



**BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS  
FEBRERO 2012**

***Boletín  
Créditos Hipotecarios***

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

**Febrero – 2012**

## 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 los días 15 y 16 de febrero de 2012, 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 Consortio Corpanca BCI Banco de Chile Banco del Desarrollo	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 Security Previsión (*) 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.

<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.

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

## II. Resultados

### ⇒ Resumen ejecutivo

De las 44 entidades indagadas, el 70% (30) ofrecería créditos hipotecarios (mutuos o letras). De éstos, el 80% (24 de 30 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de datos.

La principal deficiencia de información, es que no se indica el valor final a pagar por el crédito hipotecario, por lo que no se puede determinar el monto total acumulado a desembolsar mensualmente desde el inicio hasta el término del plazo del crédito.

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>3</sup>:

- ✓ Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija oscilaron entre 4,30% y 6,40% anual, alcanzando una diferencia de 49%. Tanto la tasa inferior como la superior se presentaron simultáneamente en el sector de agentes administradores y bancos.
- ✓ En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período<sup>4</sup> fluctuaron entre 3,10% y 5,11% anual, deduciéndose una diferencia de 65%. 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 5,41%, resultó mayor que la exhibida en mutuos y letras ofrecidos por la Banca, que registraron tasas promedio de 5,04% y 5,23%, respectivamente. También superó a la tasa ofrecida en mutuos por los Agentes Administradores, de 5,39% en promedio.
- ✓ Entre diciembre de 2009 y febrero 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 los Agentes Administradores y Cajas de Compensación se

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

<sup>3</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>4</sup> Independiente de cuanto dure el período 1.

- ✓ ubicarían por sobre las ofrecidas en mutuos por la banca, que sobresalen entre las más bajas.

Las tasas de interés de los créditos hipotecarios tienden a seguir una trayectoria similar a la evolución de la Tasa de Política Monetaria (TPM), pero de forma rezagada.

- ✓ El dividendo<sup>5</sup> total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostraron un piso de UF 9,57 y un techo de UF 11,815 mensual, lo que refleja una diferencia de 23%. Ambos extremos se observaron 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 193%; con un piso y un techo en el sector bancario. Mientras que en créditos en UF a tasa variable o mixta, las diferencias pueden alcanzar hasta 65%.
- ✓ Relacionado al encarecimiento de las tarifas del seguro de incendio y sismo, relativo al terremoto del 27 de febrero de 2010, se pudo advertir que entre febrero de 2010 y febrero de 2012, 13 de 21 entidades, 62% del total de casos posibles de comparar, aumentaron su valor. En promedio el alza alcanzó a 14,8%, pudiendo ascender hasta un 108,4%. Aún así, los seguros han descendido en relación a periodos anteriores del 2011.
- ✓ Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta 128%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 14,5 y un monto máximo de UF 33,0, lo que se constató para ambos casos en las Cajas de Compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito. 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 año 2010. Entre febrero de 2011 y febrero de 2012, los gastos operacionales descendieron en promedio en un 5,06%.

---

<sup>5</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.

- ✓ 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 permitiría avanzar en tal sentido, sería informar la carga anual equivalente del crédito (CAE)<sup>6</sup>, 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>7</sup> se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta:

- 57,5%, en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios<sup>8</sup>. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando UF más una tasa que oscila entre 4,87% y 7,67% anual.
- 23,4% y 24,0%, en el Costo Total a Pagar (Costo TL) y el NVK, respectivamente. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando entre UF 2.317 (1,54 veces el capital solicitado) y UF 2.859 (1,91 veces, casi el doble del capital original).

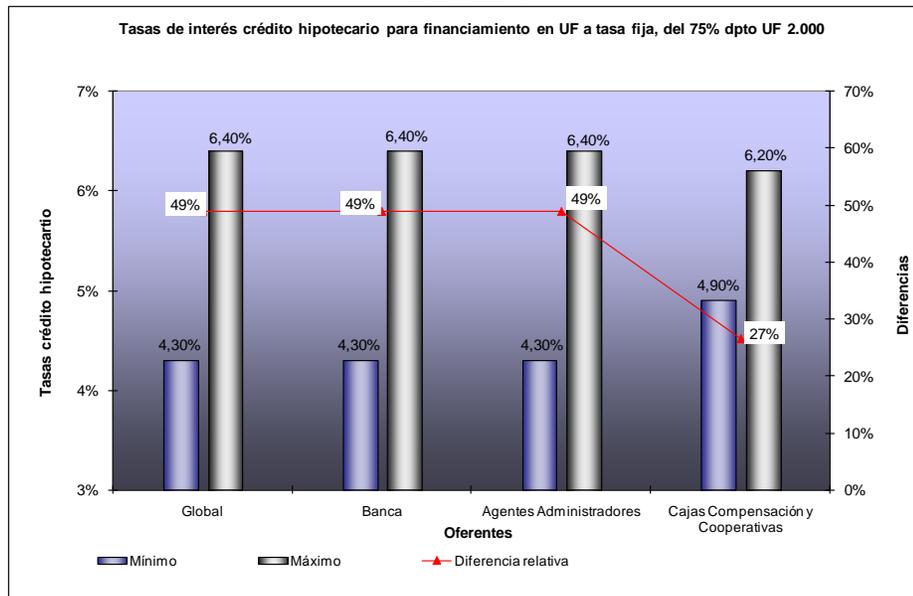
<sup>6</sup> Indicador exclusivo para fines de comparación de créditos hipotecarios en el presente reporte, calculado en base a la tasa de retorno anual por sobre la UF, no aplicable a otros productos financieros.

<sup>7</sup> Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, considerando los gastos operacionales del crédito hipotecario.

<sup>8</sup> Financiamiento del 75% del valor de un departamento de UF 2.000, a 20 años plazo.

