

**"Crédito Hipotecario en Chile; descripción y evolución  
entre los años 2005 y 2011"**

MEMORIA DE TESIS DE GRADO PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
INGENIERO COMERCIAL Y GRADO DE LICENCIADO EN CIENCIAS EN LA  
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

Autor: Christopher Espíldora Cavieres

Profesor guía: Marcelo Cuevas Cáceres

Viña del Mar – Chile

2013

## INDICE GENERAL

INDICE GENERAL.....	2
RESUMEN .....	3
AGRADECIMIENTOS .....	4
CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN .....	5
1.1 El Crédito .....	5
1.2 Tipos de Créditos .....	9
1.3 Instituciones que otorgan Crédito Hipotecario.....	10
1.4 Evolución del Financiamiento Hipotecario para la Vivienda 2005-2011.....	11
CAPITULO 2: OBJETIVOS .....	23
CAPITULO 3: MARCO CONCEPTUAL. ....	24
3.1 Concepto de Crédito Hipotecario. ....	24
3.2 Mercado Financiero y Mercado Hipotecario.....	26
3.3 Proceso del Crédito Hipotecario.....	31
3.4 Operatoria de un Crédito Hipotecario .....	47
CAPITULO 4: CASO PRÁCTICO.....	56
CAPITULO 5: CONCLUSIONES.....	62
BIBLIOGRAFÍA .....	64
ANEXOS .....	66

## **RESUMEN**

La reciente evolución del sector habitacional se ha caracterizado por un aumento significativo en el stock y venta de viviendas. Este sector desempeña un rol importante en los negocios y en la estabilidad de los Bancos, dado principalmente por la otorgación de Créditos Hipotecarios, supervisados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) y la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

El sector de vivienda se ve directamente afectado por efectos exógenos provocados por eventos económicos y políticos, como las elecciones presidenciales, la crisis económica internacional y otras situaciones adversas tanto a nivel internacional como nacional. Además de factores que han influido positivamente como la implementación de subsidios y la persistencia de tasas de interés hipotecaria históricamente bajas.

El actual estudio está dirigido al análisis de las características del Sistema Hipotecario actual, considerando el mecanismo de financiamiento utilizado en el país durante el periodo 2005 al 2011. Además se analizará un caso práctico real de una solicitud y adquisición de un Crédito Hipotecario con una entidad bancaria chilena, con el objeto de exponer el procedimiento completo exigido por las entidades bancarias.

## **AGRADECIMIENTOS**

Al término de esta etapa de mi vida,  
quiero expresar un profundo agradecimiento  
a todas las personas  
que directa o indirectamente con su ayuda, cariño y apoyo moral  
que me brindaron, he logrado culminar mi esfuerzo,  
terminando así mi carrera profesional,  
que es para mí la mejor prueba de cariño y agradecimiento.

Con el más sincero cariño.

Nada hubiese sido posible sin ustedes.

**Christopher**

## **CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN**

### **1.1 El Crédito**

Crédito es una operación financiera en la que se pone a disposición una cantidad de dinero hasta un límite especificado, durante un periodo determinado.

Según la ley 18.010 del Ministerio de Hacienda establece que “Son operaciones de crédito de dinero aquellas por las cuales una de las partes entrega o se obliga a entregar una cantidad de dinero y la otra a pagarla en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención. Constituye también operación de crédito de dinero el descuento de documentos representativos de dinero, sea que lleve o no envuelta la responsabilidad del cedente. Se asimilan al dinero los documentos representativos de obligaciones de dinero pagaderos a la vista, a un plazo contado desde la vista o a un plazo determinado.”<sup>1</sup>

Para que el crédito constituya una alternativa rentable, es necesario que se mantenga un equilibrio de los factores de rentabilidad, riesgo y liquidez, sin perjuicio del variable tiempo, por cuanto si la recuperación del crédito no se produce oportunamente, las pérdidas por concepto de incobrabilidad pueden llegar a ser superiores a la rentabilidad de la inversión.

---

<sup>1</sup> LEY-18.010 del Ministerio de Hacienda. Establece Normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que se indican, Chile, 1981. Artículo N°1.

### 1.1.1 Etapas en el otorgamiento del Crédito

El procedimiento a realizar por cada institución financiera para otorgar un crédito tiene por objeto establecer las características del deudor, para encuadrarlo dentro del mercado objetivo de la institución y por otra parte determinar si es sujeto de crédito. Los elementos básicos que se deben tener en cuenta en esta etapa son:

- A. La solicitud de Crédito y la identificación o detección de la necesidad del cliente.
- B. Antecedentes Comerciales y Financieros
- C. Desarrollo de un Proceso de Crédito

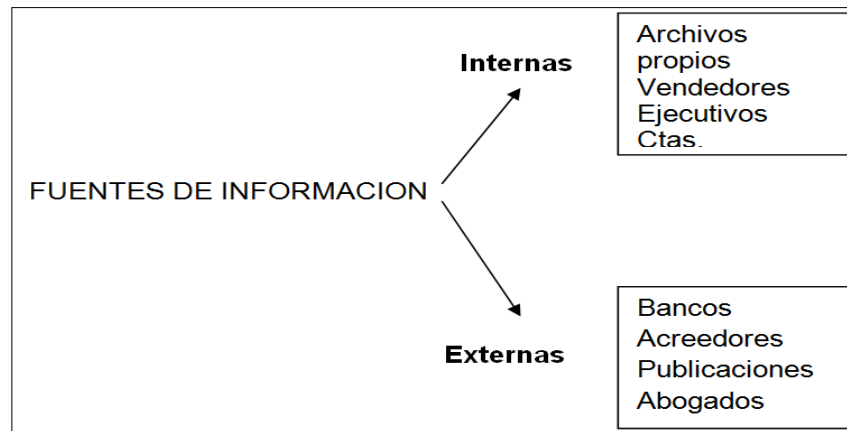


Figura 1 – Fuentes de información. Cobo de la Maza, Roberto. Manual de la cobranza y de los créditos. 2000. P.48

A. La solicitud de Crédito y la identificación o detección de la necesidad del cliente.

Una solicitud de crédito es aquel documento básico mediante el cual el cliente manifiesta su interés de solicitar al acreedor una cantidad de dinero en calidad de préstamo. Esta solicitud que requiere la institución crediticia, se acompaña con una serie de documentos adicionales para realizar la evaluación del sujeto de crédito de acuerdo a sus necesidades como también para verificar si éste cumple efectivamente con los requisitos exigidos por la entidad, aunque cada Banco puede establecer sus propios requisitos básicos de financiación. Es importante destacar que la presentación de una solicitud de crédito no obliga al Banco a conceder el préstamo, ya que esta es solo una solicitud la cual institucionalmente puede aprobar o rechazar en base a su propia evaluación.

B. Antecedentes Comerciales y Financieros.

Los antecedentes comerciales y financieros deben permitir a la institución financiera determinar si este cumple con las condiciones comerciales y crediticias establecidas por esta. Por lo tanto, estos, son sometidos o llevados a un proceso de crédito, constituyendo una herramienta determinante a fin de conceder un crédito rentable y de riesgo controlable.

El análisis que realizan las instituciones financieras abarcan una gran variedad de estudios a fin de medir y calificar la capacidad de pago del cliente y el riesgo que

la institución está asumiendo es decir analizar las fuentes de pago primaria y secundaria del deudor.

Existen modelos de análisis de riesgos, que van alcanzando cada vez mayor grado de automatización en el sistema financiero, permitiendo a la institución financiera tener una mejor capacidad de respuesta y un mejor control.

### C. Desarrollo de un Proceso de Crédito.

Una vez definida la solicitud, los productos y recepcionados los antecedentes, se procede a iniciar un proceso de crédito que permita a través de una serie de pasos lógicos y sucesivos minimizar el riesgo de crédito. Este proceso termina en su primera etapa con su desembolso respectivo.

#### **1.1.2 Función del Crédito**

La función que cumple el crédito radica en su capacidad de generar una importante fuente de financiamiento para los solicitantes de fondos y una interesante alternativa de inversión para los inversionistas. El siguiente esquema muestra el funcionamiento del flujo de fondos para la colocación del crédito comercial.

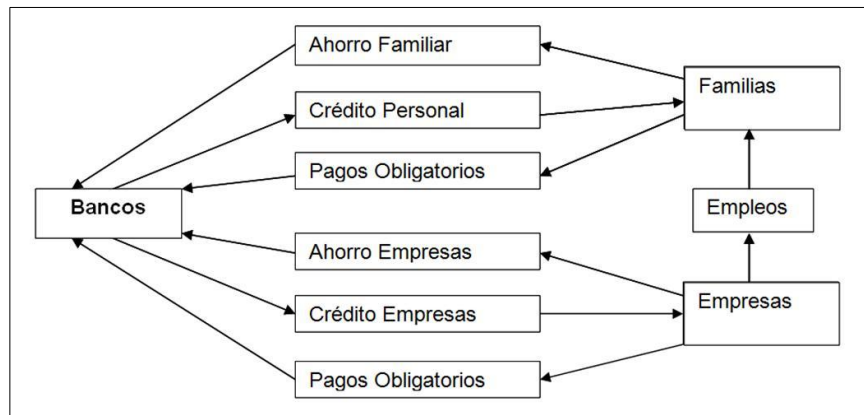


Figura 2 - Flujo de dinero del sistema económico para la colocación del crédito comercial.  
Fuente: Escoto Leiva, Roxana, Banca Comercial. 2001. P. 79

## 1.2 Tipos de Créditos

Los créditos más importantes en el mercado, son: Créditos de Consumo, Créditos Comerciales y Créditos Hipotecarios, cuyas características generales se detallan a continuación:

### A. Crédito de Consumo:

Crédito de consumo se puede definir como monto de dinero que se otorga a personas para la adquisición de bienes o pago de servicios y normalmente es pactado para ser pagado en el corto o mediano plazo.

### B. Crédito Comercial:

Un crédito comercial se puede definir como monto de dinero otorgado a empresas de diverso tamaño para satisfacer necesidades de Capital de Trabajo, adquisición de bienes, pago de servicios orientados a la operación de la misma o para

refinanciar pasivos con otras instituciones y proveedores de corto plazo, que normalmente es pactado para ser pagado en el corto o mediano plazo.

C. Crédito Hipotecario:

Un Crédito Hipotecario se puede definir como monto de dinero otorgado por una entidad financiera para la compra de una vivienda, terreno, construcción o ampliación de una propiedad a cambio de una hipoteca sobre el bien que se está adquiriendo como garantía, si el monto solicitado supera la capacidad de pago que puede demostrar el solicitante del crédito, éste es rechazado por motivos de rentabilidad y riesgo. Normalmente este tipo de crédito es para ser pagado en el mediano o largo plazo, que por general se utilizan para la compra de una vivienda única.<sup>2</sup>

### **1.3 Instituciones que otorgan Crédito Hipotecario**

Las principales instituciones que otorgan créditos hipotecarios son los Bancos, sin embargo existen otras instituciones como alternativas para que un persona pueda obtener un Financiamiento Hipotecario, estas son las cooperativas, los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables y las compañías de seguros.

(Ver anexo nº1)

---

<sup>2</sup> Sitio Educativo de la SBIF. Banca Fácil. [En línea]: [Fecha de consulta: 16 de mayo 2012]. Disponible en: <http://www.bancafacil.cl/bancafacil/servlet/Contenido?indice=1.2&idPublicacion=300000000000029&idCategoria=5>

Cabe señalar que los Bancos y las principales cooperativas, son supervisados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), independiente a lo anterior los agentes administradores de mutuos hipotecarios y las compañías de seguros están supervisadas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

La Ley N° 20.190 del Ministerio de Hacienda de junio de 2007, modificó la Ley General de Cooperativas, permitiendo ofrecer mutuos hipotecarios endosables, luego en el 2009 la Ley N° 20.343 del Ministerio de Hacienda, facultó a las Cajas de Compensación de Asignaciones Familiares para otorgar mutuos hipotecarios endosables por cuenta propia o de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, sólo a sus afiliados y para financiar bienes raíces, al mismo tiempo “Las compañías de seguros están autorizadas para adquirir mutuos hipotecarios endosables, a lo que se refiere en la Ley General de Bancos, siempre que dicha inversión cumpla con los fines, modalidades y limitaciones que se establece.”<sup>3</sup>

#### **1.4 Evolución del Financiamiento Hipotecario para la Vivienda 2005-2011**

El sector habitacional<sup>4</sup> desempeña un rol importante en los negocios y la estabilidad de los Bancos. De hecho, cerca de un 20% de los activos de la banca corresponden a Créditos Hipotecarios y compone casi la totalidad del monto global de colocaciones a personas, ello muestra que el mercado financiero bancario es el

---

<sup>3</sup> Decreto con Fuerza de Ley N° 251. Ley de Seguros.1931. Artículo N°90.

<sup>4</sup> Sector destinado a la construcción de inmuebles para ser usados como viviendas.

principal proveedor de fondos tanto para oferentes de viviendas, como para sus compradores.

El sector habitacional no ha estado ajeno al proceso de “reactivación económica del país”<sup>5</sup>.

#### **1.4.1 Comportamiento del Sector Habitacional**

En el periodo analizado para la evolución del sector vivienda y la evolución de la economía (Grafico N°1) medido por el Indicador Mensual de Actividad Económica (Imacec), se puede observar el dinamismo de la variación del Stock de Viviendas nuevas en el periodo 2008-2011, causado por un aumento en el desarrollo de la actividad inmobiliaria en el sector habitacional, por lo demás Chile demográficamente tiene un alto porcentaje del grupo etario entre 15-59 Años y una baja proporción de adultos mayores (60 y mas años)<sup>6</sup>, lo que podría significar una aceleración en los procesos de construcción de viviendas para el sector más joven.

Durante la crisis Subprime, el país experimentó una contracción en la actividad económica a consecuencia del panorama económico mundial que comenzaba su

---

<sup>5</sup> Proceso tendiente a imprimir mayor dinamismo a la actividad económica partir de un conjunto de medidas de política económica.

<sup>6</sup> Población y Sociedad, Aspectos Demográficos Instituto Nacional de Estadísticas. 2008. P.31- 32. [En Línea]: [Fecha de consulta: 27 de Mayo 2012]. Disponible en [http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/demografia\\_y\\_vitales/demografia/pdf/poblacion\\_sociedad\\_enero09.pdf](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/demografia_y_vitales/demografia/pdf/poblacion_sociedad_enero09.pdf)

desaceleración, impactando de manera negativa en la economía nacional y afectando en cierta magnitud al Sector de Vivienda.

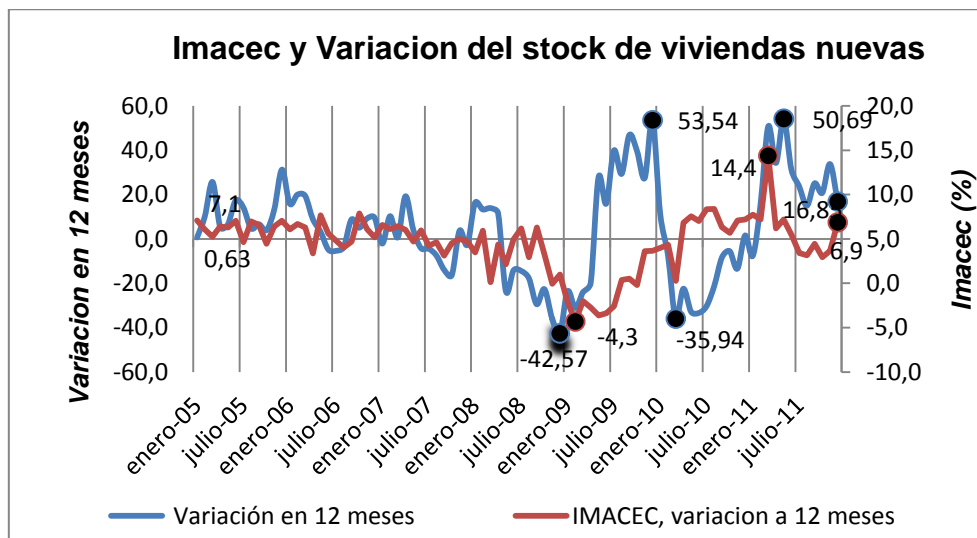


Grafico N° 1 - Imacec y Variación del stock de viviendas nuevas. Fuente: En base a antecedentes del Banco Central de Chile (BCCH) y de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC)

Por otro lado se observa que el sector de vivienda ha manifestado una alta sensibilidad por la ocurrencia de efectos exógenos provocados por eventos económicos y políticos, justamente, el índice “Velocidad de ventas”<sup>7</sup> (Gráfico N°2), muestra el efecto que han tenido hechos como las elecciones presidenciales, la crisis económica internacional y otras situaciones adversas tanto a nivel

<sup>7</sup> Indicador obtenido como cociente entre el monto de las ventas mensuales de viviendas nuevas y el stock mensual de viviendas nuevas.

internacional como nacional. En el periodo analizado la actividad sectorial se ha desplazado dentro de un rango estable, sin que se pueda evidenciar un “sobrecalentamiento”<sup>8</sup> sectorial. Complementando lo anterior, estudios<sup>9</sup> muestran una tendencia al alza en los precios de las viviendas, esto es coherente con el aumento del ingreso disponible y la reducción del costo de financiamiento a largo plazo, como también puede ser por las variaciones del stock de viviendas y en la presión que han ejercido factores como el valor y costo de la construcción.

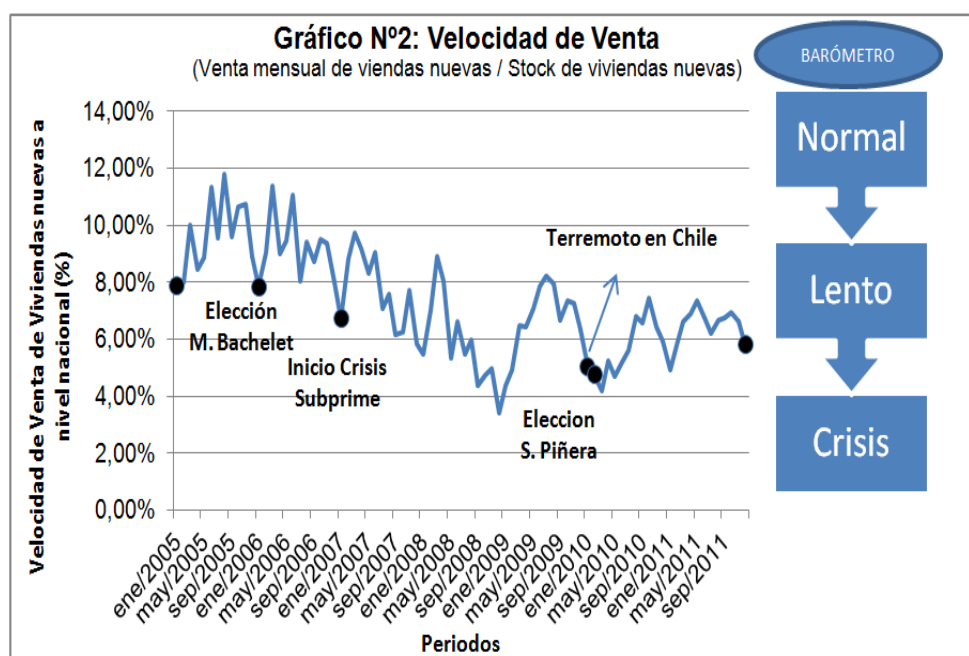


Gráfico N° 2- Velocidad de Venta. Fuente: En base a antecedentes de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) y de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC)

---

<sup>8</sup> Se caracteriza por una aceleración parcial, circunscrita a un determinado sector de la economía.

<sup>9</sup> Parrado, Cox y Fuenzalida .Evolución de los precios de vivienda en Chile .2009.

### 1.4.2 Análisis del Stock de Viviendas

La evolución reciente del sector habitacional se ha caracterizado por un aumento significativo en el stock y venta de viviendas nuevas.

En el periodo analizado, el Stock de viviendas nuevas ha crecido en un 198% en los últimos 6 años y las ventas del sector, en unidades mensuales vendidas aumentaron en un 182% entre enero de 2009 y diciembre de 2011, (Gráfico N°3) periodo de reactivación económica post crisis Subprime.

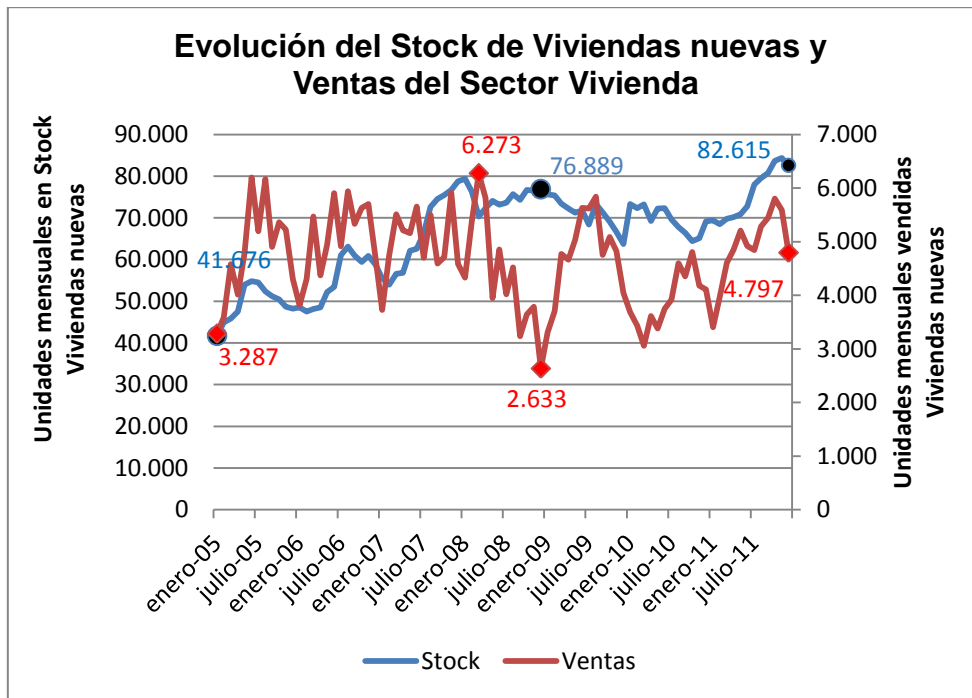


Gráfico N° 3- Evolución del Stock de Viviendas nuevas y las ventas del Sector Vivienda.  
Fuente: En base a antecedentes de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC)

Sin embargo, las ventas aumentaron un 182% en el periodo 2009-2011, superando al crecimiento observado en stock de viviendas nuevas, que tuvo un aumento de 107% para dicho periodo.

Entre los factores que han influido positivamente en la evolución sectorial ha sido la implementación de incentivos, como los subsidios habitacionales y otro factor importante en la evolución del Sector Vivienda ha sido la persistencia de tasas de interés hipotecarias históricamente bajas. Como se puede observar en el periodo analizado, independiente del plazo y el tipo de producto, las tasas se sitúan en un nivel del 5%, mientras se observa que en el año 2009 hubo un alza de 34% respecto al promedio (Gráfico N°4).

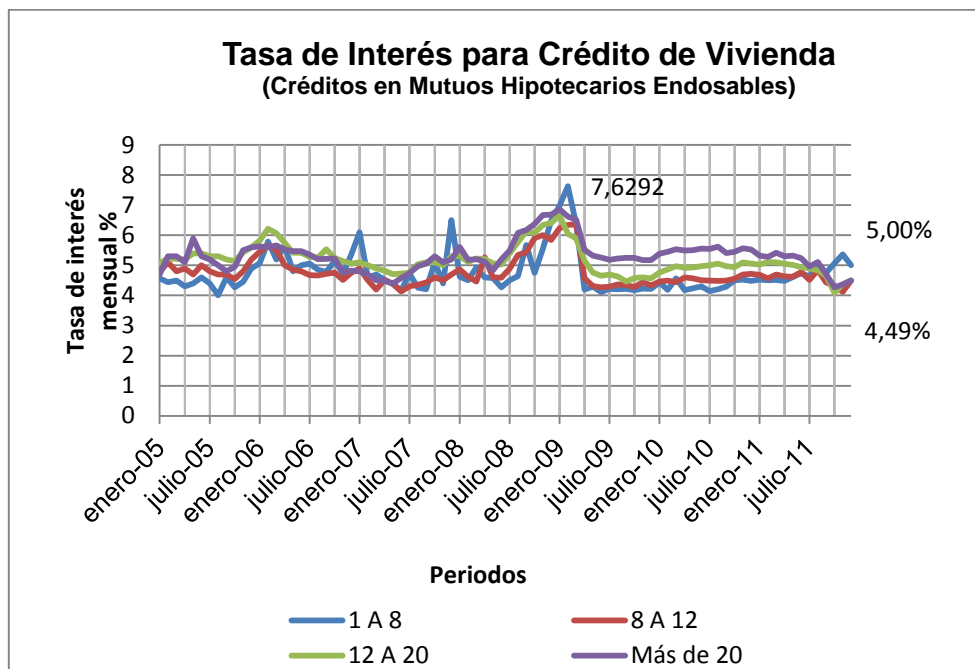


Grafico N° 4- Tasa de Interés para Créditos de Vivienda Fuente: En base a antecedentes de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF).

### 1.4.3 Financiamiento habitacional

El financiamiento habitacional ha presentado (en el periodo analizado) un crecimiento consistente con la evolución de la industria de viviendas, y ha tenido como actor principal el sector bancario.

La participación de la banca en el financiamiento habitacional se ha mantenido estable en el periodo analizado, aproximadamente el 86% del financiamiento habitacional corresponde a los Bancos y sus filiales (Gráfico N°5).

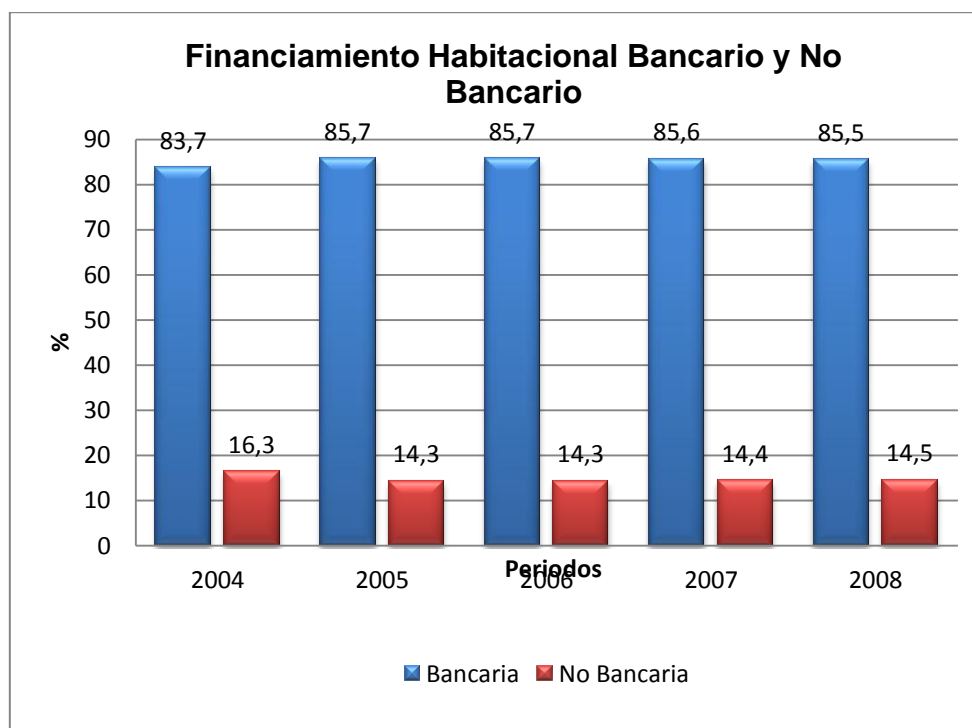


Gráfico N° 5- Financiamiento Habitacional Bancario y No Bancario. Fuente: En base a antecedentes del Banco Central de Chile (BCCH).

#### 1.4.4 Número de Deudores

La cartera bancaria de créditos de vivienda ha presentado un crecimiento sostenido, con un aumento observado en la venta de viviendas. El número de deudores hipotecarios (Gráfico N°6) ha aumentado un 125%. Para el mismo periodo de análisis, el monto (MM\$) ha aumentado en un 214%.

En el periodo analizado se aprecia una estrecha relación entre las variables, con una correlación lineal alta del 98% (coeficiente de Pearson).

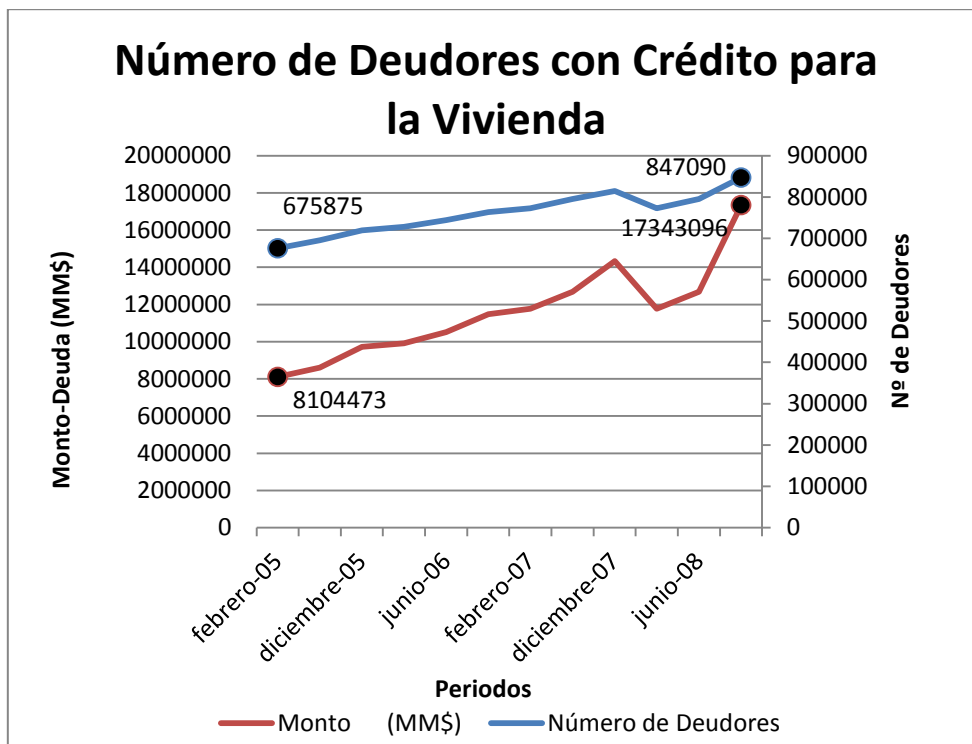


Gráfico N° 6- Número de Deudores con Créditos para la Vivienda Fuente: En base a antecedentes de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF).

La tasa de crecimiento de la cartera bancaria (variación real del monto) presenta un incremento a partir de enero de 2010 (Gráfico N°7). Pese a ello aún no se alcanzan tasas como las observadas en periodos previos a la Crisis.

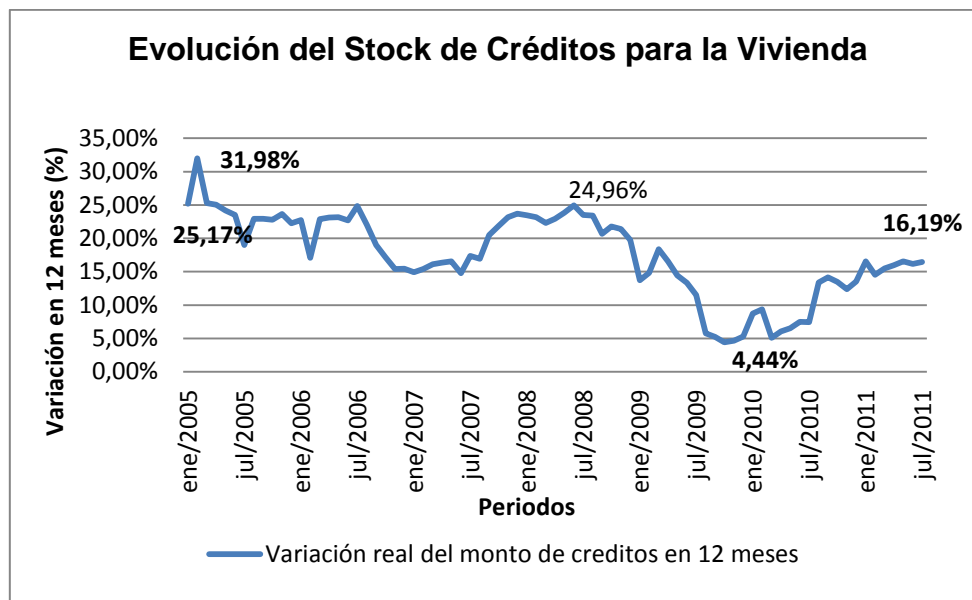


Gráfico N° 7- Evolución del Stock de Créditos para la Vivienda. Fuente: En base a antecedentes de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF).

Lo más destacable de la evolución reciente de la cartera hipotecaria (Productos Hipotecarios) es el cambio observado en la composición de los productos. En efecto el 2004 el 24% de las colocaciones correspondiente a Mutuos Hipotecarios No Endosables pasó a representar el 2009 el 73%, mientras que para el mismo periodo el porcentaje de las letras hipotecarias se contrajo un 32% (Gráfico N°8).

