



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Página 1 de 27

Boletín N° 02
BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Boletín
Créditos Hipotecarios

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

Marzo - 2013



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Contenido

1.	Resumen ejecutivo	3
2.	Introducción.....	4
3.	Reseña Metodológica.....	5
4.	Resultados	6
4.1.	Carga Anual equivalente y Costo Total del Crédito.....	6
4.2.	Otras Variables Relevantes.....	6
5.	El SERNAC Financiero en Créditos Hipotecarios.....	9
5.1.	Nuevos Derechos del Consumidor.....	9
5.2.	Sobre el Derecho a la Información.....	10
6.	Información y Cifras.....	13
6.1.	Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC).....	13
6.2.	Tasas de interés	16
6.3.	Dividendo total a pagar.....	19
6.4.	Primas de seguros.....	21
6.5.	Gastos operacionales.....	24
6.6.	Gastos Totales.....	26
7.	Conclusiones y recomendaciones.....	27



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

1. Resumen ejecutivo

El presente, contiene el segundo informe de créditos hipotecarios para el año 2013. El documento describe las principales variables informadas a la fecha por los actores del mercado, con el objeto de orientar la toma de decisiones de aquellos consumidores que buscan financiamiento para la compra de una vivienda.

El sondeo se realizó sobre 42 entidades, de las cuales 30 ofrecerían créditos hipotecarios. Los datos se recabaron bajo los parámetros de simulación de un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) para la compra de un departamento nuevo DFL2 en la región metropolitana.

Con respecto a la Carga Anual Equivalente (CAE) se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 25%, en la CAE de los créditos hipotecarios. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un equivalente de entre 5,15% y 6,45% anual.

Para el Costo Total del crédito, en tanto, se puede apreciar una diferencia de hasta un 11%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 estaría pagando entre UF 2.406 y UF 2.663, casi el doble del capital original.

Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija, oscilaron entre 4,40% y 5,80% anual, alcanzando una diferencia de 32%. La tasa inferior y superior se presentó en el sector bancario.

El dividendo total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 10,0250 y un techo de UF 11,2711 mensual, lo que refleja una diferencia de 12%. Ambos extremos se observaron en el sector bancario.

En lo 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 hasta los UF 1,325 en cada pago mensual.

Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta 81%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 17,72 y un monto máximo de UF 32,0.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

2. Introducción.

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

Esta publicación, reviste especial importancia, toda vez que se enmarca dentro de la entrada en vigencia de los reglamentos a que hace referencia la Ley 20.555, normativa 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.

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 (*) Cruz Del Sur -Principal Euroamerica (*)	Hipotecaria La Construcción Mapfre Vida (*) Metlife Mutuos Hipotecarios Ohio National Penta Vida (*) 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 productos² ofrecidos.

¹ En base a los simuladores disponibles por cada institución.

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

Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

3. Reseña Metodológica.

Los antecedentes fueron recogidos los días 25 y 26 de marzo de 2013 mediante simuladores e información de la Web de cada institución, y se refieren³ a créditos hipotecarios por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo.

Los principales datos que el estudio recopila de la industria son los siguientes:

Identificación del producto	Dividendo total
Tipo crédito hipotecario	Gastos operacionales
Tipo de tasa	○ Tasación
Tipo propiedad	○ Estudio títulos
Meses de gracia	○ Borrador escritura
Tasas de interés	○ Notaría
Dividendo sin seguros	○ Impuesto
Seguro de Desgravamen	○ Conservador de bienes raíces
Seguro de Incendio sismo	

En base a los antecedentes suministrados por el proveedor, se procedió al cálculo de la Carga Anual Equivalente (CAE) y el Costo total del Crédito (CTC).

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.

$$W_0 = \sum_{m=0}^M R_m (1 + i_f)^{-m}$$

Donde:

W_0 = Monto Líquido del Crédito Hipotecario recibido por el Consumidor en $m = 0$.