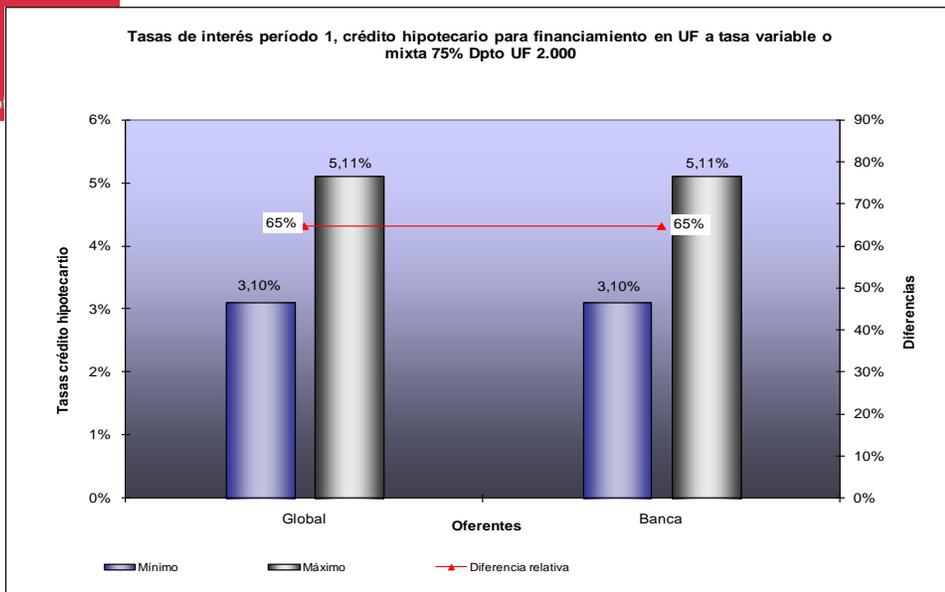
## 1. Tasas de interés

**Gráfico 1**

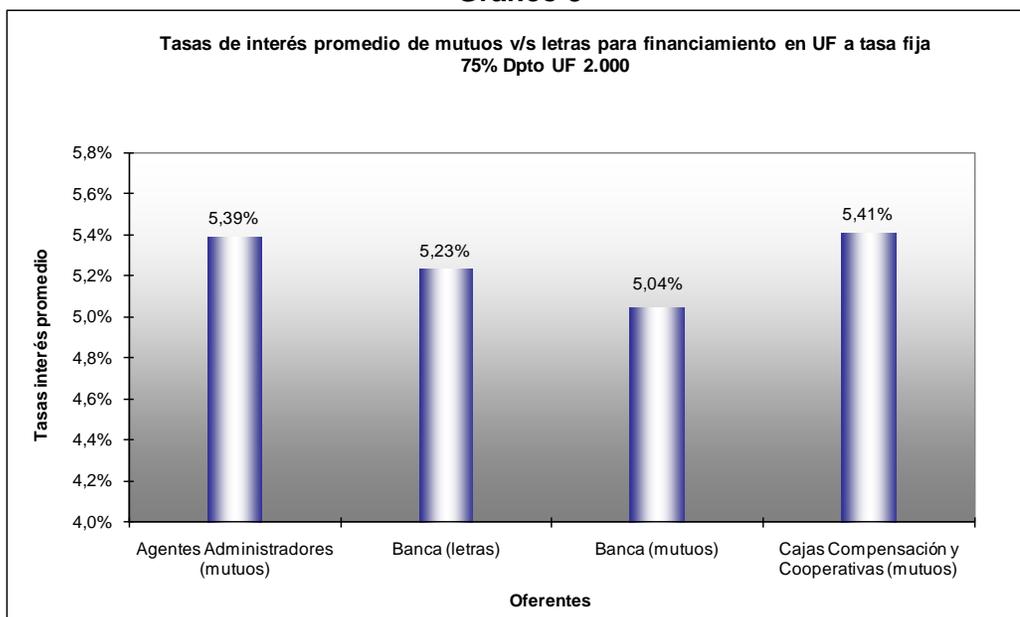


Fuente: Sernac.