Según la clasificación usada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, estos créditos pueden dividirse en tres categorías: “Mutuos Hipotecarios”, “Mutuos Hipotecarios Endosables” y “Letras de Crédito”, la alteración en la composición de la cartera, surge como respuesta del mercado frente a el aumento en la demanda por créditos hipotecarios y por flexibilidad que ha presentado el Mutuo Hipotecario respecto a los otros tipos de productos hipotecarios (Ver anexo nº2), teniendo en cuenta plazos, tasas y otras condiciones del crédito tales como la exigencia de pie, relación dividendo/renta y relación crédito/precio vivienda, etc.

Otra interpretación para dar respuesta al cambio de la composición de la cartera hipotecaria radica en la reprogramación de los créditos generando una mejora importante de las condiciones de la oferta del crédito.

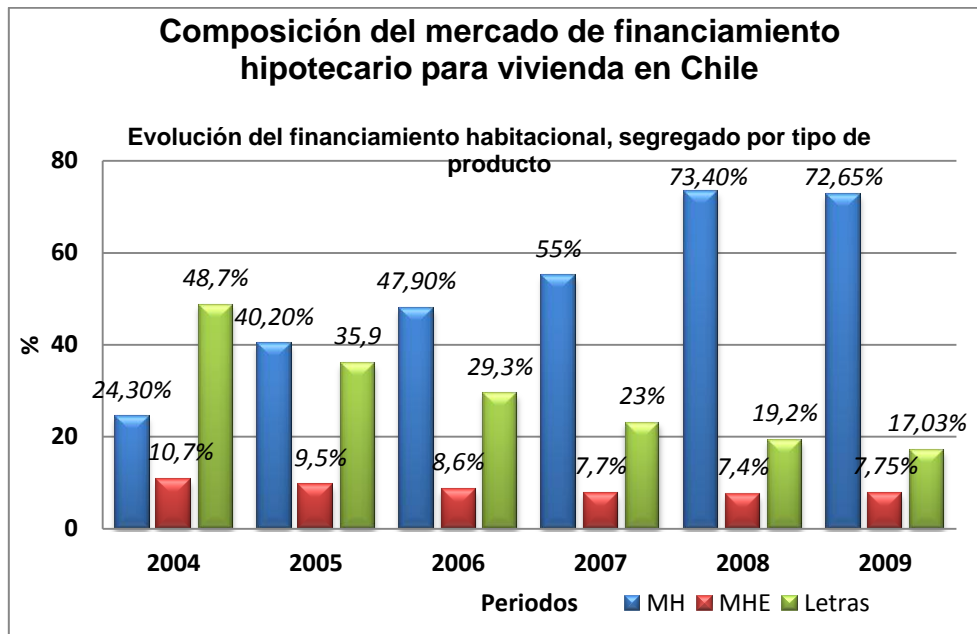


Grafico N° 8 Composición del mercado de financiamiento hipotecario para vivienda en Chile.  
 Fuente: En base a antecedentes de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF).

Es importante considerar el papel relativo de los créditos hipotecarios en el contexto del negocio de los Bancos, las colocaciones para la vivienda ha oscilado entre un 20% y 26% en el periodo analizado 2006-2011, por delante de los créditos de consumo, pero por debajo de los créditos comerciales. (Grafico N°9)

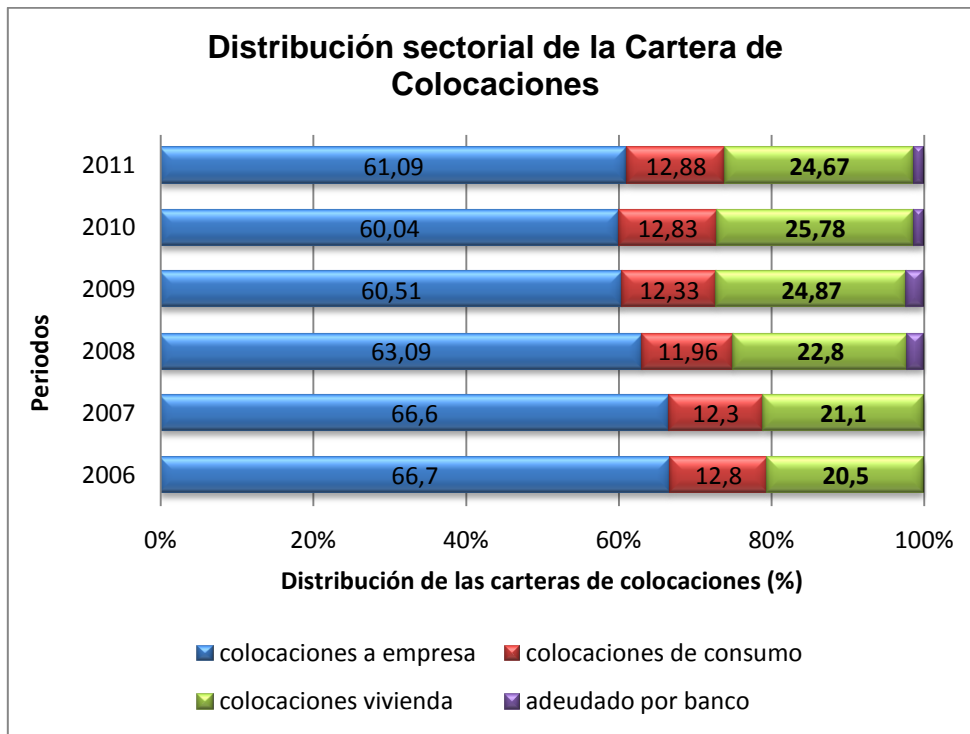


Figura 3- Distribución sectorial de la Cartera de Colocaciones. Fuente: En base a antecedentes de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF).

## **CAPITULO 2: OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo General**

El objetivo general del presente trabajo que tiene el carácter de exploratorio y descriptivo es analizar las características del Sistema Hipotecario actual, considerando el mecanismo de financiamiento utilizado en el país durante el periodo 2005 al 2011.

### **2.2 Objetivos específicos**

- A. Definir el concepto de Crédito.
- B. Describir los principales componentes del Crédito Hipotecario.
- C. Analizar y evaluar el proceso de Crédito Hipotecario.

## **CAPITULO 3: MARCO CONCEPTUAL.**

### **3.1 Concepto de Crédito Hipotecario.**

Es un Préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda. Son otorgados por las entidades de acuerdo a un proceso de crédito determinado, asociado a una garantía hipotecaria específica. En la garantía hipotecaria, la propiedad es ofrecida como fuente de pago secundario en caso que el deudor caiga en insolvencia, es decir, en una incapacidad de pagar su deuda. La hipoteca es el derecho que otorga el deudor a la institución financiera sobre un bien raíz a objeto de garantizar el pago del préstamo.

Los créditos hipotecarios se distinguen por el tipo de documento que da origen a la obligación de pago. Los instrumentos utilizados para otorgar créditos hipotecarios son las Letras de Crédito, Mutuo Hipotecario Endosable (MHE) y el Mutuo Hipotecario No Endosable (Recursos Propios). A continuación, se describen sus características más importantes de ellos:

#### **3.1.1 Crédito Hipotecario con Letras de Crédito**

Es un instrumento de crédito de largo plazo emitido al portador, por idéntico monto y plazo del préstamo, y denominado en una moneda de valor constante, la Unidad

de Fomento<sup>10</sup> (U.F.), el monto a financiar es del 75% del Valor de la Tasación. Se financia con un instrumento que emite el Banco, llamado "letra hipotecaria". Éstas pueden ser transadas por el Banco en la Bolsa de Valores o ser adquiridas por el propio Banco o un tercero relacionado, obteniéndose así los recursos que financian el crédito otorgado al deudor.

El precio que se obtiene por la venta de estas letras varía de acuerdo a las condiciones del mercado, por lo que se puede generar una diferencia entre el valor de la letra ("valor par")<sup>11</sup> y el precio al que ésta se transa.<sup>12</sup>

### **3.1.2 Mutuo Hipotecario Endosable (MHE)**

Es un préstamo en unidades de fomento y está sustentado en una escritura del contrato, la cual se transa en el mercado a través de un endoso, que permite al titular del contrato de pago entregarlo a terceros para su financiamiento.

El solicitante del crédito recibe un monto que puede alcanzar hasta el 80% del valor de la propiedad y no se genera una diferencia como puede ocurrir en los

---

<sup>10</sup> La unidad de fomento es una unidad de apreciación del cambio del valor de la moneda, muy utilizada en Chile para una serie de operaciones, especialmente financieras. Se utiliza en el ahorro y en créditos, se emplea bastante en la presentación del valor de los bienes raíces.

<sup>11</sup> Valor Par: Es el total del valor nominal de la letra menos las amortizaciones de los cupones desprendidos, más el interés correspondiente a los días transcurridos desde el vencimiento del último cupón desprendido, hasta el día de la venta.

<sup>12</sup> Recopilación actualizada de normas. Capítulo 9-1. Operaciones con Letras Hipotecarias. 2009.

créditos otorgados con letras hipotecarias. Este tipo de crédito puede ser transferido por parte del Banco mediante endoso, el que queda registrado en la escritura pública respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, la administración del crédito queda radicada en el Banco, por lo que el canal de comunicación del deudor para todos los efectos sigue siendo el Banco.<sup>13</sup>

### **3.1.3 Mutuo Hipotecario No Endosable (MHNE)**

El Banco financia el préstamo con recursos propios, pero en oposición de lo anterior, no puede ser transferido mediante endoso. Su regulación queda circunscrita a lo que se pacte en el respectivo contrato y a lo indicado en la Ley 18.010 sobre operaciones de crédito de dinero.

## **3.2 Mercado Financiero y Mercado Hipotecario**

### **3.2.1 Mercado Financiero**

Es el lugar físico o virtual en el cual se compran y venden activos financieros, en donde se facilitan el aumento de capital, la transferencia del riesgo y fomenta el comercio nacional e internacional. Dicho mercado se clasifica en:

---

<sup>13</sup> Recopilación actualizada de normas. Capítulo 8-4. Mutuos Hipotecarios Endosables. 2008.

A) Mercado de corto plazo o mercado monetario:

Son los mercados en los que se negocian activos (inferior a un año), tienen como característica una alta rentabilidad asociado con un bajo riesgo financiero. Su función radica en ofrecer liquidez a las empresas, gobiernos e individuos para lograr satisfacer sus necesidades de efectivo a corto plazo. Dentro de este mercado se hallan el descuento comercial, el crédito comercial, el crédito bancario y los préstamos a corto plazo.

B) Mercado de largo plazo o mercado de capitales:

Es un instrumento de deuda que tiene como vencimiento un plazo mayor a un año, a diferencia del mercado a corto plazo, éste cuenta con instrumentos de capital (es decir acciones) e instrumentos de deudas a largo plazo como las hipotecas, bonos empresariales y gubernamentales. La finalidad de este mercado es ofrecer la oportunidad de transferir excedentes o déficits de efectivo hacia años futuros.

El mercado financiero está compuesto por las instituciones bancarias, financieras y demás instituciones públicas y privadas que operan en la intermediación financiera (actividad que consiste es captar fondos del público y colocarlos en forma de créditos o inversiones).

El mercado financiero tiene dos características específicas:

- i) Crear Confianza, basándose en la seguridad financiera con el propósito de disminuir el riesgo de quienes participan en transacciones financieras, la seguridad jurídica que ayuda a reducir el riesgo inevitable de cualquier transacción y la información que resulta un elemento esencial para crear un clima de confianza.
- ii) Promueve la competencia, buscando que las instituciones financieras se preocupen seriamente por mejorar los servicios, asimismo busca aumentar la productividad para disminuir los costos de las transacciones financieras.<sup>14</sup>

Los Bancos son los intermediarios financieros con mayor presencia en el mercado, en la actualidad existen 25 Bancos establecidos y operando en el país (Ver anexo nº3), atienden a un total aproximado de 4 millones de clientes y con más de dos millones de sucursales a lo largo del país.

El Banco Central de Chile (BCCh) cumple un rol fundamental dentro del mercado financiero, ya que establece las políticas monetarias y cambiarias del país, a través de las cuales asegura la estabilidad de la moneda (manteniendo la inflación baja, estable y sostenible en el tiempo) y el normal funcionamiento de los pagos internos y externos (preservando la intermediación del crédito, del ahorro y los servicios de pago).<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Escoto Leiva, Roxana. Banca Comercial. 2001. P.216.

<sup>15</sup> Juan Esteban Laval Z. La Política Monetaria del Banco Central de Chile en el Marco de Metas de Inflación. 2007

Otra institución significativa dentro del mercado financiero es la Bolsa de Comercio, la que forma los principales centros de operaciones bursátiles de Chile.

Dentro del mercado financiero el sistema de pensiones es una de las reformas más innovadoras en la historia de la economía en Chile y el mundo, donde se privatizó el sistema. Las personas pueden elegir entre cinco Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) para acumular sus ahorros previsionales. La cobertura es obligatoria para los trabajadores dependientes (con contrato de trabajo) y opcional para los trabajadores independientes. Actualmente las AFP recaudan el 10% de las remuneraciones y rentas imponibles mensuales para los fondos de jubilación, dineros que van a una cuenta de capitalización individual y son invertidos en títulos de renta fija o variables, en diferentes sectores económicos.<sup>16</sup>

### **3.2.2 Mercado Hipotecario**

El financiamiento habitacional en Chile es esencialmente bancario, en este sentido el Crédito Hipotecario representa para los Bancos un instrumento fundamental tanto por los ingresos que estos generan y también por los clientes, ya que estos últimos al tener un crédito de tales características, entre la más importante que es

---

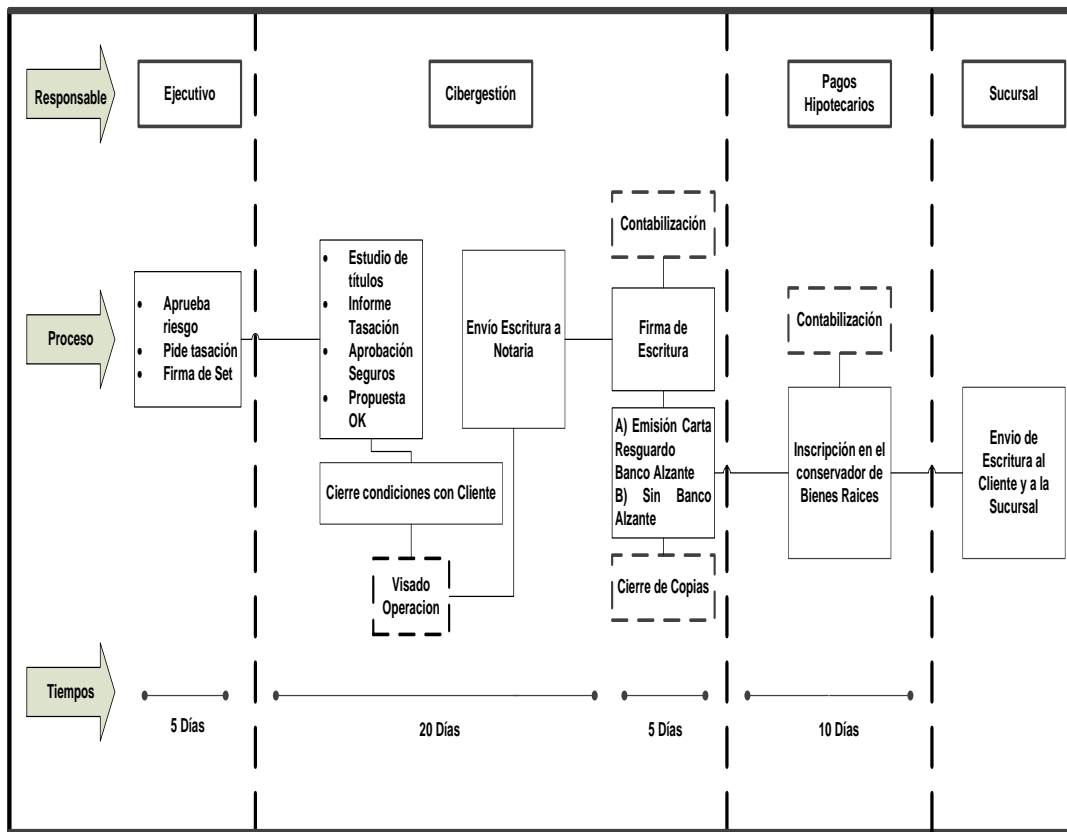
<sup>16</sup> Portal de la educación. Educar Chile. [En Línea]: [Fecha de consulta: 16 de Mayo 2012]. Disponible en: <http://www.educarchile.cl/Portal.Base/Web/VerContenido.aspx?ID=212873>

un crédito a largo plazo, permite al Banco fidelizar al cliente por un largo periodo de tiempo, en donde podrá cruzar al cliente con otros productos y servicios financieros, siendo ésta una de las herramienta de comercialización más poderosa en el mercado.

La finalidad del mercado es proveer fuentes de financiamiento a los solicitantes, para satisfacer las necesidades ya sea de inversión o simplemente una alternativa de financiamiento. Últimamente los préstamos hipotecarios se han caracterizado por una fuerte flexibilización de las condiciones crediticias, el cual se puede atribuir a la mantención de un entorno económico favorable, asimismo incide el fortalecimiento de la posición actual o esperada de capital de los Bancos, una percepción de mayor competencia entre las instituciones financieras y un menor riesgo percibido en las propias carteras.

### 3.3 Proceso del Crédito Hipotecario.

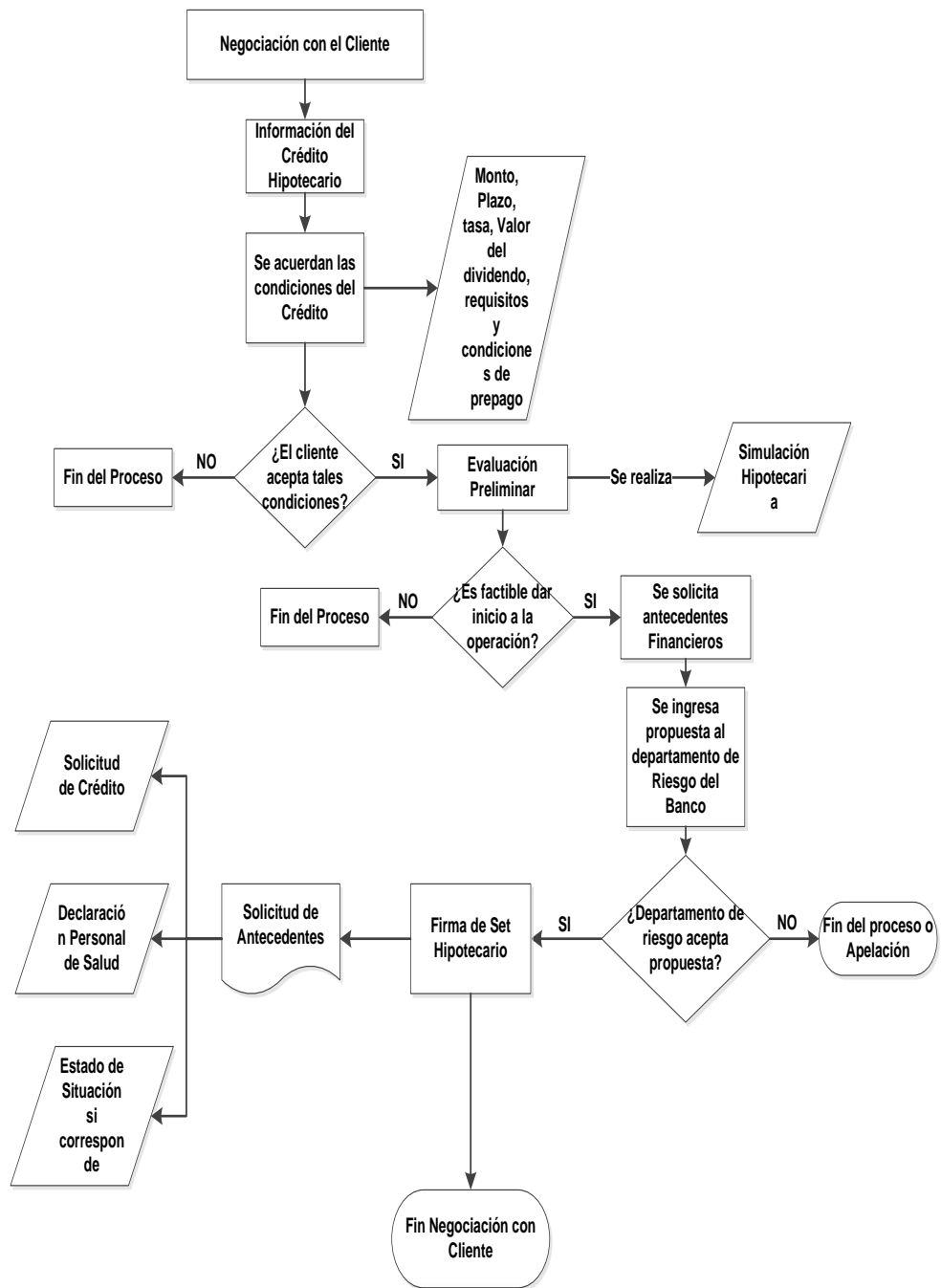
En el siguiente diagrama se describe el proceso de Crédito Hipotecario, desde el punto de vista bancario, describiendo procesos, tiempos de proceso aproximados y sus respectivos responsables de ejecutarlos.



Para comprender mejor el proceso, se describen los pasos que implica la compra de una vivienda, la que se divide en 4 etapas (con el objeto de facilitar la lectura, cada etapa cuenta con su respectivo diagrama de flujo), incluyendo en ellas, el rol que cumple el ejecutivo y los distintos departamentos que participan del proceso.

El plazo aproximado de un Crédito Hipotecario es de 40 días hábiles bancarios.

### 3.3.1 Negociación con el cliente



Ejecutivo de cuenta:

a) Informa al solicitante (Cliente) las principales características de los créditos (montos, tasas, plazos, requisitos y condiciones de prepago. Si el cliente opta por uno de los créditos, se efectúa una evaluación preliminar para determinar si éste es sujeto de crédito, de acuerdo con los parámetros comerciales establecidos.

b) Una vez realizada la evaluación preliminar, efectúa una simulación a objeto de determinar la relación Dividendo/Renta en función del monto del crédito y del plazo de éste, utilizando para estos efectos una aplicación computacional "Simulación Hipotecaria", del sistema de plataforma de cada Institución.

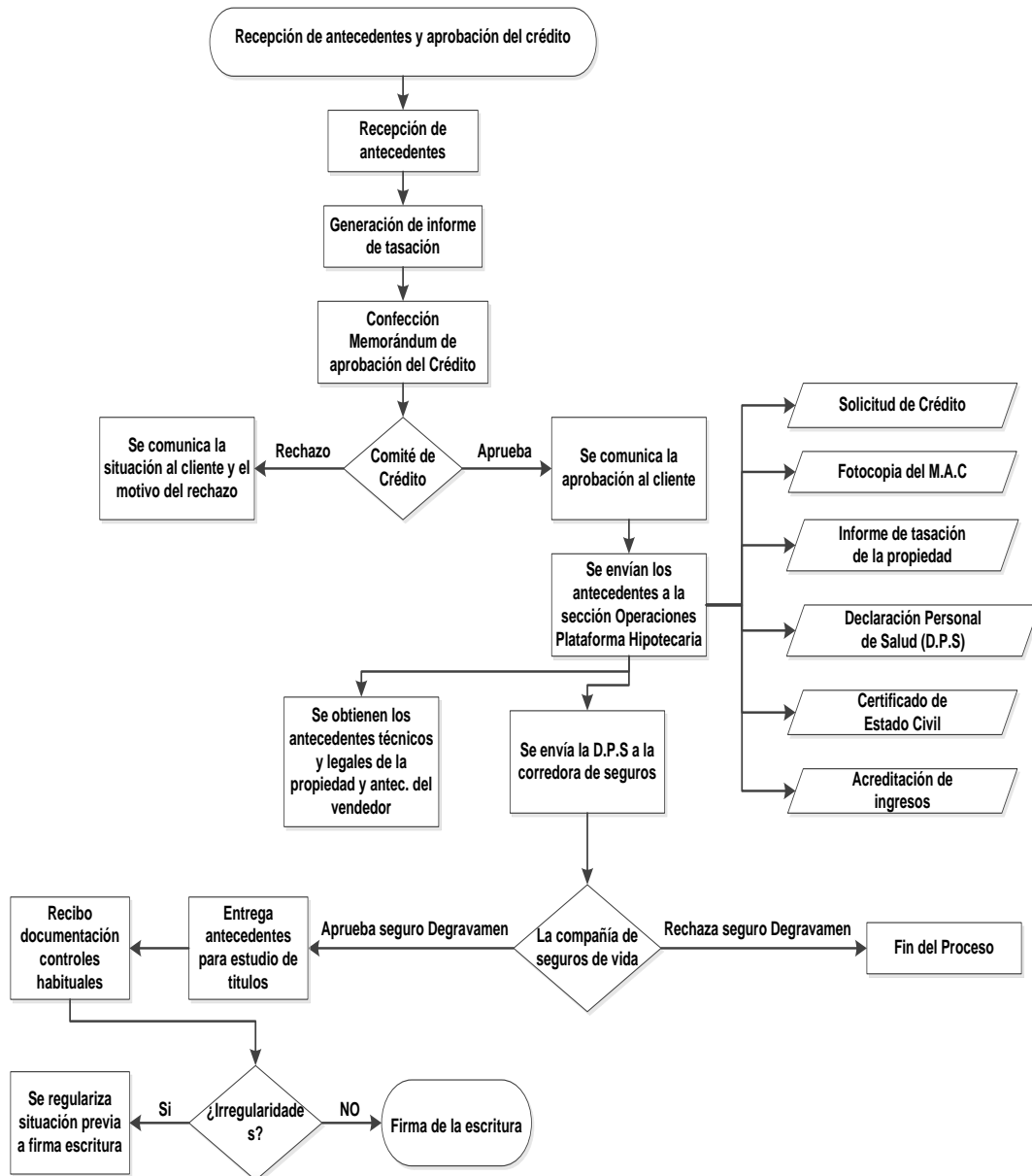
c) Si producto de la evaluación preliminar se determina que es factible iniciar la operación, se solicita al interesado los antecedentes financieros que sean necesarios y le entrega siguientes formulario su llenado:

- Solicitud Crédito Hipotecario, en la cual se consignan antecedentes del cliente, del bien raíz, del vendedor cuando corresponda, y del financiamiento.

- Declaración Personal de Salud (D.P.S.), cuando corresponda, a fin de tramitar ante la Compañía de seguros de vida la incorporación del cliente a la póliza de Seguros Desgravamen.

- Estado de Situación Personal, si corresponde.

### 3.3.2 Recepción de antecedentes y aprobación del Crédito Hipotecario



Parte A:

Ejecutivo de cuenta:

a) Recibe del cliente los antecedentes mencionados debidamente llenados y firmados.

b) Dispone el envío de antecedentes técnicos al tasador, quien debe efectuar su gestión en 3 días y emitir el Informe de Tasación, haciéndolo llegar al Ejecutivo. Para estos efectos se deberá utilizar el formulario de Tasación de Bienes Raíces.

c) Confecciona el Memorándum de Aprobación de Crédito (M.A.C.)

El Memorándum de Aprobación de Crédito se llenará de acuerdo con las pautas contenidas por cada institución.

En lo que respecta al valor comercial de la propiedad, considera el valor definitivo según lo señalado en el Informe de Tasación o, en caso de no contar aún con ese dato, considera el precio de venta como antecedente referencial de tasación. En este último caso se debe tener presente que la eventual aprobación del comité del crédito es provisoria, por cuanto el monto del crédito pudiera variar dependiendo de la tasación definitiva de la propiedad.

Asimismo, se deberá registrar en el Memorándum de Aprobación de Crédito el tipo de crédito solicitado, el destino del crédito (adquisición, construcción y/o ampliación de una vivienda), la tasa de interés aplicada al efectuar la Simulación Hipotecaria y el periodo de gracia, si corresponde, indicando en tal caso el numero de meses.

d) Presenta al Comité de Crédito el Memorándum de Aprobación de Crédito y la documentación sustentadora, para su aprobación.

Comité de Crédito:

a) Efectúa la evaluación aprobando o rechazando la operación, lo cual quedara registrado en el Memorándum de Aprobación de Crédito.

Parte B:

Ejecutivo de Cuenta:

- a) Recibe del Comité de Crédito la aprobación o rechazo de la operación.
- b) Si la operación es rechazada se le comunica al solicitante tal situación y el motivo del rechazo.
- c) Envía el Memorándum de Aprobación de Crédito. a la Unidad de Producción y control de procesos para verificar las atribuciones de crédito.
- d) Se comunica al cliente la aprobación de la operación, la cual estará supeditada a que los antecedentes de la propiedad (estudio de títulos) estén conformes, y a la aprobación del Seguro de Desgravamen por parte de la Compañía de Seguros, cuando corresponda.

e) Informa al cliente que el vendedor de la propiedad, cuando corresponda, será contactado por un Ejecutivo de Cuenta de la sección Operaciones Plataforma Hipotecaria, con el fin de obtener los antecedentes faltantes.

f) Envía a la Sección de Operaciones Plataforma Hipotecaria, la siguiente documentación:

- Solicitud Crédito Hipotecario, debidamente rellena.
- Fotocopia Memorándum de Aprobación de Crédito debidamente autenticada.
- Informe de tasación de la propiedad, debidamente visado cuando corresponda.
- Declaración Personal de Salud, debidamente llenada en forma manuscrita por el cliente.
- Certificado de Matrimonio o Declaración Jurada Notarial de Soltería del cliente, según corresponda.

Es fundamental que los formularios estén debidamente llenados, ya que contienen información básica para llevar a cabo la operación hipotecaria.

Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria:

- a) Obtiene los antecedentes del vendedor, si corresponde, y los antecedentes técnicos y legales de la propiedad y se envía al Abogado.
- b) Envía la Declaración Personal de Salud, suscrita por el solicitante al Corredor de Seguro.

Corredores de Seguros:

- a) Envía la Declaración Personal de Salud a la Compañía de Seguros de Vida.
- b) Recibe de la Compañía de Seguros de Vida la carta de aprobación o rechazo del Seguro de Desgravamen, la cual envía a la Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria.

Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria:

- a) Dispone, una vez que recibe la aprobación del Seguro de Desgravamen, la entrega de los antecedentes para el estudio de títulos a los abogados externos, manteniendo no obstante el control y fiscalización de la operación.
- b) Llena los recuadros de la sección “”Uso Exclusivo del Banco“ del formulario solicitud Crédito Hipotecario, los cuales son:

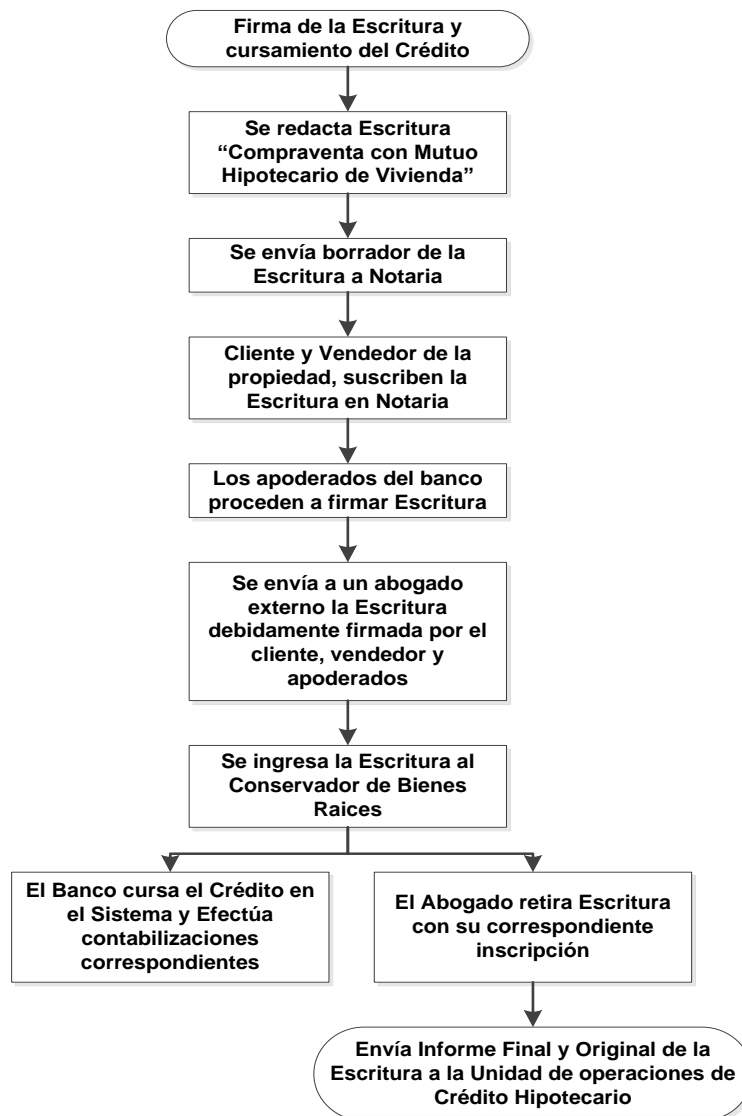
- Garantía Hipotecaria
  - Seguros (Desgravamen, Incendio, Sismo).
  - Antecedentes Generales del Crédito Hipotecario
- c) Una vez que recibe la conformidad del estudio de títulos, envía al abogado externo, para la escrituración, los siguientes antecedentes:
- Fotocopia de la Solicitud Crédito Hipotecario.
  - Fotocopia Memorándum de Aprobación de Crédito.
- d) Envía a la unidad Operaciones de Créditos Hipotecarios los siguientes antecedentes para su revisión:
- Original del formulario Solicitud Crédito Hipotecario.
  - Fotocopia del Memorándum de Aprobación de Crédito.
  - Fotocopia del Informe de Tasación.
  - Fotocopia de la carta de aprobación del Seguro Desgravamen.