R_m = Pagos por amortización, intereses y todos los seguros asociados Crédito Hipotecario y los gastos o cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados, si los hubiere, en el periodo m . Esta corresponderá al Valor de la Cuota.

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.

De las 42 entidades indagadas, 30 de ellas, equivalentes al 72% ofrecería créditos hipotecarios (sean en mutuos o en letras). De estas, el 63% (19⁴ de 30 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de datos.

³ 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.

⁴ En algunos casos adicionalmente, se pudo conseguir información de carácter parcial.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

4. Resultados

Con respecto a un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) podemos señalar lo siguiente⁵:

4.1. Carga Anual equivalente y Costo Total del Crédito.

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)⁶, 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 indicadores⁷ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 25% en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios⁸. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un equivalente de entre 5,15% y 6,45% anual.

Para el Costo Total del crédito, en tanto, se puede apreciar una diferencia de hasta 11%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario, por un monto de UF 1.500, estaría pagando entre UF 2.406 y UF 2.663. Casi el doble del capital original.

4.2. Otras Variables Relevantes.

Tasas de Interés.

Las tasas de interés para créditos en UF, financiados a tasa fija oscilaron entre 4,40% y 5,80% anual, alcanzando una diferencia de 40%. Las tasas inferior y superior, se presentaron en el sector de bancario.

⁵ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad, ésta 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.

⁶ 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.

⁷ Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, sin considerar los gastos operacionales del crédito hipotecario.

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



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período⁹, 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 de mutuo hipotecario ofrecidos por las Cajas de Compensación y Cooperativas de ahorro y crédito, de 5,28%, resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca de 5,17%. Los Agentes Administradores ofrecen en promedio la menor tasa, de 4,97%. El promedio general de la muestra recogida es 5,14%

Aunque la tasa de interés aplicada por la industria experimentó una contenida alza durante el trimestre, éstas se mantienen muy competitivas, donde destaca la arremetida de los agentes administradores, que llegaron a competir directamente con la banca. Entre diciembre de 2009 y enero de 2013, según cifras oficiales¹⁰, 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 dividendo¹¹ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija, mostró un piso de UF 10,03 y un techo de UF 11,271 mensual, lo que refleja una diferencia de 12%. Ambos extremos se observaron en el sector bancario. El rango de valores se ha estrechado con respecto a periodos pasados, implicando mayor homogeneidad en el costo de los créditos hipotecarios.

Seguros.

Relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con adicional de 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.

La licitación de seguros ha traído cambios fundamentales en la estructura costos de los créditos hipotecarios. Hace 12 meses, el costo de los seguros representaba, en promedio, un 7,5% del costo de un préstamo hipotecario. Hoy, representa solo el 5,7% del costo total.

⁹ Independiente de cuánto dure el período 1.

¹⁰ SBIF

¹¹ 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.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Comprendiendo el impacto de los seguros.

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 a este tipo de operaciones.

Para medir el efecto de los seguros, se consideró un mutuo hipotecario representativo, utilizando los parámetros y tasa promedio del sondeo¹², 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 un 81%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 17,72 y un monto máximo de UF 32,0, lo que se constató para ambos casos en el sector de Agentes administradores. 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. Adicionalmente al beneficio tributario, desde enero de 2013 el impuesto de timbres y estampillas se redujo a 0,4%, resultando en un gravamen final a los créditos para propiedades DFL2 de 0,2%. Entre marzo de 2013 y abril del año pasado, los gastos operacionales han disminuido un promedio de 4,46%.

¹² 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.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

5. 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:

5.1. 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).
- 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).



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

5.2. 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.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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 comunique 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:



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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).

