



SERNAC
FINANCIERO



Boletín Créditos Hipotecarios

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

Noviembre 2012



Índice

1.	Introducción	3
2.	Resumen ejecutivo.....	3
3.	Desarrollo	4
3.1.	Carga Anual equivalente y Costo Total del Crédito.....	4
3.2.	Otras Variables Relevantes.....	5
4.	El Sernac Financiero en Créditos Hipotecarios.....	6
4.1.	Nuevos Derechos del Consumidor.....	6
4.2.	Sobre el Derecho a la Información.....	7
5.	Información y Cifras.....	9
5.1.	Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC).	9
5.2.	Tasas de interés.....	13
5.3.	Dividendo total a pagar.....	16
5.4.	Primas de seguros	18
5.5.	Gastos operacionales	20
5.6.	Gastos Totales.....	23

1. Introducción

El presente informe describe las principales variables de créditos hipotecarios informadas a la fecha por el sistema financiero¹, con el objeto de orientar la toma de decisiones de las personas que buscan financiamiento para comprar una vivienda.

Esta publicación reviste especial importancia en el marco de la entrada en vigencia de los reglamentos en el marco de la Ley 20.555, el 31 de julio de 2012, que conlleva importantes cambios en la forma de presentar la información financiera referente a créditos hipotecarios, cambios que se ven plasmados en el presente informe. Para estos efectos, se incluye en el boletín un compendio legal de los nuevos derechos del consumidor en materia de créditos hipotecarios.

Los antecedentes fueron recogidos los días 4 y 5 de octubre de 2012 mediante simuladores e información de la Web de cada institución, y se refieren² a créditos hipotecarios por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo.

Cuadro 1: Instituciones indagadas		
Bancos	Banefe Bice BBVA Condell Consortio Corpbanca BCI Banco de Chile Banco del Desarrollo Internacional	Banco Estado Falabella Itaú Chile BCI Nova París (*) Santander Chile Scotiabank Security Tbanc
Agentes Administradores	Bice Hipotecaria Cimenta Mutuo Hipotecario Chilena Consolidada (*) Concreces (*) Contempora (*) Hipotecaria Cruz Del Sur Euroamerica (*)	Hipotecaria La Construcción Mapfre Vida (*) Metlife Mutuos Hipotecarios Ohio National Penta Vida (*) Principal Renta Nacional
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 se excluyeron del análisis debido a que no exhibían información sobre el o los productos³ ofrecidos.

¹ En base a los simuladores disponibles por cada institución.

² En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad a simular, 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.

³ La investigación abarca la información de mutuos y letras hipotecarias, no incluye leasing.

2. Resumen ejecutivo

De las 43 entidades indagadas, el 72% (31) ofrecería créditos hipotecarios (mutuos o letras). De éstos, el 65% (20 de 31 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de datos.

Con respecto a un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) podemos señalar lo siguiente⁴: Para el Costo Total del crédito en tanto se puede apreciar una diferencia de hasta 15,6%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 estaría pagando entre UF 2.333 y UF 2.699, casi el doble del capital original. En la Carga Anual Equivalente (CAE) la diferencia puede alcanzar hasta un 37% en los créditos hipotecarios. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un equivalente de entre 4,78% y 6,56% anual.

En relación a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, existen diferencias de hasta 148% en un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000), donde el monto máximo puede alcanzar la cifra de UF 33,5.

3. Desarrollo

3.1. *Carga Anual Equivalente y Costo Total del Crédito.*

La Carga Anual Equivalente en créditos hipotecarios es el indicador que, expresado en forma de porcentaje, revela el costo de un Crédito Hipotecario en un período anual, cualquiera sea el plazo pactado para el pago de la obligación.

La Carga Anual Equivalente incluye el capital, tasa de interés, el plazo del Crédito Hipotecario, todos los Seguros Asociados al Crédito Hipotecario y los Gastos o Cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados, si los hubiere.

El precio constituye 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 está 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 permite avanzar en tal sentido, es informar la carga anual equivalente del crédito (CAE)⁵, esto es, el costo efectivo anual de la deuda.

Otro factor que ayuda a contar con una información más representativa del costo de la deuda es el costo total del crédito, es decir, el valor del dividendo mensual por el número de dividendos a pagar.

Con respecto a estos indicadores⁶ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 37%, en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios⁷. Es

⁴ 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.

⁵ El indicador fue objeto de modificaciones respecto a entregas anteriores para ajustarse a los parámetros de cálculo descritos en la versión definitiva de los reglamentos de créditos hipotecarios.

⁶ Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, sin considerar los gastos operacionales del crédito hipotecario.

⁷ Financiamiento del 75% del valor de un departamento de UF 2.000, a 20 años plazo.

decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un equivalente de entre 4,78% y 6,56% anual.

Para el Costo Total del crédito en tanto se puede apreciar una diferencia de hasta 15,6%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 estaría pagando entre UF 2.333 y UF 2.699, casi el doble del capital original.

3.2. Otras Variables Relevantes.

Tasas de Interés.

Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija oscilaron entre 4,00% y 5,80% anual, alcanzando una diferencia de 45%. Las tasas inferior y superior se presentaron en el sector de bancos y agentes administradores respectivamente.

En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período⁸ fluctuaron entre 3,89% y 5,62% anual, deduciéndose una diferencia de 44%. Las tasas mixtas captadas son provenientes del sector bancario.

La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios mutuos ofrecidos por las Cajas de Compensación y Cooperativas, de 5,26%, resultó mayor que la exhibida en mutuos y letras ofrecidos por la Banca, que registraron tasas promedio de 4,99% y 5,23% respectivamente. Los Agentes Administradores ofrecen en promedio la menor tasa, de 4,94%.

Entre diciembre de 2009 y octubre de 2012, la tendencia general en la evolución de las tasas de interés promedio de los créditos hipotecarios ha sido hacia la baja. Las tasas de las Cajas de Compensación se ubicarían por sobre las ofrecidas en mutuos por la banca y los Agentes Administradores, que sobresalen entre las más bajas.

Dividendo a Pagar.

El dividendo⁹ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 9,72 y un techo de UF 11,240 mensual, lo que refleja una diferencia de 16%. Ambos extremos se observaron en el sector de agentes administradores.

Seguros.

Relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos hipotecarios en UF, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 240%; con un piso y un techo en el sector bancario que va desde las UF 0,39 (Banco Consorcio) hasta los UF 1,325 (Banco Santander) en cada pago mensual.

Los seguros han experimentado una baja considerable a causa de licitaciones en distintas instituciones de la industria.

Comprendiendo el impacto de los seguros.

⁸ Independiente de cuanto dure el período 1.

⁹ 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.

En la actualidad el consumidor posee más conciencia respecto a las distintas variables que inciden en el costo de un crédito hipotecario. Con objeto de fomentar el conocimiento financiero es fundamental destacar la enorme incidencia de los seguros asociados en este tipo de operaciones.

Para medir el efecto de los seguros, se consideró un mutuo hipotecario representativo, utilizando los parámetros del sondeo¹⁰ y contratando seguros de desgravamen, incendio y sismo. La diferencia entre los seguros mínimos y máximos contemplados equivale a un aumento en la CAE de 1,08% y del costo total del crédito (CTC) en UF 224. Es decir, un consumidor puede pagar el equivalente a una tasa anual superior al 1%, y pagar hasta UF 224 adicionales, solamente por efecto de los seguros.

Gastos Operacionales.

Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta 148%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 13,5 y un monto máximo de UF 33,5, lo que se constató en las Cajas de Compensación y Agentes administradores respectivamente. 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 año 2010. Entre octubre de 2012 y el noviembre del año pasado, los gastos operacionales han aumentado en promedio en un 3,61%.

4. El Sernac Financiero en Créditos Hipotecarios.

La Ley N° 20.555 introdujo en la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, en adelante también LPC, importantes regulaciones en materias financieras, que junto con la entrada en vigencia del Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios, en adelante también RCH, establecen los siguientes derechos para el Consumidor.

4.1. Nuevos Derechos del Consumidor.

- 1) El derecho a la información del crédito. Este derecho se ve reflejado en la publicidad, promoción, oferta y cotización de un crédito Hipotecario, durante la vigencia del contrato, al término del mismo, como también en los demás contratos, productos y servicios asociados a los Créditos Hipotecarios.
- 2) Derecho a que se le admita el pago automático del monto de lo adeudado con cargo a una cuenta corriente, cuenta vista o línea de crédito de una empresa bancaria distinta de la que contrato el crédito, en la medida que tengan un contrato de afiliación (Art. 29° RCH).
- 3) Derecho a conocer la liquidación total del Crédito Hipotecario, a su solo requerimiento para renegociar los Créditos Hipotecarios que tuvieran contratados con dicho proveedor (Art. 3° i/2 e) LPC y Art. 30° RCH).

¹⁰ Calculado en base a la tasa promedio informada, bajo las condiciones aplicadas en el sondeo: crédito a 20 años para financiamiento al 75% de un departamento nuevo DFL2 de UF 2000, en Santiago.

4) Derecho a poner término anticipado al contrato de Crédito Hipotecario por su sola voluntad y siempre que extinga totalmente las obligaciones con el Proveedor por dicho crédito. (Art. 3° i/2 e) LPC y Art. 30°).

5) Derecho a una oportuna liberación de las garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, una vez extinguidas éstas (Art. 3° i/2 c) LPC y Art 33° RCH).