Unidad Operaciones de Créditos Hipotecarios:

- a) Recibe la documentación señalada y efectúa los controles habituales. Si detecta errores o falta información, lo comunica a la Sección Operaciones Plataforma

Hipotecaria, quienes deberán regularizar dicha situación en forma previa a la firma de la escritura.

### 3.3.3 Firma de la Escritura y Cursamiento del Crédito Hipotecario



Parte A:

Abogado Externo:

- a) Redacta la escritura “Compraventa con Mutuo Hipotecario de vivienda”, conforme a la orden de escriturar enviada por la Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria, dejando claramente establecidas las condiciones y comisiones que se aplicaran ante el eventual prepago del crédito.
- b) Envía borrador de la escritura a notaria y avisa al cliente y al vendedor para que acudan a suscribir la escritura, informando de esta gestión a la Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria.
- c) Dispone, de una vez que el cliente y el vendedor suscriben la escritura en la notaria, la firma de la escritura por apoderados del Banco que cuenten con atribuciones suficientes.

Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria:

- a) Confecciona y envía memorándum Aviso de Firma a la Unidad Operaciones de Créditos Hipotecarios.
- b) Envía al abogado externo la escritura debidamente firmada por el cliente, vendedor, si corresponde, y apoderados.

Parte B:

Abogado Externo:

- a) Consulta en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) el valor de los gastos de inscripción, de acuerdo con lo cual requiere los fondos necesarios a la Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria.
- b) Una vez obtenidos los fondos, ingresa la escritura al Conservador de Bienes Raíces.

Unidad Operaciones de Créditos Hipotecarios:

- a) Recibe memorándum Aviso de Firma y registra la fecha de firma de la escritura en el formulario Solicitud Crédito Hipotecario.
- b) Cursa el crédito en el Sistema y efectúa las correspondientes contabilizaciones.

Parte C:

Abogado Externo:

- a) Retira del Conservador de Bienes Raíces la escritura con sus correspondientes inscripciones y las respectivas copias no endosables.

b) Envía a la Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria la escritura del mutuo, copias y el Informe Final que certifica la conformidad de la inscripción de la escritura en el Conservador de Bienes Raíces.

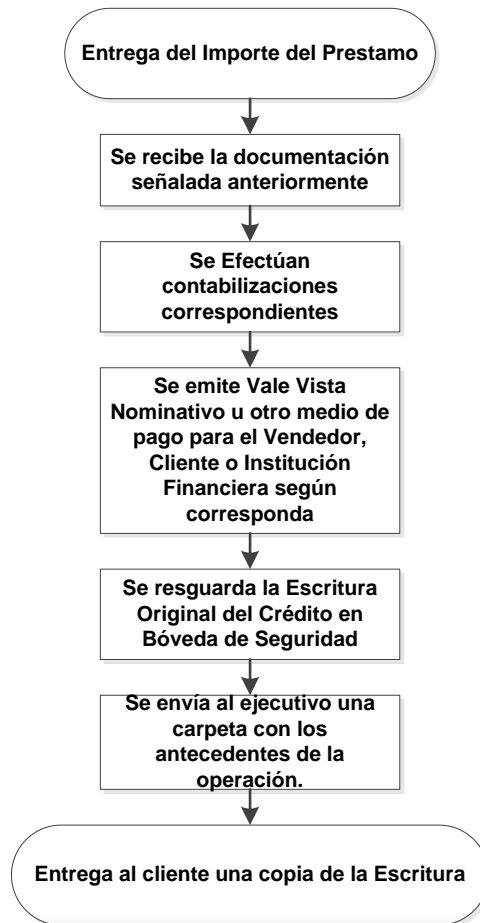
Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria:

a) Recibe del abogado externo la escritura, copias e Informe Final.

b) Envía a la Unidad Operaciones de Créditos Hipotecarios, en sobre de seguridad, lo siguiente:

- Informe Final
- Original de la escritura del mutuo.

### 3.3.4 Entrega del importe del préstamo



#### Unidad Operaciones de Créditos Hipotecarios:

- a) Recibe la documentación señalada, verificando que efectivamente corresponda al original de la escritura, con sus respectivas inscripciones.
- b) Efectúa las contabilizaciones que correspondan y procede a emitir vale vista nominativo u otro medio de pago, a nombre del vendedor o institución financiera,

según corresponda, por el monto equivalente en pesos al valor de la U.F. del día de pago.

- c) Envía vale vista a la Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria.
- d) Envía mediante memorándum, con acuse de recibo, el original de la escritura del Crédito a la Sección Operaciones de Activos y Pasivos (Unidad de Procesos Internos), para su custodia en Bóveda de seguridad.

Sección Operaciones Plataforma Hipotecaria:

- a) Entrega vale vista con acuse de recibo
- b) Envía al Ejecutivo de cuenta del cliente, carpeta con todos los antecedentes de la operación.

Sección Operaciones de Activos y Pasivos:

- a) Recibe la escritura del crédito, verifica que corresponda al documento original y procede a su custodia.

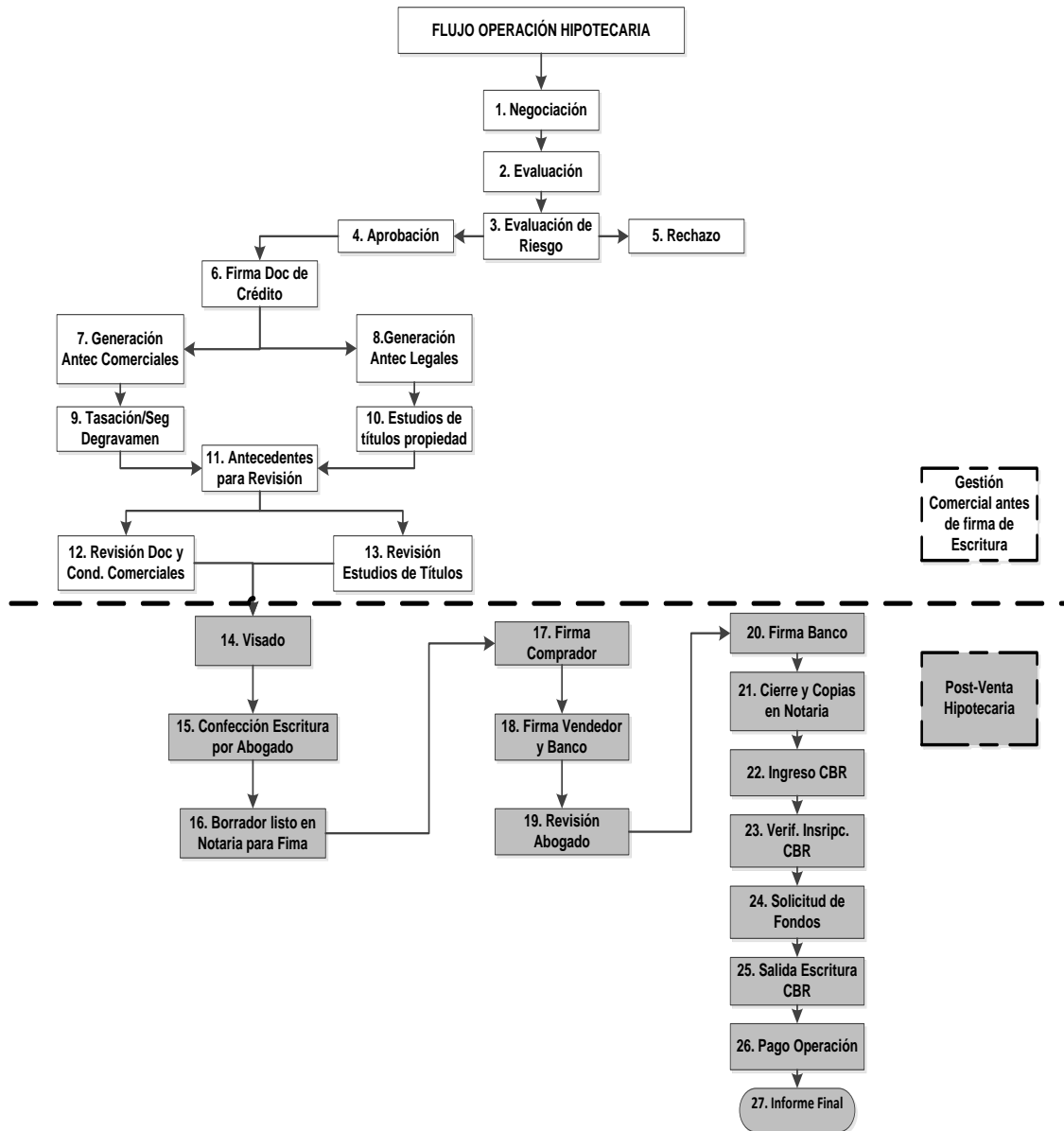
Ejecutivo de cuenta:

- a) Recibe carpeta con todos los antecedentes de la operación.

- b) Entrega al cliente una copia no endosable de la escritura del crédito.
- c) Reúne los antecedentes recibidos, mas el Estado de Situación y los archiva en la carpeta de crédito del cliente.
- d) Gestiona el ingreso de las garantías al Sistema.

### 3.4 Operatoria de un Crédito Hipotecario

En el siguiente diagrama describe la Operatoria del Crédito Hipotecario, desde el punto de vista bancario, describiendo procesos de la gestión comercial antes de la firma de escritura y el proceso de Post-venta.



1) Negociación: Es el paso inicial de acuerdos comerciales entre cliente y Banco, en donde se establecen el monto del crédito, plazo, tipo de producto hipotecario a contratar y tasa de interés. Acá se pacta el negocio a través de una simulación de crédito, dejando como garantía la propiedad que adquiere el cliente, es decir hipotecando dicho bien.

2) Evaluación Comercial: En esta fase, el cliente aporta antecedentes financieros referentes a sus ingresos mensuales y patrimonio demostrable, que dure el crédito. Además el Banco analiza no solo sus antecedentes financieros, sino renta familiar, su fuente de ingresos principales (empleador), capacidad de endeudamiento en el sistema financiero proyectados. Todo esto es plasmado por el cliente en formularios de solicitud de crédito y estado de situación financiera, en donde da fe que lo declarado, es su realidad financiera y contractual, para cumplir con sus compromisos, como también del patrimonio que posee para cubrir deudas en caso de no perder su fuente de ingresos mensuales.

3) Evaluación de Riesgo: Una vez que ejecutivo de cuentas ingresa al sistema evaluación informática la solicitud de crédito, un especialista recibe y evalúa en forma virtual y física la carpeta de antecedentes del cliente que envió ejecutivo comercial. Aquí se establece si el cliente está en condiciones de sustentar con sus

ingresos asumir una nueva deuda, teniendo en cuenta que los parámetros máximos establecidos por ley, no debe superar el 25% de relación Dividendo mensual versus renta líquida mensual. Como también se puede endeudar al cliente máximo un 45% de su ingreso mensual, entendiendo que dicha relación involucra todos los pagos de servicio mensual por concepto de deudas de corto y largo plazo (incluyendo el nuevo dividendo hipotecario).

4) Aprobación comercial: El cliente cumple con los requisitos de endeudamiento y capacidad de pago, por lo que el Banco otorga el financiamiento solicitado.

5) Rechazo comercial: El cliente no cumple con los requisitos de endeudamiento y capacidad de pago para sostener un dividendo mensual.

6) Firmas de documentos de crédito: Aquí se materializa y formaliza la solicitud de Crédito Hipotecario del cliente, a través de su firma en distintos documentos que dan fe de su voluntad de realizar el negocio con el Banco, dichos formularios constan desde autorizaciones para cargar en cuenta corriente los dividendos y gastos derivados de la operación, declaración personal de salud (DPS) como también formularios de aceptación de tomar seguros de desgravamen (accidentes y muerte del titular), de incendio y sismo (para siniestros que afecten la propiedad hipotecada dejada en garantía), como también firmar una tabla de

recargo de cobranzas, que deja en conocimiento al cliente que el no pago de este compromiso, generará gastos de cobranzas por mora. Este legajo de documentos básicos son obligatorios y se denominan Set Comercial.

7) Generación Antecedentes Comerciales: Se refiere a los formularios necesarios para aprobar crédito, aprobar seguro de desgravamen, aprobar seguro incendio y sismo, además de valorizar la propiedad a través de un informe de tasación.

8) Generación Antecedentes Legales: Se refiere a los documentos legales que debe aportar el dueño de la propiedad que se hipoteca en el crédito, el cual debe estar en regla según la norma municipal, Servicio de Vivienda y Urbanismo (Serviu), Tesorería y de dominio legal en Conservador de Bienes Raíces. Entre los documentos básicos están certificaciones de Hipotecas y gravámenes, copia de inscripción de dominio vigente, certificado de no expropiación municipal, certificado de contribuciones canceladas sin mora, certificado de matrimonio de vendedor y comprador, copia de escritura de la propiedad a hipoteca.

9) Tasación y Seguro Desgravamen: Es la etapa en que se debe valorizar la propiedad que garantiza el Crédito Hipotecario, el ejecutivo de cuentas. Envía a un tasador a evaluar el bien raíz, el cual es valorizado y evaluado a través de un informe de Tasación, cuya información no solo trae un valor comercial, sino es la fuente de sustento para aplicar seguros de incendio y sismo en base a un valor de

siniestro y liquidación. Este documento es fundamental a la hora de exigir cubrir un siniestro ocurrido ya sea por fuego o movimiento sísmico. Además el ejecutivo de cuentas. debe enviar el formulario de desgravamen a evaluar a la corredora de seguros, para que quede cubierto el cliente en caso de fallecer y a su vez pagar la deuda. Si no se cumplen estas gestiones, no se puede ejecutar el Crédito Hipotecario, por lo que son obligatorios de hacer en términos de asegurabilidad<sup>17</sup> tanto para el cliente como su propiedad.

10) Estudios de Títulos: En esta fase, se entregan los antecedentes legales del punto 8 al abogado, para que estudie y sanee los títulos de dominio de la propiedad, verificando que está en condiciones de transferir el dominio del vendedor al comprador y es susceptible de hipotecar a favor del Banco. Este proceso finaliza con un informe de títulos emitido por el Depto. legal, el cual informa que está en condiciones legales ajustadas a derecho la propiedad para ser enajenada.

11) Revisión de Unidad Post Venta: En esta parte del proceso se envían los antecedentes resultantes “SET HIPOTECARIO” de la etapa 7 (Generación antecedentes comerciales) y 10 (Estudios de títulos de la propiedad) a un área de post venta, cuya función es lograr generar las instancias de entregar una escritura

---

17 Concepto de Asegurabilidad: Condiciones que deben darse para que la cobertura de un riesgo pueda ser asumida por la compañía aseguradora.

nueva de crédito y compra venta al cliente para firmar en notaría, hasta pagar al vendedor e inscribir en Conservador de Bienes Raíces el bien raíz a hipotecar. Para hacer funcionar esta etapa, el ejecutivo de cuentas envía el set legal mas el set comercial, detallado a través de un Checklist, el cual de incluir Póliza de cobertura de desgravamen, ratificación de condiciones pactadas por parte del cliente y en caso de existir una tasa rebajada, debe ir con la autorización comercial de jefatura correspondiente a los puntos 12 (revisión de documentos y condiciones comerciales) y 13 (revisión de estudios de títulos).

14) Visado Hipotecario: Esta área del Banco, es la encargada de hacer cumplir las normas y procedimientos que exige el Banco y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras tanto comercialmente y legalmente, respecto de las operaciones financieras que se realizan con los clientes. Se evalúa de manera detallada toda la documentación y las aprobaciones de crédito, desgravamen y legal del crédito.

15) Confección de escritura por abogado: Una vez que el Departamento de visado da su aprobación de que todo está en regla, el abogado está autorizado para confeccionar el borrador de escritura, que incluye el contrato de compra-venta del bien más el contrato de Crédito Hipotecario, dentro del mismo documento. Aquí se especifican las partes de que se constituyen como vendedor, comprador, cliente y Banco a través de sus representantes, se establecen los

valores de compra venta, plazo, seguros, dividendos y tipo de Crédito Hipotecario que toma el titular, a su vez se adjunta como hoja anexa el informe Costo Anual Equivalente (CAE), el cual indica los costos totales que implica para el cliente, tomar dicho crédito.

16) Borrador en notaría para firma: En esta etapa el abogado envía por e-mail el borrador de escritura a notaría, allí un matricero a cargo de imprimir e insertar modificaciones en caso de haberlas, es responsable de materializar el documento en papel y ser testigo de las firmas del acuerdo de venta entre comprador y vendedor, dejando como constancia de la celebración del contrato un n° de folio, llamado repertorio, el cual es notificado por el notario en el registro de auditoría. A su vez, el matricero es encargado de gestionar la toma de firma del representante del Banco, para cumplir con el contrato de Crédito Hipotecario. Aquí se cumplen los puntos 17(firma comprador), 18 (firma vendedor y banco) y 20 (firma banco).

19) Revisión de abogado: En esta etapa el matricero una vez que tomó firma a cliente y vendedor, enviará al abogado del Banco la escritura para ser revisada, el abogado da una última revisión al documento por posibles modificaciones, las cuales deben ajustarse a derecho. Con el visto bueno del departamento legal, el representante del Banco está en condiciones de firmar la escritura y cerrar el ciclo de toma de firmas.

20) Firma de representante Banco: El representante del Banco firma como apoderado de la institución la escritura, con ello se ratifica la voluntad por parte del Banco de cerrar el negocio de crédito con el cliente.

21) Cierre y copias en notaría: El matricero recupera la escritura firmada por parte del Banco y procede a cerrar el documento con la firma del notario, se generan 3 copias, de respaldo.

22) Ingreso a Conservador de Bienes Raíces: En esta etapa el abogado del Banco, procede a gestionar la inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces. Este proceso demora entre 2 a 4 semanas dependiendo de la ciudad y que el conservador no indique reparos en dicha inscripción.

23) Verificación de inscripción: El abogado una vez que recibe la notificación que la propiedad quedó inscrita correctamente en Conservador de Bienes Raíces, solicita un nuevo certificado de hipotecas y gravámenes, con dominio vigente. El certificado debe ir a nombre del nuevo dueño, que es el cliente del Banco y a su vez, lleva inserta la hipoteca a favor del Banco que acredita que la casa garantiza una deuda con el Banco.

24) Solicitud de Fondos: La Unidad de Post venta, al verificar que el abogado indica que la propiedad está con inscripción lista, solicita a la unidad de pagos del Banco que den instrucción de pagar al vendedor.

25) Salida de Escritura: La escritura sale del Conservador de Bienes Raíces timbrada y foliada por esta institución, de vuelta al abogado quien debe emitir un informe final, indicando que el proceso de escrituración del crédito ha terminado.

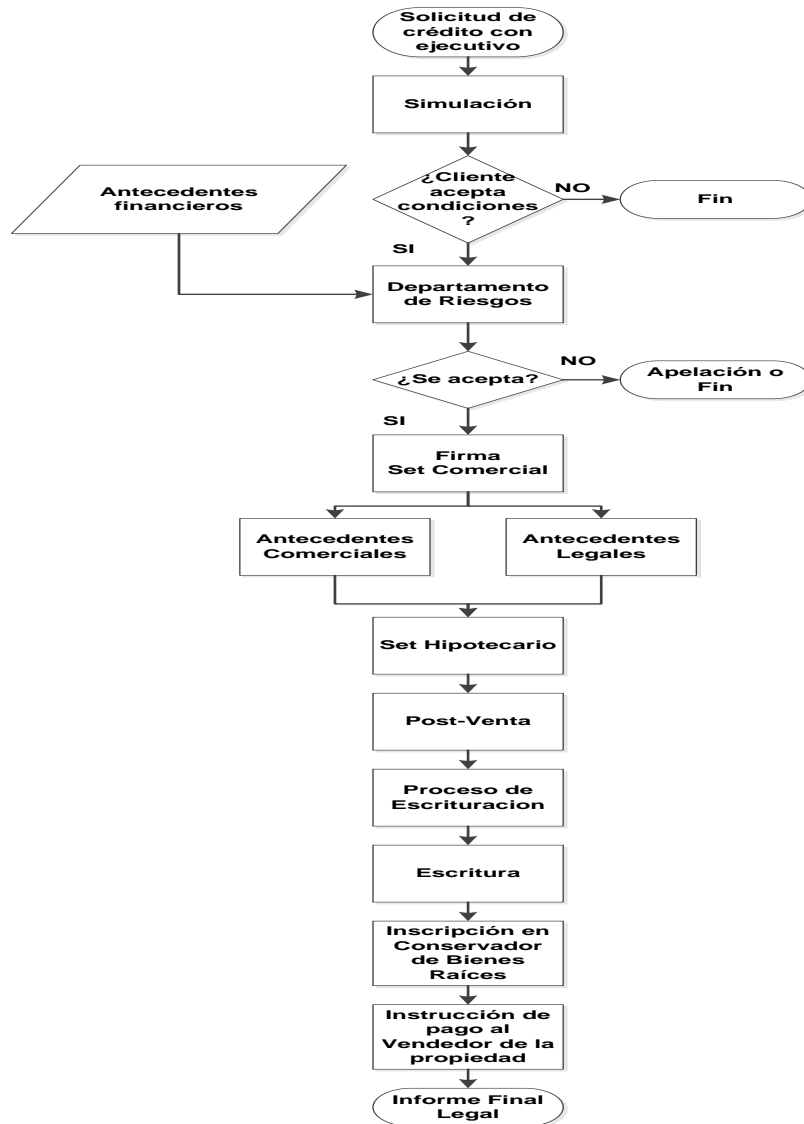
26) Pago de Operación: La unidad de pagos al verificar que el abogado ya cuenta con las escrituras aprobadas por Conservador de Bienes Raíces y debidamente inscritas las hipotecas, libera los fondos a través de un vale vista a nombre del vendedor, el cual puede cobrar en cualquier sucursal del Banco a través del país.

27) Informe Final: El abogado genera informe final legal, lo inserta en una de las copias de escritura junto con el certificado de hipotecas y gravámenes y es enviado como respaldo a las bóvedas de Custodia y Garantías del Banco, las otras dos copias se destinan para ser entregadas al cliente y la otra como respaldo a la sucursal del Banco que generó el negocio y crédito.

## CAPÍTULO 4: CASO PRÁCTICO

A continuación se presenta un caso práctico real, de una persona natural que solicita un crédito hipotecario a una entidad bancaria chilena para la adquisición de una propiedad ubicada en la quinta región.

Con el Objeto de facilitar la lectura de este caso práctico se presenta un diagrama de flujo para luego describir el proceso del Crédito.



PRIMERO: El cliente don A.O.S.F, chileno, casado bajo régimen de sociedad conyugal, Ingeniero en Ejecución en Electricidad, se acerca a su institución financiera para manifestar su interés de ser propietario de una vivienda usada, cuyo valor es de 1.430 UF solicitando el 100% de financiamiento a la institución, dado que no cuenta con la capacidad económica para cubrir tal necesidad al contado, solicita a su institución asesoría para financiar la compra de tal vivienda.

SEGUNDO: El Ejecutivo realiza una Simulación de Crédito Hipotecario (Ver Anexo nº4) acorde a la necesidades y especificaciones del cliente. En tal documento se presentan las condiciones del crédito, resultado de la operación y los gastos asociados al crédito. Importante es saber que ésta simulación no constituye aprobación del Crédito Hipotecario ya que tal aprobación está sujeta a evaluación de antecedentes y a las políticas comerciales y de riesgos de la institución bancaria.

TERCERO: El ejecutivo procede a solicitar los antecedentes básicos al cliente, de acuerdo a las políticas internas de la institución para presentar la propuesta al departamento de riesgos. Los antecedentes financieros que el ejecutivo solicitó a don A.O.S.F son (Ver anexo 5):

- a. Últimas cuatro Liquidaciones de Sueldo.
- b. Certificado de AFP.

- c. Certificado de Antigüedad Laboral.
- d. Acreditación de Título Profesional.
- e. Estado de Situación con acreditación de activos y pasivos.

CUARTO: El ejecutivo ingresa propuesta al Departamento de Riesgos de acuerdo a las políticas internas de la institución, esperando el ejecutivo la aprobación o rechazo de tal propuesta (Ver anexo nº6).

QUINTO: Aprobada la propuesta de riesgos bajo los parámetros y política del departamento de riesgos de la institución bancaria, el ejecutivo solicita a don A.O.S.F firmar el “Set Comercial” (Ver anexo nº7):

- a. Solicitud de Crédito.
- b. Declaración Personal de Salud (DPS) / Propuesta Seguro Desgravamen Hipotecario.
- c. Solicitud de Tasación.
- d. Tabla de Recargos de Cobranza.
- e. Formularios de Aceptación de Seguros Desgravamen, Incendio y Sismo.
- f. Autorización del tipo de Seguro e Hipoteca para constituir el Crédito Hipotecario.
- g. Autorización de cargo a cuenta corriente por conceptos de tasación, honorarios Abogados, Conservador de Bienes Raíces y Dividendos mensuales.

SEXTO: Firmado el “Set Comercial”, el ejecutivo tramita la generación de antecedentes comerciales y legales.

La generación de antecedentes comerciales se refiere a los formularios necesarios para aprobar el crédito, los cuales se mencionan a continuación (Ver anexo nº 8):

- Aprobación Seguro desgravamen.
- Informe de Tasación.

Por otro lado la generación de antecedentes legales se refiere a la Copia de la Escritura (Ver anexo nº 9) aportado por el vendedor del bien raíz, el cual debe estar en regla según la norma municipal, Servicio de Vivienda y Urbanismo y el Conservador de Bienes Raíces; lo anterior es para la realización del Estudio de Títulos (Ver anexo nº 10) que tiene como finalidad informar que la propiedad cumple las condiciones legales para ser enajenada.

SÉPTIMO: Previamente revisados los antecedentes comerciales y el estudio de título, se procede a enviar la documentación mencionada (antecedentes comerciales y legales), denominado “Set Hipotecario” al área de Post-Venta, donde se procede a visar la operación en función de hacer cumplir las normas y procedimientos que exige el Banco tanto comercialmente y legalmente.

OCTAVO: El abogado del departamento legal (del banco) procede a confeccionar el Borrador de Escritura (Ver anexo nº11).

Una vez confeccionado el borrador, el abogado envía el “Memorando de Escritura” (Ver anexo nº 12) a notaria para que el matricero imprima e inserte modificaciones en el caso de que existan, además es el responsable de materializar el documento en papel y gestionar las firmas del vendedor, comprador y del representante del banco.

NOVENO: Firmada la escritura por parte del banco, el notario procede a cerrar el documento con su firma (generando 3 copias de respaldo). Posterior al cierre de la escritura el abogado inscribe la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces solicitando un nuevo certificado de hipotecas y gravámenes, con dominio vigente a nombre del nuevo dueño.

DÉCIMO: Una vez verificada la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, la Unidad de Post-Venta da la instrucción a la unidad de pagos del Banco de pagar al vendedor de la propiedad a través de un Vale Vista (Ver anexo nº 13).

UNDÉCIMO: Para finalizar el proceso del Crédito Hipotecario, el abogado genera un Informe Final Legal (Ver anexo nº 14) el cual contiene la siguiente documentación:

- Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de enajenar.

- Certificado de Litigios.
- Registro de Propiedad.
- Registro de Hipotecas.
- Registro de Prohibiciones.

Lo anterior se inserta en una de las copias de la escritura y es enviado como respaldo a las Bóvedas de Custodia y Garantías del Banco.

## **CAPITULO 5: CONCLUSIONES.**

En la actualidad existen distintas instituciones que otorgan Créditos Hipotecarios lo que ha provocado una mayor competencia dentro del mercado financiero, mejorando así las condiciones crediticias y al mismo tiempo generando mayor poder de negociación para el cliente, ya que puede acceder a más oferentes para financiar la compra de una vivienda.

Sin embargo la composición de los Productos Hipotecarios, Letras Hipotecarias, Mutuos Endosables y No Endosables etc. como también el proceso de crédito hipotecario, han presentado un cambio significativo a través del tiempo, en consideración al aumento en la demanda y por la necesaria flexibilización de los sistemas para satisfacer las necesidades de los clientes.

En consideración a la falta de información sobre los Crédito Hipotecarios y del proceso del Crédito y la relevancia de esta gestión, me propuse realizar el presente trabajo, consciente que siempre comprar una vivienda, es una importante decisión financiera de largo plazo, incorporando un activo por una parte y contrayendo una deuda o pasivo exigible por la otra, decisión que, una vez tomada, no puede reversarse tan fácilmente sin incurrir en una importante pérdida patrimonial.

En base a lo anterior y dada la magnitud de los valores involucrados, cualquiera que sea la operación de crédito hipotecario, que no son cifras menores, como también, el plazo significativo de la operación, el presente trabajo constituye una

importante herramienta de gestión, con lo cual viene a cumplir los objetivos que me he trazado.

Finalmente, complementado lo anterior, gracias al importante apoyo de mi profesor guía como también de profesores y profesionales del área a los que he recurrido, este trabajo permitirá aportar un conocimiento básico, sobre el crédito hipotecario y su proceso respectivo, a todas aquellas personas que requieran realizar una operación financiera de esta naturaleza, haciendo extensivo este aporte a aquellos alumnos que deseen trabajar en esta importante área de negocios en una Institución Financiera.

## BIBLIOGRAFÍA

- Cobo de la Maza, Roberto. Manual de Cobranza y de los Créditos. 2000.
- Decreto con Fuerza de Ley N° 251. Ley de Seguros.1931. Artículo N°90.
- Definiciones de conceptos bancarios contenidos en Bibliotecas Virtuales de:
  - Sitio Educativo de la SBIF. Banca Fácil
  - Portal de la educación. Educar Chile.
- Escoto Leiva. Roxana. Banca Comercial. 2001.
- Fuentes de información para la realización de Estudio:
  - Instituto Nacional de Estadísticas. Población y Sociedad, Aspectos Demográficos 2008.
  - Banco Central de Chile (BCCH).
  - Cámara Chilena de la Construcción (CCHC).
  - Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF).
- Juan Esteban Laval Z. La Política Monetaria del Banco Central de Chile en el Marco de Metas de Inflación. 2007
- Ministerio de Hacienda:
  - Ley 18.010. Establece normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que se indican.
  - Ley 20.190. Introduce adecuaciones tributarias e institucionales para el fomento de la industria de capital de riesgo y continua el proceso de modernización del mercado de capitales.

□ Ley 20.343. Modifica distintos cuerpos legales con el objeto de mejorar las condiciones de financiamiento para personas y empresas.

- Parrado, Cox y Fuenzalida .Evolución de los precios de vivienda en Chile .2009.
- Recopilación Actualizada de Normas. Capitulo 8-4. Mutuos Hipotecarios Endosables. 2008.
- Recopilación Actualizada de Normas. Capitulo 9-1. Operaciones con Letras de Crédito. 2009.

## ANEXOS

### Anexo 1. Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables y las Compañías de Seguros.

- Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A.
- Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuo S.A.
- BICE Hipotecaria Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.
- Cimenta Mutuo Hipotecario S.A.
- Consorcio Créditos Hipotecarios S.A.
- Contemporanea Créditos Hipotecarios S.A.
- Hipotecaria Concreces S.A.
- Hipotecaria La Construcción S.A.
- ING Créditos Hipotecarios S.A.
- Metlife Chile Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.
- Mutuos Hipotecarios Renta Nacional S.A.
- Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.
- Principal Créditos Hipotecarios S.A.
- Caja de compensación de asignación familiar de Los Andes
- Caja de compensación de asignación familiar La Araucana
- Caja de compensación de asignación familiar Los Héroes

**Fuente:** Superintendencia de Valores y Seguros.

## Anexo 2. Principales Disposiciones regulatorias asociados a los Productos

### Hipotecarios.

	Crédito Hipotecario con Letras	Mutuo Hipotecario Endosable	Mutuo hipotecario no endosable
<b>Plazo del crédito</b>	Superior a un año.	De uno a cuarenta años.	<p>En general las condiciones de plazo, monto máximo del dividendo, monto máximo del crédito, seguros, tasas, períodos de gracia y otras, se ajustan a las condiciones que libremente fijen las partes.</p> <p>En los últimos años el mercado financiero ha introducido fuertes innovaciones en estos productos destacándose la oferta de créditos con tasa mixta, la incorporación de tasas techo, el aumento en los plazos máximos de los créditos, en los períodos de gracia y en la proporción máxima financiada.</p>
<b>Monto máximo del crédito</b>	Hasta el 75% del menor valor entre el valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía y el precio de venta del mismo.	Hasta el 80% del menor valor, entre el valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía y el precio de venta del mismo.	
<b>Monto máximo del dividendo</b>	Para viviendas cuyo valor de tasación sea < UF 3.000, el dividendo no puede exceder el 25% de los ingresos del prestatario.	No existen restricciones regulatorias a este respecto.	
<b>Seguros</b>	Es obligatorio el seguro de incendio y desgravamen.	Es obligatorio el seguro de incendio y desgravamen.	
<b>Período de gracia</b>	El primer dividendo vence el mes subsiguiente a aquél en que se celebra el contrato de crédito.	No puede ser superior a tres meses desde la fecha de otorgamiento.	