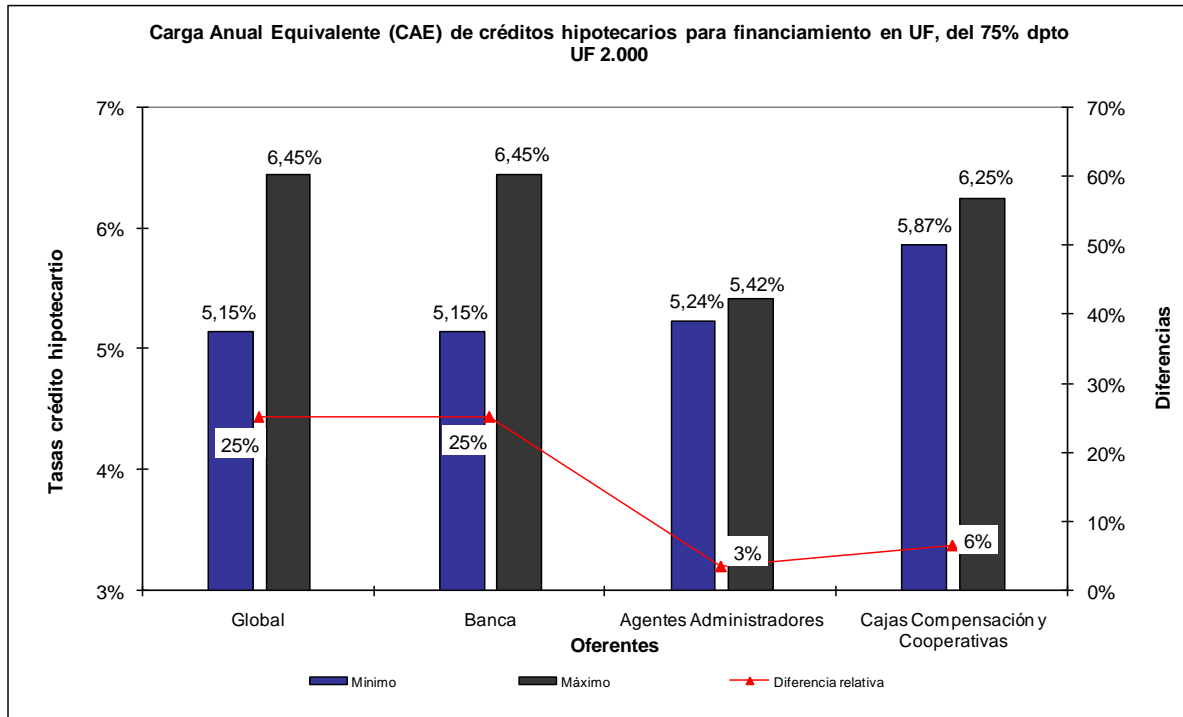


Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

6. Información y Cifras.

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

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





Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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