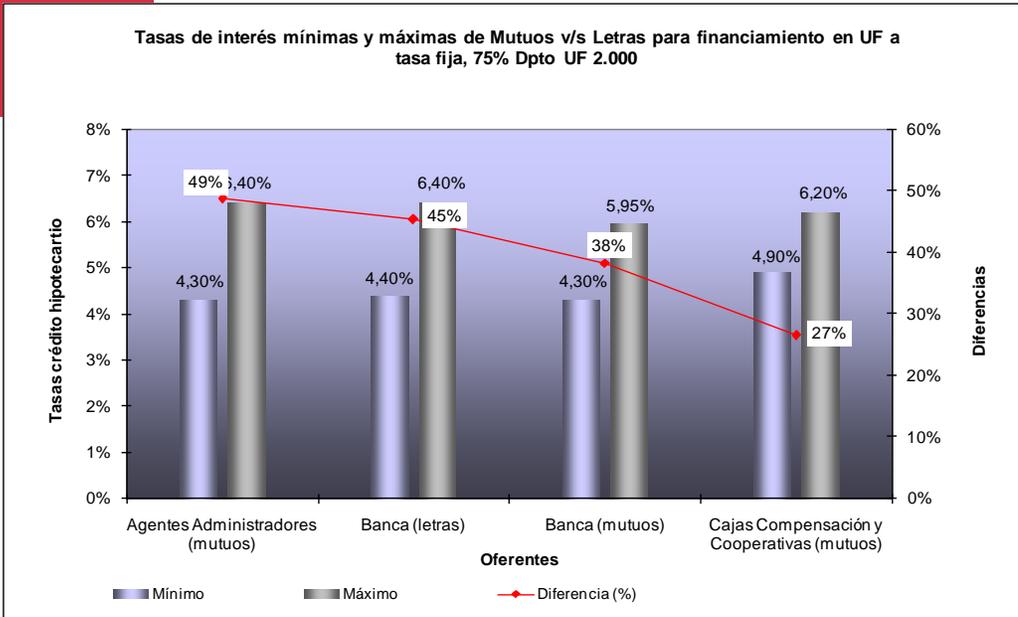
**Gráfico 2**



**Gráfico 3**

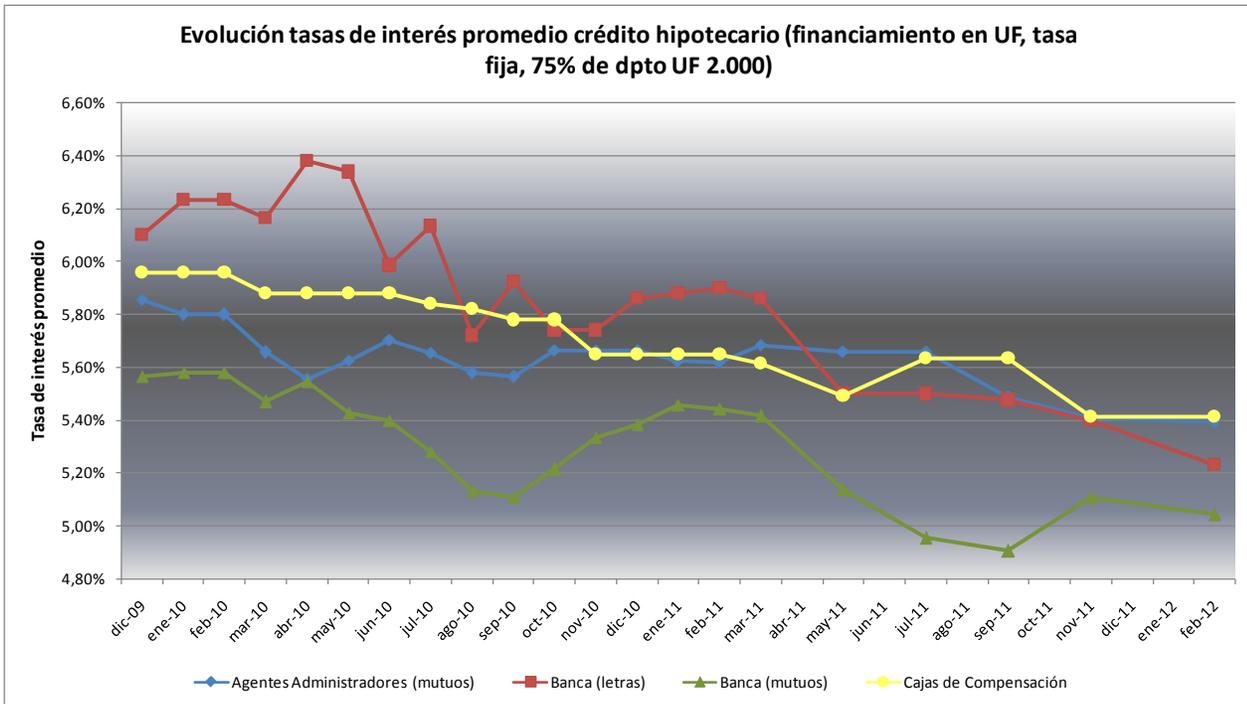


**Gráfico 4**



Fuente: Sernac.

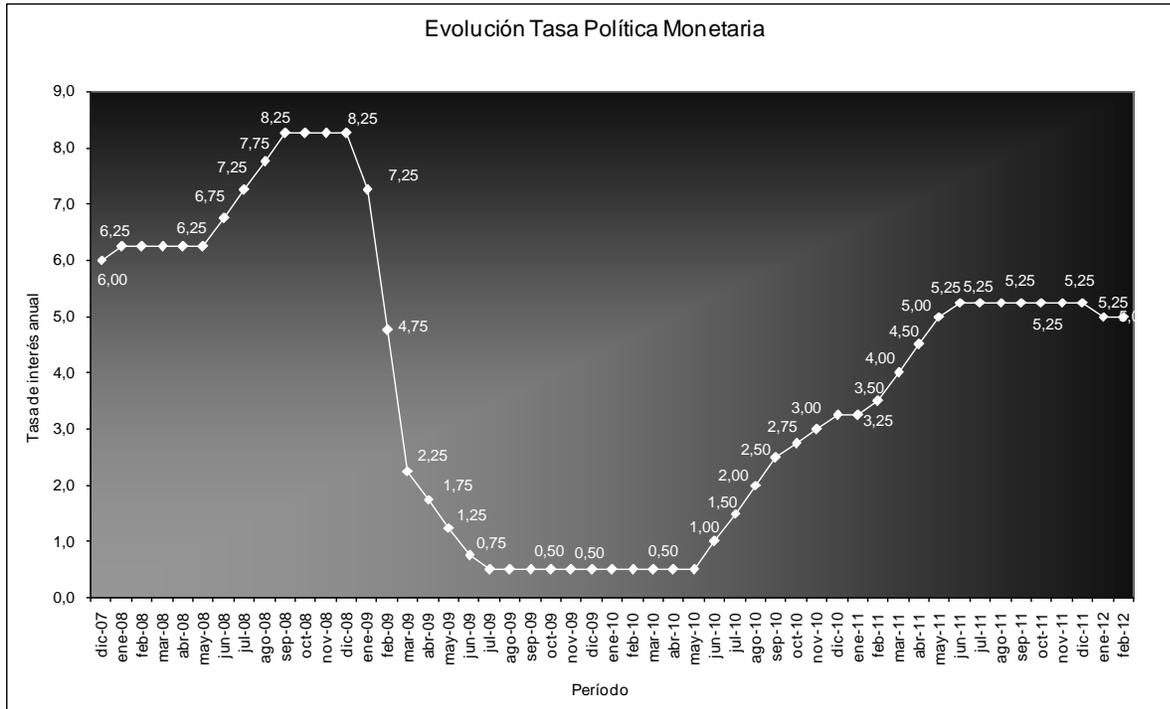
Gráfico 5



Fuente: Sernac.



