

# *Boletín Créditos Hipotecarios*

(Banca, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Agentes  
Administradores y Cajas de Compensación)

**Diciembre – 2010**

## I. Introducción

El presente informe expone las principales variables de créditos hipotecarios informadas por el sistema financiero, con el objeto de orientar la toma de decisiones de las personas que buscan financiamiento para comprar una vivienda.

Los antecedentes fueron recogidos el día 28 de diciembre de 2010, y se refieren<sup>1</sup> a créditos hipotecarios por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo.

<b>Cuadro 1: Instituciones indagadas</b>		
Bancos	Banefe Bice BBVA Condell Corpbanca Crédito e Inversiones De Chile Del Desarrollo Estado	Falabella Itaú Chile BCI Nova París Santander Chile Scotiabank Sud Americano Security Tbanc
Agentes Administradores	Bice Hipotecaria Cimenta Mutuo Hipotecario Chilena Consolidada (*) Concreces (*) Consortio Nacional Vida Contemporaria Hipotecaria Cruz Del Sur Euroamerica (*) Hipotecaria La Construcción	Mapfre Vida (*) Metlife Ohio National (*) Penta Vida Principal Vida Renta Nacional Vida Security Prevision (*) Valoriza (*)
Cajas de Compensación	18 de Septiembre Gabriela Mistral La Araucana	Los Andes Los Héroes
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Capual (*) Coocretal (*) Coopeuch	Detacoop (*) Oriencoop (*)

Fuente: Sernac.

(\*) Sin información de oferta de producto.

Algunas entidades indagadas quedaron fuera del análisis debido a que no exhibían información sobre el o los productos<sup>2</sup> ofrecidos.

<sup>1</sup> En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad a cotizar, esta se caracterizó por tratarse de un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

<sup>2</sup> La investigación abarca la información de mutuos y letras hipotecarias, no incluye leasing.

## II. Resultados

### ⇒ Resumen ejecutivo

De las 44 entidades indagadas, el 75% (33) ofrecería créditos hipotecarios (mutuos o letras). De éstos, el 94% (31 de 33 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de datos.

La principal deficiencia informacional, es que no se indica el valor final<sup>3</sup> a pagar por el crédito hipotecario.

Con respecto a un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) podemos señalar lo siguiente<sup>4</sup>:

- ✓ Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija oscilaron entre 4,50% y 7,0% anual, alcanzando una diferencia de 56%. Ambas tasas se observaron en el sector bancario.
- ✓ En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período<sup>5</sup> fluctuaron entre 3,1% y 5,85% anual, deduciéndose una diferencia de 89%. Estos extremos fueron advertidos en el sector bancario.
- ✓ La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios ofrecidos en letras por la Banca, 5,86%, resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca, Agentes Administradores y Cajas de Compensación, que registraron tasas promedio de 5,38%, 5,66% y 5,65% respectivamente. Note que antecedentes de la SBIF muestran que durante el 2008, 2009 y 2010<sup>6</sup>, las tasas de interés promedio de las letras (12 a 20 años plazo) han sido menores que la de los mutuos endosables, excepto en junio 09, donde ambas se igualaron.
- ✓ Entre diciembre de 2009 y diciembre de 2010, la tendencia de la evolución de las tasas de interés promedio de los créditos hipotecarios ha sido hacia la baja. No obstante, las tasas de interés han tendido a la baja por sobre todo hacia septiembre y luego comenzaron a aumentar, aunque se han mantenido por debajo de las exhibidas en diciembre 2009, enero y febrero 2010. En general, las Cajas de Compensación se ubicarían por sobre las ofrecidas en mutuos por la banca y agentes administradores, que sobresalen entre las más bajas. Mientras que las tasas de interés promedio ofrecidas en letras por el sector bancario se ubicarían como las más altas (excepto en agosto y octubre).

<sup>3</sup> Monto total acumulado a desembolsar mensualmente desde el inicio hasta el término del plazo del crédito.

<sup>4</sup> En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad, esta se caracterizó por tratarse de un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Se simuló un crédito hipotecario por UF 1.500 (75% del valor de un departamento de UF 2.000) a 20 años plazo. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

<sup>5</sup> Independiente de cuanto dure el período 1.

<sup>6</sup> Sobre la base de antecedentes disponibles hasta junio de 2010.

- ✓ Antecedentes de la SBIF muestran que las tasas de interés promedio de los créditos hipotecarios pactados entre 12 y 20 años plazo, se han mantenido relativamente estables a partir del segundo cuatrimestre de 2009, retomando niveles de tasas exhibidas en 2007, esto es, niveles precrisis financiera internacional. Estas tasas presentaron una escalada alcista en la segunda mitad del 2008 y descendieron en el primer cuatrimestre de 2009. En consecuencia, dependiendo del horizonte de tiempo con el cual se las compare y el escenario económico al cual se circunscriben, los precios de los créditos hipotecarios (las tasas de interés) serán mayores o menores.
- ✓ Si bien las tasas de interés de los créditos hipotecarios tienden a seguir una trayectoria similar a la evolución de la Tasa de Política Monetaria, pero de forma rezagada, durante el 2009 y el 2010, no exhiben la magnitud de los movimientos de ésta.
- ✓ El dividendo<sup>7</sup> total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostraron un piso de UF 10,2132 y un techo de UF 12,62 mensual, lo que refleja una diferencia de 24%. El piso se observó en agentes administradores y el techo en el sector bancario.
- ✓ Con respecto al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos en UF a tasa fija, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 391%; con un piso en agentes administradores y un techo en el sector bancario. Mientras que en créditos en UF a tasa variable o mixta, las diferencias pueden alcanzar hasta 47%.  
En lo que concierne al eventual encarecimiento de las tarifas del seguro de incendio y sismo, producto del terremoto del 27 de febrero pasado, se pudo advertir que entre diciembre y febrero<sup>8</sup> de 2010, 17 de 23 entidades, 74% del total de casos posibles de comparar, aumentaron su valor. En promedio el alza alcanzó a 20,2%, pudiendo ascender hasta un 122,9%.
- ✓ Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta 71%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 19,2930 y un monto máximo de UF 33,0, lo que se constató al contrastar los sectores de Agentes Administradores con las Cajas de Compensación y, Cooperativas de Ahorro y Crédito, respectivamente. Recordemos que estos desembolsos consideran el pago de impuestos, que fueron suprimidos durante el 2009 y rebajados hasta la mitad de lo que había sido su cobro normal, a partir del presente año.  
Entre diciembre de 2009 y diciembre de 2010, los gastos operacionales se incrementaron en promedio un 21%.
- ✓ El precio es una variable clave para la toma de decisiones de los consumidores. Es un parámetro que permite orientar la decisión de consumo en base al costo que tiene un producto. En el caso del crédito, el precio esta

<sup>7</sup> Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer periodo, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.

<sup>8</sup> Sobre la base de antecedentes recogidos entre el 24 y el 26 de febrero de 2010, es decir, antes del terremoto.

dado por la tasa de interés informada. Sin embargo, ésta no es suficiente para elegir una opción de financiamiento, pues no refleja adecuadamente el costo que tienen que asumir los consumidores al adquirir un crédito hipotecario.

Una alternativa que permitiría avanzar en tal sentido, sería informar el costo anual equivalente del crédito (CAE), esto es, el costo efectivo anual de la deuda.

Otros dos factores que ayudan a contar con una información más representativa del costo de la deuda son: (a) el número de veces sobre el capital (NVK), esto es, cuántas veces terminaría pagando el capital solicitado de crédito y (b) el costo total a pagar (Costo TL), es decir, el valor del dividendo mensual por el número de dividendos a pagar. En ambos parámetros se puede considerar además como costo para el consumidor, el gasto operacional del crédito.