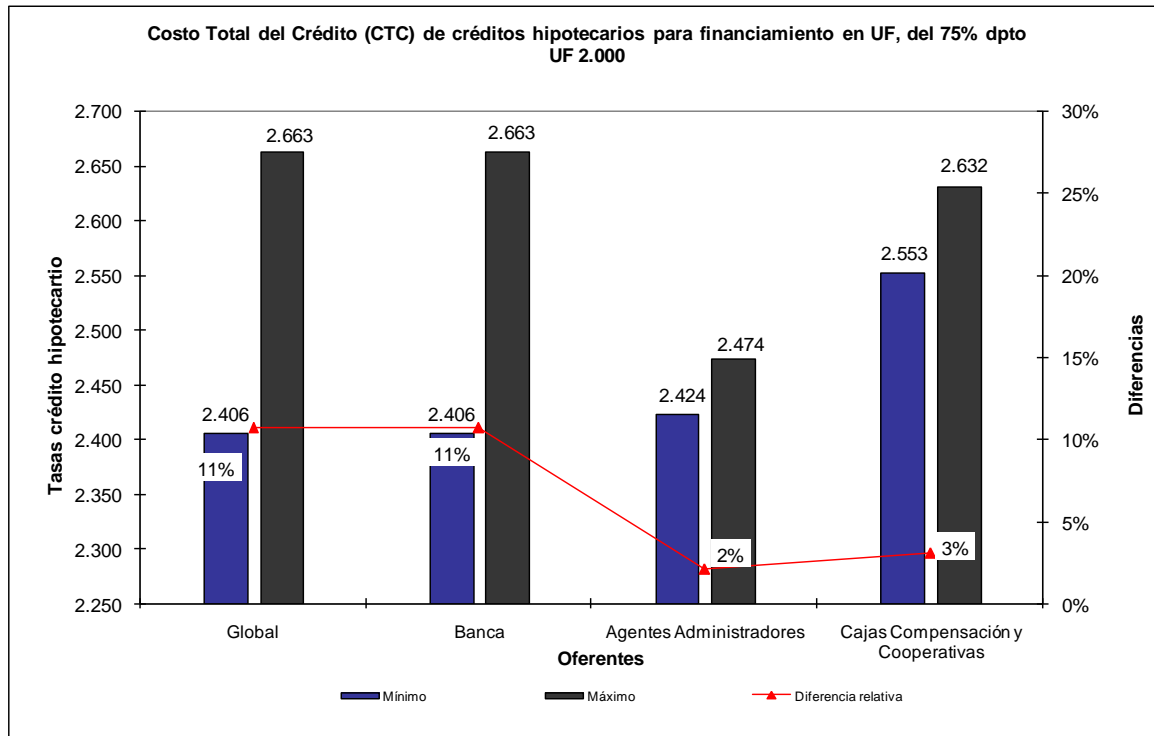
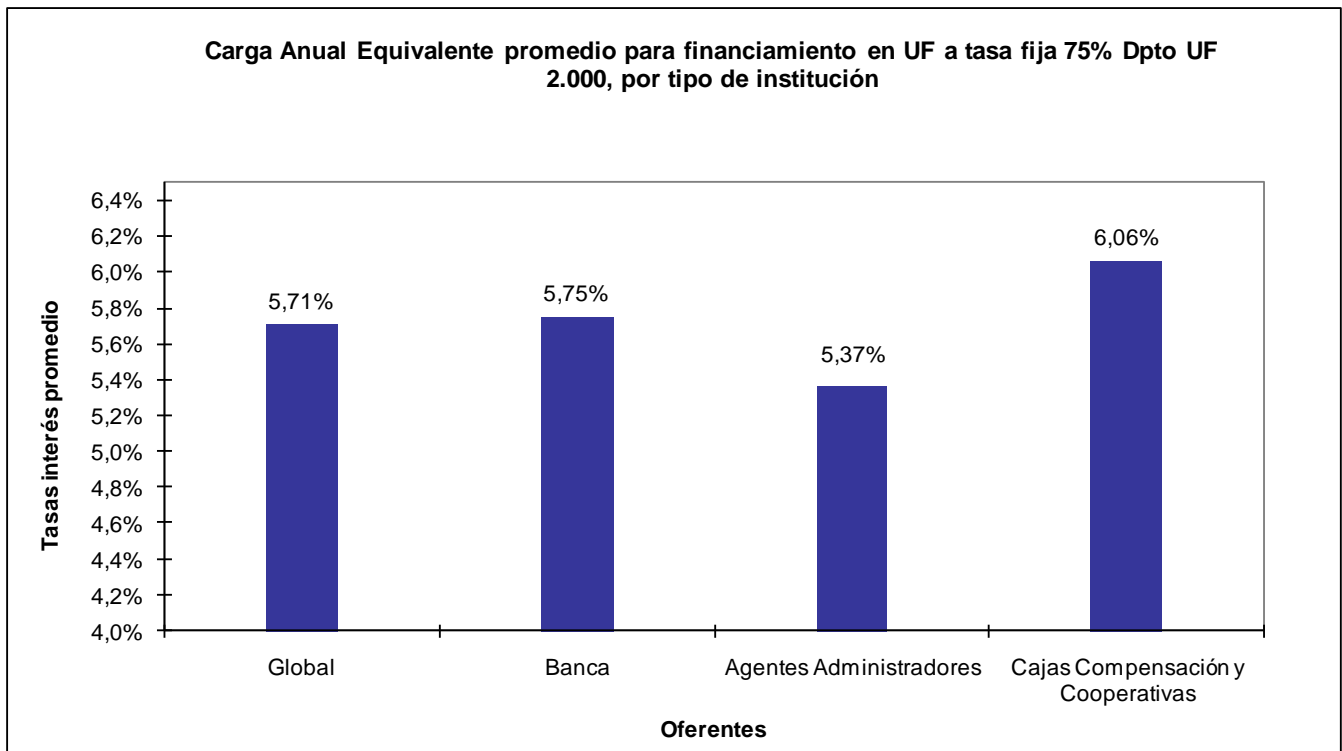