<p><b>Tasas de interés</b></p>	<p>Fija o flotante.</p> <p>En caso de tasa variable la tasa debe tener por base la Tasa de Interés Promedio (TIP).</p> <p>La tasa flotante no puede superar en más de tres puntos porcentuales con respecto a la tasa de interés que se aplique en la fecha en que comience la vigencia del crédito.</p>	<p>Fija o flotante.</p> <p>En caso de tasa variable la tasa debe tener por base la TIP.</p>	
<p><b>Condiciones de prepago</b></p>	<p>El deudor está facultado para efectuar reembolsos anticipados tanto parciales como totales.</p> <p>La comisión de prepago máxima contemplada es una suma equivalente al interés y comisión correspondiente a un período de amortización de las letras de su préstamo, calculada sobre el monto que se amortice extraordinariamente.</p> <p>El prepago puede efectuarse en todo tiempo,</p>		<p>Se deben considerar las disposiciones de la Ley N°18.010, en su artículo N°10, para pagos anticipados, modificados en la ley 19.528, artículo 3 N°5 del 04.11.1997.</p> <p>En operaciones superiores a UF 5.000, o en aquella de monto inferior a éste y donde el pago anticipado es inferior al 25% del saldo de la obligación se requerirá el consentimiento del acreedor y las condiciones de prepago obedecerán a las que libremente fijen las partes.</p> <p>En operaciones inferiores a UF 5.000, al deudor le asiste el derecho irrenunciable de anticipar el pago aún en contra de la voluntad del acreedor. En este caso el deudor debe pagar el saldo de capital, más los intereses devengados hasta la fecha de pago efectivo, más la comisión de prepago.</p> <p>Para operaciones no reajustables no puede exceder de un mes de intereses pactados calculados sobre el capital que se prepaga. Por otra parte para operaciones reajustables se contempla el pago de una comisión de prepago cuyo máximo no puede exceder de un mes y medio de intereses pactados calculados sobre el capital que se prepaga.</p>

	menos en los meses en que deban efectuarse los sorteos, cuando así corresponda.	
--	---	--

### **Anexo 3. Bancos Establecidos en Chile.**

1. BANCO DE CHILE

- Opera también con las marcas Banco Edwards, Citi, Atlas y CrediChile.

2. BANCO INTERNACIONAL

3. SCOTIABANK CHILE

4. BANCO DE CREDITO E INVERSIONES

- Opera también con las marcas TBanc y Banco Nova

5. CORPBANCA

- Opera también con la marca Banco Condell

6. BANCO BICE

7. HSBC BANK (CHILE)

8. BANCO SANTANDER-CHILE

- Opera también con la marca Banefe

9. BANCO ITAÚ CHILE

10. BANCO SUDAMERICANO

- Antes THE ROYAL BANK OF SCOTLAND (CHILE)

11. BANCO SECURITY

12. BANCO FALABELLA

13. DEUTSCHE BANK (CHILE)

14. BANCO RIPLEY

15. RABOBANK CHILE (ex HNS BANCO)

16. BANCO CONSORCIO (ex BANCO MONEX)

17. BANCO PENTA

18. BANCO PARIS

19. BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, CHILE (BBVA)

- Opera también con la marca BBVA Express

SUCURSALES DE BANCOS EXTRANJEROS

20. BANCO DO BRASIL S.A.

21. JP MORGAN CHASE BANK, N. A.

22. BANCO DE LA NACION ARGENTINA

23. THE BANK OF TOKYO-MITSUBISHI UFJ, LTD

24. DnB NOR BANK ASA

BANCO ESTATAL

25. BANCO DEL ESTADO DE CHILE

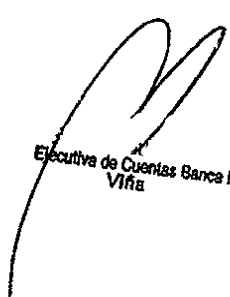
A todos los bancos señalados anteriormente (con excepción del Banco Central de Chile, que no es fiscalizado por la Superintendencia) son sujetos de supervisión de la Superintendencia y de rigen por el D.F.L N°3, de 26 de Noviembre de 1997 que fijo la Ley General de Bancos.

## Anexo 4. Simulación de Crédito Hipotecario.

<b>Simulación Crédito Hipotecario</b>													
<b>Antecedentes del Cliente</b>													
Nombre: A.O.S.F.			Rut: 13.766. xxx-x				Telefono:			Mail:			
<b>Condiciones del Crédito</b>													
Producto:	MH Plus - Vivienda					Moneda:	UF						
Destino del Credito:	Compra Bien Raiz					Comision Anual periodo Variable:							
Tipo de Propiedad:	CASA.					N° de Avaluos y/o Codeudores:							
Finalidad:	Vivienda					Valor de la propiedad:	1.435 UF						
DFL2 (S/N):	No					Monto Crédito Solicitado:	1.430 UF						
Estado de la Propiedad:	Usada					Monto Crédito Complementario:							
Meses de Gracia:	0					Porcentaje de Financiamiento:	99.65%						
Meses de Exclusion:	Ninguno					Monto Asegurable Aprox:	861 UF						
Periodo Tasa Fija:													
<b>Resultados de Simulación</b>													
Plazo (Años)	Plazo (Meses)	Tasa Anual (%)	Dividendo	Seguro Desgravamen	Seguro Incendio	Seguro Sismo	Otros Seguros	Dividendo Total (UF)	Dividendo Total (\$)	Renta Liq. Mínima	CAE (%)	Costo Final Credito	
25	300	5,4	8,5868 UF	0,1713 UF	0,0189 UF	0,1426 UF	0 UF	8,9195	203.597	\$814.389	5,66	2.675,8609 UF	
<b>Gastos Operacionales</b>													
								UF					PESOS
Tasación								2,5					57.065
Estudio de Título								3,5					79.891
Redacción de Escritura y Tramitación								2,0					45.652
<b>Otros Gastos</b>													
Gastos Notariales								2,9					67.000
Inscripción Conservador								7,7					175.760
Impuesto Timbre/ Estampilla								5,7					130.108
<b>Total Gastos</b>								<b>24,3</b>					<b>554.672</b>
<b>Información importante</b>													
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esta simulación no constituye aprobación del crédito hipotecario. La aprobación del crédito y sus condiciones, está sujeta a evaluación de antecedentes y a las políticas comerciales y de riesgo vigentes a la fecha de solicitud del crédito. La tasa informada en esta simulación es la vigente a esta fecha. La tasa definitiva se fija al momento de la firma de escritura.</li> <li>• La prima del seguro de incendio e incendio con adicional de sismo (opcional), es referencial, por lo que puede encontrarse sujeta a variaciones de acuerdo al valor del seguro recomendado en la tasación de la propiedad que efectúe el banco. El valor del seguro de desgravamen, corresponde a una prima con tasa normal, sin sobreprima, y es estimativa, pudiendo encontrarse sujeta a variaciones de acuerdo a la evaluación efectuada por la compañía aseguradora.</li> <li>• Cliente conserva su pleno derecho de elegir libremente al asegurador o intermediario de la póliza.</li> <li>• Si el crédito es con periodo de gracia, el primer dividendo estará recargado por concepto de primas de seguros de desgravamen, incendio u otros, por dicho periodo. El resultado de esta simulación es el dividendo, estimativo, que se pagará a partir del segundo vencimiento.</li> <li>• Gastos aproximados de la operación: Los gastos de servicios notariales y/o impuestos al mutuo se deben pagar al momento de la firma de escritura, en la notaría Los valores indicados, excepto el impuesto de timbres y estampillas, están referidos a tarifas de Santiago, pudiendo ser diferentes en regiones. Si el crédito es un refinanciamiento de vivienda o fines generales, puede quedar exento de impuesto de timbre y estampillas, en forma parcial o total dependiendo de la tasa pagada y el monto de crédito solicitado, según la ley 20130 que rige desde el 1° de diciembre 2006. Gastos de tasación solo para propiedades de tipo vivienda (casa, Dpto.) hasta UF 7500 =UF 2,5.</li> <li>• El valor del CAE (Carga Anual Equivalente) puede variar en el tiempo.</li> </ul>													

## Anexo 5. Antecedentes Financieros Básicos.

### a) Últimas cuatro Liquidaciones de Sueldo

LIQUIDACIÓN DE REMUNERACIONES				
Nombre Trabajador		RUT		Mes de Pago
A.O.S.F.		13766		02/2012
Departamento	C. Costos	Banco	Cuenta Corriente	
Planta Gases		Banco	58039	
Fecha de Ingreso	Cargo	Escala		N° Cargas
02/01/2003	OP. PLANTAS ASU			3
Isapre	Pactado	AFP	Cot. Adicional	Ahorro Vol. AFP
Mas Vida	7.5800 UF	AFP CAPITAL	64.289	0
Días Trabajados	Días Perdidos	N° Horas 50%	N° Horas 100%	N° Horas Recargo
30	0	18	34	48
Total Imponible	Descuentos Previsionales		Total Afecto a Impuesto	Impuesto Único
1.354.798	269.098		1.085.700	27.708
Detalle Haberes		Detalle Descuentos		
Motivacion	31.700	Impuesto	27.708	
Asig. Motivacion	6.000	Cota Sind. Emp. 75%	4.500	
Sueldo Base	504.541	Seg. Complementario Salud	8.401	
Hrs. Extras 50%	98.507	Anticipo Mensual	90.090	
Hrs. Extras 100%	244.443	Cuota Depósito	1.000	
Rat. arto Nocturno	188.972	Cuota moratoria	12.000	
Bono Mensual	152.172	Cesino	8.000	
Grat. Mensual Estabil.	168.163	Prestamo Convenio Sindic.	17.250	
		AFP Capital	135.460	
		Comisión AFP Capital	19.509	
		Seg. Ces. AFP Capital	8.129	
		Adic. Legal Mas Vida	11.144	
		Isapre Mas Vida Legal	94.838	
		Adic. Isapre Mas Vida	64.288	
Total Haberes	1.391.993	Total Descuentos	506.846	
Cod. Personal	Nombre Trabajador	RUT	Líquido a Pago	
	A.O.S.F.	13766	801.352	
Firma Trabajador				
Recibi conforme la suma de \$891.352 por concepto de remuneración correspondiente al periodo: 02/2012				
 Ejecutiva de Cuentas Banca Personas VINA				
07/03/2012				

**LIQUIDACIÓN DE REMUNERACIONES**

<b>Nombre Trabajador</b>		<b>RUT</b>	<b>Mes de Pago</b>
A.O.S.F.		13766	01/2012
<b>Departamento</b>	<b>C. Costos</b>	<b>Banco</b>	<b>Cuenta Corriente</b>
Planta Gases		Banco	
<b>Fecha de Ingreso</b>	<b>Cargo</b>	<b>Escala</b>	<b>N°Cargas</b>
02/01/2003	OP. PLANTAS ASU	E06	3
<b>Isapre</b>	<b>Pactado</b>	<b>AFP</b>	<b>Cot. Adicional</b>
Mas Vida	7.5800 UF	AFP CAPITAL	64.133
			<b>Ahorro Vol. AFP</b>
			0
<b>Días Trabajados</b>	<b>Días Perdidos</b>	<b>N°Horas 50%</b>	<b>N°Horas 100%</b>
30	0	0	0
			<b>N°Horas Recargo</b>
			48
<b>Total Imponible</b>	<b>Descuentos Previsionales</b>	<b>Total Afecto a Impuesto</b>	<b>Impuesto Único</b>
1.011.848	227.549	784.299	12.797
<b>Detalle Haberes</b>		<b>Detalle Descuentos</b>	
Movilización	45.780	Impuesto	12.797
Seg. Movilización	6.600	Cuota Sind. Emp. 75%	4.500
Sueldo Base	504.541	Seg. Complementario Salud	8.331
Recargo Nocturno	186.972	Anticipo Mensual	90.090
Bono Mensual	152.172	Cuota Deportiva	1.000
Grat. Mensual Escala	168.163	Casino	9.240
		Prestamo Convenio Sindic.	17.308
		AFP Capital	101.185
		Comisión AFP Capital	14.571
		Seg. Cas. AFP Capital	6.071
		Aduc. Legal Mas Vida	34.893
		Isapre Mas Vida Legal	70.829
		Aduc. Isapre Mas Vida	64.133
<b>Total Haberes</b>	<b>1.063.832</b>	<b>Total Descuentos</b>	<b>434.808</b>
<b>Cod. Personal</b>	<b>Nombre Trabajador</b>	<b>RUT</b>	<b>Liquidado a Pago</b>
	A.O.S.F.	13766	628.700

\_\_\_\_\_  
Firma Trabajador

Recibi conforme la suma de \$628.700 por concepto de remuneración correspondiente al periodo: 01/2012

*Ejecutiva de Cuentas Banca Personas  
Vivia*

07/03/2012

## LIQUIDACIÓN DE REMUNERACIONES

<b>Nombre Trabajador</b>		<b>RUT</b>		<b>Mes de Pago</b>	
A.O.S.F.		13766		12/2011	
<b>Departamento</b>		<b>Banco</b>		<b>Cuenta Corriente</b>	
Planta Geses		Banco			
<b>Fecha de Ingreso</b>		<b>Cargo</b>		<b>Escala</b>	
02/01/2003		OP. PLANTAS ASU		E06	
<b>leapre</b>		<b>AFP</b>		<b>N°Cargas</b>	
Mas Vida		AFP CAPITAL		3	
<b>Pactado</b>		<b>Cot. Adicional</b>		<b>Ahorro Vol. AFP</b>	
7.5800 UF		65.990		0	
<b>Días Trabajados</b>		<b>N°Horas 50%</b>		<b>N°Horas Recargo</b>	
30		0		48	
<b>Días Perdidos</b>		<b>N°Horas 100%</b>		<b>N° Horas Recargo</b>	
0		0		48	
<b>Total Imponible</b>		<b>Total Afecto a Impuesto</b>		<b>Impuesto Único</b>	
1.471.406		1.206.575		35.787	
<b>Descuentos Previsionales</b>					
280.248					
<b>Detalle Haberes</b>		<b>Detalle Descuentos</b>			
Movilización	45.750	Impuesto	35.787		
Seg. Movilización	6.000	Cuota Sind. Emp. 75%	4.500		
Sueldo Base	504.511	Seg. Complementario Salud	6.338		
Recargo Nocturno	156.072	Anticipo Mensual	90.000		
Bono Mensual	102.172	Cuota Deportivo	1.000		
Bono Vacaciones	474.975	Cuota Paq. Navidad	0		
Grit. Mensual Escala	166.163	cuota moratoria	12.000		
		Casino	9.240		
		Cuota Paq. Navidad Inf.	9.000		
		Prestamo Convenio Sindic.	17.220		
		AFP Capital	147.141		
		Comisión AFP Capital	21.183		
		Seg. Ces. AFP Capital	3.921		
		Isapre Mas Vida Legal	102.998		
		Adic. Isapre Mes Vida	65.990		
<b>Total Haberes</b>	<b>1.538.333</b>	<b>Total Descuentos</b>	<b>533.323</b>		
<b>Cod. Personal</b>	<b>Nombre Trabajador</b>	<b>RUT</b>	<b>Líquido a Pago</b>		
	A.O.S.F.	13766	1.005.260		

Firma Trabajador

Recibi conforme la suma de \$1.005.260 por concepto de remuneración correspondiente al periodo: 12/2011

Ejecutora de Cuentas Banca Personas  
Vina

07/03/2012

## LIQUIDACIÓN DE REMUNERACIONES

<b>Nombre Trabajador</b>		<b>RUT</b>		<b>Mes de Pago</b>	
A.O.S.F.		13766		11/2011	
<b>Departamento</b>	<b>C. Costos</b>	<b>Banco</b>		<b>Cuenta Corriente</b>	
Planta Gases		Banco			
<b>Fecha de Ingreso</b>	<b>Cargo</b>		<b>Escala</b>	<b>N°Cargas</b>	
02/01/2003	OP. PLANTAS ASU		E06	3	
<b>Isapre</b>	<b>Pactado</b>	<b>AFP</b>	<b>Cof. Adicional</b>	<b>Ahorro Vol. AFP</b>	
Mas Vida	7.5800 UF	AFP CAPITAL	65.752	0	
<b>Días Trabajados</b>	<b>Días Perdidos</b>	<b>N°Horas 50%</b>	<b>N°Horas 100%</b>	<b>N°Horas Recargo</b>	
30	0	0	0	48	
<b>Total Imponible</b>	<b>Descuentos Previsionales</b>		<b>Total Afecto a Impuesto</b>	<b>Impuesto Único</b>	
1.466,086	281.381		1.557,649	71.316	
<b>Detalle Haberes</b>			<b>Detalle Descuentos</b>		
Movilización		47.840	Impuesto		71.316
seg. movilización		6.000	Cuota Sind. Emp. 75%		4.500
Sueldo Base		504.541	Seg. Complementario Salud		3.308
Retargo Nocturno		186.072	Anticipo Mensual		92.000
Bono Mensual		162.172	Cuota Deportivo		1.000
Bono Navidad		827.182	Cuota Paj. Navidad		9.000
Gmt. Mensual Escala		168.163	cuota asistencial		12.000
			Casino		9.880
			Préstamo Convenio Sindic.		17.158
			AFP Capital		146.869
			Comisión AFP Capital		21.112
			Seg. Cas. AFP Capital		11.034
			Isapre Mas Vida Legal		102.626
			Adic. Isapre Mas Vida		65.752
<b>Total Haberes</b>		<b>1.892.870</b>	<b>Total Descuentos</b>		<b>570.075</b>
<b>Cod. Personal</b>	<b>Nombre Trabajador</b>	<b>RUT</b>		<b>Líquido a Pagar</b>	
	A.O.S.F.	13766		1.322.795	

Firma Trabajador:

Recibí conforme la suma de \$1.322.795 por concepto de remuneración correspondiente al periodo: 11/2011

Ejecutiva de Cuentas Banca Personas  
Vina

07/03/2012

b) Certificado de AFP.

**AFP Capital**

Colaboradora SURA

**Cotizaciones Obligatorias**

Folio de Certificación:

(\*)

Santiago, 7 de Marzo del 2012

Nombre	: A.O.S.F.	Fecha Nacimiento	: 26-10-1976
R.U.T	: 13.766.111	Comuna	: VINA DEL MAR
Domicilio	: AMPLIACION BLOCK DEPTO SECTOR GOMEZ CARRENO	Ciudad	: VINA DEL MAR
Comuna	: VINA DEL MAR	Región	: Quinta Región
Fecha Afiliación	: 01-02-1996	Fecha Ingreso al Sistema	: 01-02-1996

Detalle de las Cotizaciones Obligatorias pagadas y/o declaradas por su Empleador en los últimos 24 meses.

Período	Tipo de Movimiento	Fecha Caja	Monto		RUT Pagador	Tipo Fondo
			Pesos	Cuotas		
01/2012	COTIZACION	08-02-2012	\$101.185	4,32	91.335.	B
12/2011	COTIZACION	12-01-2012	\$147.141	6,48	91.335.	B
11/2011	COTIZACION	12-12-2011	\$146.609	6,51	91.335.	B
10/2011	COTIZACION	10-11-2011	\$101.185	4,48	91.335.	B
09/2011	COTIZACION	12-10-2011	\$145.284	6,61	91.335.	B
08/2011	COTIZACION	12-09-2011	\$116.839	5,28	91.335.	B
07/2011	COTIZACION	09-08-2011	\$106.754	4,85	91.335.	B
06/2011	COTIZACION	07-07-2011	\$99.240	4,12	91.335.	B
05/2011	COTIZACION	10-06-2011	\$109.975	4,67	91.335.	B
04/2011	COTIZACION	10-05-2011	\$105.516	4,37	91.335.	B
03/2011	COTIZACION	11-04-2011	\$101.808	4,24	91.335.	B
02/2011	COTIZACION	10-03-2011	\$102.847	4,44	91.335.	B
01/2011	COTIZACION	10-02-2011	\$141.748	6,14	91.335.	B
12/2010	COTIZACION	10-01-2011	\$106.097	4,40	91.335.	B
11/2010	COTIZACION	10-12-2010	\$138.677	5,91	91.335.	B
10/2010	COTIZACION	10-11-2010	\$113.455	4,78	91.335.	B
09/2010	COTIZACION	12-10-2010	\$138.070	5,97	91.335.	B
08/2010	COTIZACION	10-09-2010	\$113.957	5,04	91.335.	B
07/2010	COTIZACION	10-08-2010	\$109.209	4,97	91.335.	B
06/2010	COTIZACION	12-07-2010	\$117.254	5,39	91.335.	B
05/2010	COTIZACION	10-06-2010	\$119.911	5,68	91.335.	B
04/2010	COTIZACION	10-05-2010	\$104.866	4,90	91.335.	B
03/2010	COTIZACION	12-04-2010	\$112.455	5,14	91.335.	B

*Executiva de Cuentas Banca Personas  
Vina*

A	B	C	D	E
Más Riesgoso	Riesgoso	Intermedio	Conservador	Más Conservador

(\*) Este certificado tiene una validez de 30 días a contar de la fecha de emisión. La persona a la

07-03-2012

c) Certificado de Antigüedad Laboral.

**INDURA®**

**CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD LABORAL**

*Indura S.A. Certifica que:*

Don(a): **A.O.S.F.** RUT [REDACTED], pertenece a la Empresa *Indura S.A. RUT [REDACTED]*, desde la fecha *02 de Enero de 2003*,  
manteniendo Contrato de Trabajo vigente *Indefinido*, en el Cargo de *OP. PLANTAS ASU*.

El presente Certificado es Extendido a petición del interesado, para los fines que esúme pertinente.

p.p Indura S.A. .

*Subgerente de Recursos Humanos*  
*miércoles, 07 de marzo de 2012*

*Ejecutora de Cuentas Bancas Personas*  
*Vina*

**07/03/2012**

d) Acreditación de Título Profesional.

CENTRO DE FORMACIÓN TÉCNICA INACAP

*INACAP*


Por cuanto don

**A.O.S.F.**

*Ha cumplido los requisitos exigidos*  
*por el Centro de Formación Técnica INACAP.*  
*se le otorga el Título de Técnico de Nivel Superior en*  
***Electrónica Industrial***

*Otorgado en Santiago, 17 de octubre de 2005.*

*Secretario General*



*Rector*

*Ejecutora de Cuentas Bancas Personas*  
*Vina*

e) Estado de Situación con acreditación de activos y pasivos.

<b>ESTADO DE SITUACION PERSONAS NATURALES SIN GIRO COMERCIAL</b>			
OFICINA		FECHA	
		07 02 2012.	
ANTECEDENTES PERSONALES			
APELLIDO PATERNO <b>S</b>		APELLIDO MATERNO <b>F.</b>	NOMBRES <b>A.O.</b>
CEO, NAC. DE IDENTIDAD <b>13760</b>	FECHA DE NACIMIENTO <b>26/10/1976</b>	SEXO 1 MASCULINO <input checked="" type="checkbox"/> 2 FEMENINO	ESTADY CIVIL 1 CASADO 2 SOLTERO <input checked="" type="checkbox"/> 3 SEPARADO 4 VIUDO
NACIONALIDAD 1 CHILENO 2 EXTRANJERO 3 EXTRANJERO RESIDENTE <input checked="" type="checkbox"/>		SEPARACION DE BIENES 1 SIN <input checked="" type="checkbox"/> 2 CON	
ESTUDIOS 1 PRIMARIOS 2 SECUNDARIOS 3 TECNICOS <input checked="" type="checkbox"/> 4 UNIVERSITARIOS		PROFESION <b> tecnico electronico industrial.</b> UNIVERSIDAD o INSTITUTO <b>INACAP</b>	
1 COMPLETOS <input type="checkbox"/> 2 INCOMPLETOS <input checked="" type="checkbox"/>			
ACTIVIDAD			
SI ES EMPLEADO, INDIQUE EMPLEADOR O EMPRESA <b>INSURA SA</b>		R.U.T. EMPLEADOR <b>91375</b>	REMUN. MENSUAL LIQUIDA <b>850.000</b>
SI ES INDEPENDIENTE, INDIQUE TIPO DE TRABAJO		FECHA DE INGRESO <b>02/01/2003</b>	
SI ES JUBILADO, INDIQUE GAJA DE PREVISION O A.F.P.		INGRESO MENSUAL LIQUIDO	
		FECHA DE INICIO	
		PENSION MENSUAL	
		FECHA JUBILACION	
DIRECCION COMERCIAL / CALLE <b>LIBERTAD</b>		N°	DEPTO. COMUNA <b>VIÑA DEL MAR.</b>
GIRO DE LA EMPRESA <b>Servicios y Casos.</b>		TELEFONO - FAX <b>28131</b>	
CARGO QUE OCUPA 1 DIRECTOR DUEÑO 2 ALTA ADMINISTRACION 3 GERENTE 4 EJECUTIVO 5 TECNICO PROFESIONAL 6 ADMINISTRATIVO 7 OBRERO <input checked="" type="checkbox"/>		ANTIGUEDAD DE LA EMPRESA 1 AÑO <input type="checkbox"/> 1-3 AÑOS <input type="checkbox"/> MAS DE 3 AÑOS <input checked="" type="checkbox"/>	
DETALLAR CARGO <b>GERENTE PLANTA REV.</b>			
EMPLEADOR ANTERIOR		PERMANENCIA EN EMPRESA ANTERIOR	
CARGO ANTERIOR		AÑOS MESES	
		OTROS INGRESOS (PROMEDIO MENSUAL)	
CONYUGE			
APELLIDO PATERNO <b>B.</b>		APELLIDO MATERNO <b>C.</b>	NOMBRES <b>L.I.</b>
EMPRESA EN QUE TRABAJA		CEDULA NAC. DE IDENTIDAD <b>14585</b>	
DIRECCION <b>LIBERTAD VIÑA DEL MAR.</b>		TELEFONO	
REMUNERACION MENSUAL LIQUIDA		FECHA DE INGRESO	
		PROFESION Y ACTIVIDAD	
RESIDENCIA			
DIRECCION / CALLE <b>LIBERTAD</b>		N°	DEPTO. COMUNA <b>VIÑA DEL MAR.</b>
TELEFONO			
CASA 1 PROPIA 2 ARRIENDO <input checked="" type="checkbox"/> 3 VIVE CON FAMILIARES 4 OTROS		MONTO DIVIDENDO ARRIENDO <b>\$ 180.000</b>	
		TIEMPO EN RESIDENCIA <b>3 años</b>	
ANTECEDENTES BANCARIOS			
BANCO		SUCURSAL	
1)			
2)			



PASIVOS	INSTITUCION	MONTO OTORGADO	DEUDA ACTUAL	SERVICIO MENSUAL	USO BANCO
DEUDAS CORTO PLAZO					
TARJETAS DE CREDITO	Banco	1.300.000	1.300.000		
	Banco	1.300.000	1.300.000		
LINEAS DE CREDITO	Banco	1.300.000	1.300.000		
DEUDAS CASAS COMERCIALES					
DEUDA HIPOTECARIA					
OTRAS DEUDAS LARGO PLAZO					
<b>TOTAL PASIVOS</b>					
<b>PATRIMONIO (ACTIVOS - PASIVOS)</b>					

DEUDAS INDIRECTAS			
FINANCIAS / PAGOS OTORGADOS			
NOMBRE REALADO	R.U.X	MONTO COMPROMETIDO	USO BANCO

N.º DE COMPROMISO	AREDO ESCAL		INSCRIPCION DE PROPIEDAD				ORGANISMO	
	N.º DE	MONTO	FOLIO	N.º	AÑO	CONSERVADOR	A FAVOR DE	SALDO ACTUAL

**OBSERVACIONES**

LA PRESENTE DECLARACIÓN LA HAGO EN CONOCIMIENTO DEL ARTÍCULO N° 45 BIS DE LA LEY GENERAL DE BANCOS QUE SEÑALA: "EL QUE OBTUVIERE CRÉDITOS DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, PÚBLICAS O PRIVADAS, SUMINISTRANDO O PROPORCIONANDO DATOS FALSOS O MALICIOSAMENTE INCOMPLETOS ACERCA DE SU IDENTIDAD, ACTIVIDADES O ESTADOS DE SITUACIÓN O PATRIMONIO, OCASIONANDO PERJUICIOS A LA INSTITUCIÓN, SUFRIRÁ PENA DE PRESIDIO EN SUS GRADOS MEDIO A MÁXIMO".

FECHA

07 02 2012.



\_\_\_\_\_  
FIRMA CLIENTE

**USO EXCLUSIVO BANCO**

COMPROBACIÓN EFECTUADA POR:

FECHA

\_\_\_\_

NOMBRE



\_\_\_\_\_  
FIRMA

2011 0000000 U 17:23 P01.COMP: COMPROBANTE DE PAGO DE PERMISO DE CIRCULACION

VEHICULO POR : D. LEAL Nº

I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR		FECHA	30/08/2011	PLACA UNICA	
NOMBRE (RAZON SOCIAL) <b>A.O.S.F</b>		R.U.T.	13766		
DOMICILIO AMPL BLOCK 9 - DEPTO		SECT COMUNA	VIÑA DEL MAR	TEL:	
VEHICULO	AUTOMOVIL	MARCA	CHEVROLET	MODELO	CORSA EVOL.GLS
FTS.	4 AST. 5 KG.	CHASIS	GXP19R03R1	MOTOR	6D500
				AÑO	2003
				COLOR	ROJO CARDEAL
CODIGO S.U.	A065806	TASACION	2.460.000	PERMISO PAGADO	13.307
PAGO EN CUOTAS	13.560	PAGOTOTAL		C. MONETARIA	253
PERM. ANT. VIÑA DEL MAR 111 11 2011				Vencimiento:	31/03/2012
C.C.	1800	COMB.	Benc	TRM.	Mec.
Obs.: 2 CUOTA AÑO 2011				EQU.	Full
SELO: Seg.Rev.: PENTA 11662125					
				TOTAL A PAGAR	13.560
					
				\$13.560.-	
				478664 MONTE CAIRO 30	

PERMISO DE CIRCULACION D.S. 211/91 S. VERDE

I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR		AÑO	2011
VEHICULO	AUTOMOVIL	MARCA	CHEVROLET
COLOR	ROJO CARDEAL	MODELO	CORSA EVOL.GLS
CARGA	AST. 5	MOTOR	6D5002153
		FTS.	4
CONTRIBUYENTE <b>A.O.S.F</b>			
R.U.T. 13766			

Nº 135150

PERIODO	2011	PLACA UNICA	TOTAL
TOTAL PAGADO	13.560	30/08/2011	CUOTA 1
Vencimiento: 31/03/2012		<b>30</b>	
CODIGOS S.U.		PAGADO	CUOTA 2
C.C.	1800	COMB.	Benc
TRM.	Mec.	EQU.	Full
		\$13.560.-	
		478664	MONTE CAIRO

PERMISO DE CIRCULACION D.S. 211/91 S. VERDE

I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR		AÑO	2011
VEHICULO	AUTOMOVIL	MARCA	CHEVROLET
COLOR	ROJO CARDEAL	MODELO	CORSA EVOL.GLS
CARGA	AST. 5	MOTOR	6D5002153
		FTS.	4
CONTRIBUYENTE <b>A.O.S.F</b>			
R.U.T. 13766			

Nº 135150

PERIODO	2011	PLACA UNICA	TOTAL
TOTAL PAGADO	13.560	30/08/2011	CUOTA 1
Vencimiento: 31/03/2012		<b>30</b>	
CODIGO S.U. A06		PAGADO	CUOTA 2
C.C.	1800	COMB.	Benc
TRM.	Mec.	EQU.	Full
		\$13.560.-	
		478664	MONTE CAIRO

*[Handwritten Signature]*  
Ejecutivo de Cuotas Banca Personas  
Viña del Mar

## **Anexo 6. Propuesta al Departamento de Riesgos.**

### Ejecutivo Cuentas:

- Cliente de 35 años, sin Dicom, Casado.
- Eléctrico Industrial Titulado, de Inacap acreditado.
- Se desempeña como Operador en Empresa Indura S.A, Rut: 91.xxx.xxx-x desde 02/01/2003, con contrato indefinido acreditando ingresos con liquidaciones de sueldo de RLM M\$ 841.
- Acredita Vehículo Chevrolet Corsa, año 2003, con permiso de circulación.
- Baja deuda en el sistema, con buen comportamiento de pago y antigüedad laboral.
- Se solicita Mutuo Hipotecario Plus, 1.430 U.F, 25 años, 100% Financiamiento, Seguro Integral y Garantía General para propiedad por definir.
- Se solicita su Aprobación para evitar fuga por oferta de la competencia.
- SE ADJUNTA, CERIFICADO DE TITULO, 4 ULTIMAS LIQUIDACIONES DE SUELDO, CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD LABORAL, VERIFICACION LABORAL POSITIVA, CERTIFICADO DE LAS 12 ULTIMAS COTIZACIONES DE AFP.

### Ejecutivo Riesgo:

- Aprobado Mutuo Hipotecario Plus, por 1.430 UF a 25 años plazo, donde se financia un 100% del menor valor entre el Precio de Venta y Tasación del Banco, sin periodos de gracia, Garantía General.
- Condicionada a: 100% Dominio de la propiedad.
- Se recomienda Seguro Integral

Del Cliente:

- Cliente Nuevo, Edad 35 años, casado, no registra eventos negativos.
- Estudios completos, acreditados / TEC. INDUSTRIAL.
- AFP validada en página.
- Renta a través de Liquidaciones de sueldo
- Presenta activos: 1 vehículo acreditado.
- Verificación Laboral Positiva

Del Empleador:

- Indura S.A Industria y Comercio, Rut: 91.xxx.xxx-x

Del Cónyuge:

- Rut: 14.xxx.xxx-x; Cliente Nuevo; Sin eventos Negativos.





b) Declaración Personal de Salud / Propuesta Seguro Desgravamen.