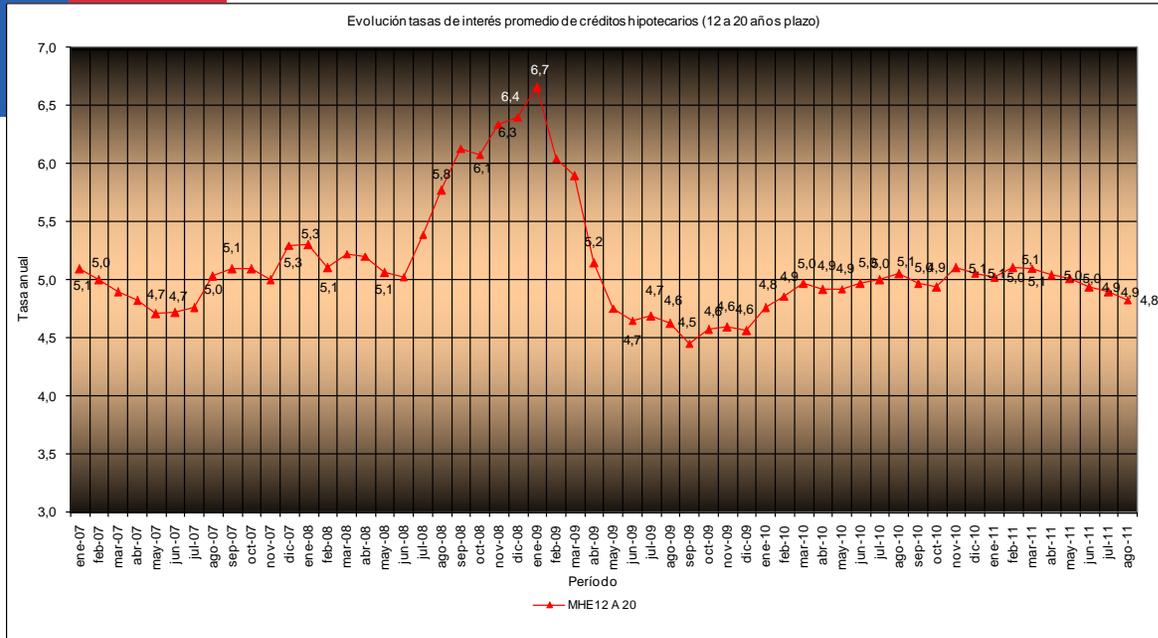
**Gráfico 6**



Fuente: Banco Central.

**Gráfico 7**





Fuente: SBIF.

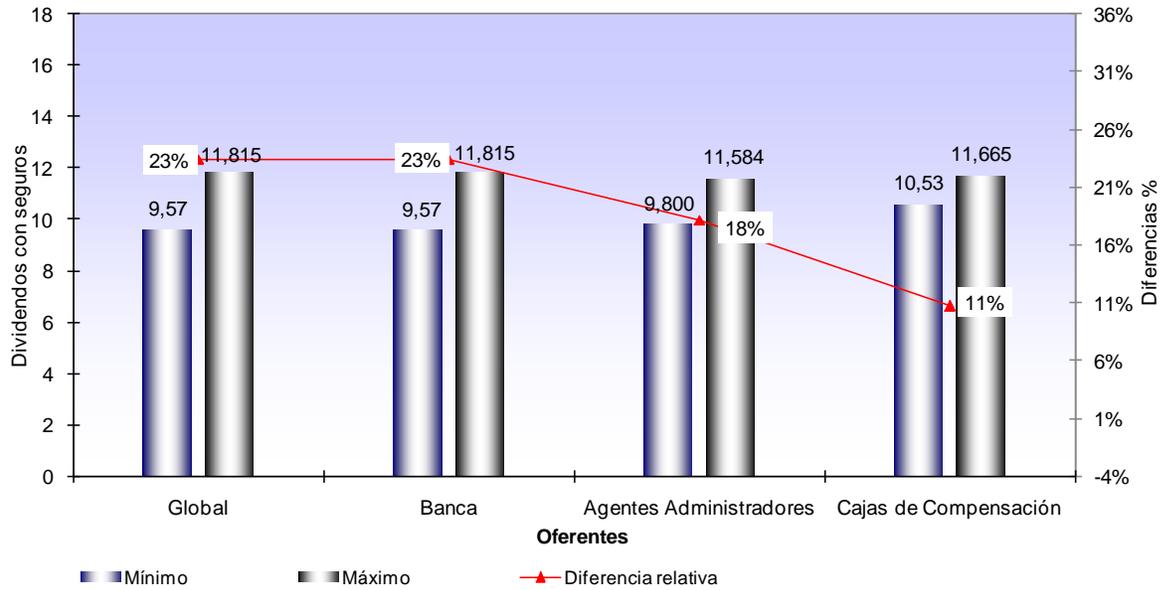
## 2. Dividendo total a pagar

Gráfico 8





Dividendo con seguros de créditos hipotecarios con financiamiento en UF a tasa fija 75% Dpto UF  
2.000



Fuente: Sernac.



**Cuadro 2: Dividendos<sup>9</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	Hipotecaria La Construcción	MH	Mutuo Hipotecario Autoajustable	11,5844
	Hipotecaria La Construcción		Mutuo Hipotecario Tradicional	11,5844
	Penta Vida	MH	s/í	10,9658
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,63
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajustable	10,4314
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.		Mutuo Clásico (hasta 80%)	10,4314
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	10,3005
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/í	9,80007
Bancos	Security	Letras	Letras Hipotecarias	11,8148
	Consortio		Casa Nueva Extra	11,51
	Security	MH	Mutuo estándar	11,4871
	BBVA	s/í	Crédito Hipotecario Tasa Fija	11,13
	Bci	s/í	Bci Home Extra	11,1
	Tbanc	s/í	Bci Home Extra	11,1
	Bice		Mutuo Preferente	10,93
	Santander	MH	Superhipoteca	10,8775
	Bice		Mutuo Simple	10,77
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,7
	Bice	MHE	Mutuo Ajustable	10,61
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	10,5689
	de Chile - Edwards	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	10,5517
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,44
	de Chile - Edwards	MH	Mutuo Hipotecario Plus	10,2817
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	10,1
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo	10,0771
	Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	9,914
	Consortio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	9,57
	Cajas de Compensación	Gabriela Mistral	MH	s/í
La Araucana		MH	Mutuo Recursos Propios	11,1848
Los Héroes		MH	s/í	10,8646
Los Andes		MH	s/í	10,53