Gráfico 3: Carga Anual Equivalente (CAE) promedio por tipo de institución.





Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 1: Costo Total y Carga Anual Equivalente¹³ para créditos hipotecarios¹⁴.

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Tipo de tasa	Costo Total	CAE
Bancos	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.663	6,45%
Bancos	Bci	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.660	6,26%
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/i	Fija	2.660	6,26%
Bancos	Santander	Superhipoteca	MH	Fija	2.652	6,35%
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.651	5,85%
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.651	5,85%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.632	6,25%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/i	Fija	2.619	6,13%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.568	5,89%
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.560	5,79%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.555	5,79%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/i	MH	Fija	2.553	5,87%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Fija	MH	Fija	2.551	5,87%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.544	5,83%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.509	5,70%
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	Fija	2.492	5,52%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	Fija	2.484	5,58%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.474	5,41%
Bancos	Bice	Mutuo Flexible	MHE	Fija	2.472	5,43%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.465	5,47%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.465	5,44%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	Fija	2.460	5,42%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Autoajustable	MH	Fija	2.460	5,42%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	Fija	2.449	5,37%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.446	5,35%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario con letras	Letras	Fija	2.435	5,38%
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/i	MHE	Fija	2.424	5,24%
Bancos	Consortio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.419	5,22%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.406	5,15%

¹³ Cálculo en tasa anualizada simple sin incluir gastos operacionales, en base a los parámetros definidos por el reglamento de crédito Hipotecario.

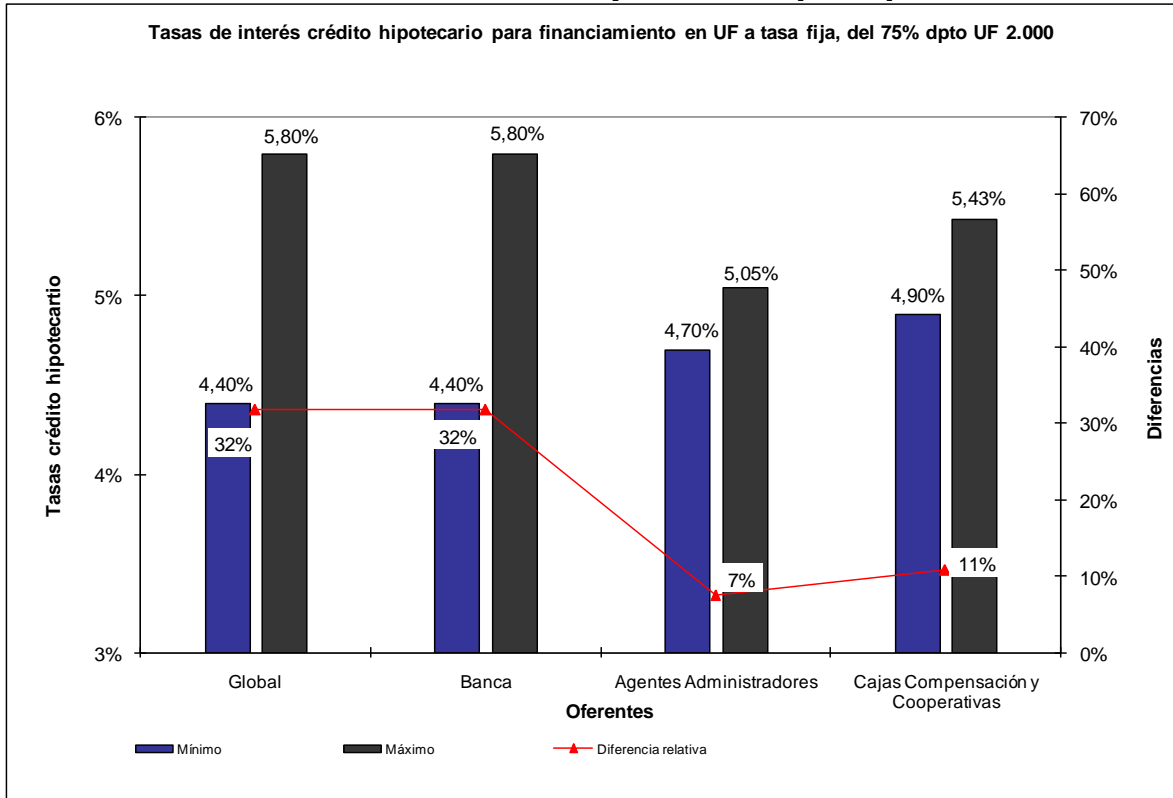
¹⁴ Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta. Crédito hipotecario UF 1.500.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