6) Derecho a optar por la cláusula de garantía general para caucionar otras obligaciones: El proveedor no podrá incluir en el respectivo contrato otra hipoteca que no sea la que cauciona el crédito que se contrata, salvo solicitud escrita del consumidor (Art. 17° D i/5 LPC y Art. 32° RCH).

7) Derecho a elegir al tasador de los bienes ofrecidos en garantía, entre las alternativas que le presente la institución financiera (Art. 3° i/2 d) LPC).

8) Derecho a exigir en los contratos de adhesión de un crédito hipotecario y en todas las cotizaciones, una hoja de resumen, esto es, una hoja inicial que les anteceda, que contiene un resumen estandarizado de las principales cláusulas del crédito. (Art 17° C LPC, Art. 3° N° 6).

4.2. Sobre el Derecho a la Información.

El derecho a la información es uno de los derechos que mayormente recoge la Ley y el Reglamento. A continuación veremos en detalle cómo se manifiesta este derecho a la información, en los diferentes estadios.

A.- Información mínima en cotizaciones.

Cuadro 2: Información que debe contener toda cotización de Crédito Hipotecario (Art. 4° RCH):

- 1) Nombre del Consumidor o titular a quien se le otorga la Cotización;
- 2) Fecha de la Cotización y su plazo de vigencia;
- 3) Sello SERNAC, si el contrato lo tuviere;
- 4) La Carga Anual Equivalente;
- 5) Monto Líquido del Crédito Hipotecario;
- 6) Plazo del Crédito Hipotecario;
- 7) Valor del Dividendo;
- 8) Costo Total del Crédito Hipotecario;
- 9) Monto Bruto del Crédito Hipotecario;
- 10) Garantías adicionales a la hipotecaria asociadas, si las hubiere;
- 11) Honorarios de tasación;
- 12) Honorarios de estudio de títulos y redacción del contrato;
- 13) Derechos del Notario o una estimación si no tuviere un convenio de precios especiales;
- 14) Una estimación de los Derechos del Conservador de Bienes Raíces;
- 15) Impuestos;
- 16) Seguros Asociados al Crédito Hipotecario;
- 17) Costo de la Prima Total y del valor mensual de los Seguros Asociados al Crédito Hipotecario;
- 18) Producto o Servicio Asociado, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexo;
- 19) Características Esenciales del Producto o Servicio Asociado, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexo;
- 20) Costo Periódico del Producto o Servicio Asociado, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexo;
- 21) Costo de la Prima Total del Producto o Servicio Asociado, Simultáneo, Adicional, Especial o Conexo, si lo hubiere;
- 22) Identidad de la compañía de seguros que ofrece la cobertura y del intermediario, si lo hubiere;
- 23) Comisión por Pago Anticipado o Prepago;
- 24) Plazo de aviso para pago anticipado o prepago;
- 25) Interés Moratorio; y
- 26) Gastos de Cobranza.

Por regla general las cotizaciones no podrán tener una vigencia menor a 7 días hábiles a contar de su comunicación al Consumidor interesado en la contratación de un Crédito Hipotecario. Excepcionalmente, para el caso de las cotizaciones que se otorguen en virtud de una promoción u oferta se mantendrán vigentes por todo el periodo que se extiendan, pero si el Consumidor solicita una cotización dentro de los 7 días hábiles anteriores al vencimiento de la promoción u oferta, la cotización tendrá la misma duración que la respectiva promoción u oferta (Art. 8° RCH).

B.- Respecto de los productos o servicios asociados al Crédito Hipotecario se debe informar lo siguiente (Art. 5° RCH):

- Informar los valores y condiciones de los Productos o Servicios ofrecidos conjuntamente; y
- Los valores y condiciones de estos Productos o Servicios en caso que se contraten separadamente.

C.- Para la contratación de un Crédito Hipotecario el consumidor tiene derecho a recibir la siguiente información:

- Información Básica Comercial;
- Información Veraz y Oportuna sobre los créditos hipotecarios ofrecidos: tasa de interés, condiciones objetivas de contratación, entre otras;
- Costo Total del Crédito Hipotecario;
- Condiciones Objetivas que el proveedor establece previa y públicamente para acceder al crédito hipotecario; y
- Liquidación total del Crédito Hipotecario.

D.- Los contratos deben especificar como mínimo:

Cuadro 3: Información mínima que debe contener todo contrato de Crédito Hipotecario (Art. 11° RCH):

- 1) Un desglose pormenorizado de todas las sumas de dinero que expliquen el valor efectivo del Crédito Hipotecario contratado;
- 2) Las causales de término anticipado del contrato por el Proveedor, el plazo razonable en que se hará efectivo dicho término y el medio por el cuál se comunicará al consumidor;
- 3) La duración del Contrato de Crédito Hipotecario y las causales, si las hubiere, de término anticipado del contrato por el Consumidor, plazos de aviso previo y costos por término o Pago Anticipado o Prepago que deba asumir el Consumidor;
- 4) Detalle de todos los productos o servicios contratados simultáneamente y los conexos al crédito. Debiendo estipularse cuáles son obligatorios por Ley y cuáles voluntarios;
- 5) Si la institución cuenta con un Servicio de Atención al Cliente que atienda las consultas y reclamos de los Consumidores y, señalar en un anexo los requisitos y procedimientos para acceder a éste;
- 6) Si el contrato cuenta o no con Sello Sernac vigente;
- 7) La existencia de mandatos, sus finalidades y los mecanismos a través de los cuales se rendirá cuenta;
- 8) Si el contrato se refiere a un Crédito Hipotecario con tasa de interés variable, o con emisión de letras de crédito, o con otros cargos, comisiones, costos o tarifas previstos en los reglamentos deberá especificarse, sus montos, periodicidad y mecanismos de reajuste. Además, se debe comunicar al consumidor el término de cualquier oferta, promoción o descuento del crédito contratado, con a los menos 30 días hábiles de anticipación a la fecha que se aplicarán los nuevos valores sin la oferta, promoción o descuento; y
- 9) La tasa de interés moratorio en caso de incumplimiento y el sistema de cálculo de los gastos que genere la cobranza extrajudicial de los créditos impagos, incluidos los honorarios que correspondan, las modalidades y procedimientos de ésta.

E.- Derecho a ser informado por escrito de las razones del rechazo a la contratación del Crédito Hipotecario, las que deberán fundarse en condiciones objetivas (Art. 3°

i/2 a) LPC). El Consumidor puede solicitar este informe escrito al solicitar el Crédito Hipotecario y hasta los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que se le comuniquen por cualquier medio físico o tecnológico el rechazo de la contratación (Art. 19° RCH).

F.- Durante la vigencia del Crédito Hipotecario el Consumidor tiene el derecho a solicitar en cualquier momento información del producto contratado (Art. 26° RCH). Con lo cual el Proveedor tiene la obligación de comunicar a solicitud del Consumidor dentro del plazo de 3 días hábiles o a lo menos trimestralmente (Art. 17 D LPC y Art. 22° RCH), la siguiente información:

Cuadro 4: Información mínima de comunicados de Crédito Hipotecario (Art. 22 y 26° RCH):

- 1) Nombre del Consumidor o titular;
- 2) Fecha de la información proporcionada;
- 3) Sello SERNAC, si el contrato lo tuviere;
- 4) La Carga Anual Equivalente Vigente;
- 5) Individualización del producto principal;
- 6) Historial del Crédito Hipotecario;
- 7) Seguros asociados al Crédito Hipotecario y gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados;
- 8) Las condiciones de prepago; y
- 9) Los costos por atraso.

G.- Durante la Ejecución del Contrato de Crédito Hipotecario el consumidor tiene derecho a ser informado de los cobros ya realizados y que se le informe de cualquier cambio en las modalidades y procedimientos de cobranza informadas al contratar el Crédito, las que en ningún caso podrán ser más gravosas ni onerosas para el consumidor (Art. 28° RCH).

5. Información y Cifras.

5.1. Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC).

Gráfico 1: Carga Anual Equivalente (CAE) mínimas y máximas por tipo de institución.