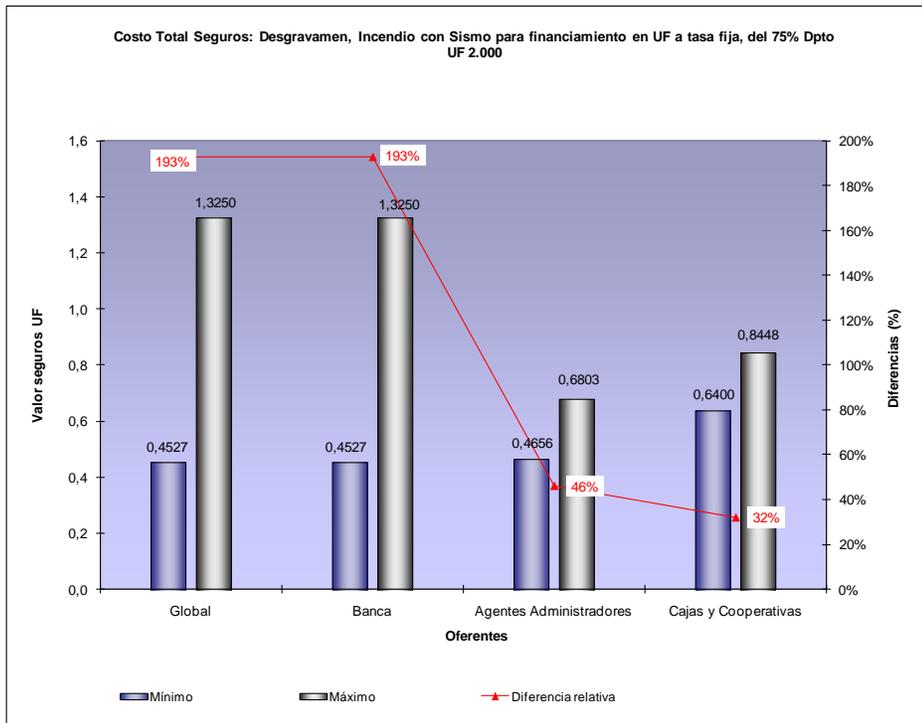
Fuente: Sernac.

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

<sup>9</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.

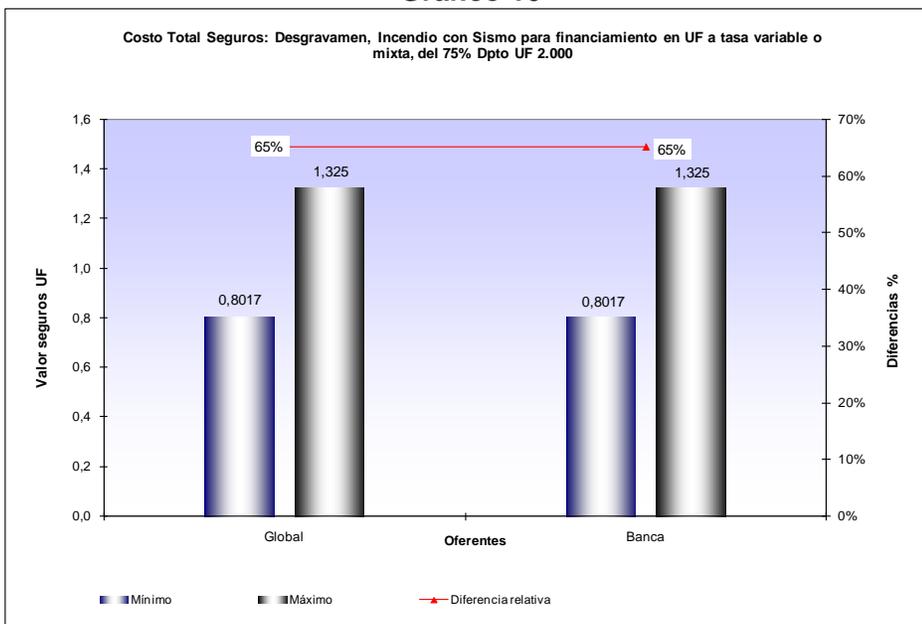
### 3. Primas de seguros

**Gráfico 9**



Fuente: Sernac.

**Gráfico 10**



Fuente: Sernac.

**Cuadro 3:** Costo total seguros, 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	Penta Vida	MH	s/i	0,6803
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	0,6585
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	0,53007
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,47
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajustable	0,4656
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.		Mutuo Clásico (hasta 80%)	0,4656
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.		Dividendo Rebajado	0,4656
Bancos	Santander	MH	Superhipoteca	1,325
	Banco del Desarrollo	s/i	s/i	1,12
	Bci	MH	Bci Paga la Mitad	1,1
	Bci	s/i	Bci Home Extra	1,1
	Tbanc	MH	Bci Paga la Mitad	1,1
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	1,1
	BCI Nova		Casa Nueva Extra	1,1
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	1,0835
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	1,08
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	0,92
	Bice	MHE	Mutuo Ajustable	0,92
	Bice		Mutuo Preferente	0,92
	Bice		Mutuo Simple	0,92
	Security	MH	Mutuo estándar	0,9185
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	0,9
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,9
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,87
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	0,8522
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	0,84
	De Chile - Edwards	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,8017
	De Chile - Edwards	MH	Mutuo Hipotecario Plus	0,8017
	Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	0,4527
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo	0,4527
Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8448
	Los Andes	MH	s/i	0,8
	Gabriela Mistral	MH	s/i	0,745
	Los Héroes	MH	s/i	0,7346
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	MH	Mutuo a Tasa Fija	0,64

Fuente: Sernac.

s/i: Sin información.