Con respecto a estos indicadores<sup>9</sup> se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta:

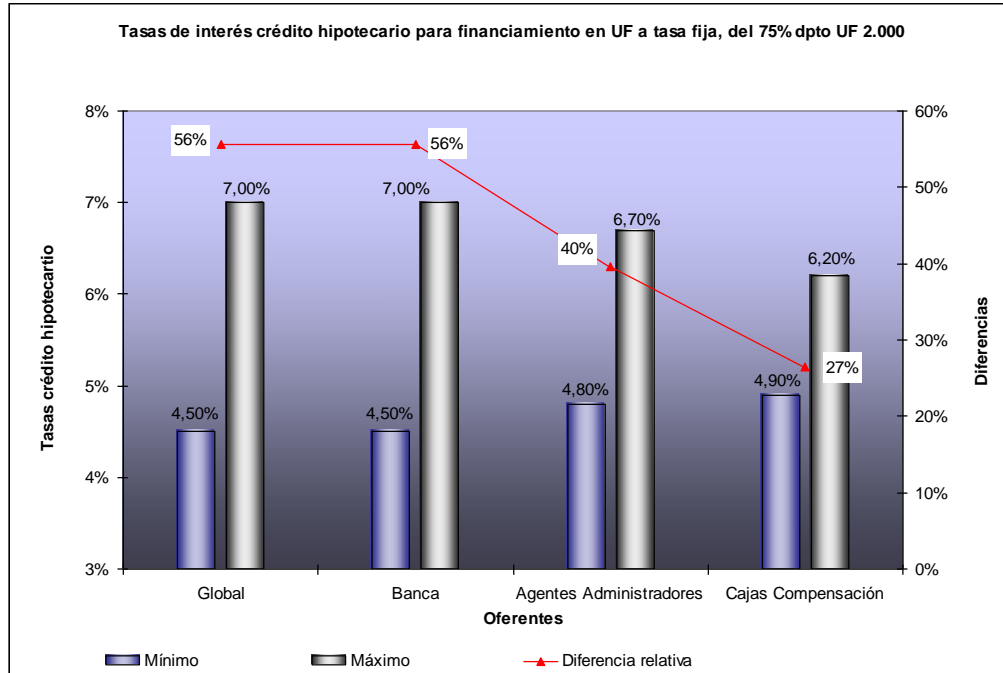
- 50%, en el Costo Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios<sup>10</sup>. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando UF más una tasa que oscila entre 5,73% y 8,57% anual.
- 23%, en el Costo Total a Pagar (Costo TL) y el NVK. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando entre UF 2.477 (1,65 veces el capital solicitado) y UF 3.059 (el doble del capital original).

<sup>9</sup> Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, considerando los gastos operacionales del crédito hipotecario.

<sup>10</sup> Financiamiento del 75% del valor de un departamento de UF 2.000, a 20 años plazo.

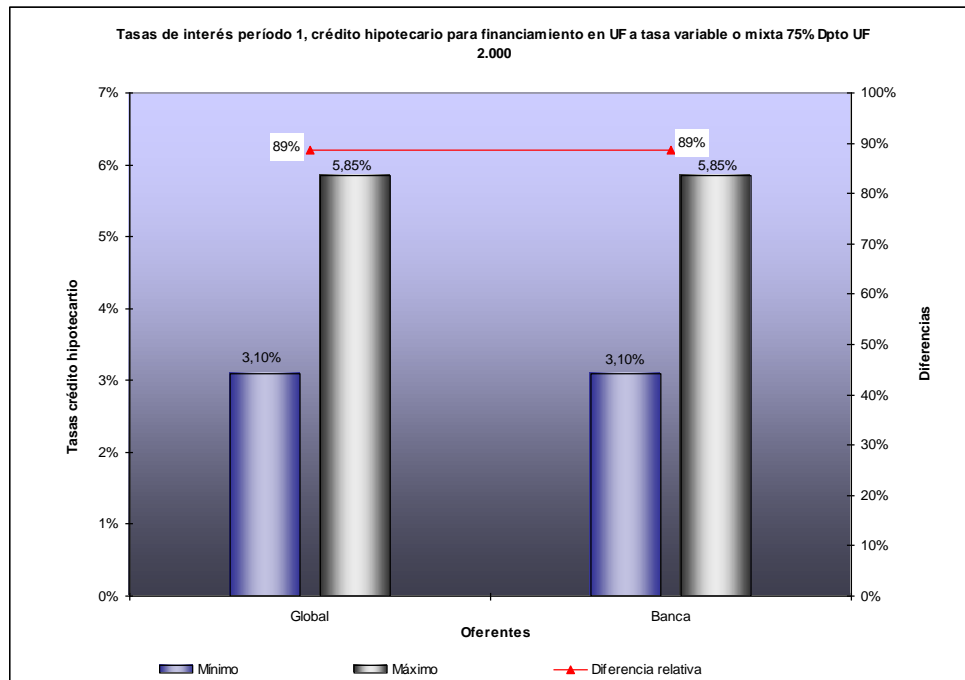
## 1. Tasas de interés

**Gráfico 1**



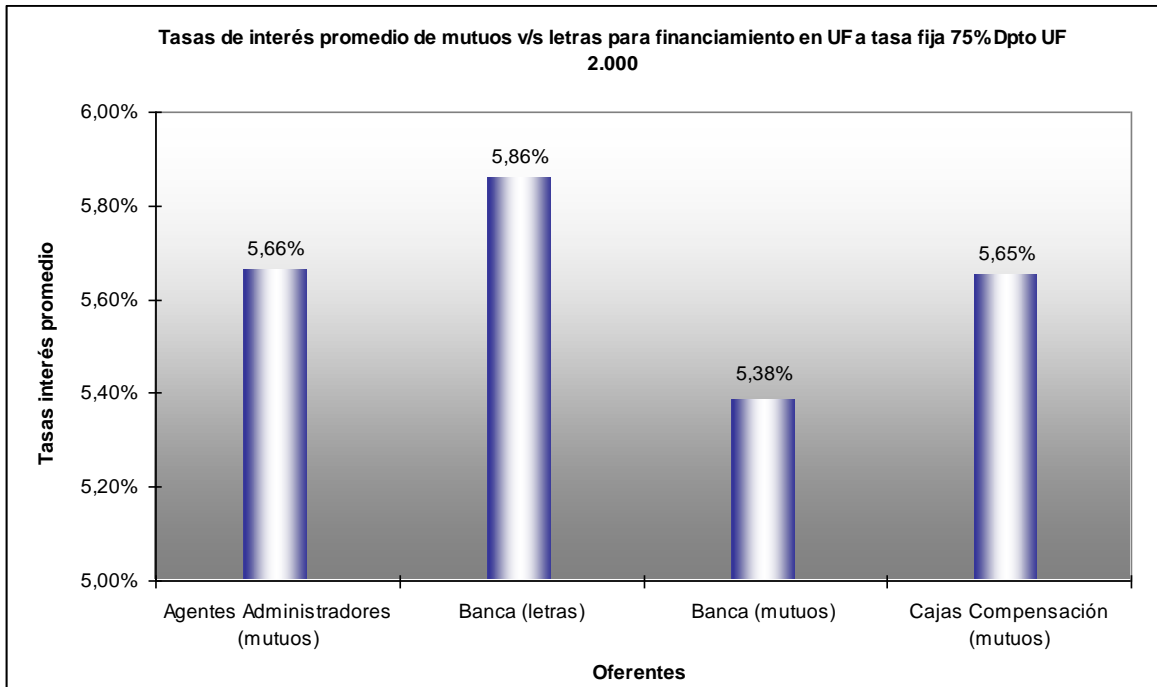
Fuente: Sernac.

