9) “Gastos operacionales”, junto a un * los que se incorporarán en Unidades de Fomento y, entre paréntesis, en pesos chilenos; además de una leyenda 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”;
- 10) “Carga Anual Equivalente (CAE)”;

- 11) “Costo Total del Crédito”; 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 anual promedio en el mercado para créditos similares al suyo otorgados en [PERIODO] fue [TASA PROMEDIO DE MERCADO], mientras que la tasa de interés anual propuesta es [TASA PROPUESTA]”;
- 2) Una barra horizontal según las especificaciones de diseño que se establecen en el artículo 39;
- 3) La tasa de interés promedio de mercado;
- 4) La tasa de interés propuesta;
- 5) Una leyenda que señale: “La tasa promedio es calculada por la Comisión para el Mercado Financiero, considerando créditos de un monto y plazo similares al suyo, cursados durante [periodo]. 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 ofertada 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 promedio de mercado, manteniendo las demás condiciones del crédito cotizado, obtendría un ahorro de:”;
- 8) La leyenda “POSIBLE AHORRO TOTAL: \$XXX.XXX”;
- 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 ofertas 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, 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;
- 4) “CTC (Costo Total del Crédito)”, debiendo incluirse la siguiente leyenda bajo dicho monto: “Será el monto total pagado al término de su crédito”;
- 5) “CAE (Carga Anual Equivalente)”;

- 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) 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”;
- 9) “Valor UF”, 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 Ofertas 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 ofertas de crédito en el mercado que incluirá:
 - Lea y guarde esta hoja para comparar con otras ofertas. Esta hoja tiene una vigencia de 7 días hábiles;
 - Simule una oferta crediticia para un préstamo por \$XX.XXX.XXX [correspondiente al monto cotizado] en varias instituciones financieras y/o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero. Recuerde que esas condiciones serán referenciales y podrán 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 (CTC);
 - Acepte la cotización con las mejores condiciones dentro del plazo de vigencia;
 - Verifique que las condiciones del contrato sean las acordadas en esta hoja según lo exige la Ley.”

La quinta sección se denominará “Seguros Cotizados Asociados a este Crédito”, seguida del subtítulo “Sólo los seguros de desgravamen e incendio son obligatorios” e incorporará la siguiente información para cada seguro contratado individualizado, partiendo por los obligatorios:

- 3) Costo mensual, en Unidades de Fomento y entre paréntesis en pesos chilenos;
- 4) Nombre Proveedor;
- 5) Fecha de renovación;
- 6) Número de póliza;
- 7) Cobertura, donde se indicará una breve reseña del contenido de la misma (máximo 200 caracteres); y
- 8) La leyenda “RECUERDE: Ud. siempre puede buscar otras ofertas de seguros obligatorios y/o voluntarios”.

Una última 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) La leyenda “La Ley de Protección del Consumidor establece que por defecto la hipoteca debe ser específica. Para que pueda ser general Ud. debe solicitarlo de manera expresa y por escrito.”;
- 3) La leyenda “¿Qué tipo de hipotecas existen?”;
- 4) La leyenda “Hipoteca Específica: El inmueble garantiza solo este crédito hipotecario, sin perjuicio que el inmueble pueda ser utilizado 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;
- 5) 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. Asimismo, Ud. sólo podrá vender el inmueble, mediante autorización del acreedor o habiendo pagado su crédito hipotecario;
- 6) La leyenda “Una vez pagado este crédito, se deberá alzar la hipoteca en los términos de la Ley N° 20.855.”.

Artículo 38. 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 incluirá un subtítulo que señalará: “SERNAC recomienda verificar que estas condiciones sean iguales a las ofrecidas en la Hoja de Resumen de Cotización”;
- 2) Se reemplazará la expresión “Monto cotizado” por “Monto contratada”, el que corresponderá al Capital del Crédito Hipotecario;
- 3) En sus títulos y subtítulos no se hará referencia a la voz cotización, lo que se reemplazará por referencias al crédito a contratar;
- 4) 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 Resumen de Cotización”;
- 5) No se incorporará en ella la sección “Información sobre condiciones del mercado de crédito hipotecario”;
- 6) No se incorporará en ella la sección “paso a paso para buscar y comparar ofertas de crédito”;
- 7) Se incorporará en la sección “Seguros Asociados a su Crédito Hipotecario”, el inicio de la vigencia de cada seguro contratado individualizado;
- 8) Se incorporará una sección final denominada “Costos por Atraso” que contendrá:
 - a) 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 por mora, gastos de cobranza y el dividendo correspondiente a ese período”;
 - b) La Tasa de Interés por Mora anualizada;
 - c) El valor de los Gastos de Cobranza extrajudicial, acompañados de la leyenda “Corresponden a los costos en que 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.”