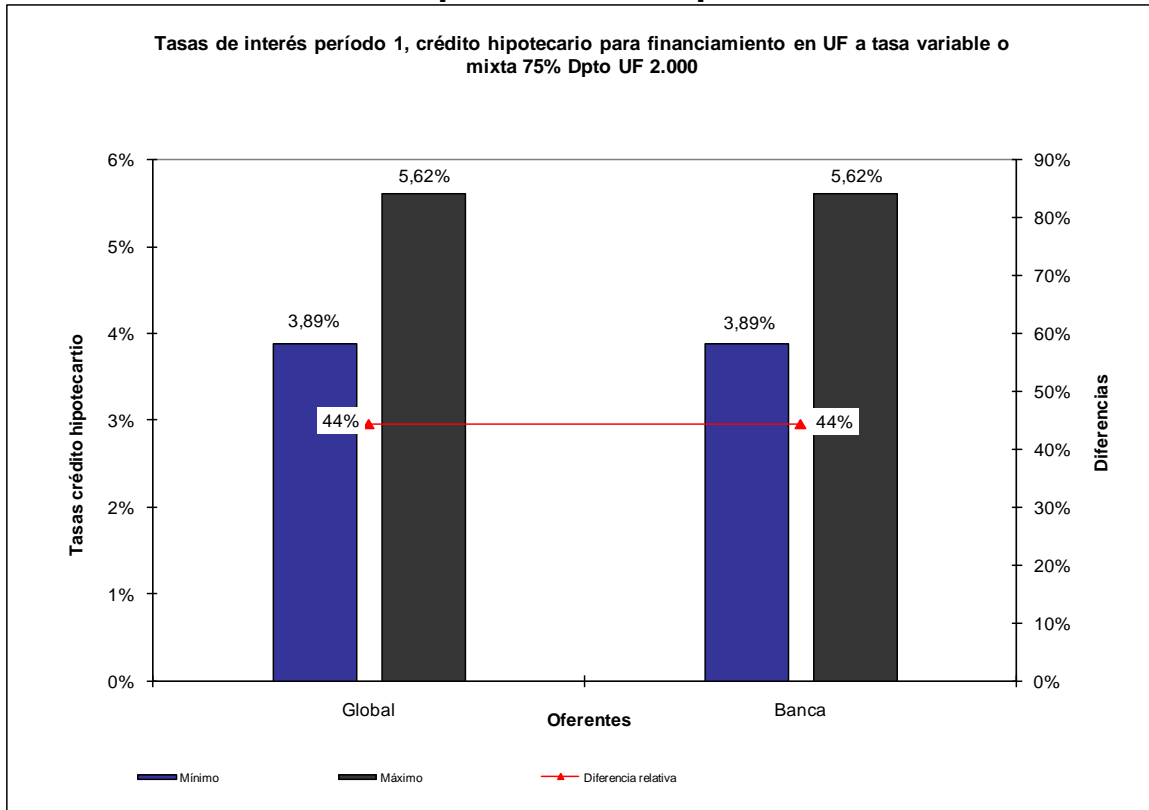
6.2. Tasas de interés

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