**Gráfico 2**



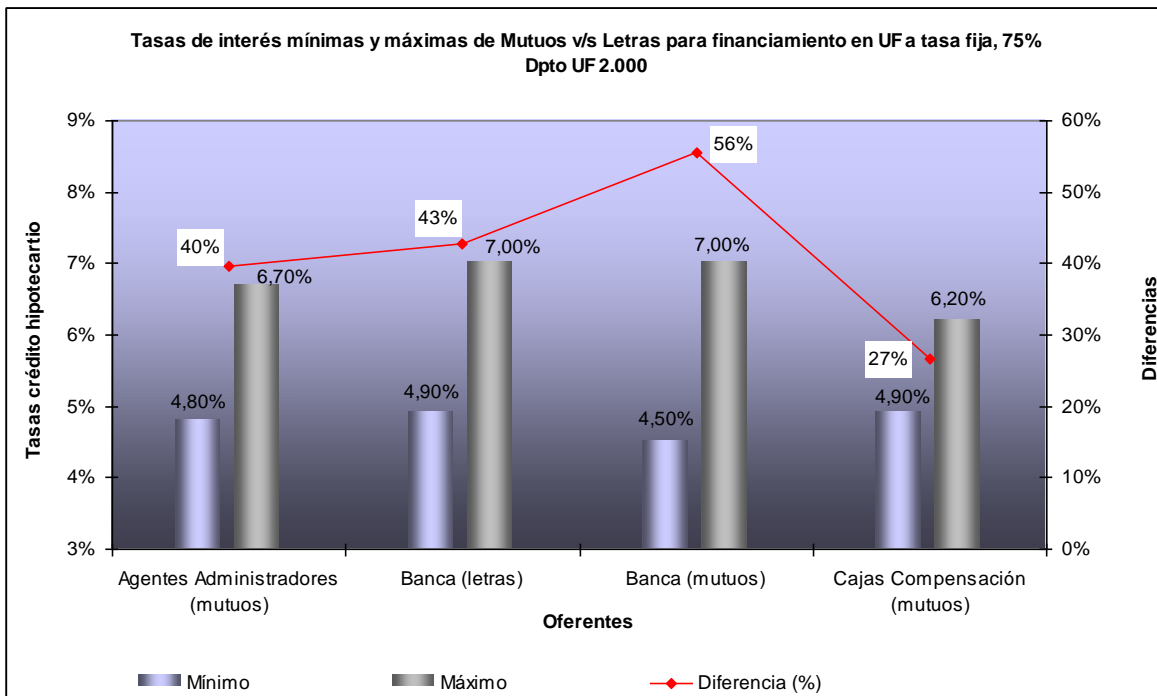
Fuente: Sernac.

**Gráfico 3**



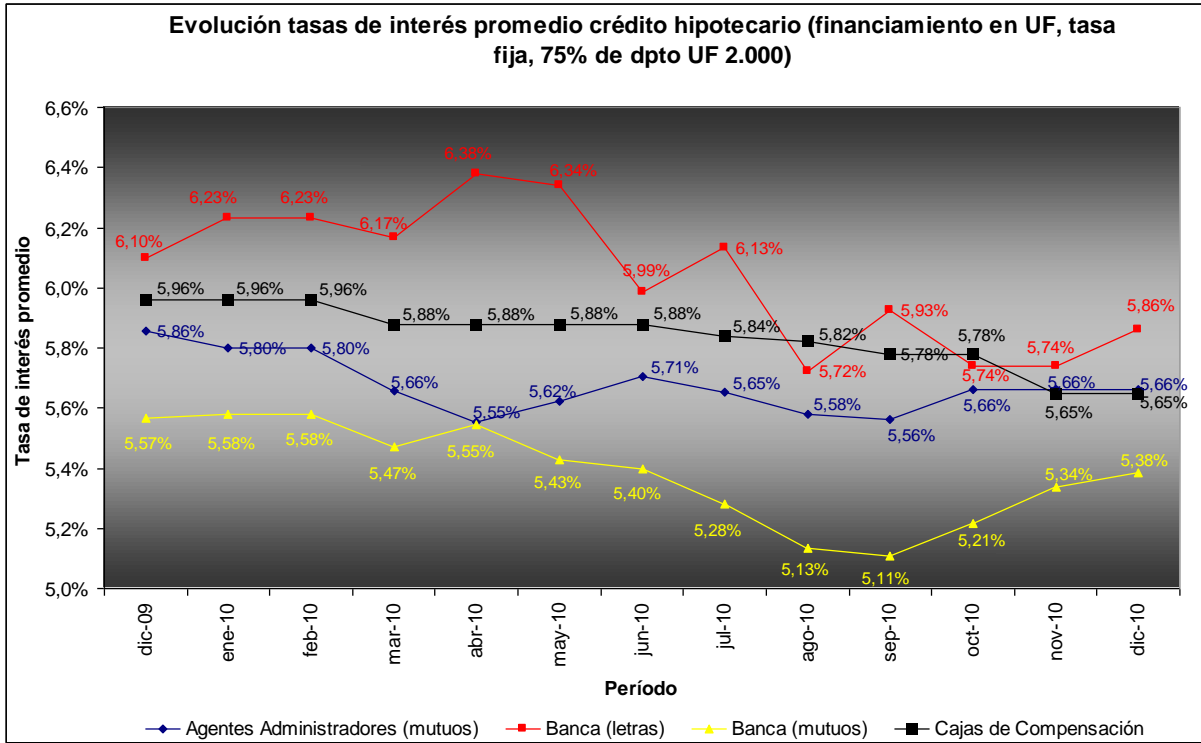
Fuente: Sernac.

**Gráfico 4**



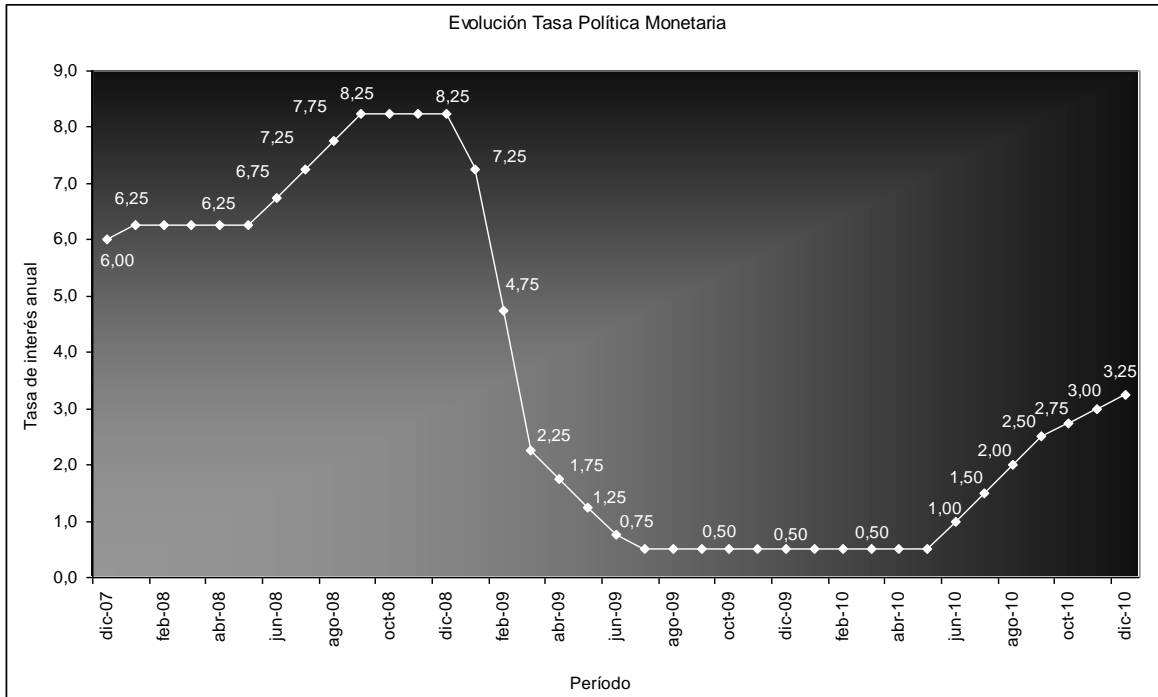
Fuente: Sernac.