DPS/PROPUESTA SEGURO DESGRAVAMEN HIPOTECARIO						
NRO.SOLICITUD	EJECUTIVO	OFICINA			FONO	
CONTRATANTE NOMBRE	RUT	DOMICILIO	COMUNA	REGION	FONO	
BANCO			SANTIAGO	REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO		
ASEGURADO NOMBRE	RUT	TIPO DEUDOR	PARTICIPACION			
A.O.S.F.	13766	DEUDOR	100 %			
DOMICILIO	COMUNA	REGION	FONO	ESTADO CIVIL		
AVENIDA LIBERTAD : AMPLIACION VILLA DULCVINA DEL MAR		REGION DE VALPARAISO		CASADO (A)		
SEXO	FECHA NAC.	ISAPRE	TIPO SEGURO	PRODUCTO		
FEMENINO	26/10/1976	MAS VIDA	DESGRAVAMEN	HIPOTECARIO		
COBERTURAS	REGISTRO SVS		MONTO CREDITO	MONEDA		
FALLECIMIENTO CUALQUIER CAUSA	POL		1430,00	UF		
TOTAL PRIMA	MONEDA	PLAZO	PLAZO GRACIA	VIG.INICIAL	VIG.FINAL	CARACTERISTICAS
0,36	UF	300 MESES	0 MES(ES)	27/03/2012	26/03/2037	NUEVO CREDITO
DEUDOR	MONTO OTORGADOS A LA FECHA:		NRO.OP.RENEGOCIACION			
13.766.xxx-x	A.O.S.F.		0			
EL MONTO ASEGURADO PARA LOS SEGUROS DE DESGRAVAMEN ES EL SALDO INSOLUTO DEL CREDITO A LA FECHA DE FALLECIMIENTO. LA PRIMA PUEDE VARIAR COMO RESULTADO DE LA EVALUACION DEL RIESGO QUE REALIZA LA COMPAÑIA, POR LO TANTO, LA PRIMA ES SOLO REFERENCIAL Y ESTA ASOCIADA AL MONTO ASEGURADO ESPECIFICADO PUDIENDO CAMBIAR SI EL MONTO SUFRE ALGUNA MODIFICACION.						
DECLARACION DEL ASEGURADO						
LUGAR DONDE REALIZA SU ACTIVIDAD OTRO NOMBRE EMPRESA: INCURA S.A						
1. EN SU ACTIVIDAD ¿TIENE CONTACTO O MANEJA EXPLOSIVOS, SUSTANCIAS O EQUIPOS CON ELEMENTOS RADIOACTIVOS, ACIDOS, ELEMENTOS DE MEDIANA O ALTA TENSION ELECTRICA, PETROLEO, PESTICIDAS, INSECTICIDAS U OTRAS SUSTANCIAS QUIMICAS? <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI ESPECIFIQUE _____						
2. ¿REALIZA DEPORTES O HOBBIES RIESGOSOS COMO: BOMBERO, PILOTO CIVIL, ANDINISMO, CARRERAS DE VELOCIDAD, ALAS DELTA, PARAPENTE, PARACAJDISMO, BUCEO, MOTOCICLISMO, RAFTING, BENJI U OTRO QUE SE CONSIDERE PELIGROSO? <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI ¿ COMO AFICIONADO? <input type="checkbox"/> ¿ COMO PROFESIONAL? ESPECIFIQUE _____						
SI EN EL FUTURO USTED COMIENZA A REALIZAR ESTAS U OTRAS ACTIVIDADES O DEPORTES QUE PUEDAN SER RIESGOSOS, DEBERA INFORMAR DE ELLO POR ESCRITO A ESTA COMPAÑIA, LA QUE EVALUARA LA ACEPTACION DE DICHO RIESGO. PESO 77 KGS. ESTATURA 174 CMS.						
3. FUMA <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI ¿ CUANTOS CIGARILLOS AL DIA? _____						
4. ¿ HA TENIDO DIAGNOSTICO MEDICO DE PADECER LAS SIGUIENTES ENFERMEDADES: CARDIOVASCULARES, HIPERTENSION ARTERIAL, BRONCOPULMONAR, OSTEOMUSCULARES, AUTOINMUNES, TRANSMISION SEXUAL, SIDA, HIV POSITIVO, GENITOURINARIAS, RENALES, GASTROINTESTINALES, PANCREATITIS, DIABETES, CANCER, TUMORES DE CUALQUIER NATURALEZA, ALCOHOLISMO, DROGADICCION, TRASTORNOS MENTALES O DEL SISTEMA NERVIOSO, OBESIDAD MORBIDA, ENFERMEDADES INFECCIOSAS, PARASITARIAS U OTRA ENFERMEDAD GRAVE NO MENCIONADA? <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI ¿ CUAL? _____						
5. ¿ HA ESTADO O SE HA SOMETIDO A INTERVENCIONES QUIRURGICAS O TIENE INDICADA ALGUNA O HA ESTADO HOSPITALIZADO? <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI ESPECIFIQUE VESICULA _____						
6. ¿ HACE USO HABITUAL O PERMANENTE DE DROGAS O MEDICAMENTOS TALES COMO TRANQUILIZANTES U OTROS? <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI INDIQUE MOTIVOS _____						
7. ¿ ESTA USTED EMBARAZADA? <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI NRO.DE SEMANAS _____						
EN CASO DE CONTESTAR AFIRMATIVAMENTE LAS PREGUNTAS DE LA 5 A LA 8, INDIQUE: DIAGNOSTICO, TRATAMIENTO Y NOMBRE DEL MEDICO TRATANTE _____						
COMENTARIOS _____						
FIRMA ASEGURADO			CORREDORES DE SEGUROS			

DE ESTE SEGURO CONTRATADO POR EL BANCO [REDACTED] A FAVOR DEL ASEGURADO ES EL BANCO [REDACTED] AHUMADA
EXCLUSIONES A) POR ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS MENCIONADAS EN LOS NUMEROS 1º Y 2º DEL ARTICULO 575 DEL CODIGO DE COMERCIO; NO OBSTANTE, EL ASEGURADOR PAGARA EL CAPITAL ASEGURADO AL BENEFICIARIO SI EL FALLECIMIENTO OCURRIERA COMO CONSECUENCIA DE SUICIDIO, SIEMPRE QUE EL ASEGURADO HUBIERE PERMANECIDO, A LO MENOS, UN AÑO COMO ASEGURADO VIGENTE B) POR PARTICIPACION DEL ASEGURADO EN GUERRA INTERNACIONAL, SEA QUE CHILE TENGA O NO INTERVENCION EN ELLA; EN GUERRA CIVIL, DENTRO O FUERA DE CHILE; O EN MOTIN O CONMOCION CONTRA EL ORDEN PUBLICO DENTRO O FUERA DEL PAIS, SIEMPRE QUE EL ASEGURADO TENGA PARTICIPACION ACTIVA EN DICHO MOTIN O CONMOCION.
PROCEDIMIENTO SINIESTROS: DOCUMENTACION A ADJUNTAR DEL ASEGURADO: DENUNCIO DEL SINIESTRO, CERTIFICADO DE DEFUNCION, FOTOCOPIA DE CEDULA DE IDENTIDAD, INFORME MEDICO TRATANTE, FICHA CLINICA, DESARROLLO DEUDA, PAGARE, ESCRITURA PUBLICA, LIQUIDACION DE LA DEUDA. PARA INVALIDEZ 2/3, EL DICTAMEN DE INVALIDEZ DE LA COMISION MEDICA, REGULADO POR EL D.L. 3600 O EL DICTAMEN DE INVALIDEZ DEL COMFIN.


REQUISITOS ASEGURABILIDAD:

FALLECIMIENTO: EDAD MAXIMA DE INGRESO: 70 AÑOS Y 364 DIAS. EDAD MAXIMA DE PERMANENCIA :80 AÑOS Y 364 DIAS.
PARA ASEGURABLES CON MONTOS DE CREDITO OTORGADOS SUPERIORES A : UF 7.001 (EQUIVALENTE A PESOS) REQUISITO A
A: INFORME MEDICO EXAMINADOR : EL ELECTROCARDIOGRAMA DE REPOSO; VII; PERFIL BIOQUIMICO; RADIOGRAFIAS DE TORAX Y URINA COMPLETA. EL SEGURO DE DESGRAVAMEN CULMINARA SU VIGENCIA JUNTO CON EL PERIODO DEL CREDITO, SIN RENOVACION AUTOMATICA.
NOTA : LA TARIFICACION DE LAS PRIMAS DE SEGURO DE DESGRAVAMEN SE HA ESTABLECIDO EN CONSIDERACION A MONTOS Y PLAZOS PROMEDIO DE LOS CREDITOS Y A LA SINISTRALIDAD HISTORICA DE LA CARTERA. POR LO ANTERIOR, LA PRIMA SE DEVENGARA DESDE EL PRIMER DIA DE VIGENCIA DEL SEGURO. CONFIRMO LA EXACTITUD Y VERACIDAD DE LA INFORMACION Y DEMAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO Y ME DOY POR ENTERADO QUE TODOS ESTOS ELEMENTOS CONSTITUYEN FACTORES IMPORTANTES PARA LA ACEPTACION DEL RIESGO POR PARTE DE LA COMPAÑIA Y CUALQUIER RETICENCIA O DECLARACION FALSA DE MI PARTE IMPLICARA LA NULIDAD DEL SEGURO. ADEMAS AUTORIZO A CUALQUIER MEDICO U OTRO PROFESIONAL, HOSPITAL, CLINICA U OTRA INSTITUCION QUE ME HUBIERA RECONOCIDO O ASISTIDO EN MIS DOLENCIAS, A REVELAR A LA COMPAÑIA TODOS LOS DATOS Y ANTECEDENTES PATOLOGICOS QUE ELLOS PUDIERAN TENER, INCLUSO EN CASO DE MUERTE.
DECLARO HABER SIDO INFORMADO QUE ESTOS DATOS SON DE EXCLUSIVO USO DE LA ASEGURADORA EN EL ANALISIS DEL OTORGAMIENTO DE SEGUROS, MODIFICACIONES DE COBERTURAS, ANALISIS DE RECLAMOS, INVESTIGACION DE SINIESTROS Y, EN GENERAL, DE TODO AQUELLO QUE DIGA RELACION CON LOS CONTRATOS QUE CELEBRE CON LA ASEGURADORA, PUDIENDO ESTOS DATOS SER COMUNICADOS A TERCEROS CON ESTOS MISMOS FINES. ESTA AUTORIZACION QUEDA LIMITADA A ESTE SEGURO Y POR EL TIEMPO QUE DURE LA VIGENCIA O HASTA EL PLAZO MAXIMO PARA PRESENTAR RECLAMO POR INDEMNIZACION AMPARADA POR ESTA COBERTURA.
MANDATO: OTORGO MANDATO AL BANCO [REDACTED] PARA CARGAR EN EL CREDITO EL IMPORTE DE LOS PAGOS QUE DEBA EFECTUAR POR SEGURO DE DESGRAVAMEN, LOS QUE SE DETALLAN EN ESTA SOLICITUD DE SEGURO. LOS MANDATOS QUE RESPALDAN ESTA AUTORIZACION SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN EL BANCO [REDACTED] EN CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA NORMA DE CARACTER GENERAL NRO. 80 Y CIRCULAR NRO. 1417 DE LA S.V.S., TOMO CONOCIMIENTO DEL DERECHO A DECIDIR SOBRE LA CONTRATACION DE LOS SEGUROS A LIBRE ELECCION DE LA COMPAÑIA E INTERMEDIARIO Y AUTORIZO AL BANCO [REDACTED] PARA QUE CONTRATE EN MI NOMBRE UN SEGURO DE DESGRAVAMEN. ESTE SEGURO ES INTERMEDIADO POR [REDACTED] CORREDORES DE SEGUROS LTDA. RUT [REDACTED] Y SUSCRITO POR SEGUROS DE VIDA S.A. RUT [REDACTED].
CON LA EMISION DE LA PRESENTE PROPUESTA, NO SE OBTIENE COBERTURA ALGUNA AL RIESGO QUE SE PROCURA ASEGURAR. LA COBERTURA COMIENZA A REGIR UNICAMENTE A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE ESTA PROPUESTA SEA ACEPTADA POR EL ASEGURADOR Y SE INICIE LA VIGENCIA DE LA POLIZA (CIRCULAR NRO. 1390 S.V.S.). SI UNO O MAS DEUDORES O AVALES Y/O CODEUDORES NO CUMPLIERAN CON LOS REQUISITOS DE ASEGURABILIDAD LA COMPAÑIA NO SUSCRIBIRA EL SEGURO BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA, PARA EL O LOS DEUDORES QUE NO CUMPLIEREN CON LOS REQUISITOS, INCLUSO CUANDO SE HAYA CARGADO LA PRIMA POR CUALQUIER CAUSA, CASO EN EL CUAL EL BANCO DEVOLVERA LA PRIMA RECAUDADA AL RESPECTIVO DEUDOR, AVAL Y/O CODEUDOR SEGUN CORRESPONDA.
CON FECHA 27/03/12 SUSCRIBEN LA PRESENTE SOLICITUD.

IMPORTANTE
USTED SE ESTÁ INCORPORANDO A UNA PÓLIZA O CONTRATO COLECTIVO CUYAS CONDICIONES HAN SIDO CONVENIDAS POR BANCO [REDACTED] DIRECTAMENTE CON LA COMPAÑIA DE SEGUROS.

[Handwritten Signature]
NEMA ASEGURABLE

**c) Solicitud de Tasación.**

SOLICITUD DE TASACIÓN N° :					
Cliente :	A.O.S.F.	Rut :	13.766.		
Solicito a usted se sirva a ordenar la tasación de los siguientes bienes para la operación que indico:					
ID	TIPO OPERACION	TIPO DE BIEN	COMUNA	DIRECCION	ROL
	Crédito Hipotecario	CASA	VINA DEL MAR	MERCEDES CONTADOR MIRAFLORES	
De propiedad de: <b>M.C.T.</b>					
Yo, <b>A.O.S.F.</b> , cédula de identidad N° 13.766.000, confiero mandato irrevocable a Banco para que contrate los servicios profesionales de un Tasador para la valoración del bien que dejo en garantía. Asimismo, autorizo al Banco para cargar en mi cuenta corriente N° los honorarios de tasación que cobre la empresa que preste el referido servicio.					
Declaro conocer que los servicios serán cobrados por la empresa a quien se encomiende la tasación si ellos son prestados por ésta última, con independencia que yo opere o no con el Banco. Autorizo desde ya al Banco para disponer de esta tasación sin restricción alguna y para todos los efectos que el Banco estime conveniente, incluido la evaluación de otras operaciones sean de crédito o no de terceros.					
Asimismo, autorizo al tasador portador de este documento a revisar el Expediente Municipal de la propiedad en la Dirección de Obras Municipales de la comuna que se indica.					
La Boleta será emitida a nombre del Banco					
Original: Carpeta Cliente Duplicado: Tasador			 Firma Cliente		
<b>DATOS EJECUTIVO SOLICITANTE</b>					
Nombre :				Teléfono :	0322
Unidad :	VINA -			CUJ :	00000
E - Mail :					
<b>INFORMACION ADICIONAL BIEN 1</b>					
Antecedentes: Sin Antecedentes					
Información de Contacto					
A.O.S.F. (Vendedor)/ Fono:		/ Dirección: MERCEDES CONTADOR. ) VINA DEL MAR / E-Mail:			

d) Tabla Recargo de Cobranza.

**TABLA DE RECARGOS DE COBRANZA**

El Banco estará facultado para onargar la cobranza de sus operaciones de créditos (Créditos Hipotecarios, Créditos en Cuotas, Créditos Comerciales, Tarjetas de Crédito, Líneas de crédito etc.) a la empresa externa Socofin S.A., siendo de cargo del deudor el recargo por este concepto.

En la Etapa Prejudicial, los pagos atrasados con más de 15 días de mora, estarán afectos a recargos de cobranza de costo del deudor, los que serán aplicados en forma progresiva sobre el capital adeudado o la cuota vencida, según sea el caso, de acuerdo a la siguiente tabla:

MONTO DE LA DEUDA		RECARGOS	
Deudas de hasta	UF 10	0	%
Por la parte que exceda de	UF 10 y hasta UF 50	6	%
Por la parte que exceda de	UF 50	3	%

En la Etapa Judicial los costos de cobranza para el cliente comprenderán honorarios que serán determinados por la empresa externa, según el estado de avance y complejidad del Juicio, los que se calcularán entre el 10% y el 15% de lo demandado, más los gastos y/o costas judiciales. La Etapa Judicial se iniciará con la presentación de la demanda ante los Tribunales de Justicia.

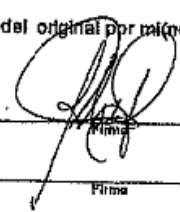
De conformidad a la ley, la empresa de cobranza podrá efectuar sus gestiones mediante llamadas telefónicas, cartas, visitas u otros medios que ésta determine, estando facultada para definir libremente la mejor forma de desarrollar las gestiones de cobranza, las que en todo caso, se llevarán a cabo en días hábiles, entre las 8:00 y las 20:00 horas.

Además, y según lo establecido en la Ley N° 19.628 sobre Protección de Datos de Carácter Personal, el Banco podrá revelar a la empresa de cobranza toda información necesaria referida a los créditos otorgados, tal como, número de la operación de crédito, detalles de deudas, nombre y RUT del cliente, teléfonos, domicilios, residencias o moradas, etc.

Declaro(amos) haber recibido información detallada de los recargos de cobranza que me(nos) afectarán en caso de atraso en el pago de mis(nuestras) obligaciones y de haberme(nos) proporcionado, previo al otorgamiento del crédito, la información contenida en el presente documento, en especial, de las modalidades y procedimientos de cobranza, en conformidad a lo establecido en la Ley de Protección al Consumidor y a la Normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Asimismo, declaro(amos) haber recibido copia del presente formulario, que es copia fiel del original por mí(nosotros) suscrito.

**A.O.S.F** 13.766.XXX-X

Nombre o Razón Social RUT 

Nombre o Razón Social RUT Firma

Representante Legal Cédula de Identidad Firma

En VINA DEL MAR, a 08 de ABRIL de 2012

Formulario 000000

e) Formularios de Aceptación de Seguros.

**Cartera Desgravamen Hipotecario Banco**

**A) Información sobre la Compañía Aseguradora**

- A.1) Compañía Aseguradora: Seguros de Vida S.A.  
 A.2) Clasificación de riesgo: AA - Fitch Rating; AA ICR Ratings.  
 A.3) Relación existente entre la compañía aseguradora y Banco contratante: Seguros de Vida S.A. y Banco con empresas relacionadas para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

**B) Condiciones de la póliza**

- B.1) Código de Depósito de Póliza: 2 09082.  
 B.2) Riesgos Cubiertos: Muerte Natural y/o accidental.  
 B.3) Requisitos de Asegurabilidad:  
 Para suscribir el seguro de desgravamen los clientes deben cumplir con los siguientes requisitos: La edad límite de ingreso al seguro es de 70 años y 364 días.  
 La edad límite de permanencia en el seguro es de 80 años y 364 días.

**Créditos Hipotecarios.**

Hipotecario	Hasta los 59 años y 364 días	Desde los 60 años
Hasta UF 600	Propuesta sin DPS	Propuesta sin DPS
Desde UF 601 Hasta UF 1500	Propuesta y DPS Simple	Propuesta y DPS Detallada
Desde UF 1501 Hasta UF 2500	Propuesta y DPS Simple	Propuesta y DPS Detallada
Desde UF 2501 Hasta UF 5000	Propuesta y DPS Detallada	Propuesta y DPS Detallada
Desde UF 5001 Hasta UF 7000	Propuesta y DPS Detallada	Propuesta y DPS Detallada
Desde UF 7001	Propuesta y DPS Detallada, Informe médico examinador, Electrocardiograma en reposo, VIH; Perfil bioquímico y Orina completa.	Propuesta y DPS Detallada, Informe médico examinador, Electrocardiograma en reposo, VIH; Perfil bioquímico y Orina completa.

En aquellos casos que se requiera del examen de VIH O Sida, ésta siempre será voluntario y confidencial, pudiendo la Cía requerir otros exámenes para la evaluación del riesgo. Los requisitos para la obtención del o los seguros y coberturas son exigidos por la entidad aseguradora, no siendo responsabilidad del Banco ni de Corredores de Seguros.

La póliza no cubre los riesgos que sean consecuencia directa o indirecta de enfermedades o accidentes ocurridos con anterioridad a la fecha de otorgamiento del crédito por parte del Banco.

**B.4) Exclusiones:**

a) Suicidio, automutilación, o autolesión, a menos que de acuerdo al N° 7 del artículo 556 del Código de Comercio se acredite que el Asegurado actuó totalmente privado de la razón, correspondiendo, en todo caso, a la Compañía Aseguradora acreditar el hecho del suicidio. No obstante, la Compañía Aseguradora pagará el capital asegurado al Beneficiario, si el fallecimiento ocurriera como consecuencia de suicidio, siempre que hubiera transcurrido el plazo señalado en las Condiciones Particulares de la póliza, el que a falta de estipulación en ellas, será de un (1) año completo e ininterrumpido, contado desde la fecha de inicio de vigencia de la cobertura del Asegurado indicado en las Condiciones Particulares de la póliza, desde su rehabilitación, en su caso, o desde el aumento de capital asegurado.

b) En este último caso, el plazo se considerará sólo para el pago de la indemnización correspondiente al incremento del capital asegurado.

c) Pena de muerte o por participación del Asegurado en cualquier acto delictivo.

- d) Acto delictivo cometido, en calidad de autor o cómplice, por quien pudiere verse beneficiado por el pago de la cantidad asegurada.
- e) Participación activa del Asegurado en guerra internacional, sea que Chile tenga o no intervención en ella; en guerra civil, dentro o fuera de Chile; o en motín o conmoción contra el orden público dentro o fuera del país; o hechos que las leyes califiquen como delitos contra la seguridad interior del Estado.
- f) Participación activa del Asegurado en acto terrorista, entendiéndose por acto terrorista toda conducta calificada como tal por la ley, así como el uso de fuerza o violencia o la amenaza de ésta, por parte de cualquier persona o grupo, motivado por causas políticas, religiosas, ideológicas o similares, con la intención de ejercer influencia sobre cualquier gobierno o de aterrorizar a la población, o a cualquier segmento de la misma.
- g) Participación del Asegurado en actos temerarios o en cualquier maniobra, experimento, exhibición, desafío o actividad notoriamente peligrosas, entendiéndose por tales aquellas en las cuales se pone en grave peligro la vida e integridad física de las personas.
- h) Realización o participación en una actividad o deporte riesgoso, considerándose como tales aquellos que objetivamente constituyan una flagrante agravación del riesgo o se requiera de medidas de protección o seguridad para realizarlos. A vía de ejemplo y sin que la enumeración sea taxativa o restrictiva sino que meramente enunciativa, se considera actividad o deporte riesgoso el manejo de explosivos, minería subterránea, trabajos en altura o líneas de alta tensión, inmersión submarina, piloto civil, paracaidismo, montañismo, alas delta, bungee, parapente, carreras de auto y moto, entre otros.
- i) Situaciones o enfermedades preexistentes, entendiéndose por tales las definidas en el artículo 2° de estas Condiciones Generales. Para los efectos de la aplicación de esta exclusión, al momento de la contratación la Compañía Aseguradora deberá consultar al Asegurable acerca de todas aquellas situaciones o enfermedades preexistentes que pueden importar una limitación o exclusión de cobertura. En el certificado de cobertura se establecerán las restricciones y limitaciones de la cobertura en virtud de la declaración de salud efectuada por el Asegurable, quien deberá entregar su consentimiento a las mismas mediante declaración especial firmada por él, la cual formará parte integrante de la Póliza.
- j) Fisión o fusión nuclear o contaminación radiactiva.
- k) Una infección oportunística, o un neoplasma maligno, si al momento de la muerte o enfermedad el asegurado sufre del Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida. Con tal propósito, se entenderá por:  
 i. Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida lo definido para tal efecto por la Organización Mundial de la Salud.  
 Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida debe incluir Encefalopatía (demencia) de VIH, (Virus de Inmunodeficiencia Humano) y Síndrome de Desgaste por VIH.  
 ii. Infección Oportunística incluye, pero no debe limitarse a Neumonía causada por *Pneumocystis Carinii*, Organismo de *Enteritis Crónica*, Infección Vérica o Infección Microbacteriana Diseminada.  
 iii. Neoplasma Maligno incluye, pero no debe limitarse al Sarcoma de Kaposi, el Linfoma del Sistema Nervioso Central o a otras afecciones malignas ya conocidas o que puedan conocerse como causas inmediatas de muerte en presencia de una inmunodeficiencia adquirida.
- De ocurrir el fallecimiento del Asegurado debido a alguno de los hechos o circunstancias antes señaladas, se entenderá que no existe cobertura para el caso en particular, y producirá el término del seguro para dicho Asegurado, no existiendo obligación de indemnización alguna por parte de la Compañía Aseguradora. Conforme a lo anterior, y por su naturaleza, la póliza seguirá vigente para todos los efectos con respecto a los demás Asegurados.
- B.5) Deducibles: La póliza de desgravamen no contempla deducibles.
- B.6) Antecedentes requeridos para la evaluación del riesgo: Se exigirán por parte de la Cia Aseguradora, declaración personal de salud y exámenes en los casos que corresponda, que se detallan en el punto B.3.
- B.7) Plazo de Vigencia del Seguro: El Seguro comenzará a regir una vez aprobado el riesgo por la Cia Aseguradora, y será requisito además la firma de escritura del Crédito Hipotecario por parte del Banco y del cliente, hasta el término de la obligación contractual con el Banco sea a través del pago o prepago de la obligación contratada, suponiendo un servicio regular de la deuda y de las respectivas primas del seguro. El contrato de seguro colectivo será renovado en forma automática por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, si ninguna de las partes contratantes notifica por escrito a la otra, su decisión contraria.

B.8) **Monto Asegurado:** Se cubre el saldo insóluto de cada crédito  
B.9) **Monto de la Prima Mensual:** La prima de este seguro varía de acuerdo al monto del crédito solicitado y otras condiciones de cargo de la compañía de seguros de acuerdo a la evaluación del riesgo que hace esta última. A título referencial, y en base a los antecedentes proporcionados por el cliente en este acto, la prima es informada en el formulario de simulación que se entrega al cliente, la que queda sujeta a eventuales modificaciones de acuerdo a la aprobación final de la compañía de seguros.

**C) Intermediario**

C.1) Nombre de la Corredora de Seguros: Corredores de Seguros Limitada.  
C.2) Relación existente entre la corredora, compañía aseguradora y el Banco contratante: Bančila Corredores de Seguros Limitada es una sociedad filial del Banco A su turno, Corredores de Seguros Limitada Intermedia seguros de Seguros de Vida S.A. y otras compañías aseguradoras.  
C.3) El cliente declara estar en pleno conocimiento de que el seguro de de desgravamen, podrá contratarse directamente con el Banco o con cualquier compañía de seguros generales del mercado asegurador, como asimismo tiene derecho a la libre elección del intermediario.  
C.4) En el caso de optar por la contratación particular de la póliza, esta debe venir pagada al contado por toda la vigencia que ella indique, incluir cláusula de inalterabilidad del Beneficiario, el que deberá ser el Banco como beneficiario Único e irrevocable.

  
Firma Cliente

EN VINA DELITAZ a las 10 de Abril 2012

COPIA BANCO  
HOJA 3 de 3

### Cartera de Incendio Hipotecario Banco

#### A) Información sobre la Compañía Aseguradora

A.1) Compañía Aseguradora: Liberty Compañía de Seguros Generales S.A.

A.2) Clasificación de riesgo: AA- Feller Rate; AA- Fitch Chile.

A.3) Relación existente la compañía aseguradora y el Banco contratante: Banco

actúa como contratante de

las pólizas colectivas emitidas por Liberty Compañía de Seguros Generales S.A.

#### B) Condiciones de la póliza

B.1) Código de Depósito de Póliza: 1 90 006.

B.1.2) Cláusulas Adicionales: CAD 1 90 007; CAD 1 90 008; CAD 1 90 009; 1 90 010; CAD 1 90 011; CAD 1 90 012; CAD 1 90 013; CAD 1 90 016; CAD 1 90 017; CAD 1 90 019; CAD 1 90 021; CAD 1 90 022; CAD 1 90 023; CAD 1 90 024; CAD 1 90 025; CAD 1 91 002; CAD 1 91 003; CAD 1 91 004; CAD 1 91 042; CAD 1 92 029; CAD 1 96 033; CAD 1 93 053; CAD 1 02 069; CAD 1 90 005. Pol 1 91 086 R.C.; CAD 1 91 088; CAD 1 91 093.

La cláusula de adicional de incendio a consecuencia de sismo y de daños materiales causados por sismos se entenderá incluida siempre y cuando el bien hipotecado fuere contratado con dichos adicionales voluntariamente por el cliente.

B.2) Riesgos Cubiertos: Incendio y adicionales.

B.3) Requisitos de Asegurabilidad: La suscripción del seguro está sujeta a la ubicación del riesgo y se determinará por parte de la Compañía aseguradora, previa inspección y adaptación de la materia asegurable.

B.4) Exclusiones: Quedarán expresamente excluidas de la póliza las siguientes ocupaciones: bosques, praderas naturales o artificiales, plantaciones, sementeras, barracas y depósitos de madera y similares, casas de remate, estaciones de servicio, estadios, ferias libres y mercados para, supermercados, fabricas de broas, ceras, velas, espumas plásticas, fofofías, fósforos, fuegos artificiales, municiones, explosivos, papeles, recuperadoras de papel, resinas sintéticas, solventes y otras no especificadas.

Se excluye la cobertura de sismo para construcciones de adobe. La póliza no incluye cobertura para los contenidos y/o las instalaciones de la propiedad en Garantía.

B.5) Deducibles: En las pólizas deberá regir un deducible para Sismo, aplicado en toda y cada pérdida, equivalente al 1% del monto asegurado por ubicación, con mínimo de UF 25, para riesgos habitacionales y un 2% con un mínimo de UF 50 para riesgos no habitacionales. Daños por agua UF 5 en toda y cada pérdida. Salida de Mar 2% del monto asegurado por ubicación con mínimo de UF 25, para riesgos habitacionales, y un 2% con un mínimo de UF 50 para riesgos no habitacionales.

B.6) Antecedentes requeridos para la evaluación del riesgo: Se requiere para suscribir los riesgos la tasación comercial por parte del Banco de Chile, a través de su departamento de tasaciones. Por regla general no se exige inspección previa, sin perjuicio de que para un riesgo determinado dada sus características especiales, se requiera excepcionalmente de dicha inspección por parte de la Compañía aseguradora.

B.7) Plazo de Vigencia del Seguro: El Seguro comenzará a regir desde la firma de escritura del crédito Hipotecario por parte del Banco y del cliente, hasta el término de la obligación contractual con el Banco, eso a través del pago o prepago de la obligación contratada, suponiendo un servicio regular de la deuda y de las respectivas primas del seguro. El seguro será renovado en forma automática por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, si ninguna de las partes notifica por escrito a la otra, su decisión contraria.

B.8) Monto Asegurado: El valor asegurable del o los bienes raíces hipotecados, corresponderá a la tasación comercial del bien realizada por el Banco de Chile. Se excluye el terreno.

B.9) Monto de la Prima: La prima de este seguro y su adicional de sismo cuando corresponda, varía de acuerdo al valor de la propiedad asegurada y otras condiciones de cargo de la compañía de seguros de acuerdo a la evaluación del riesgo que hace esta última. A título referencial, y en base a los antecedentes proporcionados por el cliente en este acto, la prima es informada debidamente en el formulario de simulación que se entrega al cliente, la que queda sujeta a eventuales modificaciones de acuerdo a la aprobación final de la compañía de seguros.

B.10) Tasa del Seguro: La tasa bruta cobrada para los Créditos cuya cobertura contratada sea incendio incluido el adicional de sismo será de un 0,3830 % por mil mensual. Asimismo la tasa para los seguros de incendio sin Sismo será de 0,083 % o por mil mensual.

Villa del Mar 04 de ABRIL de 2012

Señores Banco

Por medio de la presente y en relación a mi Crédito Hipotecario apruebo y autorizo al Banco para constituir crédito Hipotecario con seguro SEGURO INTEGRAL.

Tomo conocimiento de ambos tipos de Seguro que el Banco ofrece a sus clientes:

**Seguro Básico:** Este seguro tiene cobertura en caso de incendio.

**Seguro integral:** Este seguro tiene cobertura en caso de incendio y sismo.

Faculto al Banco para que en a mi nombre y representación contrate el seguro optado.

Declaro conocer que los seguros de incendio y sismo los puedo contratar en forma directa.

Declaro conocer los riesgos a los que estoy expuesto al contratar un seguro básico que no considera cobertura por daños e incendios causados por sismo.

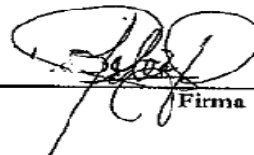
Atte.

A.O.S.F.

13.766.XXX-X

Nombre


Rut



Firma

f) Autorización del tipo de Seguro e Hipoteca para constituir el Crédito Hipotecario.

