

**INFORMACIÓN EN CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 12 DEL REGLAMENTO SOBRE ANÁLISIS DE
SOLVENCIA ECONÓMICA E INFORMACIÓN A LOS CONSUMIDORES
(CRÉDITO HIPOTECARIO)**

1. Descripción y características del Crédito Hipotecario

Es un crédito de largo plazo, que se otorga para la compra de un inmueble u otros fines, crédito que quedará garantizado con una hipoteca sobre un inmueble a favor del banco que te entrega el financiamiento. El monto del financiamiento va a depender del valor de la propiedad y un plazo máximo de hasta 30 años (sujeto a política comercial y de riesgo).

Un Crédito Hipotecario se puede utilizar para:

- Financiar la compra de una vivienda, nueva o usada.
- Financiar la compra de una oficina, parcelas de agrado o un terreno.
- Libre disposición.
- Refinanciamiento externo para el pago de deudas hipotecarias y/o de consumo en otros bancos.
- Refinanciamientos internos (cambios de tasa o productos).

El banco ofrece los siguientes tipos de financiamiento para la compra de una vivienda nueva o usada:

- Mutuo Hipotecario con y sin Subsidio.
- Financiamiento para compra de viviendas con calificación energética (Ecovivienda) con y sin subsidio.
- Mutuo Hipotecario Universal.

BancoEstado cuenta con una Cuenta de Ahorro para la Vivienda que permite a los clientes planificarse en el sueño de obtener su casa propia y, en el caso de desear postular a un subsidio habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), respaldar requisito exigido de contar ahorro previo para la adquisición de vivienda.

Debes cumplir con los requisitos solicitados y contar con la documentación solicitada para tu evaluación.

- Al contratar un Crédito Hipotecario es obligatorio, contar con los seguros de Desgravamen e Incendio y sismo. BancoEstado te ofrece coberturas adicionales de Invalidez Total y Permanente 2/3, Desempleo o Incapacidad Temporal y Contenido. Para créditos con subsidio es obligatorio contratar seguro de Desempleo o Incapacidad Temporal. Puedes contratar la póliza colectiva que ofrece el Banco o una

póliza particular, siempre y cuando cumpla con los requisitos de cobertura exigidos por el Banco.

- Los gastos operacionales asociados a un Crédito Hipotecarios son: tasación, estudio de título, confección de la escritura, gastos notariales, inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Los valores pueden variar dependiendo del valor de la propiedad y localidad donde esté ubicada. Estos gastos son estimados en la simulación y se deben provisionar al inicio del proceso. Adicionalmente se debe considerar el pago del Impuesto al Mutuo, que corresponde al impuesto que grava las operaciones de crédito de dinero y su valor está definido por ley. Todas las propiedades DFL2 cuya recepción final no supere los dos años, rige el 0,2% aplicado al monto del crédito otorgado (este beneficio aplica solo hasta la segunda vivienda) y para el resto aplica el impuesto de 0,8% respecto al valor del crédito otorgado. Este gasto no es parte de los Gastos Operacionales que se le solicita al cliente provisionar y se paga directamente en la notaria al momento de ir a formar la escritura de compraventa.

Algunas características del crédito hipotecario:

- **Financiamiento:** Para la compra de propiedades nuevas o usadas, sujeto a evaluación comercial y de riesgo hasta un 90% del precio o valor de tasación, el que sea menor.
- **Plazo:** dependiendo del tipo de producto, plazos de 8,12,15,20,25 y 30 años.
- **Se puede complementar renta:** Para optar a un mayor financiamiento.
- **Plazo de gracia:** hasta 6 meses para el primer dividendo.
- **Frecuencia de vencimiento:** Cuotas mensuales y sucesivas, cada 30 días.
- **Meses sabáticos:** En un año calendario pueden acordarse hasta 2 meses no consecutivos de no pago de dividendo.
- **Forma de Pago de los dividendos del crédito:**
 - Pago automático de cuentas (PAC), en Cuenta Corriente, Chequera Electrónica o Tarjeta de crédito.
 - Pago por caja.
 - Pago por internet.
 - Pago por dispositivos de autoatención.
- **Tasa de interés:** Mensual vencida para operaciones reajustables, fija por el plazo del crédito, establecida para este tipo de operaciones. La tasa de interés a aplicar dependerá del monto solicitado, plazo y tipo de crédito.
- **La Calificación Energética de Viviendas (CEV):** es un instrumento que califica la eficiencia energética de una vivienda nueva; considera requerimientos de calefacción, iluminación y agua caliente. Este sistema implementado por el MINVU y Ministerio de Energía, busca mejorar la calidad de vida de las familias, a través de la

entrega de información objetiva permitiéndoles tomar una decisión informada a la hora de comprar una vivienda y así optar por la que represente un mayor ahorro.