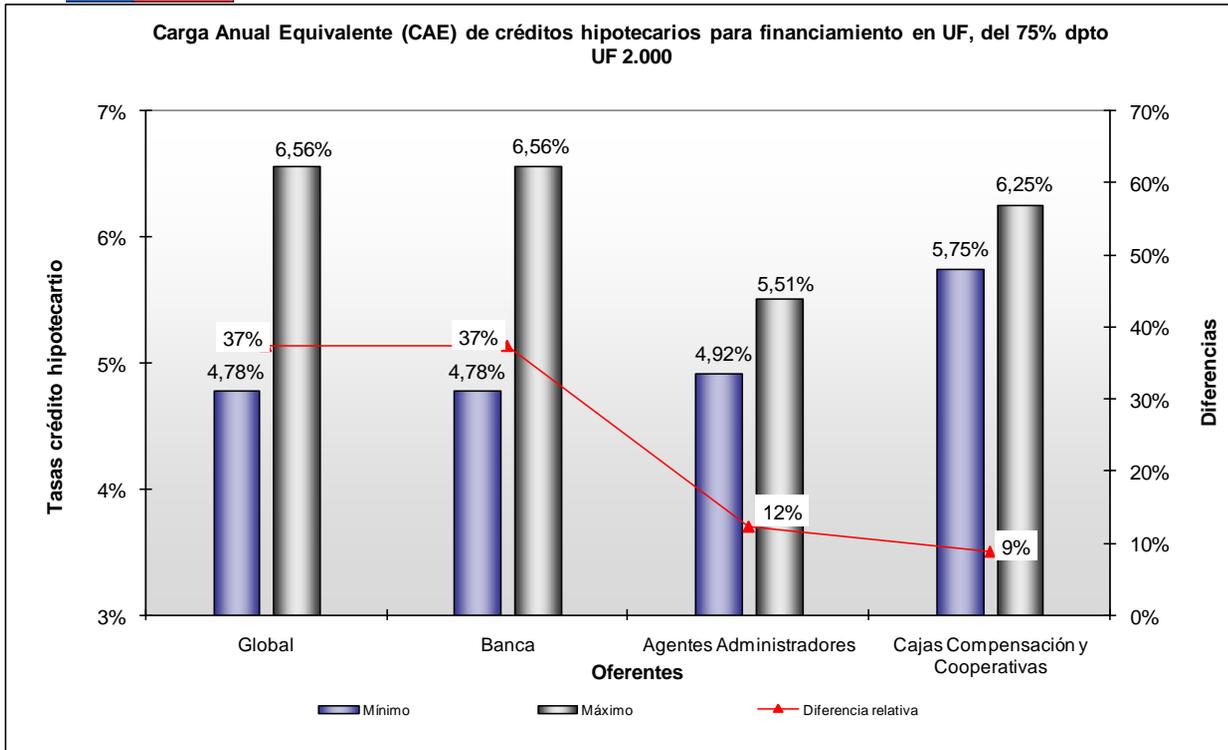


Gráfico 2: Costo Total del Crédito (CTC) mínimos y máximos por tipo de institución.

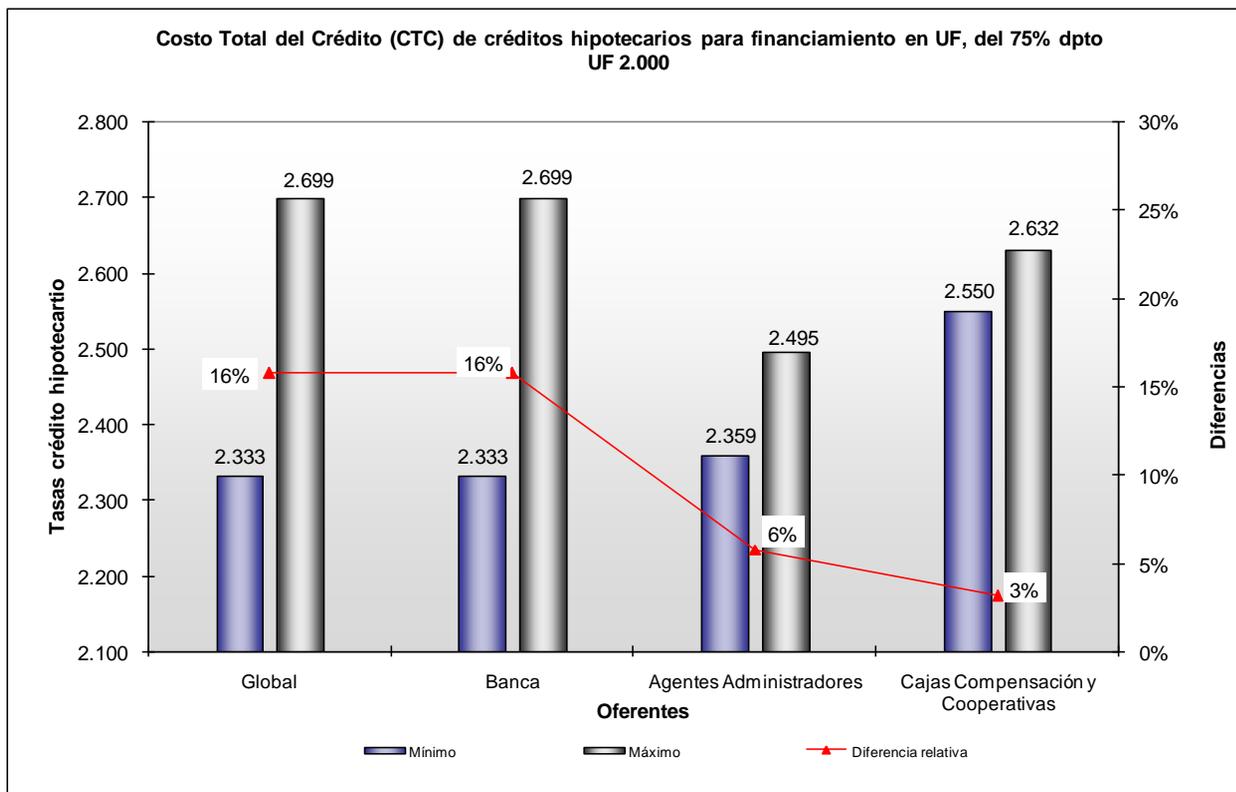
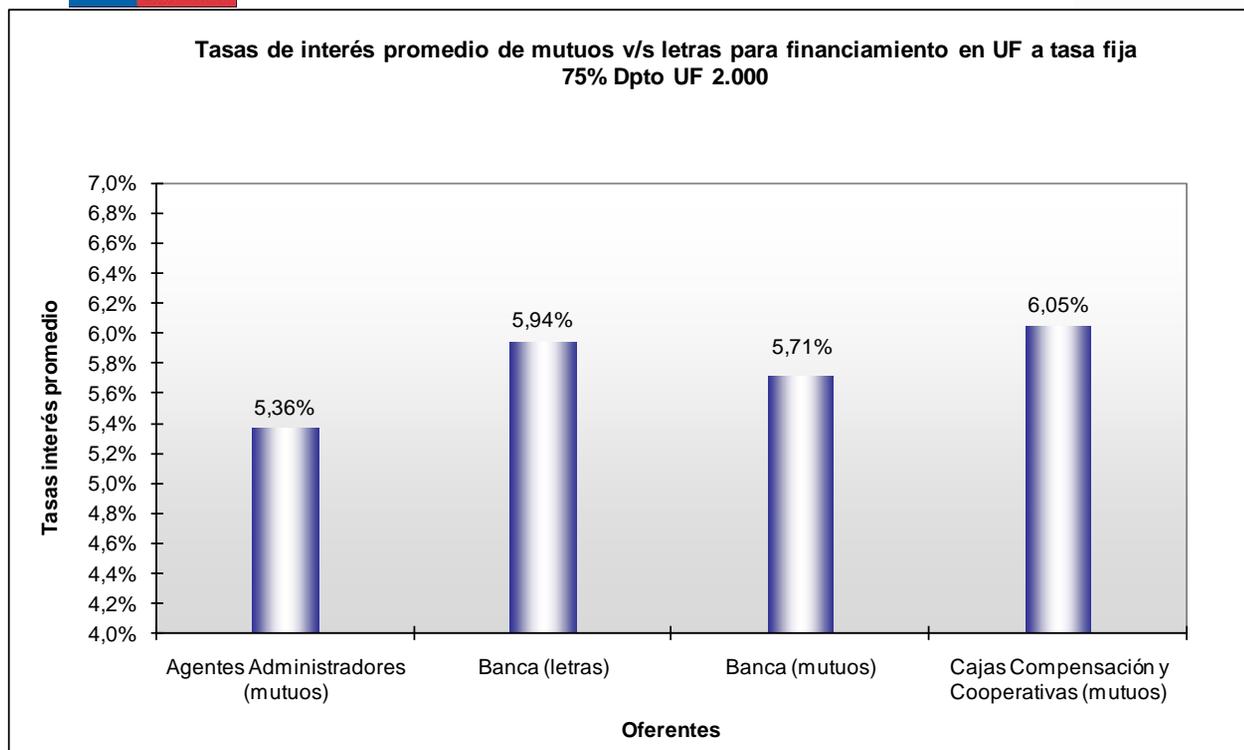


Gráfico 3: Carga Anual Equivalente (CAE) promedio por tipo de institución.



**Tabla 1: Costo Total y Carga Anual Equivalente¹¹ para créditos hipotecarios¹².
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)**

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Tipo de tasa	Costo Total 1	CAE 1
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/i	Fija	2.699	6,44%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.698	6,56%
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.690	6,03%
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.690	6,03%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/i	Fija	2.672	6,38%
Bancos	Santander	Superhipoteca	MH	Fija	2.660	6,39%
Bancos	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.647	6,37%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.632	6,25%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/i	MH	Fija	2.607	6,14%
Bancos	Bci	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.601	5,99%
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.601	5,99%
Cajas de Compensación	Los Andes	s/i	MH	Fija	2.550	5,75%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.519	5,63%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	Fija	2.509	5,66%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.497	5,64%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.495	5,51%

¹¹ Cálculo en tasa anualizada simple sin incluir gastos operacionales, en base a los parámetros definidos por el reglamento de crédito Hipotecario.

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

Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.495	5,59%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	Fija	2.480	5,56%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	Fija	2.479	5,51%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Autoajustable	MH	Fija	2.479	5,51%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Letras	Letras	Fija	2.477	5,77%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.472	5,43%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario con letras	Letras	Fija	2.463	5,69%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.461	5,45%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.446	5,35%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Fija	MH	Fija	2.443	5,34%
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	Fija	2.434	5,24%
Bancos	Bice	Mutuo Flexible	MHE	Fija	2.405	5,10%
Bancos	Consortio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.381	5,03%
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/i	MHE	Fija	2.359	4,92%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.333	4,78%
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/i	Fija	2.699	6,44%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.698	6,56%

5.2. Tasas de interés

Gráfico 4: Tasas de interés mínimas y máximas por tipo de institución.