**Gráfico 5**



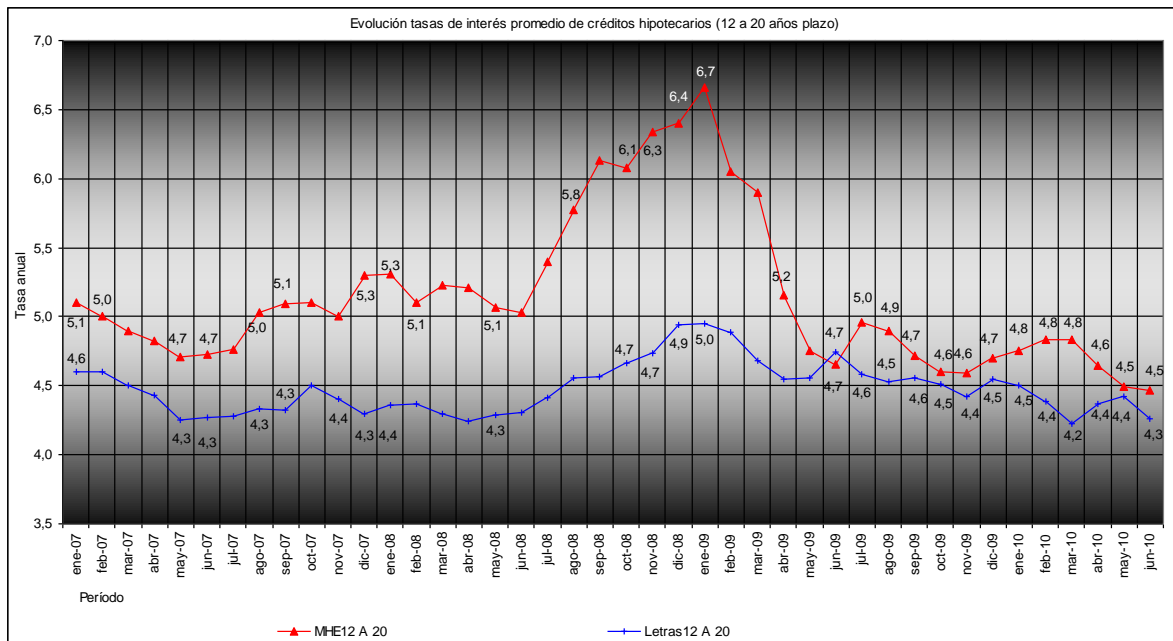


**Gráfico 6**



Fuente: Banco Central.

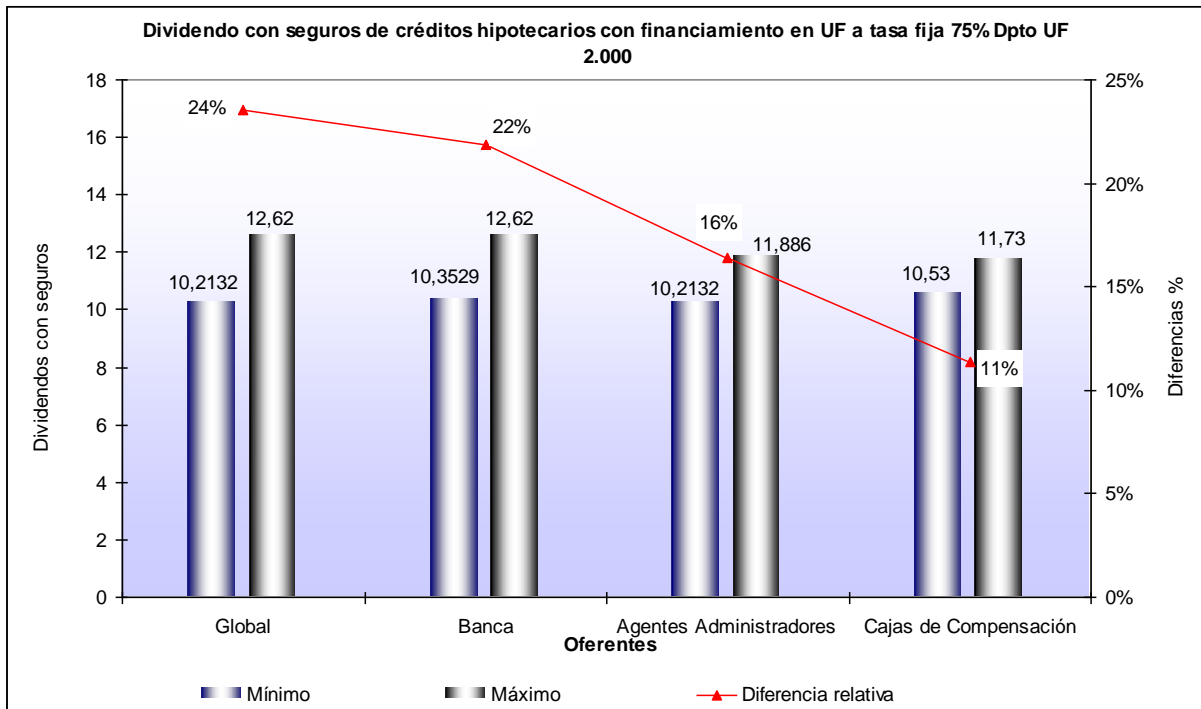
**Gráfico 7**



Fuente: SBIF.

## 2. Dividendo total a pagar

**Gráfico 8**



Fuente: Sernac.

**Cuadro 2: Dividendos<sup>11</sup> con seguros de créditos hipotecarios, productos a tasa fija en UF**  
(75% de financiamiento para la compra de un departamento de UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	Crédito UF 1.500
Agentes Administradores	Contemporaria	MHE	Mutuo Hipotecario Tradicional	11,8860
	Hipotecaria La Construcción	MH	Mutuo Hipotecario Autoajutable	11,3300
	Hipotecaria La Construcción	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	11,3200
	Penta Vida	MH	s/i	10,9188
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	10,7255
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajutable	10,5600
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Clásico (hasta 80%)	10,5600
	Renta Nacional	MHE	Mutuo Hipotecario Endosable	10,5200
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,4600
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	10,2132
Bancos	BCI Nova (1)	s/i	Casa Nueva Clásico	12,6200
	París	Letras	Letras Hipotecarias	12,5200
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	12,0302
	BCI Nova (1)	s/i	Casa Nueva Extra	11,9100
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	11,8800
	BCI (1)	s/i	Bci Home Extra	11,8400
	Tbanc (1)	s/i	Bci Home Extra	11,4100
	Security	MH	Mutuo estándar	11,3809
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	11,3800
	BBVA (2)	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	11,2700
	Bice	MHE	Mutuo Simple	11,2200
	Bice	MHE	Mutuo Ajustable	10,9400
	Banco de Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con Letras	10,9262
	Banco Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	10,8500
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,8300
	Banco de Chile	MH	Mutuo Hipotecario Plus	10,6342
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,6100
Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	10,3529	
Cajas de Compensación	18 de Septiembre	MH	s/i	11,7300
	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	11,6148
	Los Héroes	MH	s/i	10,8646
	Los Andes	MH	s/i	10,5300