- **Los subsidios:** son aportes económicos que realiza el Estado para ayudarte a financiar la compra de una vivienda. Este aporte no se devuelve y debes postular en las fechas que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) establece para ello.

Según la finalidad existen diferentes tipos de subsidio: compra, arriendo o construcción de una vivienda.

2. Etapas para su contratación

a. Simulación y Preprobación

El primer paso para obtener tu Crédito Hipotecario es generar una Simulación. Allí podrás ingresar tus datos personales, laborales y financieros, así como el valor y características de la propiedad que quieres comprar. Luego, podrás ver las opciones de créditos disponibles para ti, con sus respectivas tasas, plazos, dividendo y seguros.

Una vez que hayas elegido la opción que más te convenga, podrás solicitar la preprobación del crédito. Esto significa que el banco evaluará tu capacidad de pago y tu historial crediticio, y te dará una respuesta preliminar sobre si puedes acceder al crédito o no.

b. Entrega de antecedentes y tasación

El segundo paso es entregar los antecedentes requeridos por el banco para formalizar la solicitud del crédito. Estos antecedentes incluyen:

- Documento de identidad vigente.
- Certificado que acredite tu estado civil.
- Certificado de renta o liquidaciones de sueldo.
- Declaración personal de salud.
- Certificado de cotizaciones previsionales (según corresponda).
- Copia simple del contrato de promesa de compraventa (según corresponda).
- Antecedentes legales de la propiedad (ver Checklist Hipotecario)

Además, el banco realizará una tasación del inmueble que quieres comprar, para determinar su valor comercial y verificar su estado físico y legal. La tasación tiene un costo que deberás asumir tú como solicitante del crédito.

c. Estudio de Títulos

El tercer paso es el estudio de títulos, que consiste en una revisión legal de los títulos de dominio de la propiedad que quieres comprar, para asegurar que no tenga problemas de dominio, gravámenes, prohibiciones, hipotecas u otras situaciones que puedan afectar las ventas y la constitución de la hipoteca que garantizará el crédito. El estudio de títulos lo

realiza un abogado externo al banco, que emite un informe con sus conclusiones y recomendaciones. El estudio de títulos también tiene un costo que deberás asumir tú como solicitante del crédito. El plazo para realizarlo puede variar según la complejidad del caso.

d. Confección de Escritura

El cuarto paso es la confección de la escritura, que es el documento legal que formaliza el contrato de compraventa y el contrato de crédito hipotecario. La escritura la redacta un abogado externo del banco, según las condiciones aprobadas del crédito.

El borrador de la escritura debe ser revisado y aprobado por todas las partes involucradas en la operación: el solicitante del crédito, el vendedor de la propiedad y el banco. Una vez que esté lista, se fija una fecha para la firma de la misma por todos quienes tienen que suscribirla (comprador, vendedor, cónyuges y avales cuando corresponda).

e. Firma de la Escritura

El quinto paso es la firma de la escritura, que se realiza ante un notario público. En este acto, el vendedor de la propiedad transfiere el dominio al comprador, y el banco otorga el crédito hipotecario al solicitante, constituyendo una garantía hipotecaria sobre el inmueble. El solicitante del crédito debe pagar los gastos notariales correspondientes y el impuesto de timbres y estampillas, según corresponda.

En la firma de la escritura, el solicitante del crédito también debe enterar el pie o cuota inicial acordada con el vendedor de la propiedad, así como los impuestos asociados a la compraventa (impuesto al valor agregado o impuesto de timbres y estampillas, según corresponda). Se recomienda que el pago de la cuota contado sea mediante un vale vista endosable dejando en poder del Notario con instrucciones de entregarlo al vendedor una vez inscrita la propiedad a nombre del comprador, libre de hipotecas y gravámenes con excepción de los que se constituyen en favor del banco que financia la compra.

f. Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces

El sexto paso es la inscripción de la escritura en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) correspondiente al lugar donde se ubica la propiedad. Esta inscripción es necesaria para que el comprador adquiera el dominio del inmueble y para que se constituya la garantía hipotecaria en favor del banco.

Las inscripciones en el CBR tienen un costo que debe pagar el solicitante del crédito. El plazo de inscripción depende de cada CBR sin que el banco tenga alguna injerencia en esos plazos.

g. Pago/Desembolso del crédito

El séptimo paso es el desembolso del crédito, que se realiza una vez que se ha finalizado la inscripción en el CBR. El banco paga al vendedor de la propiedad el saldo del precio de compraventa, descontando el pie o cuota inicial que ya pagó el solicitante del crédito. El banco también desembolsa al solicitante del crédito el monto total del préstamo. A partir del mes siguiente o terminado el período de gracia, el solicitante del crédito comienza a pagar las cuotas mensuales acordadas con el banco, según el plazo y la tasa de interés pactados. Las cuotas incluyen los seguros obligatorios de desgravamen e incendio y sismo, así como los seguros opcionales que haya contratado el solicitante del crédito.