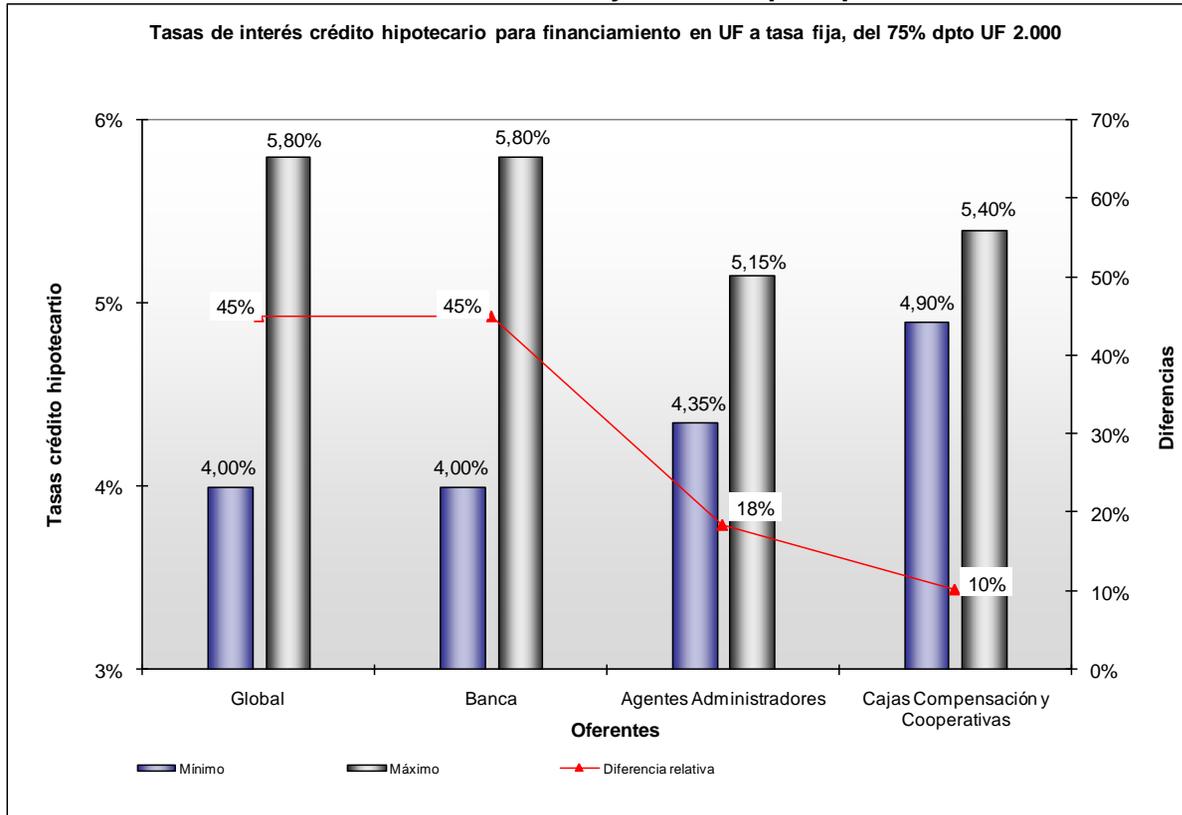


Gráfico 5: Tasas de interés para créditos hipotecarios con tasa variable.

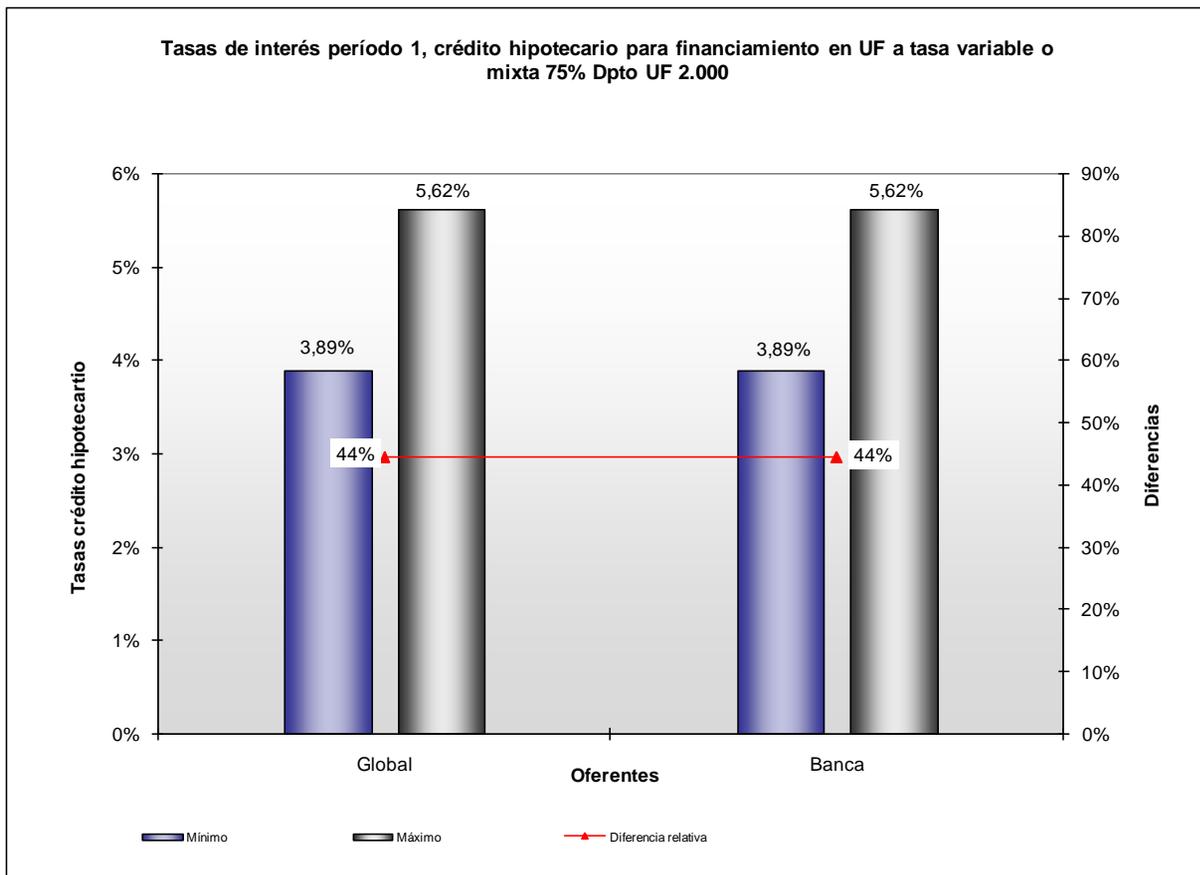
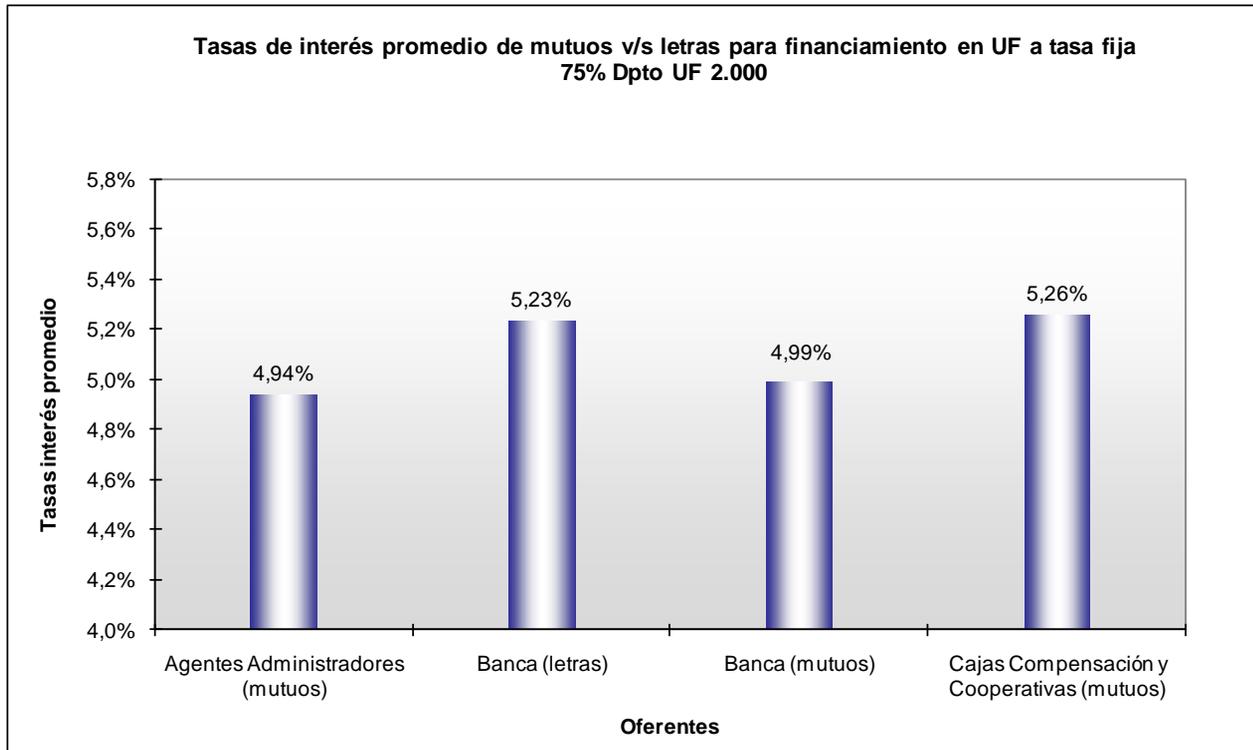
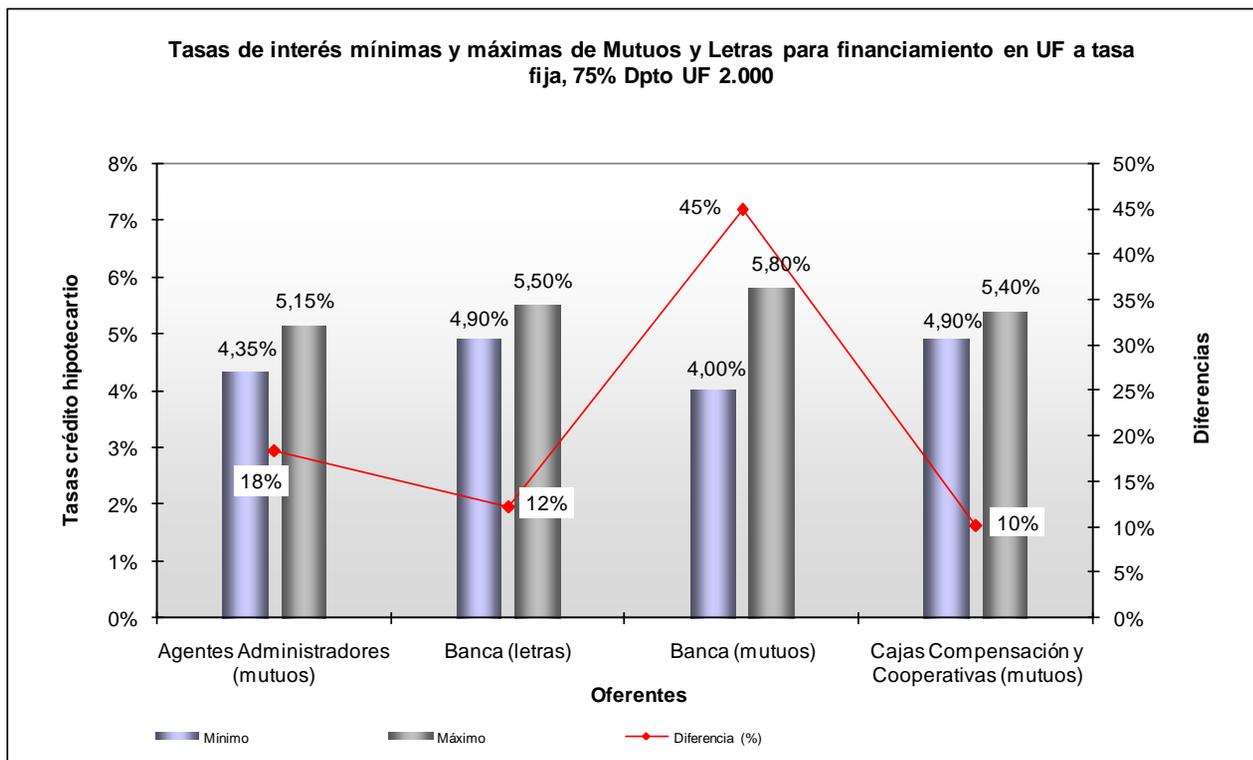