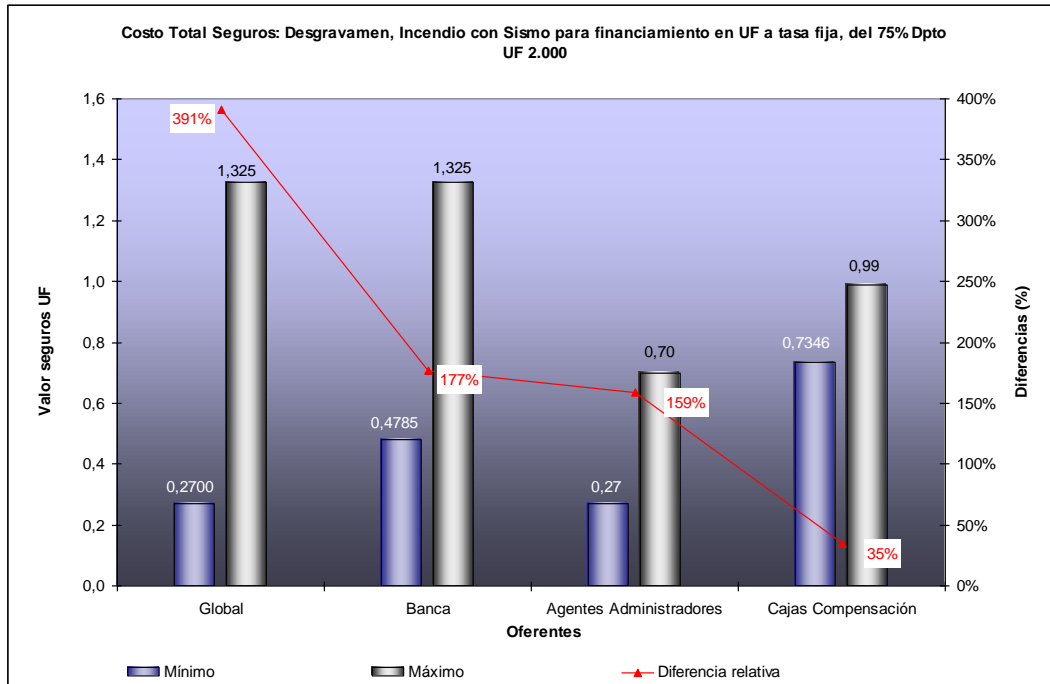
Fuente: Sernac.

s/i: Sin información. (1) Supone dos meses de gracia. (2) Supone un mes de gracia.

<sup>11</sup> Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.

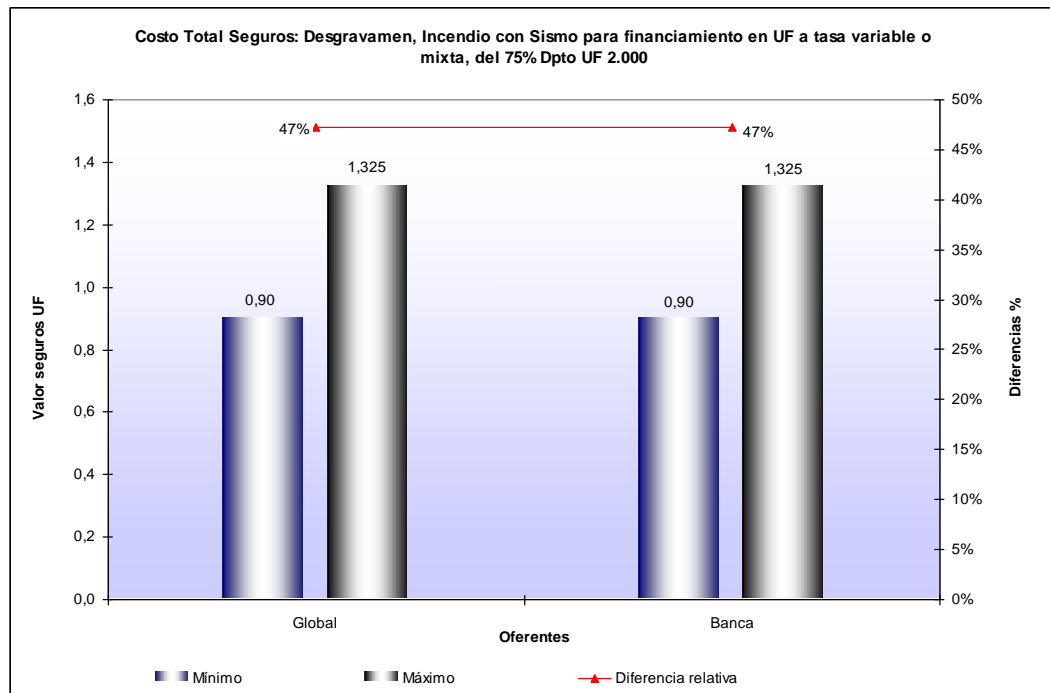
### 3. Primas de seguros

**Gráfico 9**



Fuente: Sernac.

**Gráfico 10**



Fuente: Sernac.

**Cuadro 3:** Costo total seguros, desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa fija 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros	
Agentes Administradores	Contemporaria	MHE	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,7000	
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	0,6480	
	Penta Vida	MH	s/i	0,6333	
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	0,5682	
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajustable	0,4700	
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Clásico	0,4700	
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Dividendo Rebajado	0,4700	
	Hipotecaria La Construcción S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Autoajustable	0,3900	
	Hipotecaria La Construcción S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,3800	
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,2900	
	Renta Nacional	MHE	Mutuo Hipotecario Endosable	0,2700	
Bancos	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250	
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	1,2200	
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	1,1700	
	Bice	MH	Mutuo Ajustable	1,1700	
	Bice	MH	Mutuo Preferente	1,1700	
	Bice	MH	Mutuo Simple	1,1700	
	Banco del Desarrollo	s/i	s/i	1,1200	
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	1,0900	
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	1,0200	
	Corpbanca	MH	Mutuo Dividendo Rebajado (1 año)	1,0200	
	Corpbanca	MH	Mutuo Dividendo Rebajado (3 años)	1,0200	
	Corpbanca	MH	Mutuo Dividendo Rebajado (5 años)	1,0200	
	BCI	MH	Bci Paga la Mitad	1,0100	
	BCI	s/i	Bci Home Extra	1,0100	
	Tbanc	MH	Bci Paga la Mitad	1,0100	
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	1,0100	
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	0,9490	
	Banco de Chile - Edwards	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,9132	
	Banco de Chile - Edwards	MH	Mutuo Hipotecario Plus	0,9132	
	BCI Nova	s/i	Casa Nueva Clásico	0,9100	
	BCI Nova	s/i	Casa Nueva Extra	0,9100	
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	0,9000	
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,9000	
	Security	MH	Mutuo estándar	0,8524	
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	0,8498	
	París	Letras	Letras Hipotecarias	0,8100	
	Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	0,4785	
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo	0,4785	
	Cajas de Compensación	18 de Septiembre	MH	s/i	0,9900
		La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8448
Los Andes		MH	s/i	0,8000	
Gabriela Mistral		MH	s/i	0,7450	
Los Héroes		MH	s/i	0,7346	

s/i: Sin información.

Fuente: Sernac.