**C) Intermediario**  
 C.1) Nombre de la Corredora de Seguros: Corredores de Seguros Limitada.  
 C.2) Relación existente entre la corredora, compañía aseguradora y el Banco contratante: Corredores de Seguros Limitada es una sociedad filial del Banco A su turno, Corredores de Seguros Limitada Intermedia seguros de Liberty Compañía de Seguros Generales S.A. y otras compañías aseguradoras.  
 C.3) El cliente declara estar en pleno conocimiento de que el seguro de incendio y sus adicionales, podrá contratarlo directamente con el Banco o con cualquier compañía de seguros generales del mercado asegurador, como asimismo tiene derecho a la libre elección del Intermediario.  
 C.4) En el caso de optar por la contratación particular de la póliza de incendio, esta debe venir pagada al contado por toda la vigencia que ella indique, incluir cláusula de inalterabilidad del Beneficiario, el que deberá ser el Banco, como beneficiario único e irrevocable. Además deberá incluir en sus condiciones particulares, que el valor comercial de las construcciones y obras anexas indicadas en el informe de tasación del bien raíz hipotecado, para el sólo efecto del seguro, no será motivo de discusión por parte de la compañía aseguradora en caso de siniestro.

  
 Firma Cliente

En Viña del Mar a 04 de Abril de 2012

COPIA BANCO  
 HOJA 2 de 2

Viña del Mar 04 de Abril de 2012

Señores Banco de Chile


Por medio de la presente y en relación a mi Crédito Hipotecario apruebo y autorizo al Banco para constituir crédito Hipotecario con Hipoteca GENERAL

Tomo conocimiento de ambos tipos de Garantías que el Banco ofrece a sus clientes:  
**Hipoteca con cláusula de garantía específica:** es aquella donde la hipoteca es de primer grado y garantiza únicamente el cumplimiento de un crédito y obligación en particular.  
**Hipoteca con cláusula garantía general:** es aquella donde la hipoteca es de segundo grado y garantiza el cumplimiento de todos y cada uno de los créditos y obligaciones que una persona mantenga, en el presente o contrajere en el futuro con una Institución Financiera

Faculto al Banco para que en a mi nombre y representación contrate el seguro optado.  
 Declaro conocer que los seguros de incendio y sismo los puedo contratar en forma directa.  
 Declaro conocer los riesgos a los que estoy expuesto al contratar un seguro básico que no considera cobertura por daños e incendios causados por sismo.

Atte.

A.O.S.F 13.766.XXX-X  
 Nombre Rut

  
 Firma

g) Autorización de Cargo a Cuenta Corriente.

Banca Hipotecaria y Consumo

AUTORIZACION

Autorizo al Banco de Chile, para cargar en mi cuenta corriente número  
xxxxx, los siguientes conceptos:

Tasación

Honorarios Abogados

Conservador de Bienes Raíces

Dividendos mensuales


Tomo conocimiento que:

Los Gastos Notariales e Impuesto de Timbres y Estampillas, serán cancelados por mí directamente en Notaría cuando concurra a la firma de la escritura.

Vista del Mar, 04 de Marzo de 2012

Nombre: A.O.S.F

Rut: 13.766.000-0

Firma: 

## Anexo 8. Aprobación de Antecedentes Comerciales.

### a) Aprobación Seguro Desgravamen.

DUPLICADO			
<b>SEGUROS DE VIDA</b>			
Señor (a) <b>A.O.S.F.</b>	Santiago Viernes 04 de Enero de 2013		
<b>COBERTURA DESGRAVAMEN DEFINITIVA PARA EL CURSE DEL CRÉDITO</b>			
De nuestra consideración: Para su tranquilidad y con el objeto de mantenerlo debidamente informado, le hacemos llegar el <b>CERTIFICADO DE ACEPTACION DE SEGURO DESGRAVAMEN</b> , en la que certificamos que el (la) sr (a) <b>A.O.S.F.</b> Rut <b>13.766.</b> es asegurado de Seguros de Vida S.A., por el producto <b>Hipotecario</b> , de acuerdo a la propuesta de Seguros N° que tiene como respaldo la póliza N° <b>00000</b> , por un monto aprobado de <b>UF 1430</b> , asumiendo el 100% de la deuda, cursado con fecha <b>28-03-2012</b> . El contratante es el <b>BANCO</b> Rut Las condiciones generales se encuentran registradas bajo el código <b>POL</b> en la Superintendencia de Valcres y Seguros. Para mayor información puede acceder a ellas a través de la página <a href="http://www.svs.cl">www.svs.cl</a> o a través de nuestra página web <a href="http://www.cl">www.cl</a> .			
<b>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL SEGURO</b>			
1. El asegurado ha sido aceptado bajo las siguientes condiciones de tasa.			
	Tasa (%)	Período	Tipo
Tasa del Seguro	0,25000	300	MENSUAL
Sobretasa Médica	0	0	MENSUAL
Sobretasa Actividad	0	0	MENSUAL
Sobretasa Deporte	0	0	MENSUAL
Extraprima	0	0	MENSUAL
Total Tasa	0,2500		
	Moneda	Período	
Prima Total	0,357500	UF	PRIMA MENSUAL
Nota: Prima total de acuerdo al 100 % de la deuda.			
2. La cobertura principal es el fallecimiento del asegurado identificado en este Certificado, por causa natural o accidental, con cobertura las 24 horas del día dentro y fuera del país.			
3. El capital asegurado es el saldo insaluto del crédito otorgado por el contratante anteriormente indicado, al último día del mes inmediatamente anterior a la fecha de fallecimiento, suponiendo un servicio regular de deuda.			
4. La fecha de inicio de vigencia del seguro es a contar de la fecha de otorgamiento del crédito y se mantiene vigente hasta el plazo pactado, si no hubiere un acuerdo que termine anticipadamente la deuda.			
5. El beneficiario es el <b>BANCO</b>			

DUPLICADO

## SEGUROS DE VIDA

### 6. Exclusiones

Este seguro no cubre el riesgo de muerte si el fallecimiento del Asegurado fuere causado por:

- a) Suicidio, autmutilación, o autolesión, a menos que de acuerdo al N° 7 del artículo 556 del Código de Comercio se acredite que el Asegurado actuó totalmente privado de la razón, correspondiendo, en todo caso, a la Compañía Aseguradora acreditar el hecho del suicidio. No obstante, la Compañía Aseguradora pagará el capital asegurado al Beneficiario, si el fallecimiento ocurriera como consecuencia de suicidio, siempre que hubiera transcurrido el plazo señalado en las Condiciones Particulares de la póliza, el que a falta de estipulación en ellas, será de un (1) año completo e ininterrumpido, contado desde la fecha de inicio de vigencia de la cobertura del Asegurado indicado en las Condiciones Particulares de la póliza, desde su rehabilitación, en su caso, o desde el aumento de capital asegurado. En éste último caso, el plazo se considerará sólo para el pago de la indemnización correspondiente al incremento del capital asegurado.
- b) Pena de muerte o por participación del Asegurado en cualquier acto delictivo.
- c) Acto delictivo cometido, en calidad de autor o cómplice, por quien pudiere verse beneficiado por el pago de la cantidad asegurada.
- d) Participación activa del Asegurado en guerra internacional, sea que Chile tenga o no intervención en ella; en guerra civil, dentro o fuera de Chile; o en motín o conmoción contra el orden público dentro o fuera del país; o hechos que las leyes califican como delitos contra la seguridad interior del Estado.
- e) Participación activa del Asegurado en acto terrorista, entendiéndose por acto terrorista toda conducta calificada como tal por la ley, así como el uso de fuerza o violencia o la amenaza de ésta, por parte de cualquier persona o grupo, motivado por causas políticas, religiosas, ideológicas o similares, con la intención de ejercer influencia sobre cualquier gobierno o de atemorizar a la población, o a cualquier segmento de la misma.
- f) Participación del Asegurado en actos temerarios o en cualquier maniobra, experimento, exhibición, desafío o actividad notoriamente peligrosa, entendiéndose por tales aquellas en las cuales se pone en grave peligro la vida e integridad física de las personas.
- g) Realización o participación en una actividad o deporte riesgoso, considerándose como tales aquellos que objetivamente constituyan una flagrante agravación del riesgo o se requiera de medidas de protección o seguridad para realizarlos. A vía de ejemplo y sin que la enumeración sea taxativa o restrictiva sino que meramente enunciativa, se considera actividad o deporte riesgoso el manejo de explosivos, minería subterránea, trabajos en altura o líneas de alta tensión, inmersión submarina, piloto civil, paracaidismo, montañismo, alas delta, benji, parapente, carreras de auto y moto, entre otros.
- h) Situaciones o enfermedades preexistentes, entendiéndose por tales las definidas en el artículo 2° de estas Condiciones Generales. Para los efectos de la aplicación de esta exclusión, al momento de la contratación la Compañía Aseguradora deberá consultar al Asegurable acerca de todas aquellas situaciones o enfermedades preexistentes que pueden reportar una limitación o exclusión de cobertura. En el certificado de cobertura se establecerán las restricciones y limitaciones de la cobertura en virtud de la declaración de salud efectuada por el Asegurable, quien deberá entregar su consentimiento a las mismas mediante declaración especial firmada por él, la cual formará parte integrante de la Póliza.

DUPLICADO

## SEGUROS DE VIDA

- i) Fisión o fusión nuclear o contaminación radioactiva.
- j) Una infección oportunística, o un neoplasma maligno, si al momento de la muerte o enfermedad el asegurado sufría del Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida. Con tal propósito, se entenderá por:
  - i. Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida lo definido para tal efecto por la Organización Mundial de la Salud. Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida debe incluir Encefalopatía (demencia) de VIH, (Virus de Inmunodeficiencia Humano) y Síndrome de Desgaste por VIH.
  - ii. Infección Oportunística incluye, pero no debe limitarse a Neumonía causada por *Pneumocystis Carinii*, Organismo de Enteritis Crónica, infección Vírica o Infección Microbacteriana Diseminada.
  - iii. Neoplasma Maligno incluye, pero no debe limitarse a Sarcoma de Kaposi, al Linfoma de Sistema Nervioso Central o a otras afecciones malignas ya conocidas o que puedan conocerse como causas inmediatas de muerte en presencia de una inmunodeficiencia adquirida.

Esta exclusión queda limitada a que la infección Oportunística o Neoplasma Maligno sea una enfermedad preexistente antes del ingreso del asegurado a la póliza.

De ocurrir el fallecimiento del Asegurado debido a alguno de los hechos o circunstancias antes señaladas, se entenderá que no existe cobertura para el caso en particular, y producirá el término del seguro para dicho Asegurado, no existiendo obligación de indemnización alguna por parte de la Compañía Aseguradora. Conforme a lo anterior y por su naturaleza la póliza seguirá vigente para todos los efectos con respecto a los demás Asegurados.

### 7. Exclusiones Especiales

#### SIN EXCLUSIONES

- 8. Edad Máxima de Ingreso es de: 70 años y 364 días.  
Edad Máxima de Permanencia en el Seguro hasta: 80 años y 364 días.

DUPLICADO

## SEGUROS DE VIDA

9. Este Certificado tiene validez, siempre y cuando el asegurado cumpla con los requisitos de asegurabilidad de la póliza. El seguro haya sido incluido en la Escritura Pública (Créditos Hipotecarios), se encuentre vigente y se hayan pagado regularmente las primas correspondientes, desde la fecha de inicio de vigencia hasta la fecha de emisión de este Certificado.

10. Para la presentación de siniestros, se debe adjuntar la siguiente información:

- 11.1 Denuncia de siniestro (formulario que puede emitir directamente en
- 11.2 Fotocopia Rut
- 11.3 Certificado de Defunción
- 11.4 Parte Policial si corresponde a un fallecimiento accidental
- 11.5 Informe Médico Tratante
- 11.6 Ficha Clínica

Plazo para presentar un siniestro de fallecimiento es de 4 años.

Para la obtención de copias de Certificado lo puede hacer a través de la Pagina Web de la Compañía solicitando su clave de acceso personal a nuestro Centro de Atención al Asegurado. Este Documento es de uso exclusivo para BANCO . Para certificados de cobertura, el cliente debe solicitarlo vía carta directamente a la Compañía.

Esperamos haber cumplido con informarle lo más detalladamente posible las coberturas y exclusiones del seguro señalado al inicio de la carta, sin embargo ponemos a su disposición para dudas y consultas, nuestro Centro de Atención al Asegurado a través del



Seguros de Vida S. A.

DUPLICADO

SEGUROS DE VIDA

Anexo Cuadro de Comisiones

Producto: Hipotecario

Comisiones	% Neto (1)	Prestador de Servicio	Rut
Canales	17.57 %	BANCC	
Intermediario - Finanzas	8.34 %	CORREDORES DE SEGUROS LTDA.	

Comisiones	Comisión Fija (2)	Prestador de Servicio	Rut
Cobranza	0.0079	BANCO	

(1) Se aplica sobre la prima neta recaudada.(\*)

(2) Corresponde a un valor fijo neto en UF por cada transaccion realizada.(\*)

(\*) Comisiones netas.

## b) Informe de Tasación

INFORME DE TASACIÓN URBANA				
N° Solicitud :				
N° Bien :				
Tipo Operación: Crédito Hipotecario				
Fecha Solicitud: 04/04/2012				
Valor UF: 22.545,12				
ANTECEDENTES BÁSICOS				
Cliente: <b>A.O.S.F.</b>	Rut: <b>13.766.</b>	Ejecutivo:		
Propietario: <b>M.C.T</b>	Rut: <b>9.471.</b>	Sucursal: <b>VINA</b>		
Tipo bien: <b>CASA</b>	Uso: <b>Residencial</b>	Rol Sil: .		
Dirección: <b>MERCEDES CONTADOR</b>	N°:	Unidad:		
Sector o Barrio: <b>MIRAFLORES</b>	Comuna: <b>VINA DEL MAR</b> V Región	Coord.:		
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD				
CASA ORIGINAL DE 1 PISO, LA QUE CUENTA CON UNA PLANIMETRIA SIMPLE Y FUNCIONAL, TERMINACIONES CORRIENTES, EN BUEN ESTADO DE MANTENCION, EMPLAZADA EN SECTOR DE MIRAFLORES ALTO, PROXIMO A LA AV EDUARDO FREI.				
ANTECEDENTES GENERALES				
Sector	Tipo de área: <b>Urbana</b>	Uso predominante: <b>Residencial</b>	Tendencia de desarrollo: <b>Consolidado</b>	
Edificaciones	Tipología: <b>Individual Pareada</b>	Tipo de diseño: <b>Tipico</b>	Calidad general: <b>Corriente</b>	
	Estado edificación: <b>Terminada</b>	N° Dormitorios/ofic./locales: <b>3</b>	N° Baños: <b>2</b>	
	Altura: <b>1 pisos</b>		Relación terreno/edificación: <b>1,88; Adecuado</b>	
	Conservación general: <b>Bueno</b>	Grado de obsolescencia: <b>Bajo</b>	Vida útil estimada: <b>Mayor a 20 años</b>	
RESTRICCIONES A USO O DOMINIO				
Afecto a expropiación, cesión o utilidad pública: <b>No</b>		Sup. Terreno Neto: <b>141,00 m2. Propiedad</b>		
Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: <b>No</b>		Sup. Edificación: <b>75,00 m2.</b>		
Edificaciones sin regularizar: <b>Si</b>		Facilidades de regularizar: <b>Si</b>		
Limitaciones a uso por normativa: <b>No</b>		Acogido a leyes:		
Cumple normativa ambiental: <b>Si</b>		Sello inspección de gases: <b>Sin Datos</b>		
Presencia de riesgos naturales/artificiales: <b>No</b>				
PLANO REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR, ROL CASA . AVALUO FISCAL \$9.304.672.- SIN DEUDA. EN LA DCM DE VIÑA DEL MAR NO EXISTEN ANTECEDENTES DE LA AMPLIACION, INUNDADA EN LOS AÑOS 1984 Y 1987, LA QUE SI REGISTRA EL ARCHIVO DEL SIL.				
TASACIÓN				
CALIFICACIÓN	Seguros Recomendados		VALOR TASACIÓN	
	Hipoteca	UF 1.188	UF 1.435,00	\$ 32.352.247
Calidad de la garantía: <b>1. Aceptable</b>	Prenda	0	UF 0,00	\$ 0
Grado de liquidez: <b>Mediano</b>	<b>VALOR DE TASACIÓN</b>		<b>UF 1.435</b>	<b>\$ 32.352.247</b>
Valor Ajustado SBIF (Hipoteca) : <b>25.881.798</b>	Valor de liquidación: <b>80,00%</b>		<b>UF 1.148,00</b>	<b>\$ 25.881.798</b>
GARANTIA NORMAL, CASA TIPO POBLACIONAL, AMPLIADA EN 1° PISO, UBICADA EN SECTOR BIEN EQUIPADO DE MIRAFLORES ALTO Y CON BUENA LOCOMOCION COLECTIVA. PROPIEDAD FUE VISITADA POST SISMO DE 27/02/2010.-				
USO EXCLUSIVO BANCO				
<b>VALOR DE TASACIÓN VISADO: \$0</b>		<b>Hipoteca: \$0</b>	<b>Prenda: \$0</b>	
<p>El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que ha verificado las superficies, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el valor asignado.</p> <p>Declara, además, que las conclusiones y opiniones indicadas en este informe han sido preparadas por el tasador arriba firmante, que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.</p>				
			Sección Tasaciones	
Fecha Tasación: <b>10/04/2012</b>				
				Page: 1

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

N° Solicitud :  
 N° Bien :  
 Tipo Operación: Crédito Hipotecario  
 Fecha Solicitud: 04/04/2012  
 Valor UF: 22.545,12

### ANTECEDENTES PROPIEDAD

#### ANTECEDENTES

Fuentes datos: Levantamiento tasador/ Escritura/ ESCRITURA APORTADA POR EL VENDEDOR - CBR VALPO.

Escritura propiedad: SI                      Fojas:              N°:              Año: 2003              Tasación anterior: No; UF              Fecha:

Ocupante inmueble: Deshabilitada                      Tasador:

Permiso de Edificación: PON N°                      Recepciones finales: RES. N°

Arqlo. Construc. o Inmobiliaria: SIN ANTECEDENTES                      Facilidad de acceso e inspección: SI

Otros antecedentes: PLANO DE LOTEO ARCHIVADO BAJO N° ... EN EL REGISTRO DE DOCUMENTOS DEL AÑO 1983 EN CBR DE VALPARAISO.

### MERCADO

Mercado Objetivo: <b>Habit. Medio-Bajo</b>	El bien es adecuado a su mercado: <b>SI</b>
Transparencia mercado: <b>Mediano</b>	Ofertas bienes similares: <b>Mediano</b> Demanda por bienes similares: <b>Mediano</b>
Riesgo de obtener menor valor: <b>Mediano</b>	Tendencia valor: <b>Estable</b> Plusvalía mediano y largo plazo: <b>Buena</b>
Comparación con competencia:              Localización: <b>Similar</b>	Terreno: <b>Similar</b> Edificación: <b>Similar</b>

### CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

<b>SECTOR</b>	Calidad Ambiental: <b>Buena</b>	Velocidad de cambio: <b>Medio</b>	Grado de consolidación: <b>Mediano</b>
<b>POBLACIÓN</b>	Nivel socioeconómico: <b>Medio-Bajo</b>	Densidad de población: <b>Medio</b>	Tendencia: <b>Estable</b>
<b>EDIFICACIÓN</b>	Calidad: <b>Corriente</b>		Conservación general: <b>Medio</b>
	Densidad: <b>Medio</b>	Altura: <b>1 pisos</b>	Edad Media: <b>30 años</b>
	Agrupamiento predominante: <b>Individual Pareada</b>		Tipo de diseño: <b>Repetitivo</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Escala: <b>Mediano</b>		Grado de desarrollo: <b>Consolidado</b>
	Tipo de servicio educacional: <b>Básica a 300,00 mts</b>	Tipo de centro comercial: <b>Vecinal a 100,00 mts</b>	
	Áreas verdes y de esparcimiento: <b>Estadio a 50,00 mts</b>	Calidad de movilización: <b>Buena a 250,00 mts</b>	

Observaciones: SECTOR POBLACIONAL DESARROLLADO EN LOS AÑOS 80, CON VIVIENDAS DE TAMAÑO MINIMO Y AUTOCONSTRUCCION, EL CUAL PRESENTA MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES CONFORMANDO UN SECTOR HETEROGENEO. BARRIO CUENTA CON EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

<b>URBANIZACIÓN</b>	Urbanización: <b>Completa</b>	Calidad: <b>Buena</b>	Estado de conservación: <b>Buena</b>
	Calzada: <b>Hormigón C/Solera</b> Ancho: <b>7,00 mts.</b>	Aceras: <b>Pastelón C/Bandejón y Tierra</b>	Ancho: <b>1,50 mts.</b>
	Redes: <b>Alcantarillado: Colector Público</b>	Agua potable: <b>Pública</b>	Aguas lluvias: <b>No Hay Red</b>
	Electricidad: <b>Pública; Monof./Trif. Aérea</b>	Gas: <b>No Hay Red</b>	Arborización: <b>No Tiene</b>

Observaciones: SECTOR QUE CUENTA CON URBANIZACION BASICA.

### CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: <b>141,00 m2</b>	<b>DESLINDES:</b>	Norte: <b>13,80 mts.</b>	<b>CON PASAJE JOSE MENESES</b>
Relación frente/fondo: <b>0,48</b>		Sur: <b>15,80 mts.</b>	<b>CON LOTE 182</b>
Forma: <b>Irregular ROMBOIDE</b>		Oriente: <b>12,40 mts.</b>	<b>CON LOTE 180</b>
Topografía: <b>Plana</b>		Poniente: <b>7,10 mts.</b>	<b>CON CALLE MERCEDES CONTADOR</b>

<b>DISTANCIAS</b>	A esquina: <b>0,00 mts</b>	A centro ciudad: <b>5.000,00 mts</b>	Tipo vía de acceso: <b>Calle</b>
	Vías principales: <b>AV. EDUARDO FREI a 260,00 mts</b>		Categoría: <b>Local</b>
	<b>MERCEDES CONTADOR a 0,00 mts</b>		Accesibilidad: <b>Buena</b>

### NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: <b>No</b>	Estado Plan regulador: <b>Vigente</b>
Usos suelo: <b>Comercial / Hab.</b>	Modificaciones afectan propiedad: <b>No la afectan</b>
Antejardín: <b>3,00 mts.</b>	Sistema agrupamiento: <b>Pareada</b>
	Subdivisión predial mínima: <b>240,00 m2</b>
	Frente predial mínimo: <b>12,00 mts.</b>

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

N° Solicitud :  
N° Bien :  
Tipo Operación: Crédito Hipotecario  
Fecha Solicitud: 04/04/2012  
Valor UF: 22.545,12

Ocupación de suelo: 60,00 %      Coeficiente constructibilidad: 1,00      Densidad bruta máxima: 955,00 hab./há  
Altura de edificación: 0,00 mts.      N° de pisos: 0

Estacionamientos: 1 POR VIVIENDA O CADA 100 M2 CONSTRUIDOS.

**Observaciones:** SEGUN PLANO REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR, CORRESPONDE A LA ZONA V7. USO SUELO: RESIDENCIAL; EQUIPAMIENTO DE COMERCIO, SALUD Y SERVICIOS; Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS, INCLUSO DE IMPACTO SIMILAR AL INDUSTRIAL. ALTURA SEGUN RASANTES.

### CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

#### EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
CASA	Hipoteca	Pareada	C	3	1983	1	-	C/R	BUE	32,00

Uso actual: RESIDENCIAL

Calidad diseño: Corriente

**Observaciones:** VIVIENDA ORIGINAL DE 32.00 MT FUE AMPLIADA Y SE ELIMINARON TABIQUES PARA DEJAR MAYOR ESPACIOS INTERIORES.

#### A) PLANIFICACIÓN

ESTAR COMEDOR Y BAÑO DE VISITAS.

#### B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Albañilería ladrillos reforzada

Estructura Techumbre: Madera

Entrepisos: No hay

Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas

Tabiques: Madera

Escaleras: No hay

**Observaciones:**

#### C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 3

Muros Exteriores: ESTUCO Y PINTURA

Paramentos interiores: ESTUCO Y PINTURA Y CERAMICO EN BAÑO DE VISITAS

Cielos: VOLCANITA Y PINTURA

Hojalatería: CANALES Y BAJADAS DE AGUAS LLUVIA DE PVC

Pavimentos húmedos: CERAMICO

Pavimentos secos: FLEXIT

Artefactos sanitarios: 1 WC, 1 VANITORIO

Puertas: TERCIADAS Y ATABLERADA PUERTA DE ACCESO

Muebles de closet: -

Quincallería: EMBUTIDA CON POMO

Ventanas: DE FIERRO CON PROTECCIONES

Muebles de cocina: -

**Observaciones:**

#### D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 3

Alcantarillado: A Colector

Gas: Licuado / Balones

Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida

Calefacción: NO POSEE

Electricidad: De Red; Monofásica Embutida

**Observaciones:** CALEFON JUNKERS PARA LA PROVISION DE AGUA CALIENTE SANITARIA.

#### EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
AMPLIACION	Hipoteca	Adosada 1L	C	3	1984	1	-	S/P	BUE	43,00

Uso actual: RESIDENCIAL


Calidad diseño: Corriente

**Observaciones:**

#### A) PLANIFICACIÓN

Anexo 9. Copia de Escritura del Vendedor.

CONFORME CON SU INSCRIPCION ORIGINAL DEL  
 REGISTRO DE Propiedad CORRIENTE A  
 FS. \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ DEL AÑO 2008.  
 VIÑA DEL MAR 22 DE marzo DEL 2012

22	
23	N°
24	Viña del Mar, cinco de Febrero del año dos mil ocho.
25	Doña <b>A.M.A.G</b> , Rut N°
26	9.464.xxx-x, domiciliada en Mercedes Contador, Pobl.
27	Sol Naciente, Miraflores, Viña del Mar, doña
28	<b>P.A.M.A.</b> , Rut N° 13.990.xxx-x
29	domiciliada en Mercedes Contador, Miraflores Alto,
30	Viña del Mar y doña <b>G.A.M.A</b> Rut N° 15.720.xxx-x

1 domiciliada en Mercedes Contador \_\_\_\_\_, Casa 2 \_\_\_\_\_, Viña  
2 del Mar; son dueñas del inmueble ubicado en Viña del  
3 Mar, calle Sin Nombre, que corresponde al Lote N° 181,  
4 rol ciento ochenta y uno, de la Población Sol Naciente,  
5 individualizado en el plano agregado con el número \_\_\_\_\_  
6 al Registro de Documentos del Conservador de Bienes  
7 Raíces de Valparaíso del año 1983, cuyos deslindes son:  
8 AL NORORIENTE, en línea quebrada con lote ciento  
9 ochenta; NORPONIENTE, con Pasaje Sin Nombre;  
10 SURORIENTE, con lote ciento ochenta y dos y  
11 SURPONIENTE, con calle Sin Nombre. Adquirieron dicha  
12 propiedad, la primera como cónyuge sobreviviente al  
13 disolverse la sociedad conyugal habida con don  
14 **J.D.M.P.** y todos por sucesión por  
15 causa de muerte al fallecimiento del mismo, según consta  
16 de la Resolución Administrativa otorgada con fecha 20 de  
17 Noviembre del año 2007, por el Director Regional del  
18 Servicio de Registro Civil e Identificación Región de  
19 Valparaíso e inscrita con el número \_\_\_\_\_ en el Registro  
20 Nacional de Posesiones Efectivas del año 2007, copia de  
21 la cual agrego hoy, conjuntamente con el certificado de  
22 pago total de impuesto a la herencia, al Registro de  
23 Documentos con el N° \_\_\_\_\_. El título anterior de dominio  
24 se encuentra inscrito a fojas \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_ en el  
25 Registro de Propiedad del año 2003. Requirió doña  
26 **A.M.A.G.** -.- Cs.- C. -.- Rol. N° \_\_\_\_\_  
27  
28  
29  
30



14	No
15	Viña del Mar, veinticinco de Agosto del año dos mil
16	tres.- Don <b>J.D.M.P.</b>
17	chileno, casado bajo régimen de sociedad conyugal con
18	doña <b>A.M.A.G.</b> trabajador, cédula
19	nacional de identidad y Rut No. 6.631.XXX, domiciliado
20	en Viña del Mar, calle El Raulí N° Block
21	departamento Miraflores es dueño del inmueble
22	ubicado en Viña del Mar, calle Sin Nombre, que
23	corresponde al Lote N° 181, rol ciento ochenta y uno, de
24	la Población Sol Naciente, individualizado en el plano
25	agregado con el número 1 al Registro de Documentos
26	del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año
27	1983, cuyos deslindes son: AL NORORIENTE, en línea
28	quebrada con lote ciento ochenta; NORPONIENTE, con
29	Pasaje : Sin Nombre; SURORIENTE, con lote ciento
30	



**REFERENCIA**

a Fs. ...  
 N° ... el 5  
 de febrero del año  
 2008 ✓

ochenta y dos y SURPONIENTE, con calle Sin Nombre.-

Lo adquirió por compra que hizo a don

C.M.G.Y.

y a don

C.M.G.G.

, en la suma de

DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS

(\$19.500.000.-), pagados al contado.- Así consta de la

escritura pública de Compraventa, Mutuo e Hipoteca,

otorgada en la Notaría de Valparaíso, de don M...

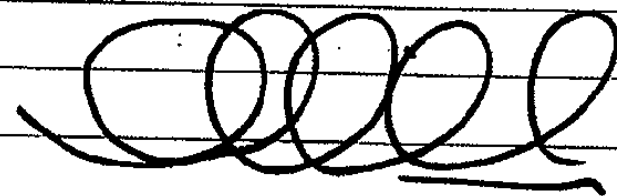
A D... L..., con fecha 18 de Julio del año 2003.-

El título anterior de dominio se encuentra inscrito a fojas

... v número ... en el Registro de Propiedad del año

2002.- Requirió doña

M.M.V.




CONFORME CON SU INSCRIPCIÓN ORIGINAL DEL

REGISTRO DE Propiedad CORRIENTE A

FS. ... N° ... DEL AÑO 2003.

VIÑA DEL MAR 22 DE Marzo DEL 2012



17		
18	No	
19	Viña del Mar, dieciocho de Abril del año dos mil dos.-	Transferido
20	Don <b>C.M.G.G.</b>	a fs
21	Empleado y don <b>C.M.G.Y</b>	Nº el 25
22	, comerciante, ambos domiciliados en calle Arlegui	de Agosto del
23	Nº, Viña del Mar, son dueños del inmueble ubicado	AÑO 2003-
24	en Viña del Mar, calle Sin Nombre, que corresponde al	<i>[Handwritten Signature]</i>
25	Lote Nº 181, rol ciento ochenta y uno del plano de la	
26	Población Sol Naciente, agregado con el número al	
27	Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces	
28	de Valparaíso del año 1983, cuyos deslindes son: AL	
29	NORORIENTE, en línea quebrada con lote ciento ochenta;	
30	NORPONIENTE, con Pasaje Sin Nombre; SURORIENTE,	

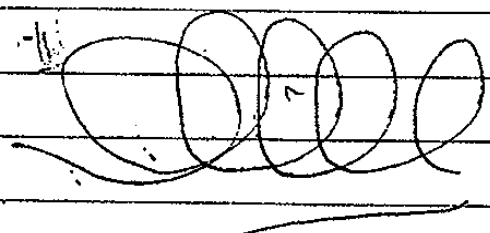
con lote ciento ochenta y dos y SURPONIENTE, con

1 calle Sin Nombre.- Adquirieron dicho inmueble, por  
2 sucesión por causa de muerte, el primero en calidad de  
3 hijo legítimo de doña **S.G.F.**

4 y el siguiente como cónyuge  
5 sobreviviente de la referida causante, según consta de la  
6 posesión efectiva inscrita a fojas número en el  
7 Registro de Propiedad del año 1996.- El título anterior de  
8 dominio se encuentra reinscrito a número en  
9 el Registro de Propiedad del año 2000.- Requirió don

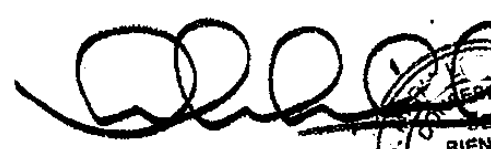

10 **B.A.P.**

Rol N°

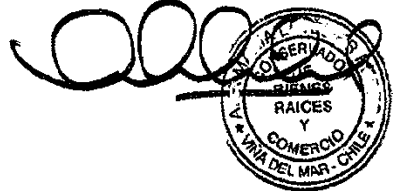
11 



12  
13  
14  
15 **CONFORME CON SU INSCRIPCION ORIGINAL DEL**  
**REGISTRO DE Propiedad CORRIENTE A**  
**FS. \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ DEL AÑO 2002.**  
**VIÑA DEL MAR 22 DE Marzo DEL 2012**

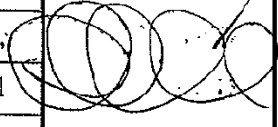
  


CONFORME CON SU INSCRIPCION ORIGINAL DEL  
 REGISTRO DE Propiedad CORRIENTE A  
 FS. \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ DEL AÑO 2000.  
 VIÑA DEL MAR 22 DE Marzo DEL 2012



10	N°
11	Viña del Mar, veintitrés de Noviembre del año dos mil,
12	A solicitud de don <b>C.G.Y.</b> vistos el
13	mérito de la copia de inscripción de dominio corriente a:
14	fojas v N° del Registro de Propiedad del año
15	1984 y del Certificado de Dominio Vigente, Hipotecas,
16	Gravámenes y Litigios, ambos otorgados por el
17	Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, que agrego
18	al Registro de Documentos de este año con el N°
19	procedo a practicar la siguiente reinscripción: Valparaíso,
20	veintiuno de Febrero de mil novecientos ochenta y cuatro.-
21	DON <b>C.M.G.Y.</b> , casado,
22	domiciliado en Viña del Mar, es dueño del inmueble
23	ubicado en calle Sin Nombre de Viña del Mar, y que
24	corresponde al LOTE NUMERO CIENTO OCHENTA Y
25	UNO, rol ciento ochenta y uno del plano de la
26	POBLACION SOL NACIENTE, agregado con el número
27	mil ciento treinta al Registro de Documentos de mil
28	novecientos ochenta y tres, cuyos deslindes son: AL
29	NORORIENTE, en línea quebrada con lote ciento ochenta;
30	

Herencia  
 inscrita a  
 FS v  
 N° el  
 18 de Abril  
 del año 2002.