**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	1,325
	Santander			1,325
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	1,08
	Bice	MHE	Mutuo Repactable	0,92
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,9
	BBVA		Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,9
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Variable	0,84
	de Chile - Edwards	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,8017
	BBVA		Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa Variable 5 años	

*Fuente: Sernac.*



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

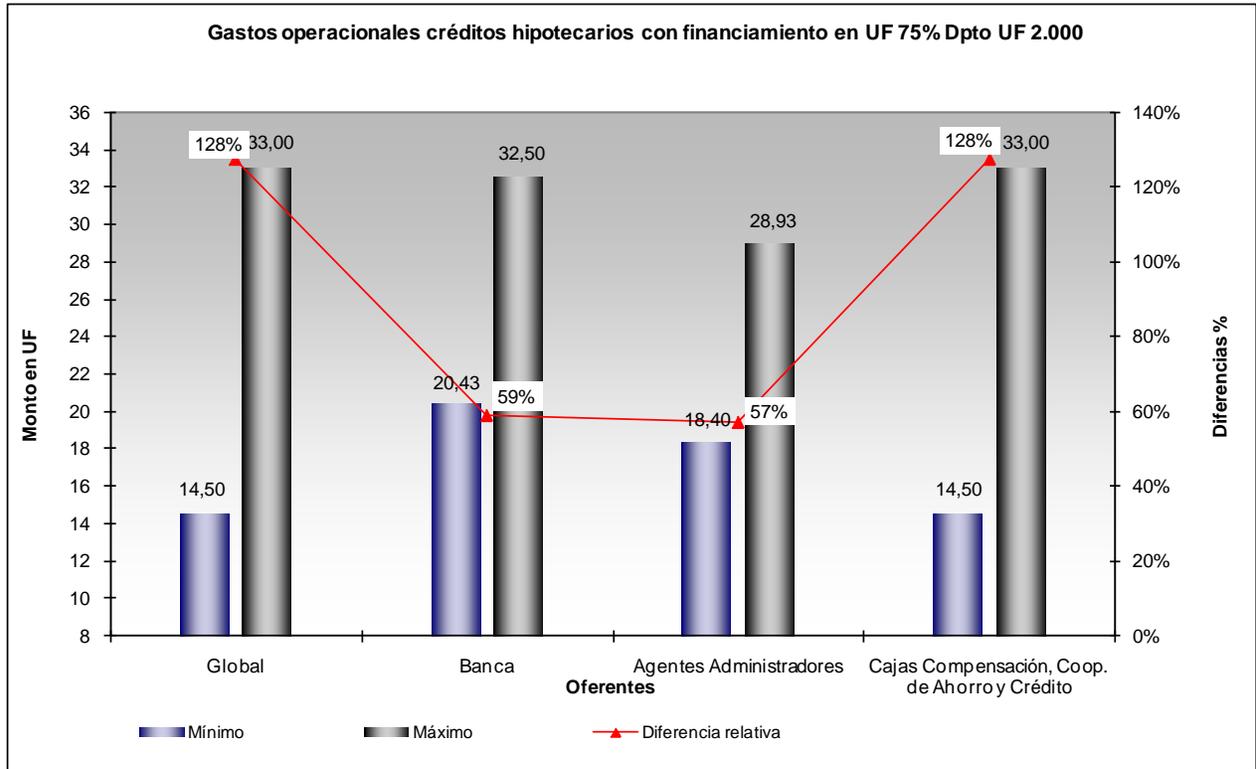
Entidad		Tarifa UF Febrero 2010	Tarifa UF Noviembre 2011	Diferencia relativa	Diferencia absoluta UF
Agentes Administradores	Cimenta Hipotecaria	0,1890	0,3831	102,68%	0,19407
	Contemporaria	0,3400	s/i	s/i	s/i
	Penta Vida	0,2401	0,5003	108,37%	0,2602
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	0,2100	0,3456	64,57%	0,1356
Bancos	BBVA	0,4000	0,4900	22,50%	0,09
	BCI	0,4300	0,6200	44,19%	0,19
	Tbanc	0,4300	0,6200	44,19%	0,19
	Bice	0,5800	0,5000	-13,79%	-0,08
	Corpbanca	0,5700	0,4900	-14,04%	-0,08
	de Chile - Edwards	0,3599	0,4267	18,56%	0,0668
	Del Desarrollo	0,7940	0,6400	-19,40%	-0,154
	Estado	0,8000	0,6500	-18,75%	-0,15
	Falabella	0,2500	0,2322	-7,12%	-0,0178
	Itaú	0,5000	0,6600	32,00%	0,16
	BCI Nova	0,4300	0,6200	44,19%	0,19
	París	0,5100	s/i	s/i	s/i
	Santander	0,6250	0,8750	40,00%	0,25
	Scotiabank	0,5000	0,4350	-0,13	-0,065
	Security	0,3140	0,4294	36,75%	0,1154
Cajas de Compensación	18 de Septiembre	0,4900	s/i	s/i	s/i
	Gabriela Mistral	0,4900	0,4600	-6,12%	-0,03
	La Araucana	0,4661	0,4743	1,76%	0,0082
	Los Andes	0,4100	0,5200	26,83%	0,11
	Los Héroes	0,3600	0,3600	0,00%	0
<b>Promedio (*)</b>		<b>0,4451</b>	<b>0,5110</b>	<b>14,80%</b>	<b>0,0659</b>

Fuente: Sernac.

(\*) Sobre la base de entidades que exhiben valores en ambos periodos.

#### 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.	28,9300
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	24,2300
	Cimenta Hipotecaria	24,0000
	Penta Vida	20,7100
	Hipotecaria La Construcción	18,6644
	Bicehipotecaria	18,4000
Bancos	Estado	32,5000
	Tbanc	29,5753
	Bci	29,5753
	Santander	29,4813
	de Chile - Edwards	28,2500
	BCI Nova	27,5933
	Corpbanca	27,0000
	Falabella	27,0000
	Bice	25,0000
	Itaú	24,5000
	Security	23,7000
	Scotiabank	21,8310
	BBVA	21,2400
	Consortio	20,4300
	Los Héroes	33,0000
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Gabriela Mistral	23,0000
	La Araucana	20,0000
	Los Andes	14,5000
<i>Cajas de Compensación</i>	Coopeuch	28,5000

Fuente: Sernac.