**Cuadro 4:** Costo total seguros, desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa variable o mixta 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Bancos	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250
	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250
	Bice	MHE	Mutuo Repactable	1,1700
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	1,0900
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 2 años	1,0200
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 1 año	1,0200
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 3 años	1,0200
	Banco de Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,9132
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,9000
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,9000
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa Variable 5 años	0,9000

Fuente: Sernac.

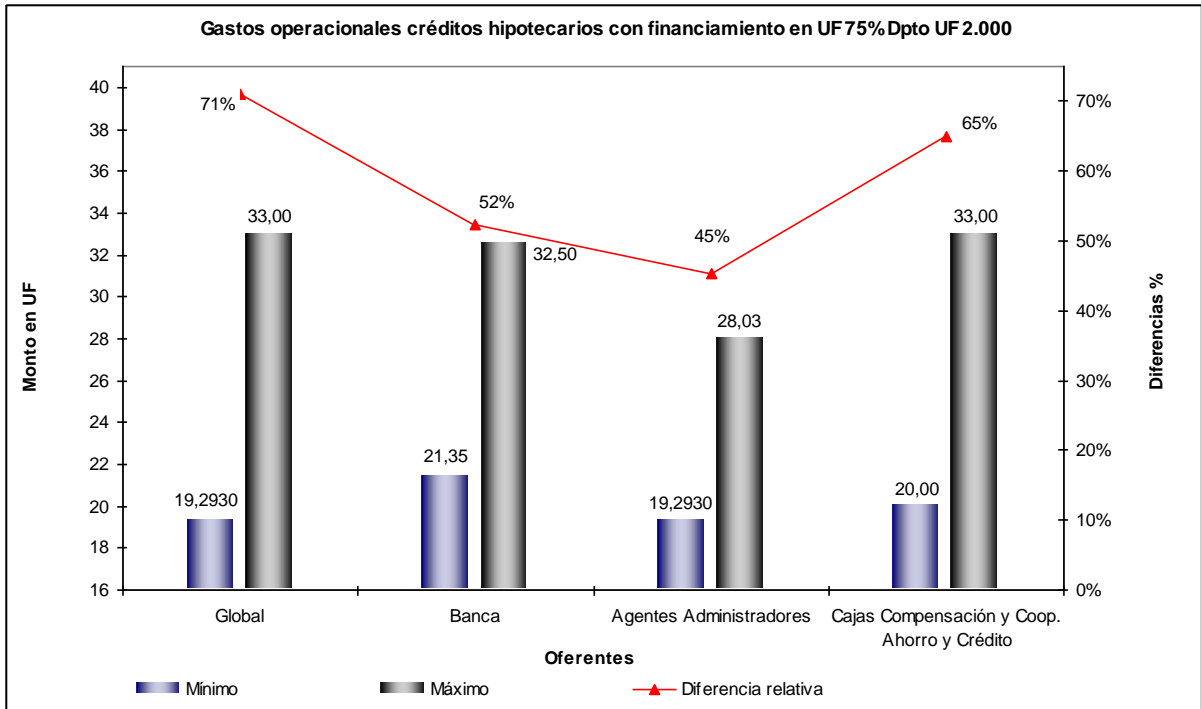
**Cuadro 5:** Variación costo de seguros incendio con sismo, para financiamiento del 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Entidad	Tarifa UF febrero 2010	Tarifa UF diciembre 2010	Diferencia relativa	Diferencia absoluta UF	
Agentes Administradores	Cimenta Hipotecaria	0,1890	0,4212	122,9%	0,2322
	Contempora	0,3400	0,5300	55,9%	0,1900
	Penta Vida	0,2401	0,4533	88,8%	0,2132
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	0,2100	0,3500	66,7%	0,1400
Bancos	BBVA	0,4000	0,4900	22,5%	0,0900
	BCI	0,4300	0,5300	23,3%	0,1000
	Tbanc	0,4300	0,5300	23,3%	0,1000
	Bice	0,5800	0,7500	29,3%	0,1700
	Corpbanca	0,5700	0,5700	0,0%	0,0000
	Banco de Chile – Edwards	0,3599	0,4932	37,0%	0,1333
	Banco del Desarrollo	0,7940	0,6400	-19,4%	-0,1540
	Falabella	0,2500	0,2580	3,2%	0,0080
	Itaú	0,5000	0,6600	32,0%	0,1600
	Nova	0,4300	0,4300	0,0%	0,0000
	París	0,5100	0,5100	0,0%	0,0000
	Santander	0,6250	0,8750	40,0%	0,2500
	Scotiabank	0,5000	0,5440	8,8%	0,0440
	Security	0,3140	0,4294	36,8%	0,1154
Cajas de Compensación	18 de Septiembre	0,4900	0,6100	24,5%	0,1200
	Gabriela Mistral	0,4900	0,4600	-6,1%	-0,0300
	La Araucana	0,4661	0,4743	1,8%	0,0082
	Los Andes	0,4100	0,5200	26,8%	0,1100
	Los Héroes	0,3600	0,3600	0,0%	0,0000
<b>Promedio</b>		0,4299	0,5169	20,2%	0,0870

Fuente: Sernac.

## 4. Gastos operacionales

**Gráfico 11**



Fuente: Sernac.

**Cuadro 6:** Gastos operacionales crédito hipotecario UF 1.500  
(valor propiedad UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	TL UF
Agentes Administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,0300
	Cimenta Hipotecaria	26,0000
	Contemporaria	24,0800
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	23,5000
	Renta Nacional	21,7300
	Penta Vida	20,7700
	Bicehipotecaria	19,4000
	Hipotecaria La Construcción	19,2930
Bancos	Banco Estado	32,5000
	Falabella	31,5000
	Bice	30,5000
	París	30,5000
	BCI Nova	30,2227
	BCI	30,2223
	Tbanc	30,2223
	Santander	29,5804
	Banco de Chile	28,2500
	Corpbanca	27,0000
	Scotiabank	25,7500
	Itaú	24,5000
	Security	23,7000
	BBVA	21,3500
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000
	Gabriela Mistral	23,0000
	18 de Septiembre	23,0000
	Los Andes	23,0000
	La Araucana	20,0000
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	28,5000

Fuente: Sernac.