Gráfico 6: Tasas de interés promedio por tipo de institución.



Fuente: Sernac.

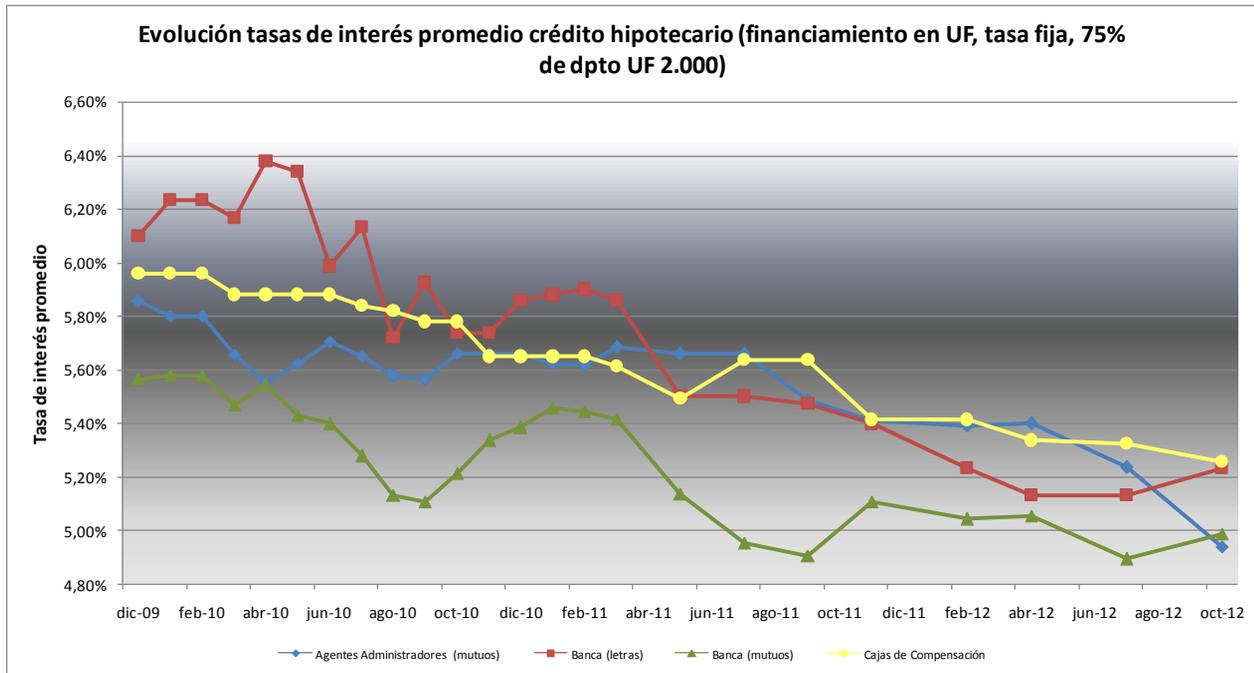
Gráfico 7: Tasas de interés de letras v/s mutuos.



Fuente: Sernac.

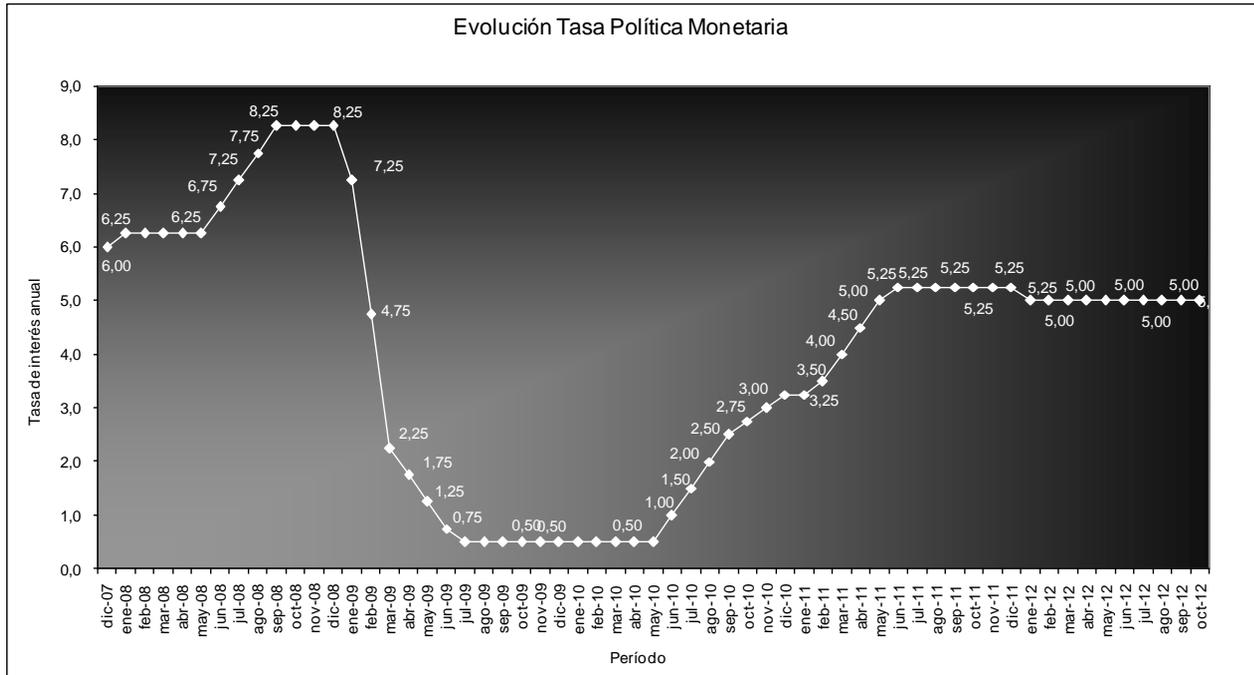


Gráfico 8: Evolución de tasas de interés promedio por institución para crédito a 20 años¹³.



Fuente: Sernac.