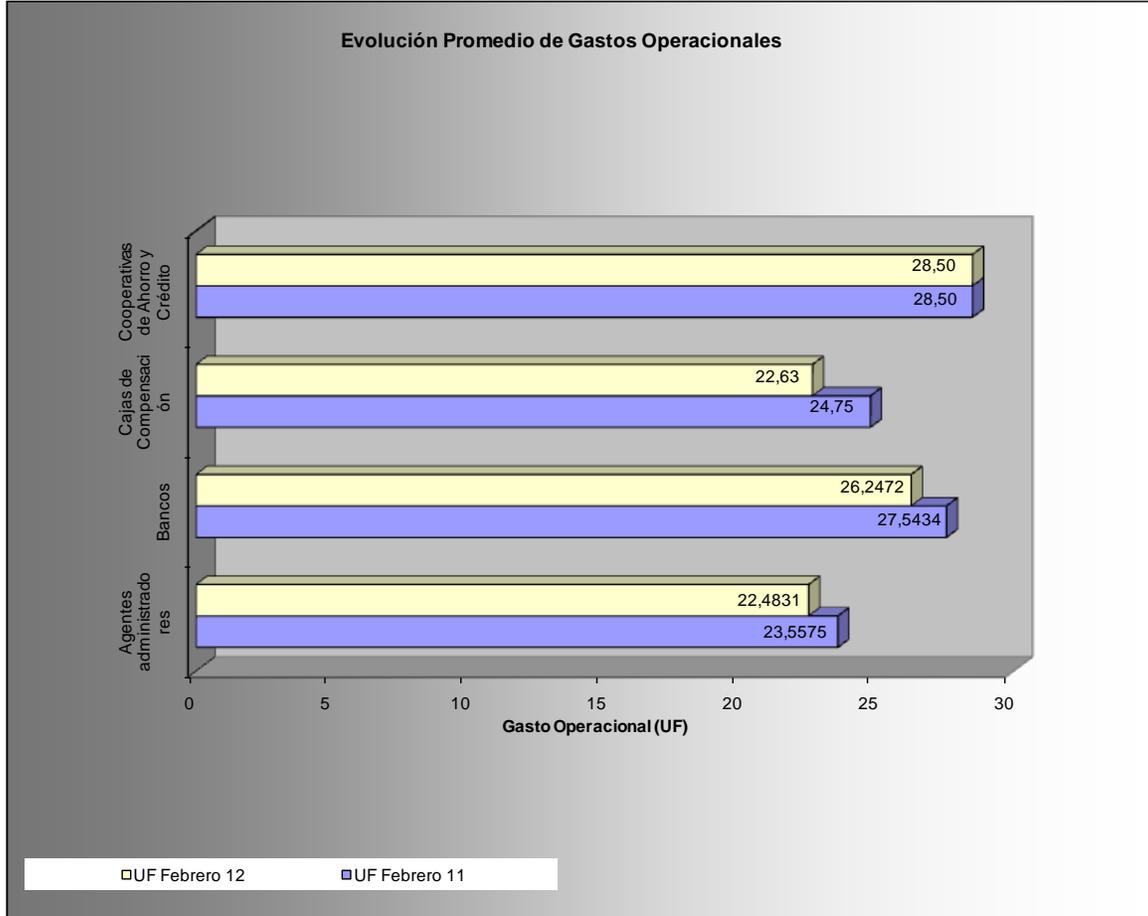
**Cuadro 7: Gastos operacionales de febrero de 2011 y febrero de 2012**  
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)

<i>Tipo de institución</i>	<i>Nombre</i>	<i>Gasto Op. UF Feb. 11</i>	<i>Gasto Op. UF Febrero 12</i>
Agentes administradores	Renta Nacional	21,7300	s/i
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	23,5000	24,2300
	Penta Vida	20,7700	20,7100
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,9300	28,9300
	Hipotecaria La Construcción	19,2453	18,6288
	Cruz del Sur	s/i	s/i
	Contempora	24,0800	s/i
	Cimenta Hipotecaria	26,0000	24,0000
	Bicehipotecaria	22,9000	18,4000
Bancos	Security	23,7000	23,7000
	Scotiabank	25,7121	21,8310
	Santander	29,5727	29,4759
	París	30,5000	s/i
	BCI Nova	30,1845	27,5265
	Itaú	24,5000	24,5000
	Falabella	31,5000	27,0000
	Estado	32,5000	32,5000
	De Chile - Edwards	28,2500	28,2500
	Corpbanca	27,0000	27,0000
	Condell	s/i	s/i
	Bice	30,5000	25,0000
	BCI	30,1837	29,5036
	Tbanc	30,1850	29,5036
	BBVA	21,3500	21,2400
	Consorcio	20,4700	20,4300
	Banefe	s/i	s/i
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000	33,0000
	Los Andes	23,0000	14,5000
	La Araucana	20,0000	20,0000
	Gabriela Mistral	23,0000	23,0000
	18 de Septiembre	23,0000	s/i
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	28,5000	28,5000
Promedio (*)		<b>26,1781</b>	<b>24,8544</b>
Diferencia relativa febrero 2012 / Febrero 2011			<b>-5,06%</b>

Fuente: Sernac.