NORPONIENTE, con Pasaje Sin Nombre; SURORIENTE,

con lote ciento ochenta y dos y SURPONIENTE, con

calle Sin Nombre. Adquirió dicha propiedad por compra

al **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION**

**QUINTA REGION** en TRESCIENTOS SETENTA Y UN

MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS

TREINTA Y OCHO CENTAVOS (\$371.751,38) al contado

conforme lo estipulado en la cláusula cuarta de la

escritura que se inscribe. Así consta de la escritura

otorgada ante el Notario de Valparaíso don **M.J.**

el tres de Diciembre de mil novecientos ochenta y tres.-

Requirió don **J.N.** El título anterior de dominio

se encuentra inscrito a fojas vuelta número del

Registro de Propiedad del año 1982. En comprobante

firma. Hay firma.- AL MARGEN SE LEE: CANCELADO

EL PRECIO INSOLUTO. Por escritura de 26 de Junio de

1993 ante el Notario de Valparaíso, don **M.J.L.**

Valparaíso, 22 de Julio de 1993. Hay firma.-

Conforme con su original inscripción del Registro de

Propiedad corriente a fojas v N° del año

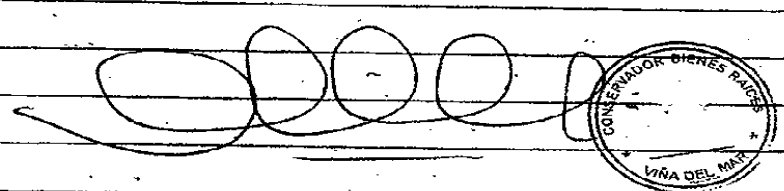
1984.- Valparaíso, 31 de Agosto del 2000.- Hay firma y

timbre.- **CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE:**

Certifico que la inscripción de dominio que en copia

precede, se encuentra actualmente vigente.- Valparaíso, 31

de Agosto del 2000.- Hay firma y timbre.-





SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

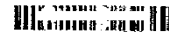


REPUBLICA DE CHILE

CERTIFICADO DE MATRIMONIO

Circunscripción : VIÑA DEL MAR
Nro. inscripción :
Nombre del Marido : M.A.M.P.
R.U.N. : 13.096.
Fecha nacimiento : 23 Marzo 1982
Nombre de la Mujer : P.A.M.A.
R.U.N. : 13.990.
Fecha nacimiento : 22 Agosto 1981
FECHA CELEBRACIÓN : 20 Noviembre 2010 A LAS 18:14 HORAS.

FOLIO :
Código Verificación



Año : 2010

FECHA EMISIÓN: 25 Marzo 2012, 19:30.
IMPUESTO PAGADO - VALOR : \$ 710
Impreso en:
REGION :

Verifique la validez de este documento en www.registrocivil.gob.cl o en el 600 370 2000, para teléfonos fijos y celulares. Ahorra tiempo, revise en www.registrocivil.gob.cl los certificados disponibles en línea.



Timbre electrónico SRCel



Alfonso
Oficina Internet
Incorpora Firma Electrónica Avanzada

RUN : 15086

www.registrocivil.gob.cl

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN



REPUBLICA DE CHILE

CERTIFICADO DE MATRIMONIO

Circunscripción : VIÑA DEL MAR
Nro. inscripción :
Nombre del Marido : C.V.E.S.
R.U.N. : 14.521.
Fecha nacimiento : 26 Abril 1978
Nombre de la Mujer : G.A.M.A.
R.U.N. : 15.720.
Fecha nacimiento : 4 Febrero 1984
FECHA CELEBRACIÓN : 7 Febrero 2009 A LAS 14:10 HORAS.

FOLIO :
Código Verificación:



Año : 2009

FECHA EMISIÓN: 25 Marzo 2012, 19:20.
IMPUESTO PAGADO - VALOR : \$ 710
Impreso en:
REGION :

Verifique la validez de este documento en www.registrocivil.gob.cl o en el 600 370 2000, para teléfonos fijos y celulares. Ahorra tiempo, revise en www.registrocivil.gob.cl los certificados disponibles en línea.



Timbre electrónico SRCel



Alfonso
Oficina Internet
Incorpora Firma Electrónica Avanzada

RUN : 14521

www.registrocivil.gob.cl

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN



REPUBLICA DE CHILE

CERTIFICADO DE MATRIMONIO

Circunscripción : VIÑA DEL MAR
Nro. inscripción :
Nombre del Marido : J.D.M.P.
R.U.N. : 6.631.
Fecha nacimiento : 11 Abril 1951
Nombre de la Mujer : A.M.A.G.
R.U.N. : 9.464.
Fecha nacimiento : 15 Marzo 1960
FECHA CELEBRACIÓN : 16 Diciembre 1980 A LAS 10:30 HORAS.

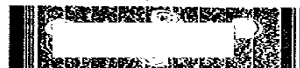
FOLIO :
Código Verificación:



Año : 1980

FECHA EMISIÓN: 25 Marzo 2012, 19:30.
IMPUESTO PAGADO - VALOR : \$ 710
Impreso en:
REGION :

Verifique la validez de este documento en www.registrocivil.gob.cl o en el 600 370 2000, para teléfonos fijos y celulares. Ahorra tiempo, revise en www.registrocivil.gob.cl los certificados disponibles en línea.



Timbre electrónico SRCel



Alfonso
Oficina Internet
Incorpora Firma Electrónica Avanzada

RUN : 6631

www.registrocivil.gob.cl



**CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL**  
 (NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2012

Comuna	:	VINA DEL MAR
Número de Rol	:	
Dirección o Nombre de la Propiedad	:	MERCEDES CONTADOR SOL NACIENTE
Destino de la Propiedad	:	HABITACION
Nombre del Propietario	:	A.M.A.G. Y OTROS
Rol Unico Tributario	:	9.464...

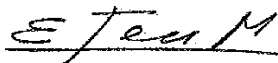
---

<b>AVALUO TOTAL</b>	:	\$	<b>9.304.672</b>
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	9.304.672
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0
AÑO TERMINO DE EXENCION	:		2003

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado dirijase a [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Por Orden del Director



FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO

NOMBRE :  
 RUT :  
 FECHA : 23 de Febrero de 2012

**Ernesto**  
 Subdirector de Avaluaciones  
 Servicio de Impuestos Internos

**CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ**

23 de Febrero de 2012

Datos Generales			
Comuna	VINA DEL MAR	ROL	
Dirección o Nombre de la Propiedad	MERCEDES CONTADOR SOL NACIENTE		
Nombre del Propietario	A.M.A.G. Y OTROS	RUT	9.464.
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACION Serie NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2011			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 9.104.378	Contribución Neta	
Avalúo Exento	\$ 9.104.378	Sobretasa Sitios No Edificados	
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	
Año Término de Exención	2003	Sobretasa del 0,275%	
		Cuota Aseo Municipal	
		Contribución Total	

Avalúo Total Actualizado al 23/02/2012	\$ 9.304.672
--	--------------



Nº Certificado:

### Informe Situación de Inmueble

Valparaíso, 13 de Marzo de 2012

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en MERCEDES CONTADOR SOL NACIENTE de la comuna de VINA DEL MAR, Rol de Avalúo N° se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU de Valparaíso.

Se extiende el presente Informe a solicitud A.M.A.G. para ser presentado en LA INSTITUCION QUE CORRESPONDA.

Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.



Oficina Virtual Internet  
Cajero Virtual Internet

Costo de la Solicitud: \$ 4.500  
Código de Transacción:

Si el número del inmueble del Rol consultado no coincide con la numeración de la propiedad desplegada, deberá solicitar un certificado de numeración en la dirección de obras de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.

Informe para el inmueble ubicado en MERCEDES CONTADOR SOL NACIENTE de la comuna de VINA DEL MAR, Rol de Avalúo N° , emitido en: Valparaíso, 13 de Marzo de 2012

Cajero: Oficina Virtual Internet



I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR  
SISTEMA DE ASEP DOMICILIARI

### INFORME DE GIROS ADEUDADOS

Rol de Avalúo: 1-2060-0182

Fecha: 22-03-2012  
Página: 1  
Hora: 10:21:05

Rut : 6631 XXX-X  
Nombre : M.P.J.D.  
Dirección : MERCEDES CONTADOR  
Sector : MIRAFLORES  
Tipo : HABITACIONAL Avalúo 8.802.755

Concepto	Valor	Total	Pagos
0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ATENDIDO POR:

I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR - ARLEGUI 615 - CALL CENTER 800 205 800  
Visite nuestros sitios de pagos via Internet: [www.mur.vinaerilinea.cl](http://www.mur.vinaerilinea.cl) ; [www.munivina.cl](http://www.munivina.cl)



**CERTIFICADO DE HIPOTECAS, GRAVAMENES,  
INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR**

Del inmueble inscrito a Fojas \_\_\_\_\_ Número \_\_\_\_\_ del Registro de Propiedad del 2008, ubicado en la Comuna de VIÑA DEL MAR, lote 181, de calle Sin Nombre, Población Sol Naciente. Plano 1130 año 1983, de propiedad de AMAG \_\_\_\_\_, y que tiene además como propietario(s) PAMA \_\_\_\_\_ a Fojas \_\_\_\_\_  
Número del 2008; GAMA \_\_\_\_\_ a Fojas \_\_\_\_\_  
Número del 2008.

**REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES**

Revisados los Indices del Registro de Hipotecas y Gravámenes desde 1989 a la fecha, certifico que la propiedad individualizada precedentemente NO tiene en dicho periodo gravámenes vigentes.

**REGISTRO DE INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR**

Revisados igualmente durante el mismo periodo los Indices del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar, certifico que la referida propiedad NO tiene en dicho periodo Prohibiciones vigentes.

Revisados también los antecedentes relativos al inmueble, archivados en el Registro de Documentos de este Conservador, durante 20 años anteriores a 1989, certifico, que la propiedad referida, no tiene inscripciones de hipotecas, gravámenes, interdicciones ni prohibiciones vigentes.

**CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE**

Certifico que la(s) inscripción(es) de dominio a que se refieren los certificados precedentes, se encuentra(n) actualmente vigentes(s).

Código de verificación:  
Documento Incorpora Firma Electrónica Avanzada.  
Verifique en [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl)  
Página 1 de 2

  
Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas  
Archivero Judicial  
Viña del Mar

**CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y DE COMERCIO DE VIÑA DEL MAR**

9 Norte 623, Viña del Mar - Chile, Fono: 032-2072444, Fax: 032-2004199  
Email: conservador@cbrvina.cl, Portal Web: www.cbrvina.cl

**CERTIFICADO DE LITIGIOS**

Certifico que al margen de la(s) inscripción(es) de dominio de la(s) propiedad(es) mencionada(s) no hay constancia de haberse anotado juicio pendiente.-

VIÑA DEL MAR, 22 de Marzo del 2012

Código de verificación:  
Documento Incorpora Firma Electrónica Avanzada.  
Verifique en [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl)

Página 2 de 2



## Anexo 10. Estudios de Títulos.

FERNANDO  
Abogado

Valparaíso, abril 20 del 2012

De mi consideración:

OPERACIÓN SR. A.O.S.F.

REF.: TITULOS DEL INMUEBLE UBICADO EN VIÑA DEL MAR, CALLE SIN NOMBRE, QUE CORRESPONDE AL LOTE 181 DE LA POBLACIÓN SOL NACIENTE

Se han acompañado los siguientes nuevos antecedentes, referidos al inmueble cuyos títulos informase con fecha 3 del presente:

- 1.- Copia de la resolución administrativa que concede la posesión efectiva de la herencia quedada al fallecimiento de don J.D.M.P., en cuyo inventario se colaciona el inmueble al que se refiere mi mencionado informe.
- 2.- Copia de la inscripción de la posesión efectiva de la herencia quedada al fallecimiento de doña S.G.F., practicada a fs. N° en el Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo.

La resolución respectiva es de 1º de septiembre de 1995, dictada por el 4º Juzgado Civil de Valparaíso – Viña del Mar y al margen de la misma existe constancia de resolución dictada por el tribunal mencionado, de fecha 29 de diciembre de 1995, que declaró exenta el pago de impuesto de herencia a esta sucesión.

- 3.- Certificado del matrimonio contraído por don A.O.S.F., con doña L.I.B.G., bajo régimen de sociedad conyugal.

En consecuencia, en la operación proyectada la mencionada cónyuge deberá comparecer prestando su autorización.

- 4.- Certificado de afectación a utilidad pública otorgado por D.O.M. Viña del Mar, en el cual se deja constancia que el inmueble no se encuentra afecto a expropiación.

En consecuencia, doy por subsanadas las observaciones contenidas en mi aludido informe, aprobando en definitiva los títulos del inmueble al que se refiere, quedando a la espera de sus instrucciones respecto de tal operación.

Atentamente,

  
FERNANDO  
Abogado

FFC/ams

## **Anexo 11. Borrador de Escritura del Comprador.**

NOTARIA 27.04.12

**Banco**

**Fiscalía**

### **COMPRAVENTA CON MUTUO HIPOTECARIO PLUS**

- **El inmueble objeto de la compraventa e hipoteca puede ser cualquier bien raíz.**
- **Permite financiar hasta el 100% del valor de adquisición.**
- **El mutuo puede otorgarse a 8, 10, 12, 15, 18, 25 o 30 años de plazo.**
- **Puede otorgarse con plazo de gracia en el pago del dividendo**  
**(Versión: enero 2007)**

**(Modificada septiembre 2009 Interés Penal Facultativo)**

**(Modificada septiembre 2010 Circulares 3505-3506)**

**(Modificada cláusula seguros, gastos en la opción reducción de plazo)**

**(Versión Marzo 2012, modificada por Sernac Financiero)**

**Abogado don FERNANDO**

**Los datos de este borrador son para escriturar al mes de abril**

Comparecen: Doña A.M.A.G, chilena, viuda, (actividad), domiciliada en..., C.I. y R.U.T. N°9.464.xxx-x; don M.A.M.P. (individualizar), quien comparece como administrador de los bienes propios de su cónyuge doña P.A.M.A. (individualizar); don C.F.V.S., quien comparece como administrador de los bienes propios de su cónyuge doña G.A.M.A. (individualizar); en adelante denominados también como “el vendedor”; don **A.O.S.F.** chileno, casado bajo régimen de sociedad conyugal, (actividad), domiciliado en..., C.I. y R.U.T. N°13.766.xxx-x, en adelante denominado también como “el comprador”, “el deudor” o “el mutuuario”; y don A.D.S. y doña A.F.M. quienes comparecen en representación del Banco, sociedad anónima bancaria, en adelante denominado también como “el Banco”, quienes exponen:

**PRIMERO:** Doña A.M.A.G., doña P.A.M.A. y doña G.A.M.A. son dueñas del inmueble ubicado en Viña del Mar, calle sin nombre que corresponde al lote 181, rol 181 de la Población Sol Naciente, individualizado en el plano agregado con el N° xxx al Registro de Documentos del año 1983 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, cuyos deslindes son:

AL NORORIENTE, en línea quebrada con lote 180;

NORPONIENTE, con Pasaje sin nombre;

SURORIENTE, con lote 182; y

SURPONIENTE, con calle sin nombre.

Adquirieron dicha propiedad, la primera como cónyuge sobreviviente al disolverse la sociedad conyugal habida con don J.D.M.P. y todos por sucesión por causa de muerte al fallecimiento del mismo, según consta de la resolución administrativa otorgada con fecha 20 de noviembre del año 2007, por el Director Regional del Servicio de Registro Civil e Identificación, Región de Valparaíso e inscrita con el N°xxx en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas del año 2007, copia agregada conjuntamente con el certificado de pago total de impuesto a la herencia al Registro de Documentos con el N°xxx.

El título se inscribió a fs.xxx N°xxx en el Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, doña A.M.A.G., don M.A.M.P. en la calidad en que comparece y C.F.V.S. en la calidad en que comparece, venden, ceden y transfieren a don A.O.S.F., quien a su vez compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad individualizada en la cláusula primera del presente instrumento.

**TERCERO:** La propiedad se vende ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra y que el comprador declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que no sean los que por este instrumento se constituyen, respondiendo el vendedor del saneamiento en conformidad a la ley.

**CUARTO:** El precio de la compraventa es el equivalente en pesos, moneda legal, de 1430 Unidades de Fomento, por su valor diario a la fecha del presente contrato, que se entera y paga con el equivalente en pesos, moneda

legal, de **1.430** Unidades de Fomento, por su valor a la fecha de la presente escritura, que el Banco expresamente facultado por el mutuario pagará por cuenta de él al vendedor, lo que realizará con cargo a un préstamo que por igual cantidad de Unidades de Fomento le otorga al mutuario en este instrumento, en los términos que se señalan en esta escritura. Este pago lo efectuará el Banco por el valor en pesos, moneda nacional, de la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo, en el momento y en las condiciones que más adelante se señalan, las que son aceptadas expresamente por las partes.

Las partes declaran íntegramente pagado el precio de la compraventa y renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del contrato de compraventa contenido en este instrumento.

**QUINTO:** El comprador declara haber recibido materialmente y a su entera conformidad la propiedad objeto del presente contrato.

**SEXTO:** Las partes declaran cumplida cualquier promesa de compraventa celebrada entre ellas relativo al inmueble materia del presente contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio, completo y total finiquito.

**SEPTIMO:** Entre el Banco y el mutuario se ha convenido en el siguiente contrato de crédito hipotecario, el que se encuentra sujeto a las disposiciones legales generales sobre estas materias y a las estipulaciones que se señalan en las cláusulas siguientes.

**OCTAVO:** El Banco, a fin de que se entere el precio de venta referida en la cláusula cuarta del presente instrumento, da en préstamo al mutuario la cantidad de **1.430** Unidades de Fomento, declarando el deudor haber recibido el importe de este mutuo a su entera y total satisfacción y conformidad. La obligación rige desde el día primero del mes siguiente al de la fecha de este contrato. El mutuario a su vez, en este acto, otorga al Banco un mandato mercantil y gratuito, en conformidad a los artículos 233, 238, 241 y siguientes del Código de Comercio, para que entregue directamente al vendedor, y por su cuenta, el importe del referido mutuo, una vez que esté rigiendo esta obligación y se encuentre inscrita en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces competente la hipoteca que el deudor constituye en favor del Banco para caucionar dicho mutuo y a que se hace referencia en esta escritura. El mandato que el deudor otorga en esta cláusula por ser de interés tanto para el deudor, como para el vendedor y el Banco, podrá ser revocado

sólo una vez de producida la entrega efectiva y material del importe correspondiente. La revocación que haga el deudor producirá sus efectos a contar del décimo quinto día de su notificación al Banco, la que deberá practicarse por escrito en soporte papel y en la Sucursal bancaria a la que se encuentre adscrito el deudor.

El Banco acepta este mandato en los términos señalados. La obligación, para este efecto y respecto del mutuario, rige desde la fecha del presente instrumento.

**NOVENO:** El deudor se obliga a pagar al Banco la expresada cantidad de **1.430** Unidades de Fomento en el plazo de **300** meses, a contar del día primero del mes siguiente al de la fecha de este contrato, por medio de igual número de dividendos, mensuales, vencidos y sucesivos. Dichos dividendos comprenderán la amortización y los intereses. La tasa de interés real, anual y vencida que devenga el presente mutuo será del **5,2% anual**, que se devengará desde el día en que rija esta obligación.

El dividendo mensual que corresponda pagar considerará el interés devengado y además el correspondiente monto de amortización, todo lo cual se encuentra establecido en el desarrollo de la deuda elaborado para todo el período, facultando el deudor al Banco para reducir a escritura pública o para protocolizar dicho desarrollo, si este último lo estima necesario. El deudor declara conocer el desarrollo de la deuda, declarando las partes que esta forma parte del presente contrato para todos los efectos legales.

Los dividendos o cuotas se pagarán por mensualidades vencidas, dentro de los primeros diez días corridos del mes siguiente a aquel en que se hubieren devengado, o si este fuere inhábil, en el día hábil bancario inmediatamente anterior.

Queda expresamente estipulado que esta obligación tendrá el carácter de indivisible y solidaria para todos los efectos legales.

**DECIMO:** Los dividendos o cuotas deberán ser pagados en dinero efectivo por el equivalente del valor de las Unidades de Fomento a la fecha de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, si uno o más dividendos no fueren pagados dentro del plazo establecido en este instrumento, el Banco podrá determinar una tasa de interés superior a la tasa de interés pactada que se encontrare rigiendo, la que en todo caso no podrá exceder la tasa máxima permitida estipular para este tipo de operaciones de crédito de dinero, o una

inferior a la pactada, la que regirá desde el día primero del mes en que debió haberse pagado y hasta la fecha de pago efectivo. Adicionalmente, las partes acuerdan que respecto de las sumas que el Banco hubiere desembolsado por el deudor para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato y por las sumas que eventualmente hubiere anticipado por concepto de impuesto territorial, como también por cualquiera suma que el Banco tuviere que desembolsar con ocasión de este préstamo, el deudor desde la fecha del respectivo desembolso y hasta el pago íntegro de éste, abonará además intereses a razón de la tasa de interés pactada en este instrumento que se encontrare rigiendo a la fecha del correspondiente desembolso pudiendo determinar una tasa de interés superior a ésta, la que en todo caso no podrá exceder la tasa máxima permitida estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajutable, o una inferior a la pactada.

**UNDECIMO:** El deudor podrá reembolsar anticipadamente todo o una parte no inferior a un 10% del capital adeudado, debiendo conjuntamente pagar el dividendo del mes en que se efectúa el prepago, como también deberá pagar una comisión de prepago correspondiente al valor de un mes y medio de intereses calculados sobre el capital que se prepaga. Además, y si correspondiere, deberá pagar los intereses devengados durante el período de gracia y que a la fecha del prepago no se hubieren pagados. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias, éstas se harán únicamente en moneda corriente y por el equivalente al valor de las Unidades de Fomento a la fecha de hacerse efectiva la amortización. Si el prepago fuere parcial, se rebajarán proporcionalmente el valor de los dividendos posteriores a la amortización, sin alteración del plazo residual de la deuda. Del mismo modo, y también en el caso de un prepago parcial, no podrán modificarse ninguna de las demás condiciones del mutuo, sin expreso consentimiento del acreedor.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor al efectuar el reembolso anticipado de una parte del capital adeudado según lo ya expresado, y además, pagando el dividendo del mes respectivo mas la comisión de prepago, si correspondiere, podrá optar en reemplazo de la rebaja proporcional del monto de los dividendos posteriores a la amortización, según lo ya señalado, por disminuir el plazo residual del mutuo. En caso de tal opción, se requerirá que el monto de la amortización extraordinaria sea tal que permita reducir el plazo que resta del crédito sin aumentar el monto del dividendo o cuota mensual. Si el monto de la amortización no permitiere la reducción del plazo solicitada por el deudor en tales términos, se ajustará la reducción del plazo a aquel que permita mantener el dividendo o cuota mensual sin aumentar su monto. En todo caso,

el ejercicio y procedencia de esta opción se encuentra condicionada al otorgamiento de una escritura pública entre el Banco y el mutuario en la cual se deje constancia expresa de los nuevos montos y plazos en las que deberá pagarse la deuda no amortizada. Los costos asociados al ejercicio de esta opción, tales como honorarios de abogado, derechos notariales, derechos conservatorios, serán de cargo del deudor.

**DUODECIMO:** El deudor ha solicitado expresamente al Banco que la hipoteca que se constituya mediante este instrumento tenga por finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones que contrae por el presente instrumento y adicionalmente todas aquellas que adeude actualmente o contraiga en el futuro. Conforme a ello, el deudor, a fin de garantizar al Banco el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas las obligaciones que para él emanan en virtud del mutuo hipotecario que se le otorga en este instrumento; como asimismo y con el objeto de garantizar al Banco el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cualesquiera obligación que le adeude actualmente o le adeudare en el futuro, directa o indirectamente, en moneda nacional o extranjera, conjunta o separadamente, ya sea como suscriptor, aceptante, girador, endosante o avalista de letras de cambio, libranzas, pagarés u órdenes de pago distintas de los cheques, incluyendo la responsabilidad derivada de documentos endosados al Banco en garantía; por créditos simples o documentarios; por avances y sobregiros pactados o no pactados en cuenta corriente o en cuentas corrientes especiales; por contratos de apertura de líneas de crédito, cartas de crédito y operaciones de comercio exterior; por saldos en su contra que arrojen sus cuentas corrientes, sea por liquidaciones parciales o definitivas; por cheques, boletas de garantía, incluyendo los pagares suscritos o cualquiera otra clase de documentos mercantiles o bancarios, ya sea como deudor principal, como fiador simple o solidario o como codeudor solidario o a cualquier título; por mutuos de dinero, préstamos en moneda corriente efectuados con letras o pagarés o descuentos de letras de cambio; préstamos en cuenta especial, y por cualquier otro documento que contenga una operación de crédito de dinero, incluyendo otros derivados del uso de tarjeta de crédito, de débito, cargos en cajeros automáticos, pagos de servicios autorizados, uso de dinero electrónico, comisiones autorizadas, transferencias a terceros autorizadas, tanto electrónicas como por otros medios; por los intereses, reajustes, costas y gastos de protestos en su caso que correspondan, y por las renovaciones o reprogramaciones actuales o futuras de todas estas operaciones y documentos, ya sea que estas obligaciones se hayan contraído en la Oficina

Principal del Banco o en cualquiera otra establecida o que se estableciere tanto dentro como fuera del territorio de la República o que se hayan contraído antes o después de la prórroga del plazo de duración de la deuda en su caso, o por gastos incurridos por el deudor, como asimismo, para garantizar cualquiera obligación emanada de uno o más contratos de los cuales se deriven para dicha persona cualquier tipo o clase de obligación de dinero para con el Banco, como ser, por vía ejemplar, contratos u operaciones de leasing, de factoring o factoraje, de compraventa de bienes corporales, muebles o inmuebles, o incorporales, inversiones financieras y otros compromisos, y en general cualquier obligación contraída directa o indirectamente con el Banco, constituye primera hipoteca con cláusula de garantía general en favor del Banco sobre la propiedad ya singularizada. Se comprenden en la hipoteca anterior todos los inmuebles que por adherencia o destinación pertenezcan o se reputen pertenecer a la propiedad hipotecada, sus frutos naturales y civiles, aumentos y mejoras útiles, necesarias o voluntarias. El deudor, se obliga a no enajenar ni prometer la enajenación por venta o cualesquiera otro título traslativo del dominio, gravar en cualquier forma, constituir derechos reales o personales de cualesquiera naturaleza en favor de terceros, subdividir, ni arrendar o subarrendar en todo ni en parte la propiedad materia de este contrato sin consentimiento previo otorgado por escrito por un representante autorizado del Banco, prohibiciones que deberán inscribirse en el registro correspondiente. El Banco, representado en la forma indicada en la comparecencia, acepta expresamente la constitución de estas hipotecas y prohibiciones a su favor.

**DECIMO TERCERO:** El mutuario se obliga a mantener aseguradas las construcciones existentes o que se levanten en la propiedad hipotecada, contra el riesgo de incendio y daños materiales, ***con todos sus adicionales, incluyendo incendio a consecuencia de sismo y daños materiales a consecuencia de sismo***, en una suma no inferior al valor del seguro recomendado en la tasación efectuada por el propio Banco, el cual las partes declaran conocer y que forma parte integrante de esta escritura, excluyendo de la materia objeto del seguro el terreno hipotecado. Esta obligación se mantendrá vigente durante todo el plazo en que el mutuario mantenga deudas vigentes o vencidas con el Banco, ya sea que emanen del presente instrumento o de cualquier otro en que resulte obligado.

Por el presente instrumento el deudor otorga un mandato en los términos del artículo 241 del Código de Comercio al Banco para que éste, actuando en nombre y en representación del deudor, pueda contratar el seguro antes

referido **y sus adicionales**, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva prima por cuenta del deudor, quedando el Banco expresamente facultado para proceder a solicitar la suscripción o la renovación periódica de dicho seguro durante todo el plazo en que el mutuario mantenga deudas vigentes o vencidas con el Banco, ya sea que emanen del presente instrumento o de cualquier otro en que resulte obligado, para acordar y contratar en cada solicitud de suscripción o renovación las condiciones de coberturas, prima, base de cálculo, vigencia y cualquier otra condición o términos de la póliza. El presente mandato, por ser de interés tanto para el deudor como para el Banco, sólo podrá ser revocado una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones que el deudor mantenga con el Banco. La revocación que haga el deudor producirá sus efectos a contar del décimo quinto día de su notificación al Banco, la que deberá practicarse por escrito en soporte papel y en la Sucursal bancaria a la que se encuentre adscrito el deudor.

El deudor declara estar en pleno conocimiento que las coberturas adicionales al riesgo de incendio y daños materiales estipuladas en ésta cláusula, son voluntarias y que en tal carácter otorga el mandato para que el Banco las contrate por su cuenta, en los términos de esta cláusula.

El deudor se obliga a entregar oportunamente al Banco las pólizas respectivas, con constancia de estar pagadas al contado por todo el período de cobertura a que ellas se refieran. Asimismo, la póliza deberá expresar en sus condiciones particulares, que el valor del seguro recomendado en el informe de tasación efectuado por el Banco del bien raíz hipotecado, con sus construcciones y obras anexas, para el sólo efecto del seguro, no será motivo de discusión por parte de la compañía aseguradora en caso de siniestro y que los términos, condiciones y vigencia de la póliza no podrán ser modificados sin previo consentimiento del Banco.

En caso que la póliza presentada por el deudor no cumpla uno cualquiera de los requisitos señalados, el Banco, en atención al evidente interés asegurable que tiene en el bien hipotecado, estará autorizado para no aceptarla, y se entenderá por ese solo hecho facultado para contratarla y renovarla periódicamente en las condiciones establecidas en esta cláusula en virtud del mandato que se le confiere. Asimismo, el Banco se entenderá especialmente facultado para contratar el seguro, en caso que el deudor no contratare éste en la forma u oportunidad antes indicada o no lo renovare oportunamente. La póliza, ya sea contratada por el deudor o el Banco en virtud del mandato conferido, deberá extenderse a nombre y a favor del Banco, como acreedor

hipotecario y único beneficiario de las mismas. El seguro podrá contratarse por años, pero si sesenta días antes del vencimiento no se renovare por el deudor, dando el aviso respectivo al Banco, este último estará facultado para hacerlo por cuenta de aquél pagando las primas necesarias para mantener vigente el seguro ya señalado. El Banco, en virtud del mandato antes conferido, tiene derecho en todo caso, aún con la prescindencia del deudor, para contratar el seguro con sus adicionales, renovarlo y cargarle su costo.

***Asimismo, el mutuario deberá contratar un seguro de desgravamen hipotecario por todo el tiempo que se encuentre vigente la deuda y por un monto equivalente a ella.***

El seguro deberá tomarse a nombre del Banco y la prima cancelarse al contado por el deudor, debiendo ser el Banco el único beneficiario. Por el presente instrumento el deudor otorga un mandato en los términos del artículo 241 del Código de Comercio al Banco para que éste, actuando en nombre y en representación del deudor, pueda contratar el seguro antes referido en una compañía de seguros establecida en Chile y pagar la respectiva prima por cuenta del deudor, quedando el Banco expresamente facultado para proceder a la renovación periódica de dicho seguro, durante todo el período de vigencia del crédito, y para acordar en cada renovación las condiciones de la cobertura, ya sea la prima, base de cálculo de ella, vigencia y cualesquiera otras condiciones o términos de la póliza. El presente mandato, por ser de interés tanto para el deudor como para el Banco, sólo podrá ser revocado una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones que el deudor mantenga con el Banco. La revocación que haga el deudor producirá sus efectos a contar del décimo quinto día de su notificación al Banco, la que deberá practicarse por escrito en soporte papel y en la Sucursal bancaria a la que se encuentre adscrito el deudor.

***En caso que la póliza presentada por el deudor no cumpla uno cualquiera de los requisitos señalados, no se renovare oportunamente o no acredite el pago al contado de toda la prima, el Banco, en atención al evidente interés asegurable que tiene en la persona del asegurado, estará autorizado para no aceptarla y por ese solo hecho se entenderá especialmente facultado para contratar el seguro en virtud del mandato conferido en las condiciones aquí establecidas.***

Asimismo, sin perjuicio del mandato antes conferido, el deudor reconoce el derecho del Banco para contratar el seguro de desgravamen antes referido, en

su calidad de asegurado en los términos del artículo 569 del Código de Comercio, obligándose al pago de la prima.