Fuente: SERNAC

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

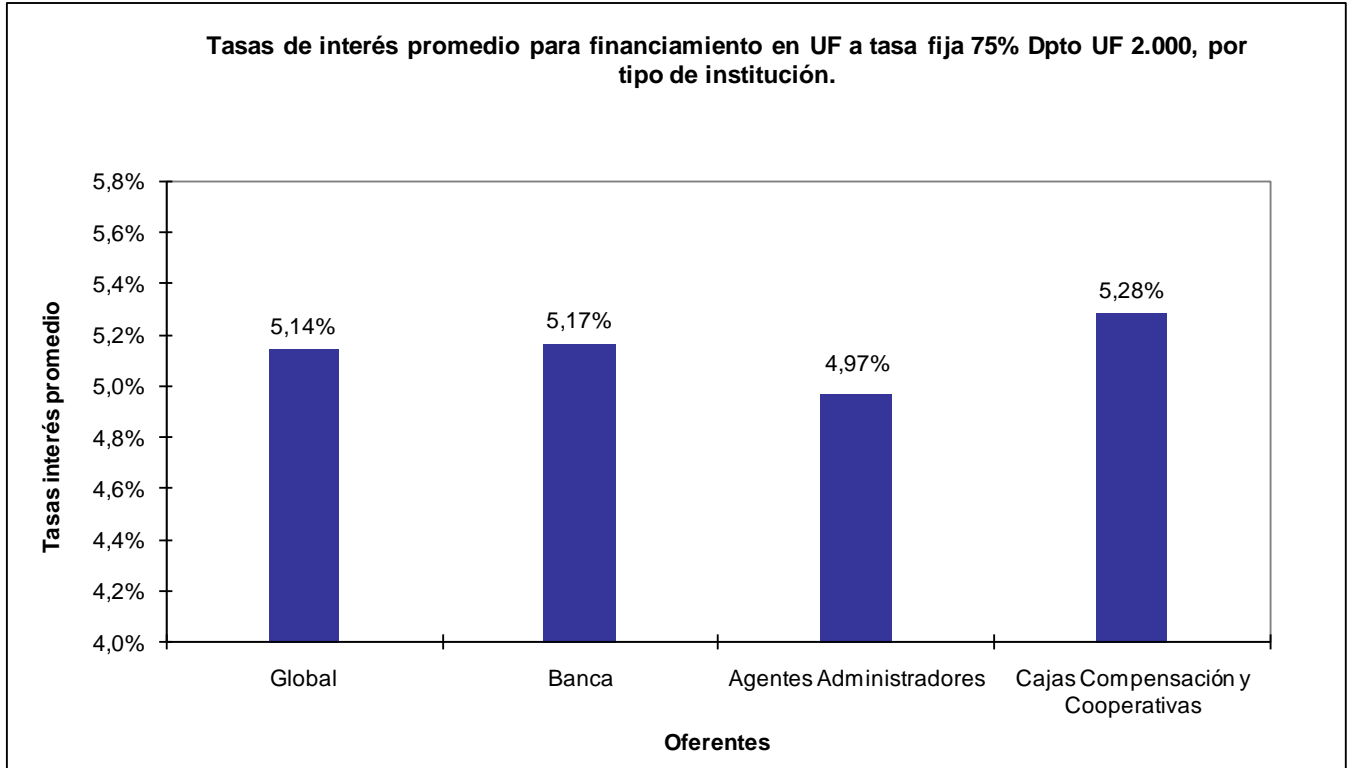


Fuente: SERNAC.