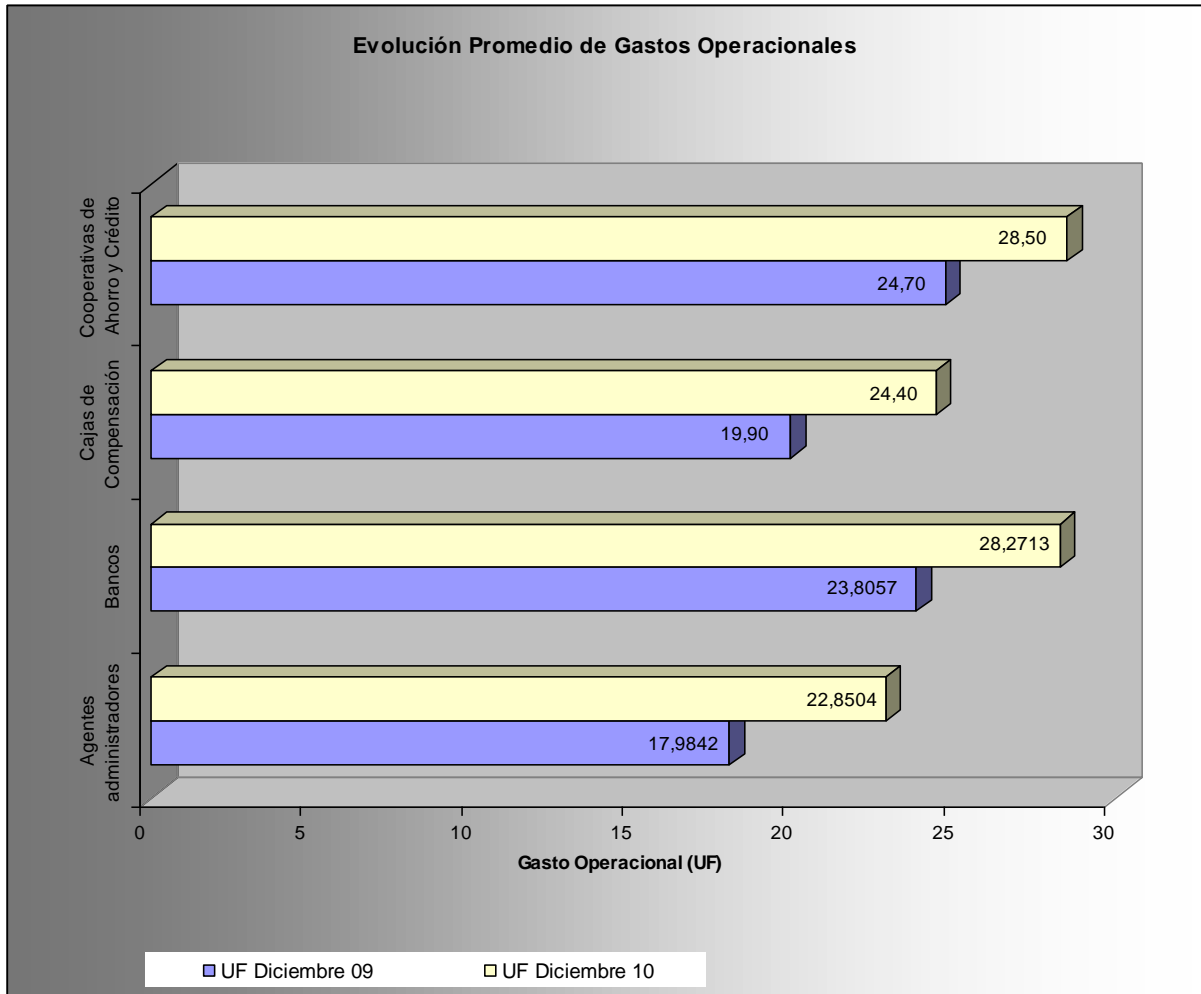
**Cuadro 7: Gastos operacionales de diciembre de 2009 y noviembre de 2010**  
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)

<i>Tipo de institución</i>	<i>Nombre</i>	<i>Gasto Op. UF Dic. 09</i>	<i>Gasto Op. UF Dic. 10</i>
Agentes administradores	Renta Nacional	17,2300	21,7300
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	21,0000	23,5000
	Penta Vida	16,3000	20,7700
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	20,5300	28,0300
	ING Créditos Hipotecarios	19,5000	s/i
	Hipotecaria La Construcción	14,2937	19,2930
	Cruz del Sur	24,2500	s/i
	Contempora	19,6200	24,0800
	Consortio Créditos Hipotecarios S.A.	17,0000	s/i
	Cimenta Hipotecaria	20,0000	26,0000
	Bicehipotecaria	14,9000	19,4000
	Bancos	Security	19,2000
Scotiabank		20,2167	25,7500
Santander		25,1371	29,5804
Ripley		30,0000	s/i
París		26,0000	30,5000
BCI Nova		26,0354	30,2227
Itaú		24,1000	24,5000
Falabella		27,0000	31,5000
Estado		25,6000	32,5000
de Chile		23,5000	28,2500
Corpbanca		21,5000	27,0000
Condell		22,5000	s/i
Bice		26,0000	30,5000
BCI		26,0354	30,2223
Tbanc		26,0354	30,2223
BBVA	16,9200	21,3500	
Banefe	23,0000	s/i	
Cajas de Compensación	Los Héroes	28,5000	33,0000
	Los Andes	18,5000	23,0000
	La Araucana	15,5000	20,0000
	Gabriela Mistral	18,5000	23,0000
	18 de Septiembre	18,5000	23,0000
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	24,7000	28,5000
Promedio (*)		21,4769	26,0393
Diferencia relativa Dic 2010 / Diciembre 2009			21%

Fuente: Sernac.

(\*) El promedio considera a las entidades que exhiben el valor del gasto operacional comparable en ambos periodos.

**Gráfico 12**



*Fuente: Sernac.*

(\*) El promedio considera a las entidades que exhiben el valor del gasto operacional comparable en ambos periodos.

5. Indicadores: Costo Anual Equivalente (CAE), Costo Total a Pagar (Costo TL) y Número de Veces Sobre el Capital (NVK)

Cuadro 8: CAE, NVK y Costo TL de créditos hipotecarios<sup>12</sup> en UF (75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Tipo de tasa	Costo Total 1	Costo Total 2	NVK 1	NVK 2	CAE 1	CAE 2	TI CH
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Clásico	s/í	Fija	3.029	3.059	2,02	2,04	8,20%	8,48%	7,00%
Bancos	París	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	3.005	3.035	2,00	2,02	8,27%	8,57%	7,00%
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.949	2.979	1,97	1,99	7,32%	7,58%	6,19%
Bancos	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.887	2.911	1,92	1,94	7,70%	7,93%	6,40%
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/í	Fija	2.858	2.889	1,91	1,93	7,39%	7,67%	6,29%
Agentes administradores	Contempora	Mutuo Hipotecario Tradicional	MHE	Fija	2.853	2.877	1,90	1,92	7,53%	7,76%	6,70%
Bancos	Bice	Letras sin garantizar	Letras	Fija	2.851	2.882	1,90	1,92	7,52%	7,81%	5,70%
Bancos	Bci	Bci Home Extra	s/í	Fija	2.842	2.872	1,89	1,91	7,31%	7,59%	6,09%
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.837	2.867	1,89	1,91	6,84%	7,09%	5,69%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa Variable 5 años	MH	Variable	2.822	2.843	1,88	1,90	6,98%	7,16%	5,85%-Tasa TAB UF 360+spread
Cajas de Compensación	18 de Septiembre	s/í	MH	Fija	2.815	2.838	1,88	1,89	7,35%	7,56%	6,10%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.788	2.808	1,86	1,87	7,21%	7,40%	6,20%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	MH	Fija	2.759	2.780	1,84	1,85	6,67%	6,85%	5,55%
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	s/í	Fija	2.738	2.769	1,83	1,85	6,82%	7,09%	5,59%
Bancos	Security	Mutuo estándar	MH	Fija	2.731	2.755	1,82	1,84	6,93%	7,15%	5,90%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.731	2.762	1,82	1,84	6,93%	7,21%	5,50%
Agentes administradores	Hipotecaria La Construcción	Mutuo Hipotecario Autoajustable	MH	Fija	2.719	2.738	1,81	1,83	6,87%	7,05%	6,40%
Agentes administradores	Hipotecaria La Construcción	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.717	2.736	1,81	1,82	6,86%	7,04%	6,40%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/í	Fija	2.705	2.726	1,80	1,82	6,73%	6,92%	5,55%
Bancos	Bice	Mutuo Simple	MHE	Fija	2.693	2.723	1,80	1,82	6,74%	7,02%	5,30%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Dividendo Rebajado (5 años)	MH	Fija	2.690	2.717	1,79	1,81	5,92%	6,13%	4,80%
Bancos	Bice	Mutuo Ajustable	MHE	Fija	2.626	2.656	1,75	1,77	6,40%	6,68%	4,95%
Agentes administradores	Penta Vida	s/í	MH	Fija	2.621	2.641	1,75	1,76	6,38%	6,56%	5,60%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Dividendo Rebajado (3 años)	MH	Fija	2.616	2.643	1,74	1,76	5,87%	6,09%	4,70%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/í	MH	Fija	2.608	2.641	1,74	1,76	6,31%	6,61%	5,40%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.604	2.637	1,74	1,76	6,29%	6,59%	5,10%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.599	2.626	1,73	1,75	6,27%	6,51%	5,00%
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	Fija	2.574	2.594	1,72	1,73	6,14%	6,31%	5,34%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Dividendo Rebajado (1 año)	MH	Fija	2.566	2.593	1,71	1,73	5,94%	6,17%	4,70%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.553	2.577	1,70	1,72	5,92%	6,12%	5,35%
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario Plus	MH	Fija	2.552	2.580	1,70	1,72	6,03%	6,28%	4,89%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.547	2.571	1,70	1,71	5,96%	6,17%	3,10%-4,72%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.546	2.571	1,70	1,71	6,00%	6,22%	4,57%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	Fija	2.534	2.558	1,69	1,71	5,94%	6,15%	5,35%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Autoajustable	MH	Fija	2.534	2.558	1,69	1,71	5,94%	6,15%	5,35%
Cajas de Compensación	Los Andes	s/í	MH	Fija	2.527	2.550	1,68	1,70	5,90%	6,10%	4,90%
Agentes administradores	Renta Nacional	Mutuo Hipotecario Endosable	MHE	Fija	2.525	2.547	1,68	1,70	5,89%	6,08%	5,55%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.510	2.538	1,67	1,69	5,82%	6,06%	5,45%
Bancos	Scotiabank	Scotiabank Fija	MH	Fija	2.485	2.510	1,66	1,67	5,68%	5,91%	4,50%
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario con letras	Letras	Fija	2.480	2.508	1,65	1,67	5,99%	6,25%	4,90%
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/í	MHE	Fija	2.451	2.477	1,63	1,65	5,51%	5,73%	4,80%