Las partes acuerdan que para los efectos de acreditar el cumplimiento de los mandatos a que se refiere la presente cláusula, se estimará como suficiente rendición de cuentas la información sobre el seguro contenida en el certificado de cobertura de la o las pólizas contratadas por el Banco, como asimismo cualquier otro documento, comunicación, recibo o comprobante de pago en que se individualice el seguro contratado o el rechazo de su contratación por parte de la Compañía si fuere el caso.

En atención al evidente interés asegurable que el Banco tiene en el bien hipotecado como en **la persona del asegurado**, se conviene expresamente que en caso que los seguros indicados en ésta cláusula hayan sido contratados por el Banco como beneficiario de ellos, ya sea a través de pólizas colectivas o individuales y en virtud del mandato, el deudor en caso alguno podrá poner término anticipado a las coberturas que estén vigentes, requiriéndose siempre el consentimiento previo y escrito del Banco, ya sea para el término anticipado de las coberturas contratadas por éste último, o para reemplazarlas por otras, debiendo siempre éstas cumplir con los requisitos señalados en esta cláusula.

De conformidad a las normas emanadas de la Superintendencia de Valores y Seguros, el deudor declara estar en conocimiento que puede contratar los seguros a que se refiere ésta cláusula, en las condiciones establecidas en ella, por su cuenta directamente en cualquier entidad aseguradora o a través de cualquier corredor de seguros del país.

El deudor autoriza expresamente al Banco para cargar en su cuenta corriente todos los gastos y primas, con los intereses que correspondan, por la contratación de los seguros a que se refiere esta cláusula, ya sea que ellos los contrate el Banco por cuenta propia o en virtud del mandato que se le confiere, como asimismo los gastos por tasaciones que se deban efectuar con motivo de la suscripción de este contrato o bien para la contratación de los seguros. El Banco podrá aceptar endosos de pólizas de seguros ya contratados por el deudor, previa valorización y aceptación de éste.

**DECIMO CUARTO:** El Banco otorgará recibo del pago de las cuotas o dividendos, indicando separadamente las sumas que correspondan a amortización e intereses, cuando proceda.

**DECIMO QUINTO:** El Banco podrá a su arbitrio exigir anticipadamente el pago de la totalidad del mutuo referido en la presente escritura, o la suma a que éste se encuentre reducido, una vez que transcurran quince días de verificado uno o más de los casos siguientes: a) Si se retarda el pago de cualquier dividendo o cuota de capital y/o intereses más de diez días corridos. b) Si la propiedad experimenta deterioros que a juicio del Banco hagan insuficiente la garantía y no se diere, dentro de diez días corridos después de requerido por escrito el deudor, nuevas garantías a satisfacción del Banco. c) Cuando en su caso, sin consentimiento escrito del Banco, se demoliere todo o parte de los edificios o construcciones existentes o que se construyan en el futuro en la propiedad hipotecada, o se efectuare cualquier transformación o alteración en los referidos edificios o construcciones, aún cuando no disminuya la garantía ni la haga insuficiente. d) Si el deudor cae en insolvencia, entendiéndose configurada esta situación por el sólo hecho de cesar en el pago de una obligación de dinero para con cualquier acreedor y sin perjuicio de que se acredite la insolvencia por otros medios aptos. e) Si el deudor no acreditare a satisfacción del Banco y en las oportunidades que éste se lo exija, que el préstamo ha sido destinado o está afecto al cumplimiento del objeto de la operación señalada en la respectiva solicitud, la que para estos efectos se considerará como parte integrante de este contrato. f) Si el deudor infringiere una cualquiera de las prohibiciones establecidas en el presente instrumento, sin perjuicio de que el Banco pueda ejercer las demás acciones legales por este incumplimiento contractual. g) Si no existiere o fueren ineficaces los seguros referidos en este instrumento. El no ejercicio oportuno por parte del Banco del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará de manera alguna renuncia al mismo, reservándose el Banco la facultad de ejercerlo cuando lo estime conveniente.

**DECIMO SEXTO:** El deudor declara haber recibido de parte del Banco en forma cabal y oportuna, toda la información necesaria acerca de los gastos globales aproximados que demanda esta operación, tales como impuestos, gastos notariales, honorarios por estudio de títulos y redacción de escritura, derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y primas de seguros. Asimismo, el deudor declara conocer y aceptar que el Banco tasa e informa los títulos del inmueble que se le ofrece en garantía hipotecaria, de acuerdo a pautas y criterios internos que aseguren la validez de dicha garantía, en resguardo de sus derechos, siendo de exclusiva responsabilidad de las partes de la compraventa el contratar sus propios asesores, profesionales y técnicos que resguarden sus derechos, declarando que está

en pleno conocimiento de los antecedentes legales, judiciales, municipales o administrativos relativos al inmueble objeto del presente contrato, de manera tal que asume la total responsabilidad de toda contingencia, de cualquier naturaleza, que pudiere afectar al inmueble, liberando de toda responsabilidad al Banco.

**DECIMO SEPTIMO:** Todos los gastos notariales y de conservador, impuestos y derechos derivados del presente instrumento, como asimismo los que en el futuro se originen con ocasión del alzamiento de las garantías constituidas en este instrumento, tales como, honorarios de abogado, gastos notariales y de conservador, serán de exclusivo cargo del deudor.

**DECIMO OCTAVO:** Las partes fijan su domicilio en la ciudad de VIÑA DEL MAR para todos los efectos legales a que hubiere lugar, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales. Los pagos y demás operaciones a que dé lugar el presente instrumento, se efectuarán en las oficinas del Banco.

**DECIMO NOVENO:** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta escritura, para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamientos y cancelaciones que sean necesarias en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

**VIGESIMO:** El vendedor, de acuerdo a lo estipulado en las cláusulas cuarta y octava, se da por recibido del importe del préstamo que por este instrumento se le otorga al deudor, aceptando expresamente que el Banco se lo entregue efectiva y materialmente sólo una vez inscrita la hipoteca que se constituye en favor del mismo Banco en este instrumento, debiendo con todo, encontrarse rigiendo dicha obligación.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Los comparecientes confieren mandato suficiente al **BANCO** para que actuando en su representación, pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos y privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o completar esta escritura en relación con la individualización de la propiedad objeto del presente instrumento, sus deslindes o cualquier requisito que fuera necesario, a juicio del **BANCO** o del Conservador de Bienes Raíces respectivo, para inscribir adecuadamente el dominio a nombre del comprador y a favor del Banco las garantías estipuladas en este instrumento, pudiendo efectuar las anotaciones, inscripciones, subinscripciones y aclaraciones que fueren necesarias. El **BANCO** representado en la forma señalada en la comparecencia, acepta el presente mandato.

**VIGESIMO SEGUNDO:** El contrato de mutuo hipotecario de que da cuenta el presente instrumento no cuenta con sello Sernac.

**VIGESIMO TERCERO:** El Banco cuenta con un servicio de atención al cliente para atender las consultas y reclamos de éste, cuyos requisitos y procedimientos establecidos para acceder a él se encuentran señalados en un documento adicional que el cliente declara conocer.

**VIGESIMO CUARTO:** Presente a este acto doña **L.I.B.G.**, chilena, (actividad), cónyuge del deudor y de su mismo domicilio, C.I. y R.U.T. N°14.585.xxx-x, y expone: Que autoriza expresamente a su cónyuge para la celebración de los contratos de que da cuenta esta escritura para todos los efectos legales que correspondan, en especial para la constitución de la hipoteca y de las prohibiciones en favor del Banco establecidas en este instrumento.

**VIGESIMO QUINTO:** Por este mismo acto doña P.A.M.A. y doña G.A.M.A., ambas ya individualizadas, y exponen: Que para todos los efectos legales que correspondan, autoriza expresamente a sus respectivos cónyuges, para vender la propiedad materia de este instrumento.

**INSERTAR:**

**IMPUESTO DE HERENCIA:** Conforme certificado emitido por el SII agregado al registro de documentos del Conservador de Bienes raíces de Viña del mar del año 2008, se acredita el pago total del impuesto de herencia que gravaba las asignaciones quedadas al fallecimiento de don J.D.M.P.

Personería de los comparecientes

Contribuciones de bienes raíces

# Anexo 12. Memorando de Escritura

Memorando de Escritura

Page 1 of 2

## MEMORANDO DE ESCRITURA

Vencimientos		Estado Visación	Estado Contabilización	N° Carpeta WF	Fecha de Impresión
DPS SOL: 26/07/2012 Aprobación: 06/07/2012 Tasación: 04/04/2013		Aprobada	Contabilizada		27/12/2012 17:21:26

### RESUMEN

Regional Ciber	Sucursal Ciber	■ Ejecutivo Especialista	Abog. Escriturador	Fec.Costo Fondo	Fec.Limite Firma	Notaria Asignada
Rolones	Ciber Valparaíso	Alejandra Saavedra Gueichapiren	Fernando	04/04/2012	04/05/2012	Notaria (valparaíso)
Zona Banco	■ Sucursal Boo.	■ Ejecutivo de Control	■ Ejecutivo de Negocio	Fec. Inicial CF	Fec.Aprobación	Abog. Titulos
ZONA REGIONAL V	Vina -	Carolina		04/04/2012	08/03/2012	Fernando
Envío Correspondencia	■ Forma de Pago Dividendo	Segmento Solicitante	■ Gestoría	Fec.Escritura		Convenio Inmob.
Canal	Servicio Operativo	CARGO AUTOMÁTICO EN CTA. CTE.	Chile	Sin Gestoría	30/04/2012	
Uno a Uno		N° PCF	Fecha de Contabilización	Fecha Cálculo	Valor UF	
			07/05/2012	30/04/2012	22591.21	

### SOLICITANTE

■ Nombre A.G.S.F.	■ RUT	■ Dirección	Profesión/ Actividad	Beneficiario
	13.766.XXX-X	Sin Dirección	Sin Información	NO
E-mail	■ Fec.Nacimiento	■ Tipo Solicitante	■ Estado Civil	■ Regimen Matrimonial
@yahoo.cl	26/10/1976	Dependiente	Casado	Sociedad Conyugal
■ Porc.Seguro Desgravam(%)	■ Fec.DPS	Tasa Seg. Desgrav	Sobrepriima	Total Seguro(%)
100	28/03/2012	0.25		0.25
Estado DPS	■ Polliza Seg. Cesantía	Tasa. Seg Cesantía		■ Póliza
APROBADA				M091
				■ B.Tributario
				0

### CONYUGE DEL SOLICITANTE

■ Nombre	■ RUT	Nacionalidad	■ Fec.Nacimiento	Profesión/ Actividad
L.B.G.	14.585.XXX-X	Chilena	08/03/1980	Sin Información

### VENDEDOR

■ Nombre	■ RUT	■ Dirección Particular	Profesión/ Actividad	Beneficiario
A.M.A.G.	9.464.XXX-X	Sin Dirección	Sin Información	NO
E-mail	■ Estado Civil	■ Regimen Matrimonial		Nacionalidad
	Casado	Sociedad Conyugal		Chilena

### CONYUGE DEL VENDEDOR

■ Nombre	■ RUT	Nacionalidad	Profesión/ Actividad
J.D.M.P.	6.631XXX-X	Chilena	Sin Información

### VENDEDOR

■ Nombre	■ RUT	■ Dirección Particular	Profesión/ Actividad	Beneficiario
P.M.A.	13.990.XXXX	Sin Dirección	Sin Información	NO
E-mail	■ Estado Civil	■ Regimen Matrimonial		Nacionalidad
	Casado	Sociedad Conyugal		Chilena

### CONYUGE DEL VENDEDOR

■ Nombre	■ RUT	Nacionalidad	Profesión/ Actividad
M.A.M.F.	15.096.XXX-X	Chilena	Sin Información

### VENDEDOR

■ Nombre	■ RUT	■ Dirección Particular	Profesión/ Actividad	Beneficiario
G.A.M.A.	15.720.XXX-X	Sin Dirección	Sin Información	NO
E-mail	■ Estado Civil	■ Regimen Matrimonial		Nacionalidad
	Casado	Sociedad Conyugal		Chilena

### CONYUGE DEL VENDEDOR

■ Nombre	■ RUT	Nacionalidad	Profesión/ Actividad
C.V.S.	14.521.XXX-X	Chilena	Sin Información

### PROPIEDAD EN GARANTÍA

■ Tipo	■ Estado	Proyecto	Encad.	■ Dirección	Tipo Garantía
Casa	No Definida			Mercedes Contador N°	General
■ Comuna	■ Ciudad	■ Región	■ Bodega N°	■ Estacionamiento N°	■ Valor Tasación UF
Vina Del Mar	Vina Del Mar	5			1.435.000
■ Fec.Tasación	Fec.Titulos	■ Rol Propiedad	■ Rol Bodega	■ Rol Estacionamiento	■ Valor Tasación \$
04/04/2012	20/04/2012				32.352.247
				■ Póliza	■ Tasa
				0.2667	NO
				■ DFL-2	■ N.Propiedad
					1.188.000
				■ Mto.Min.Aseg	■ Mto.Min.Aseg. \$
					26.838.357

### ANTECEDENTES DEL CREDITO

■ Producto	MH Plus Vtr.		
■ Finalidad	Vivienda		
■ Destino	Compra Bien Reiz		
■ Monto Crédito	UF	1.430.0000	\$ 32.239.522
Total Crédito	UF	1.430.0000	\$ 32.305.430
Monto Bruto del Crédito	UF	1.430,60	\$ 32.318.985
Costo Total del Crédito	UF	0,00	\$ 0
Tasas de Interes	CF	3.9800	SP 1.2200
■ Tasa Interes Aplicada	Tasa Fija		
■ Comisión	c/Cargo	0,0000	s/Cargo 0,0000
■ Plazo en Años	25		
Número de Cuotas	300		
■ Meses de Gracia	0		
■ Mes de Exclusión			
■ Clausula de Prepago			
■ Primer Dividendo UF	UF	0,00	\$ 0
■ Sigüientes Dividendos UF	UF	0,00	\$ 0
■ Ultimo Dividendo UF	UF	0,00	\$ 0

27/12/2012



## Anexo 13. Liquidación de Pago.

### Liquidación de Pago

#### Aplicación de Fondos Hipotecario

Nº de Operación 254672  
Señor(a) A.O.S.F.  
Rut 13.766. XXX-X  
Fecha de otorgamiento: 30/04/2012  
Monto Credito UF 1.430 UF  
Monto Credito \$ \$ 32.332.043

Fecha Liquidación 17/07/2012  
Valor UF 22.609,82

#### Detalle Liquidación

Detalle	Monto \$
Crédito Hipotecario	\$ 32.332.043
<b>Total Liquidación</b>	<b>\$ 32.332.043</b>

#### Aplicación de Fondos

Tipo de Pago	Nº	Institución Financiera	Monto \$
Emisión Vale Vista	17/07/2012		\$ 32.332.043
<b>Total Aplicación de Fondos</b>			<b>\$ 0</b>

#### Observación

VALE VISTA REMOTO A G.M.A; P.M.A y A.M.A.G

## Anexo 14. Informe Final Legal.

### INFORME FINAL DE OPERACION DE CREDITO HIPOTECARIO

Operación: :  
Especialista:

#### **I. Deudor del crédito y constituyente de la hipoteca.**

- a.- Nombre: *A.O.S.F.*
- b.- Rut.: 13.766.xxx-x
- c.- Nombre constituyente de la hipoteca: *A.O.S.F.*
- d.- Rut.: 13.766.xxx-x

#### **II.- Título del crédito hipotecario.**

- a.- COMPRAVENTA CON MUTUO HIPOTECARIO PLUS
- b.- FECHA ESCRITURA: 30 DE ABRIL DE 2012. NOTARIA:
- c.- Nombre vendedor: *A.M.A.G. y OTROS*
- d.- Rut.: 9.464. xxx-x

#### **III.- Descripción del inmueble objeto de la garantía.**

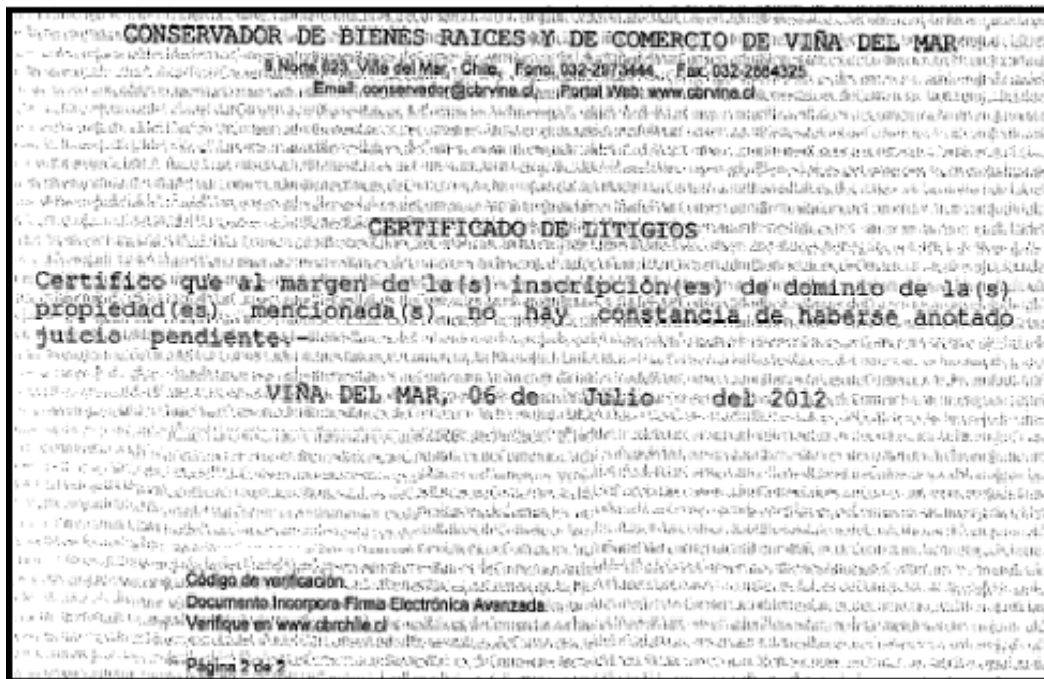
- a.- LOTE 181, DE CALLE SIN NOMBRE, ACTUALMENTE CALLE MERCEDES CONTADOR N°  
MIRAFLORES, DE LA POBLACION SOL NACIENTE
- b.- Comuna: VIÑA DEL MAR
- c.- Rol:

#### **IV.- Inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces.**

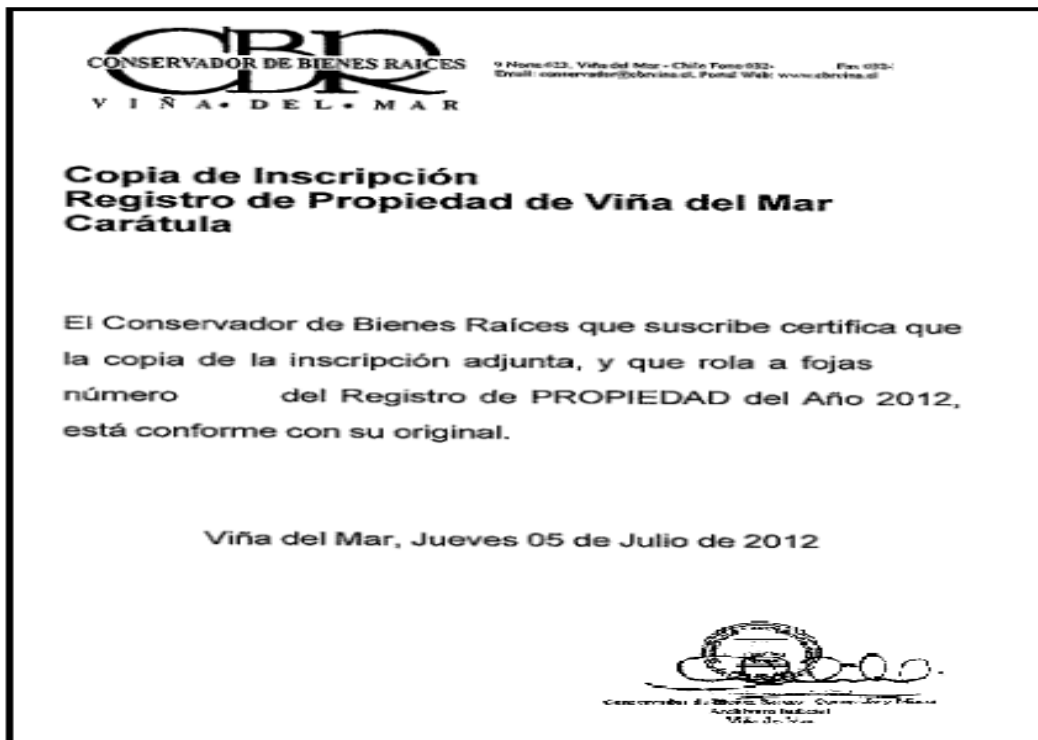
- a.- LA INSCRIPCION DE DOMINIO SE EFECTUO A FOJAS NUMERO DEL AÑO 2012, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE VIÑA DEL MAR, CON FECHA 5 DE JULIO DE 2012.
- b.- LA INSCRIPCION HIPOTECARIA, EN PRIMER LUGAR, CON CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL, SE EFECTUO A FOJAS NUMERO DEL AÑO 2012, DEL REGISTRO DE HIPOTECAS QUE LLEVA EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE VIÑA DEL MAR, PARA GARANTIZAR AL BANCO UN PRÉSTAMO POR UF 1.430 Y OTRAS OBLIGACIONES, CON FECHA 5 DE JULIO DE 2012.
- c.- LA PROHIBICION DE GRAVAR Y ENAJENAR SE INSCRIBIO A FOJAS NUMERO DEL AÑO 2012, DEL REGISTRO DE PROHIBICIONES DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE VIÑA DEL MAR, CON FECHA 5 DE JULIO DE 2012.



b) Certificado de Litigios.



c) Registro de Propiedad.





1 Viña del Mar, tres de Julio del año dos mil doce.- Don  
2 **A.O.S.F.**  
3 chileno, casado bajo régimen de sociedad conyugal,  
4 electrónico industrial, domiciliado en calle Libertad N°  
5 Ampliación Villa Dulce, Viña del Mar, cédula nacional de  
6 identidad y Rut No. 13.766XXX-X, es dueño del inmueble  
7 ubicado en Viña del Mar, calle Mercedes Contador N°  
8 , que corresponde al Lote N° 181, rol ciento ochenta  
9 y uno, de la Población Sol Naciente, Miraflores Alto,  
10 individualizado en el plano agregado con el número  
11 al Registro de Documentos del Conservador de Bienes  
12 Raíces de Valparaíso del año 1983, cuyos deslindes son:  
13 **AL NORORIENTE**, en línea quebrada con lote ciento  
14 ochenta; **NORPONIENTE**, con Pasaje Sin Nombre;  
15 **SURORIENTE**, con lote ciento ochenta y dos y  
16 **SURPONIENTE**, con calle Sin Nombre. Adquirió el  
17 referido inmueble por compra que hizo a doña  
18 **A.M.A.G.**, a don **M.A.M.P.**  
19 en su calidad de administrador de los bienes  
20 propios de su cónyuge doña **P.A.M.A.**  
21 y a don **C.F.V.S**  
22 en su calidad de administrador de los bienes  
23 propios de su cónyuge doña **G.A.M.A.**  
24 en la suma de MIL  
25 **CUATROCIENTAS TREINTA UNIDADES DE FOMENTO**  
26 (U.F.1.430) equivalente en pesos al día 30 de Abril del  
27 año 2012, íntegramente pagada con cargo a un mutuo.-  
28 Así consta de la escritura pública de Compraventa con  
29 Mutuo Hipotecario, otorgada en la Notaría de Valparaíso  
30

HIPOTECADO n  
 G. N°  
 PROHIBIDO  
 n G. N°  
 el 03 de Julio del  
 año 2012.-

**A.O.S.F a**  
**A.C.A.M y**  
**OTRAS**

1 de don M.A.D.L. \_\_\_\_\_ , con fecha 30 de Abril  
2 del año 2012.- El título anterior de dominio se encuentra  
3 inscrito a fojas \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_ en el Registro de  
4 Propiedad de este Conservador del año 2008.- Se deja  
5 constancia que se tuvo a la vista Certificado Municipal  
6 Número \_\_\_\_\_ , otorgado por la Dirección de Obras de  
7 la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, con fecha 27 de  
8 Junio del año 2012.- Requirió don J.F. \_\_\_\_\_ - Mv.-  
9 \_\_\_\_\_ - Rol N°

d) Registro de Hipotecas

**CONSERVADOR DE BIENES RAICES**  
**VIÑA DEL MAR**


9 Monc 623, Viña del Mar - Chile Fono 033-2923444, Fax 033-2884325  
 Email: conservador@cbrrm.cl, Portal Web: www.cbrrm.cl

---

**Copia de Inscripción**  
**Registro de Hipotecas de Viña del Mar**  
**Carátula**

El Conservador de Bienes Raíces que suscribe certifica que la copia de la inscripción adjunta, y que rola a fojas 20-30 número del Registro de HIPOTECAS del Año 2012, está conforme con su original.

Viña del Mar, Jueves 05 de Julio de 2012





Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas  
 Archivero Judicial  
 Viña del Mar

CONSERVADOR DE BIENES RAICES  
 VIÑA DEL MAR



Hipoteca	20	
A.O.S.F.	21	No
a	22	Viña del Mar, tres de Julio del año dos mil doce.- Don
Banco	23	<b>A.O.S.F.</b>
	24	chileno, casado bajo régimen de sociedad conyugal,
	25	electrónico industrial, domiciliado en calle Libertad N°
	26	Ampliación Villa Dulce, Viña del Mar, cédula nacional de
	27	identidad y Rut No. 13.766XXX-X, CONSTITUYE
	28	HIPOTECA CON CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL
	29	sobre el inmueble ubicado en Viña del Mar, calle
	30	Mercedes Contador N° que corresponde al Lote N°

rol ciento ochenta y uno, de la Población Sol  
Naciente, Miraflores Alto, individualizado en el plano  
agregado con el número al Registro de Documentos  
del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año  
1983, cuyos deslindes son: AL NORORIENTE, en línea  
quebrada con lote ciento ochenta; NORPONIENTE, con  
Pasaje Sin Nombre; SURORIENTE, con lote ciento  
ochenta y dos y SURPONIENTE, con calle Sin Nombre.  
Hipoteca constituida en favor del BANCO  
Rut. N° , representado por don  
**A.M.D.S.** chileno, casado, ingeniero  
comercial, cédula nacional de identidad y Rut. N°  
12.475.XXX-X y por doña **A.C.F.M.**  
chilena, casada, ingeniero comercial, cédula  
nacional de identidad No. 11.834.XXX-X todos con  
domicilio en Avenida Libertad Oficina Viña del  
Mar; a fin de garantizar al citado Banco el cumplimiento  
exacto, íntegro y oportuno de todas las obligaciones que  
para el deudor, don **A.O.S.F.**  
emanan en virtud del mutuo  
hipotecario que se le otorga en la escritura por la cual se  
inscribe, ascendente a la suma de MIL CUATROCIENTAS  
TREINTA UNIDADES DE FOMENTO (U.F.I.430), que se  
obliga a pagar, en el plazo de 300 meses, por medio de  
igual número de dividendos, mensuales, vencidos y  
sucesivos, que comprenderán la amortización y los intereses  
pactados. La tasa de interés real, anual y vencida que  
devenga el referido mutuo, será del 5,2 por ciento anual.  
La presente hipoteca garantiza, además, el cumplimiento  
exacto, íntegro y oportuno de todas y cualesquiera

1 obligación que le adeude actualmente o le adeudare en el  
2 futuro, directa o indirectamente, en moneda nacional o  
3 extranjera, conjunta o separadamente, ya sea como  
4 suscriptor, aceptante, girador, endosante o avalista de letras  
5 de cambio, libranzas, pagarés u órdenes de pago distintas  
6 de los cheques, incluyendo la responsabilidad derivada de  
7 documentos endosados al Banco en garantía; por créditos  
8 simples o documentarios; por avances y sobregiros pactados  
9 o no pactados en cuenta corriente o en cuentas corrientes  
10 especiales; por contratos de apertura de líneas de crédito,  
11 cartas de crédito y operaciones de comercio exterior; por  
12 saldos en su contra que arrojen sus cuentas corrientes, sea  
13 por liquidaciones parciales o definitivas; por cheques,  
14 boletas de garantía, incluyendo los pagarés suscritos o  
15 cualquiera otra clase de documentos mercantiles o  
16 bancarios; ya sea como deudor principal, como fiador  
17 simple o solidario o como codeudor solidario o a cualquier  
18 título; por mutuos de dinero, préstamos en moneda  
19 corriente efectuados con letras o pagarés o descuentos de  
20 letras de cambio; préstamos en cuenta especial y por  
21 cualquier otro documento que contenga una operación de  
22 crédito de dinero; incluyendo otros derivados del uso de  
23 tarjeta de crédito, de débito, cargos en cajeros automáticos,  
24 pagos de servicios autorizados, uso de dinero electrónico,  
25 comisiones autorizadas, transferencias a terceros autorizadas,  
26 tanto electrónicas como por otros medios; por los intereses,  
27 reajustes, costas y gastos de protestos en su caso que  
28 correspondan; y por las renovaciones o reprogramaciones  
29 actuales o futuras de todas estas operaciones y documentos,  
30 ya sea que estas obligaciones se hayan contraído en la

1 Oficina Principal del Banco o en cualquiera otra  
2 establecida o que se estableciere tanto dentro como fuera  
3 del territorio de la República o que se hayan contraído  
4 antes o después de la prórroga del plazo de duración de  
5 la deuda en su caso o por gastos incurridos por el deudor,  
6 como asimismo, para garantizar cualquiera obligación  
7 emanada de uno o más contratos de los cuales se deriven  
8 para dicha persona cualquier tipo o clase de obligación de  
9 dinero para con el Banco, como ser, por vía ejemplar,  
10 contratos u operaciones de leasing, de factoring o factoraje,  
11 de compraventa de bienes corporales, muebles o inmuebles  
12 o incorporeales, inversiones financieras y otros compromisos  
13 y en general, cualquier obligación contraída directa o  
14 indirectamente con el Banco.- Así consta de la escritura  
15 pública de Compraventa con Mutuo Hipotecario, otorgada  
16 en la Notaría de Valparaiso  
17 con fecha 30 de Abril del año 2012.- El título de  
18 dominio se encuentra inscrito a fojas número  
19 en el Registro de Propiedad de este Conservador del año  
20 en curso.- Requirió don J.F. Mv.  
21   
22   
23  
24

e) Registro de Prohibiciones.

		Viña del Mar - Calle Esmeralda 132-113344 - Fón: 4122-2464925 Email: conservador@cbi.vma.cl, Portal Web: vma.cbi.vma.cl
<b>Copia de Inscripción                  Registro de Prohibiciones de Viña del Mar                  Carátula</b>		
<p>El Conservador de Bienes Raíces que suscribe certifica que la copia de la inscripción adjunta, y que rola a fojas número _____ del Registro de PROHIBICIONES del Año 2012, está conforme con su original.</p>		
Viña del Mar, Jueves 05 de Julio de 2012		
		
Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas Archivero Judicial Viña del Mar		

Prohibición	22	No
A.O.S.F	23	Viña del Mar, tres de Julio del año dos mil doce.ª Don
a	24	A.O.S.F.
BANCO	25	chileno, casado bajo régimen de sociedad conyugal,
	26	electrónico industrial, domiciliado en calle Libertad N°
	27	Ampliación Villa Dulce, Viña del Mar, cédula nacional de
	28	identidad y Rut No. 13.766.xxx-x, SE OBLIGA a no
	29	enajenar ni prometer la enajenación por venta o
	30	

cualesquiera otro título traslativo del dominio, gravar en  
cualquier forma, constituir derechos reales o personales de  
cualquiera naturaleza en favor de terceros, subdividir, ni  
arrendar o subarrendar en todo ni en parte, sin  
consentimiento previo otorgado por escrito por un  
representante autorizado del BANCO , Rut. N°  
representado por don **A.M.D.S.**  
chileno, casado, ingeniero comercial, cédula  
nacional de identidad y Rut. N° 12.475.xxx-x y por doña  
**A.C.F.M.** chilena, casada,  
ingeniero comercial, cédula nacional de identidad No.  
11.834 xxx-x todos con domicilio en Avenida Libertad  
Oficina Viña del Mar; el inmueble ubicado en  
Viña del Mar, calle Mercedes Contador N° , que  
corresponde al Lote N° , rol ciento ochenta y uno, de  
la Población Sol Naciente, Miraflores individualizado  
en el plano agregado con el número al Registro de  
Documentos del Conservador de Bienes Raíces de  
Valparaíso del año 1983, cuyos deslindes son: AL-  
NORORIENTE, en línea quebrada con lote ciento ochenta;  
NORPONIENTE, con Pasaje Sin Nombre; SURORIENTE,  
con lote ciento ochenta y dos y SURPONIENTE, con calle  
Sin Nombre. Así consta de la escritura pública de  
Compraventa con Mutuo Hipotecario, otorgada en la  
Notaría de Valparaíso de don **M.A.D.L.**  
con fecha 30 de Abril del año 2012.- El título de dominio  
se encuentra inscrito a fojas número en el  
Registro de Propiedad de este Conservador del año en  
curso.- Requirió don **J.F.** - Mv.- C.