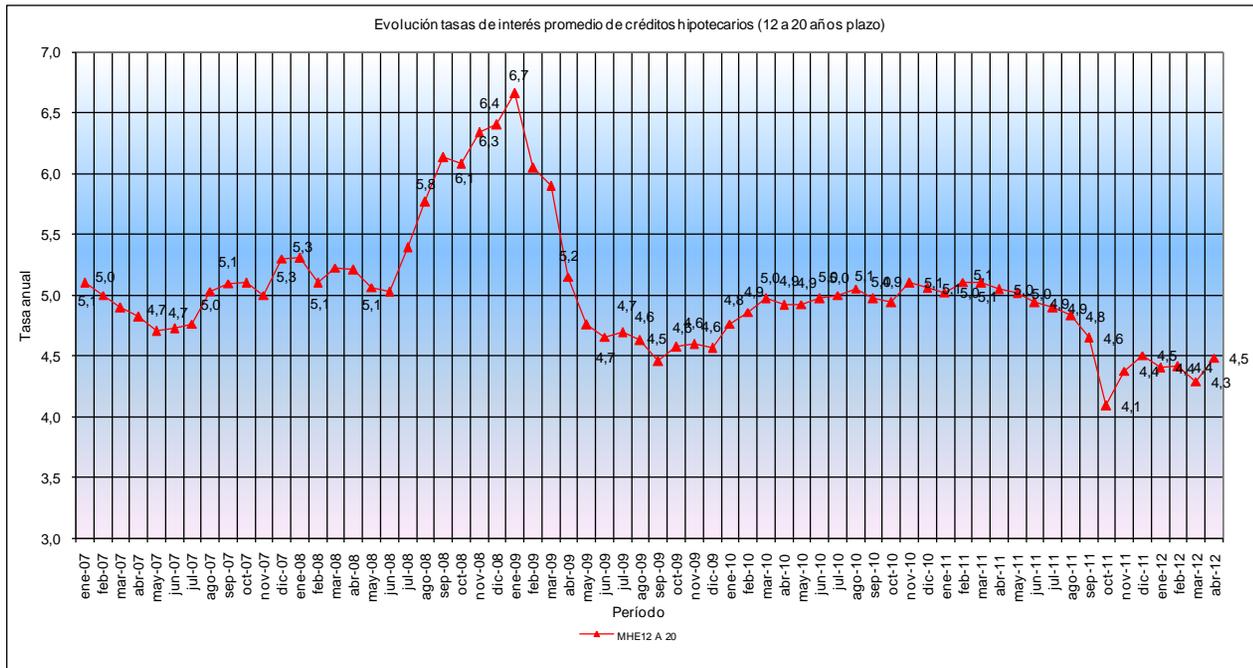
Gráfico 9: Evolución de la Tasa de Política Monetaria (TPM).



Fuente: Banco Central.

¹³ Los créditos hipotecarios de agentes administradores experimentan una importante baja debido a una mejor oferta de tasas y a una reducción de la muestra recopilada

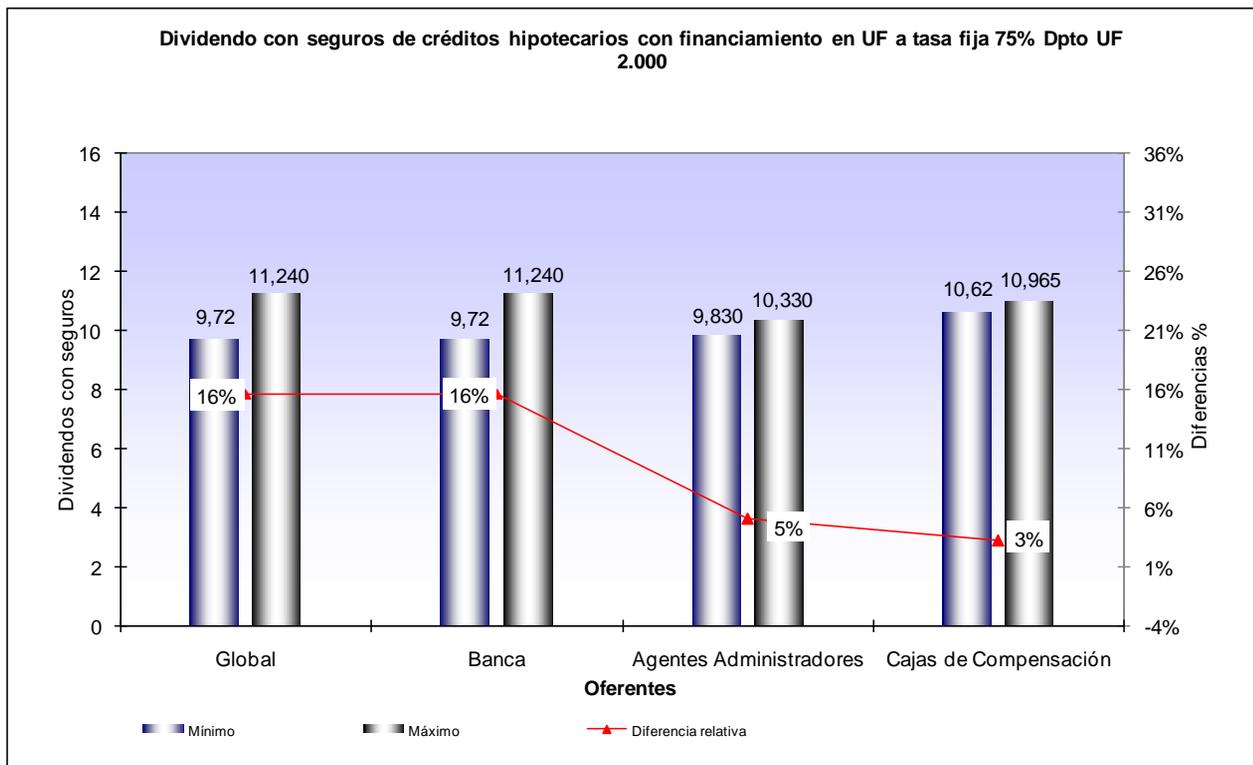
Gráfico 10: Tasas de Interés promedio para mutuos hipotecarios de 12 a 20 años.



Fuente: SBIF.

5.3. Dividendo total a pagar

Gráfico 11: Dividendo a pagar por tipo de institución.



Fuente: Sernac.

Tabla 2: Dividendos¹⁴ 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	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajutable	10,330
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.		Mutuo Clásico (hasta 80%)	10,330
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,190
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	9,830
Bancos	BCI Nova		Casa Nueva Extra	11,240
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	11,240
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	11,204
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	11,130
	Santander	MH	Superhipoteca	11,084
	Bci	s/i	Bci Home Extra	10,830
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	10,830
	Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	10,817
	De Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	10,755
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,580
	Security		Mutuo Hipotecario estándar	10,514
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,455
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	10,397
	Security	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,376
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	10,300
	Scotiabank	MH	Scotiabank Fija	10,180
	Bice		Mutuo Clásico	10,140
	Bice		Mutuo Flexible	10,020
	Consortio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	9,920
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	9,719
Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	10,965
	Los Héroes	MH	s/i	10,865
	Los Andes	MH	s/i	10,620

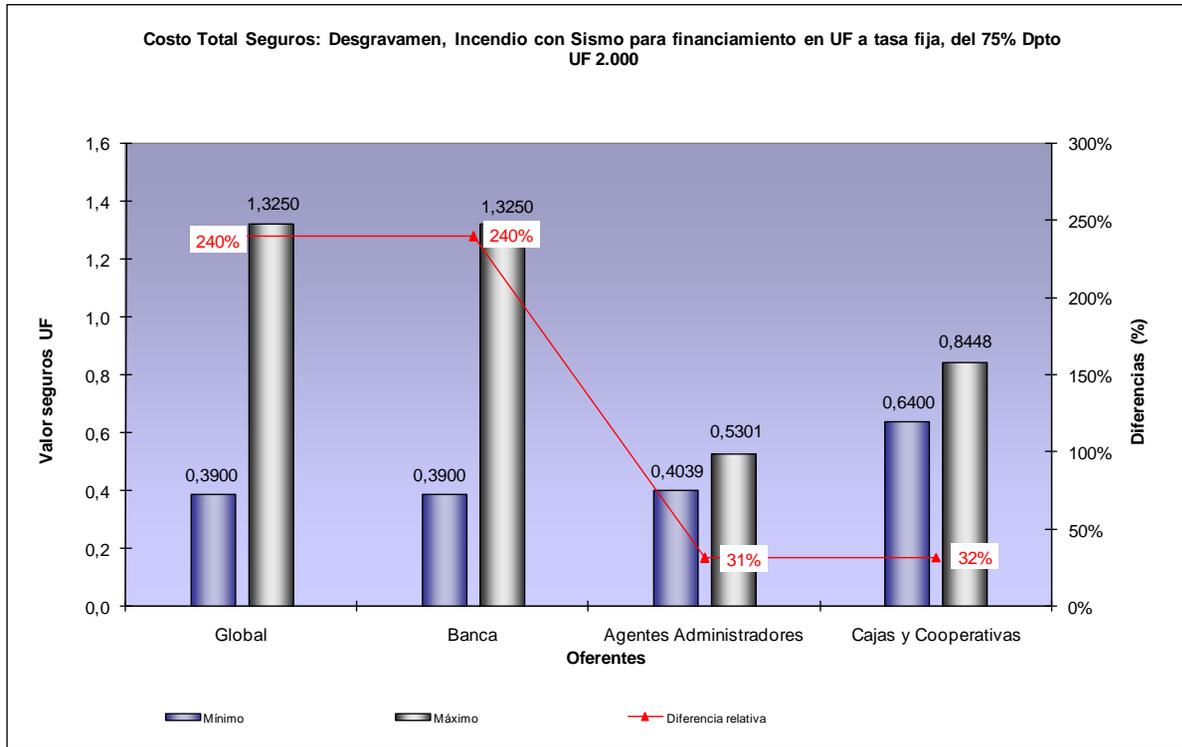
Fuente: Sernac.