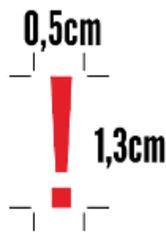
Artículo 39.- Reglas de diseño de los formatos de Hoja de Resumen de Cotización, Hoja de Resumen de Contrato y Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario. Al tiempo de hacer envío de la Hoja de Resumen de Cotización, Hoja de Resumen de Contrato, Cartilla Trimestral de Crédito Hipotecario y Simulación, 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 “=” se registrarán bajo las siguientes especificaciones para ambos símbolos:



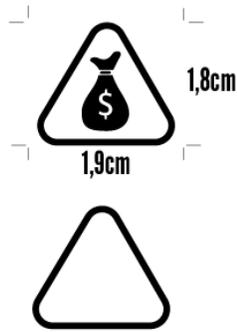
**Símbolos matemáticos de color negro 100%,
Tipografía League Gothic Regular
Tamaño 36pt**

- 3) El diseño de los signos de exclamación deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:



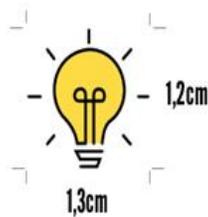
**Símbolo de exclamación de color rojo,
Tipografía League Gothic Regular
Tamaño 50,11pt**

- 4) 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: "\$"

- 5) 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

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

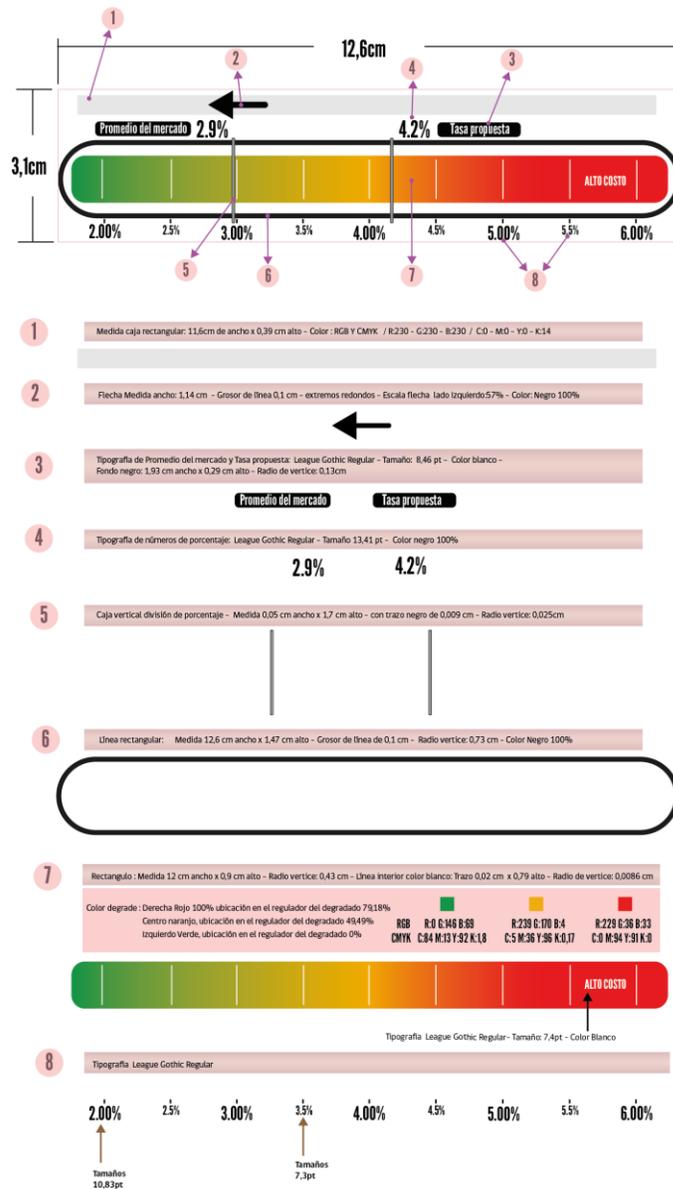


Triángulo con línea de trazo de 0,03 cm y las tres puntas con un vertice de 0,25 cm, Color rojo: R255 G0 B0 - CO M100 Y100 K0
Al interior con el siguiente signo: "!"

- 7) 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

8) En los formatos que incluyan la barra horizontal o termómetro de tasas de interés, el diseño del mismo se regirá por las siguientes reglas:



Artículo 40.- Requerimientos de Información Previstos 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 41.- 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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo único transitorio.- Las modificaciones introducidas por el presente decreto al decreto supremo N° 42, de 2012, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, entrarán en vigencia una vez transcurridos seis meses de su publicación en el Diario Oficial.

ARTÍCULO SEGUNDO: Derógase el Decreto Supremo N° 42, de 2012, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE EN EL DIARIO OFICIAL

**SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

**LUCAS PALACIOS COVARRUBIAS
MINISTRO DE ECONOMÍA, FOMENTO Y TURISMO**



RODRIGO CERDA NORAMBUENA
MINISTRO DE HACIENDA