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

**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>10</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	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.836	2.859	1,89	1,91	7,45%	7,67%	6,40%
Cajas de Compensación	Gabriela Mistral	s/i	MH	Fija	2.800	2.823	1,87	1,88	7,27%	7,49%	6,20%
Agentes administradores	Hipotecaria La Construcción	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.780	2.799	1,85	1,87	7,18%	7,35%	6,40%
Agentes administradores	Hipotecaria La Construcción	Mutuo Hipotecario Autoajutable	MH	Fija	2.780	2.799	1,85	1,87	7,18%	7,35%	6,40%
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/i	Fija	2.762	2.790	1,84	1,86	6,94%	7,19%	5,60%
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.754	2.783	1,84	1,86	6,48%	6,73%	5,20%
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.754	2.783	1,84	1,86	6,48%	6,73%	5,20%
Bancos	Security	Mutuo estándar	MH	Fija	2.757	2.781	1,84	1,85	7,06%	7,28%	5,95%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	MH	Fija	2.726	2.747	1,82	1,83	6,51%	6,69%	5,39%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.684	2.704	1,79	1,80	6,70%	6,88%	5,67%
Bancos	Bci	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.664	2.694	1,78	1,80	6,46%	6,72%	5,10%
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.664	2.694	1,78	1,80	6,46%	6,72%	5,10%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/i	Fija	2.671	2.692	1,78	1,79	6,56%	6,75%	5,39%
Agentes administradores	Penta Vida	s/i	MH	Fija	2.632	2.653	1,75	1,77	6,43%	6,62%	5,60%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.623	2.648	1,75	1,77	6,39%	6,67%	5,25%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/i	MH	Fija	2.608	2.641	1,74	1,76	6,31%	6,61%	5,40%
Bancos	Santander	Superhipoteca	MH	Fija	2.611	2.640	1,74	1,76	6,26%	6,53%	4,91%
Bancos	Bice	Mutuo Simple	MHE	Fija	2.585	2.610	1,72	1,74	6,20%	6,47%	5,05%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.568	2.593	1,71	1,73	6,11%	6,33%	4,70%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.551	2.580	1,70	1,72	6,03%	6,28%	5,45%
Bancos	Bice	Mutuo Ajustable	MHE	Fija	2.546	2.571	1,70	1,71	6,00%	6,27%	4,85%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Fija	MH	Fija	2.537	2.558	1,69	1,71	5,95%	6,14%	4,90%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.521	2.545	1,68	1,70	5,77%	5,97%	5,20%
Cajas de Compensación	Los Andes	s/i	MH	Fija	2.527	2.542	1,68	1,69	5,90%	6,03%	4,90%
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario con letras	Letras	Fija	2.511	2.540	1,67	1,69	5,62%	5,88%	4,90%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.506	2.533	1,67	1,69	5,79%	6,03%	4,70%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	Fija	2.504	2.528	1,67	1,69	5,78%	5,99%	5,20%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Autoajutable	MH	Fija	2.504	2.528	1,67	1,69	5,78%	5,99%	5,20%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.485	2.509	1,66	1,67	5,65%	5,86% 3,10% - 4,94%	
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario Plus	MH	Fija	2.468	2.496	1,65	1,66	5,60%	5,84%	4,59%
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	Fija	2.472	2.491	1,65	1,66	5,62%	5,82%	4,79%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.424	2.457	1,62	1,64	5,37%	5,65%	4,30%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Mutuo	MH	Fija	2.419	2.446	1,61	1,63	5,34%	5,61%	4,70%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Letras	Letras	Fija	2.360	2.387	1,57	1,59	4,81%	5,09%	4,40%
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/i	MHE	Fija	2.352	2.376	1,57	1,58	4,99%	5,19%	4,30%
Bancos	Consorcio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.297	2.317	1,53	1,54	4,70%	4,87%	4,50%

Fuente: Semac.

s/i: Sin información. (1) Supone dos meses de gracia. (2) Supone un mes de gracia. (3) Tasas de interés para periodos 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>10</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>11</sup> en UF  
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**

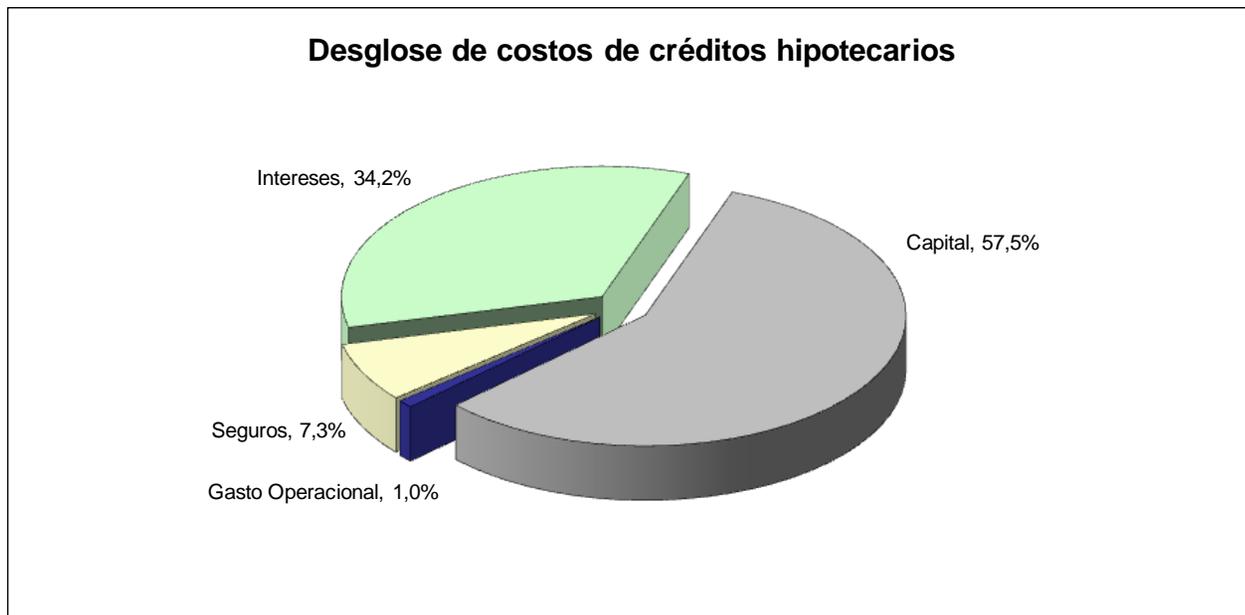
Ítem	Costo Total 1	Costo Total 2	NVK 1	NVK 2	CAE 1	CAE 2
Mínimo	2.297	2.317	1,53	1,54	4,70%	4,87%
Máximo	2.836	2.859	1,89	1,91	7,45%	7,67%
<b>Diferencia absoluta</b>	539	542	0,36	0,37	2,75%	2,80%
<b>Diferencia relativa</b>	23,5%	23,4%	23,5%	24,0%	58,5%	57,5%

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;

### Anexo 1

**Desglose de costo total de créditos hipotecarios<sup>12</sup> en UF  
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**



Fuente: Sernac.

<sup>11</sup> Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

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