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

¹⁴ 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.

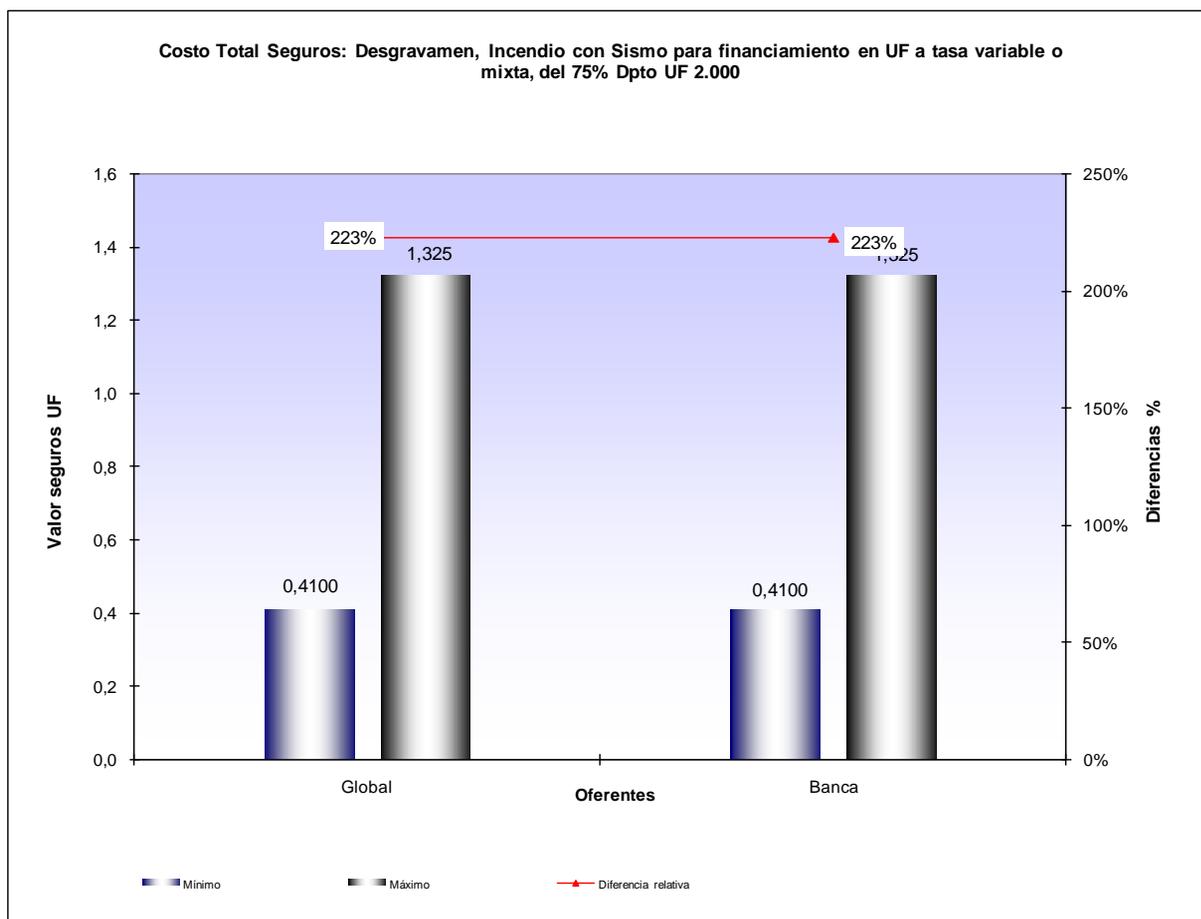
5.4. Primas de seguros

Gráfico 12: Cuota de Seguros para financiamiento a tasa fija.



Fuente: Sernac.

Gráfico 13: Cuota de Seguros para financiamiento a tasa variable.



Fuente: Sernac.

Gráfico 14: Costo de los seguros en términos de CAE y CTC

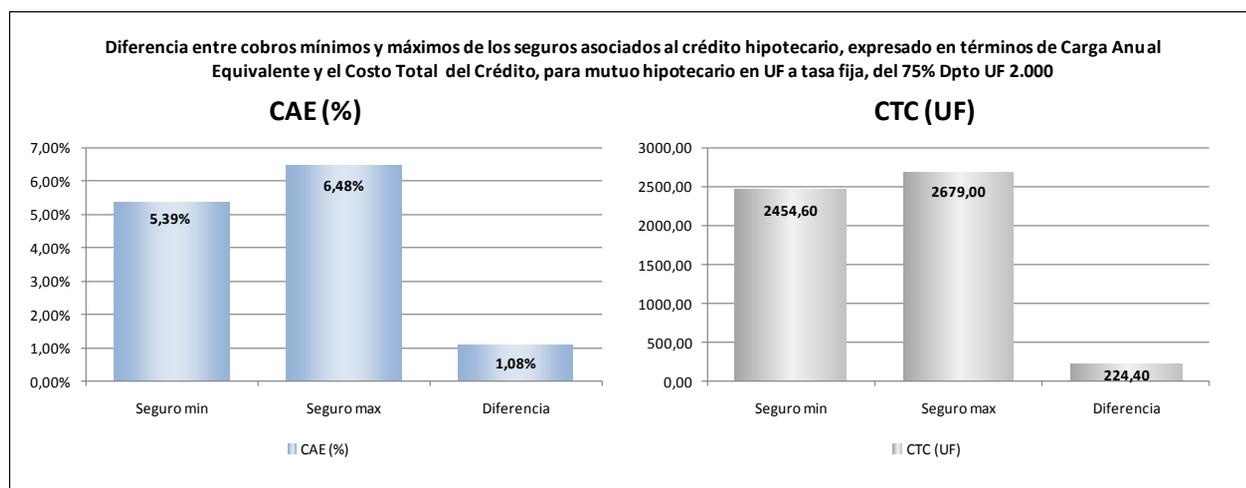


Tabla 3: Costo total seguros, de desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa fija 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Agentes Administradores Bancos	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	0,5301
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,4700
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajutable	0,4039
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.		Mutuo Clásico (hasta 80%)	0,4039
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.		Dividendo Rebajado	0,4039
	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250
	del Desarrollo	s/i	s/i	1,1200
	Internacional	s/i	s/i	0,9575
	Security		Mutuo Hipotecario estándar	0,9185
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	0,9168
Bancos	Bci	MH	Bci Paga la Mitad	0,9100
	Bci	s/i	Bci Home Extra	0,9100
	Tbanc	MH	Bci Paga la Mitad	0,9100
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	0,9100
	BCI Nova		Casa Nueva Extra	0,9100
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,9000
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,8700
	De Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,8551
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,8551
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	0,8400
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	0,7900
	Security	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,7805
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	0,6855
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	0,4527
	Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	0,4517
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	0,4100
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	0,4100
	Bice		Mutuo Clásico	0,4100

	Bice		Mutuo Flexible	0,4100
	Consorcio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,3900
Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8448
	Los Andes	MH	s/i	0,8100
	Los Héroes	MH	s/i	0,7346
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	MH	Mutuo a Tasa Fija	0,6400

Fuente: Sernac.

s/i: Sin información.

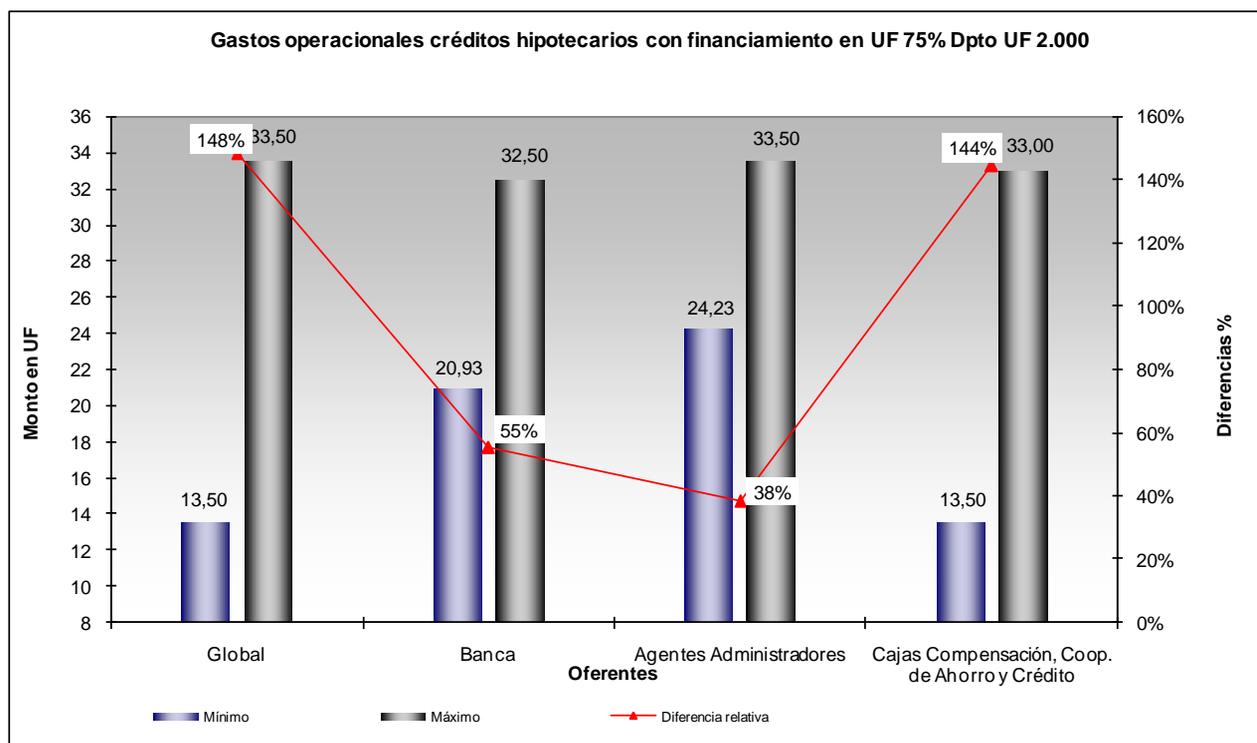
Tabla 4: Costo total seguros, desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa variable o mixta 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Bancos	Santander	MH	Superhipoteca Variable	1,3250
	Santander		Superhipoteca Mixta	1,3250
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,9000
	BBVA		Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,9000
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Variable	0,8400
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	0,7900
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,6950
	Bice	MHE	Mutuo Repactable	0,4100