3. Costos de morosidad

Si la cuota o dividendo del crédito no fuere pagada dentro del plazo establecido para su pago, devengará desde el día inmediatamente siguiente un interés penal igual al máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajutable.

En caso de un atraso mayor a 20 días corridos en el pago oportuno de cualquier cuota o dividendo del crédito, el Banco encomendará la cobranza a BancoEstado Servicios de Cobranzas S.A., empresa que no cobrará por concepto de gastos de cobranza extrajudicial cantidades que excedan de los porcentajes que se indican en el artículo 37 de la Ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, cualesquiera sean la naturaleza de las gestiones o actuaciones de cobranza, el número, frecuencia y costos en que efectivamente se haya incurrido.

4. Recomendaciones y medidas de Seguridad.

- o Para ingresar a nuestro sitio web digital www.bancoestado.cl y revisa que en tu navegador aparezca esta dirección.
- o Evita entrar a tu Banca en Línea desde equipos compartidos, cibercafés o redes inalámbricas públicas, ya que podrían capturar tus claves.
- o Limitar la exposición de información en redes sociales que pueda ser utilizada por los ciberdelincuentes.
- o Mantener actualizado el navegador a la última versión disponible del fabricante.
- o Recuerda mantener tu PC limpio de software malicioso utilizando antimalware o antivirus confiable.
- o Descargar los programas desde sitios oficiales para evitar suplantaciones maliciosas.
- o Es importante que siempre mantengas desactivada la opción “guardar claves” en tu navegador.
- o Antes de usar el cajero asegúrate de que no existan objetos extraños en el teclado, la ranura o el lector de la tarjeta.
- o No insertes tu tarjeta, cuando sospeches de personas desconocidas cerca de ti o que no respeten el espacio entre la fila y el cajero.
- o Protege con tu mano el ingreso de tu clave.

- o Recuerda cambiar periódicamente tus contraseñas.
- o NUNCA te llamaremos para solicitar tus claves, ni para devolución de excedentes, ni por una cuenta bloqueada. Verifica los números telefónicos de BancoEstado en bancoestado.cl.
- o Evita ser víctima de clonación de la tarjeta SIM (Chip) conocido como SIM Swapping. Ignora y borra SMS de origen desconocido que inviten a descargar contenidos o accesos a sitios web.
- o No hagas clic en mensajes de texto. BancoEstado nunca envía link.
- o NUNCA entregues el código de seguridad de tu tarjeta (CVV)* Número de tres dígitos en la parte posterior de tus tarjetas Bancarias.
- o Cada vez que pagues, prefiere usar el Chip o contactless de tu tarjeta. Si usas banda magnética, no la pierdas de vista y cubre con tu mano el ingreso de la clave.
- o Verifica siempre que en la máquina de pago aparezca el monto de compra, antes de la solicitud de ingreso de clave.
- o Si encuentras sospechosa la máquina de pago digita una clave errónea.
- o En caso de que la compra salga aprobada llámanos de inmediato al 600 200 7000 o al 800 80 2020 para hacer la denuncia.
- o Puedes consultar más medidas de seguridad en www.bancoestado.cl

6. Procedimiento para hacer efectivo el derecho al prepago

El pago anticipado de un monto parcial o total de la deuda se solicita en cualquiera de las sucursales del Banco a través de un formulario que instruye realizar una liquidación de deuda. Posterior a este, el Banco informa al cliente el monto a prepagar calculando los montos adeudados e intereses correspondientes.

En caso de anticipar el pago del crédito, este debe realizarse por al menos un 10% del saldo adeudado, y queda obligado el deudor a pagar al acreedor una comisión de prepago, la que será equivalente a un mes y medio de intereses calculados sobre el capital que se prepague, cualquiera sea el capital originalmente adeudado.

7. Procedimiento para hacer efectivo el derecho a la portabilidad financiera, conforme a la Ley N° 21.236:

Para el ingreso de solicitud de portabilidad, se siguen los siguientes pasos:

- Ingreso de una solicitud de portabilidad
- Evaluación Generación de la Oferta de Portabilidad
- Envío de la Oferta de Portabilidad al cliente
- Aceptación de la Oferta por parte del cliente
- Validación de deudas y registrar firma
- Formalización y curse

- Pago y cierre de los productos en la Institución financiera de origen del cliente

Portabilidad a otros Bancos.

- El Cliente podrá portar este crédito a otra institución financiera para lo cual puede realizar dicha gestión en los canales que ellas habiliten.