Fuente: Sernac.

s/í: Sin información. (1) Supone dos meses de gracia. (2) Supone un mes de gracia. (3) Tasas de interés para períodos uno y dos, respectivamente.  
Costo Total 1: No incluye gastos operacionales; Costo Total 2: Incluye gastos operacionales; NVK 1: No incluye gastos operacionales; NVK 2: Incluye gastos operacionales;  
CAE 1: No incluye gastos operacionales; CAE 2: Incluye gastos operacionales;

<sup>12</sup> Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

**Cuadro 9: Diferencias en CAE, NVK y Costo Total de créditos hipotecarios<sup>13</sup> en UF  
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**

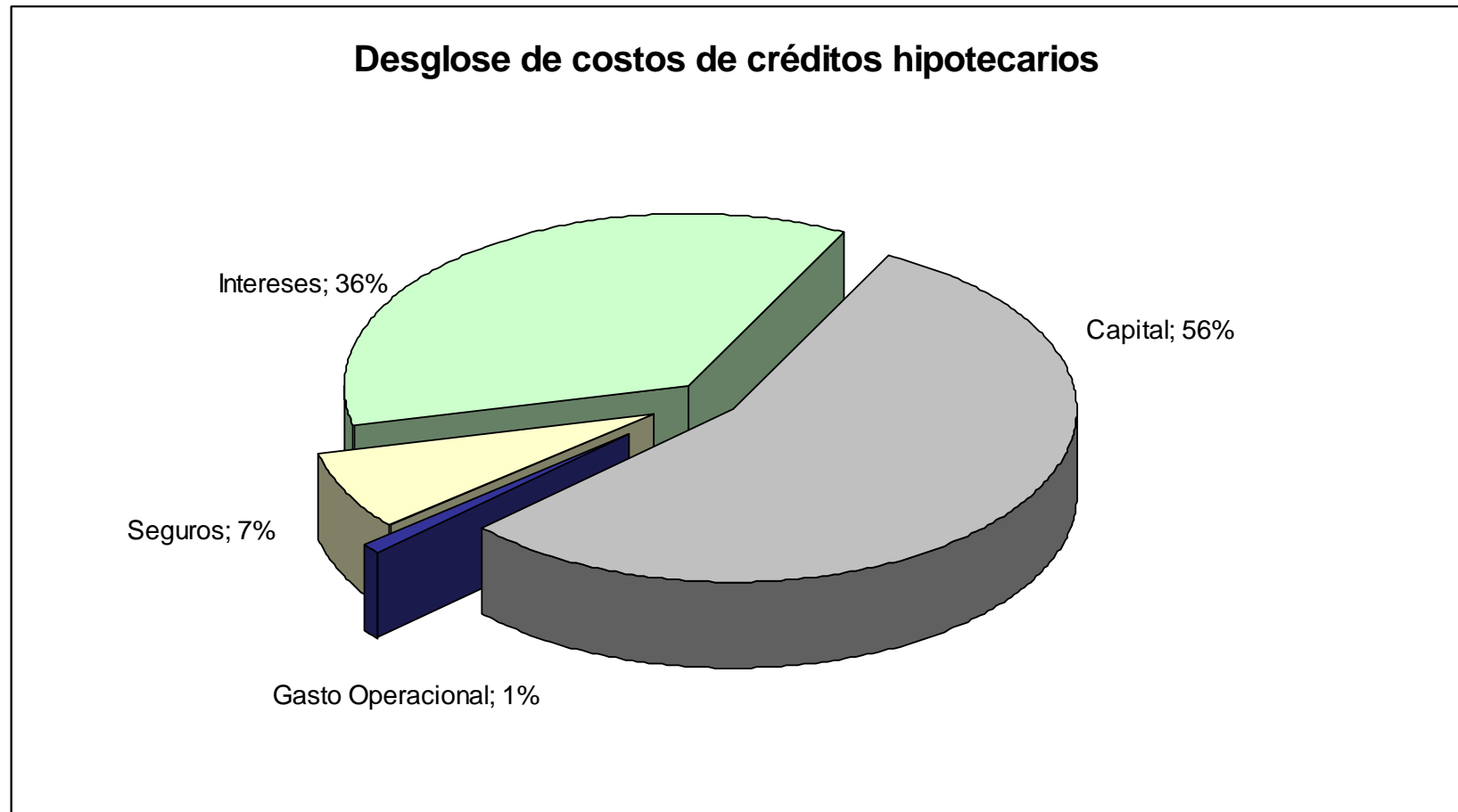
<b>Ítemes</b>	<b>Costo Total 1</b>	<b>Costo Total 2</b>	<b>NVK 1</b>	<b>NVK 2</b>	<b>CAE 1</b>	<b>CAE 2</b>
Mínimo	2.451	2.477	1,63	1,65	5,51%	5,73%
Máximo	3.029	3.059	2,02	2,04	8,27%	8,57%
<b>Diferencia absoluta</b>	578	582	0,39	0,39	2,76%	2,84%
<b>Diferencia relativa</b>	24%	23%	23,93%	23,64%	50%	50%

Fuente: Sernac.

Costo Total 1: No incluye gastos operacionales; Costo Total 2: Incluye gastos operacionales;  
NVK 1: No incluye gastos operacionales; NVK 2: Incluye gastos operacionales;  
CAE 1: No incluye gastos operacionales; CAE 2: Incluye gastos operacionales;

<sup>13</sup> Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

Anexo 1  
Desglose de costo total de créditos hipotecarios<sup>14</sup> en UF  
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)



Fuente: Sernac.

<sup>14</sup> Incorpora productos hipotecarios simulables y comparables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.