Fuente: Sernac.

5.5. Gastos operacionales

Gráfico 15: Gastos operacionales por tipo de Institución.



Fuente: Sernac.

Tabla 5: 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.	33,5000
	Cimenta Hipotecaria	27,5000
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	24,2300
Bancos	Estado	32,5000
	Falabella	31,5000
	Banefe	30,0000
	Tbanc	29,5903
	Bci	29,5903
	Santander	29,4633
	Condell	29,0000
	De Chile	28,2500
	Corpbanca	27,7000
	BCI Nova	27,5896
	Bice	25,0000
	BBVA	24,7100
	Itaú	24,5000
	Security	23,7000
	Consorcio	23,3000
	Scotiabank	21,7816
Internacional	20,9346	
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Los Héroes	33,0000
	La Araucana	20,0000
	Los Andes	13,5000

Fuente: Sernac.

Tabla 6: Gastos operacionales de noviembre de 2011 y octubre de 2012
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)



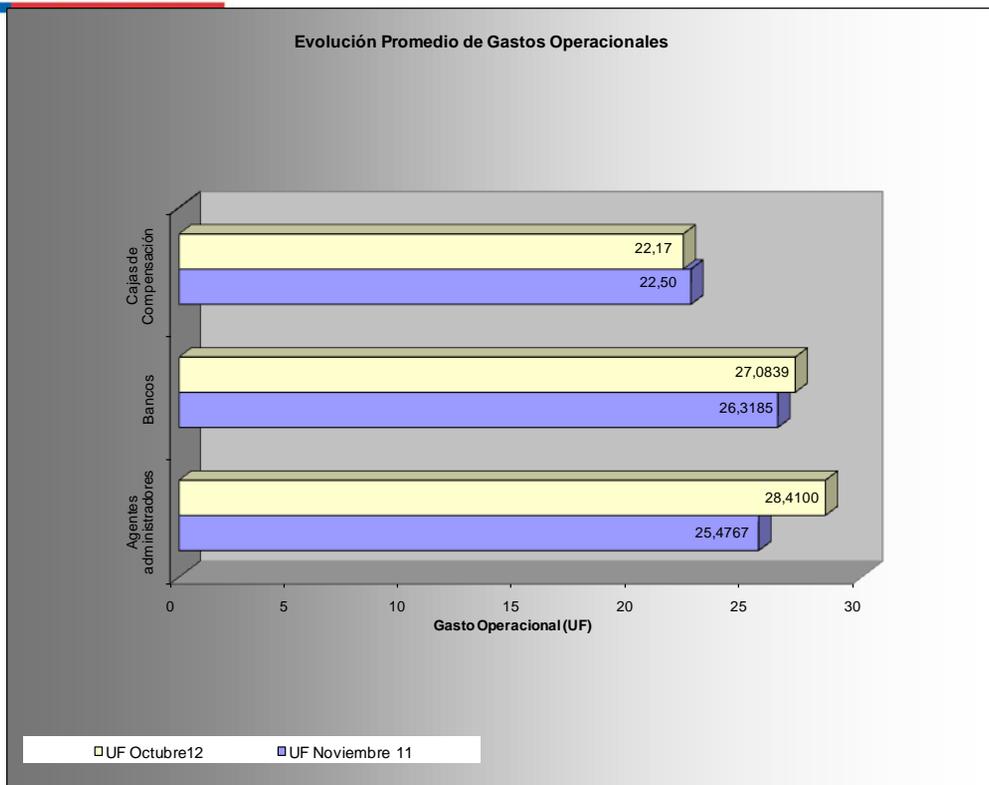
<i>Tipo de institución</i>	<i>Nombre</i>	<i>Gasto Op. UF Noviembre 11</i>	<i>Gasto Op. UF Octubre 12</i>
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,9300	33,5000
	Penta Vida	25,4500	s/i
	Contempora	24,0500	s/i
	Cimenta Hipotecaria	24,0000	27,5000
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	23,5000	24,2300
	Bicehipotecaria	22,9000	0,0000
	Renta Nacional	21,7300	0,0000
	Hipotecaria La Construcción	18,7934	0,0000
	Hipotecaria Cruz del Sur		s/i
Bancos	Estado	32,5000	32,5000
	Tbanc	29,7940	29,5903
	Bci	29,7940	29,5903
	Santander	29,5016	29,4633
	De Chile	28,2500	28,2500
	BCI Nova	27,7939	27,5896
	Corpbanca	27,0000	27,7000
	Falabella	27,0000	31,5000
	Bice	25,0000	25,0000
	Itaú	24,5000	24,5000
	Security	23,7000	23,7000
	Scotiabank	21,9049	21,7816
	BBVA	21,2700	24,7100
	Consortio	20,4500	23,3000
	del Desarrollo		s/i
París		s/i	
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000	33,0000
	Gabriela Mistral	23,0000	s/i
	La Araucana	20,0000	20,0000
	Los Andes	14,5000	13,5000
	18 de Septiembre		s/i
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	28,5000	s/i
Promedio (*)		25,6194	26,5453
Diferencia relativa Octubre 2012 / Noviembre 2011			3,61%

Fuente: Sernac.

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

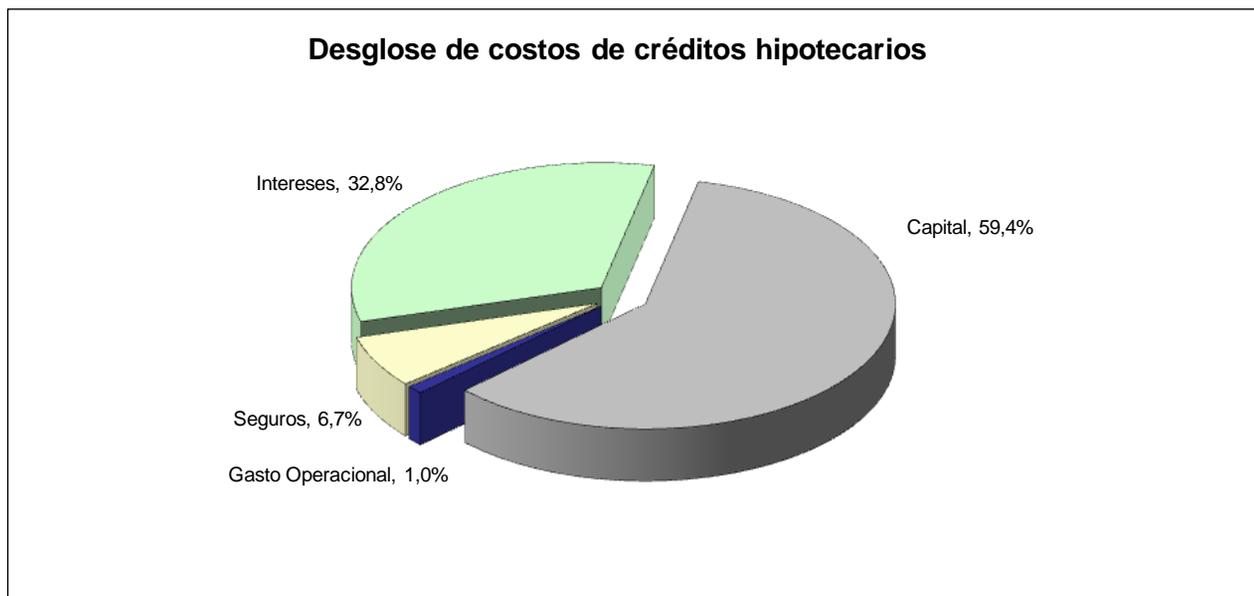
Gráfico 16: Evolución Promedio de los Gastos Operacionales.





5.6. Gastos Totales

**Desglose de gastos de créditos hipotecarios¹⁵ en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**



¹⁵ Incorpora productos hipotecarios simulables y comparables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