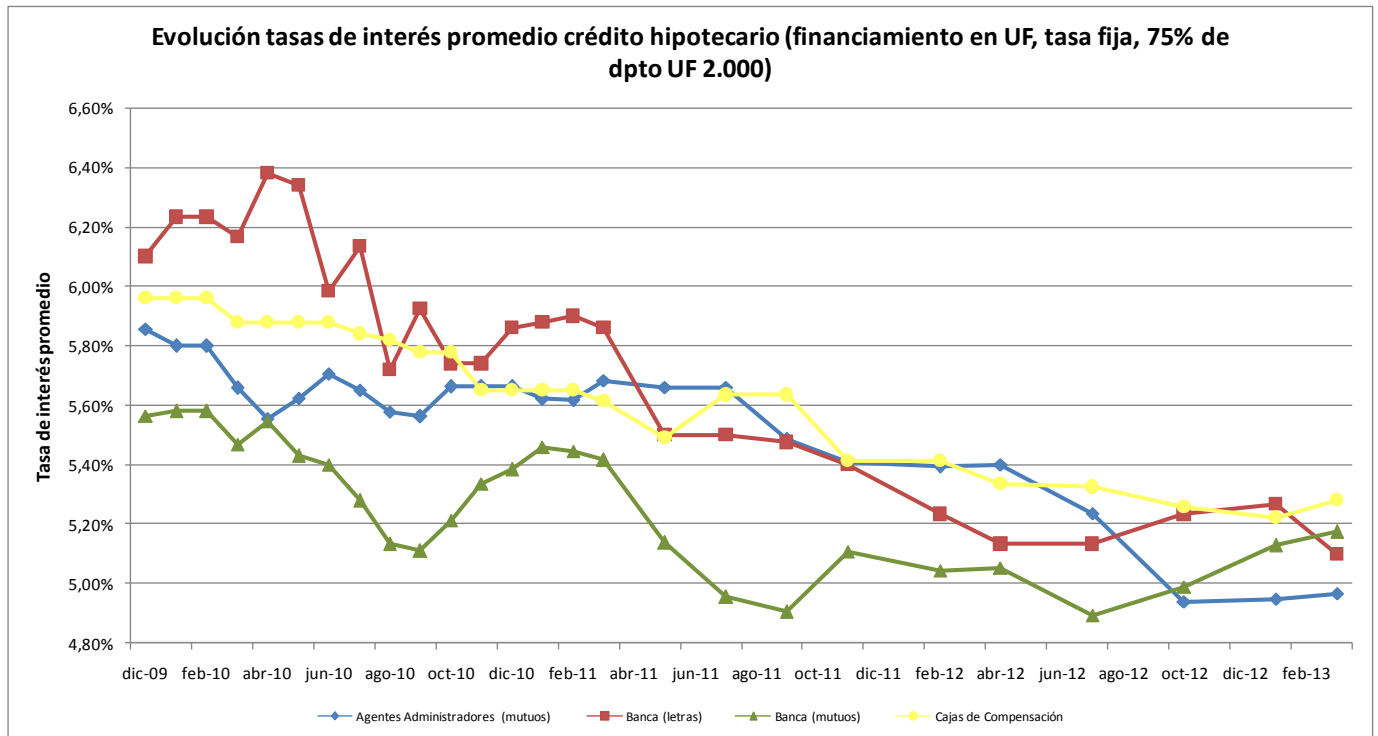
Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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



Fuente: SERNAC.

Gráfico 7: Evolución de tasas de interés promedio por institución para crédito a 20 años¹⁵.



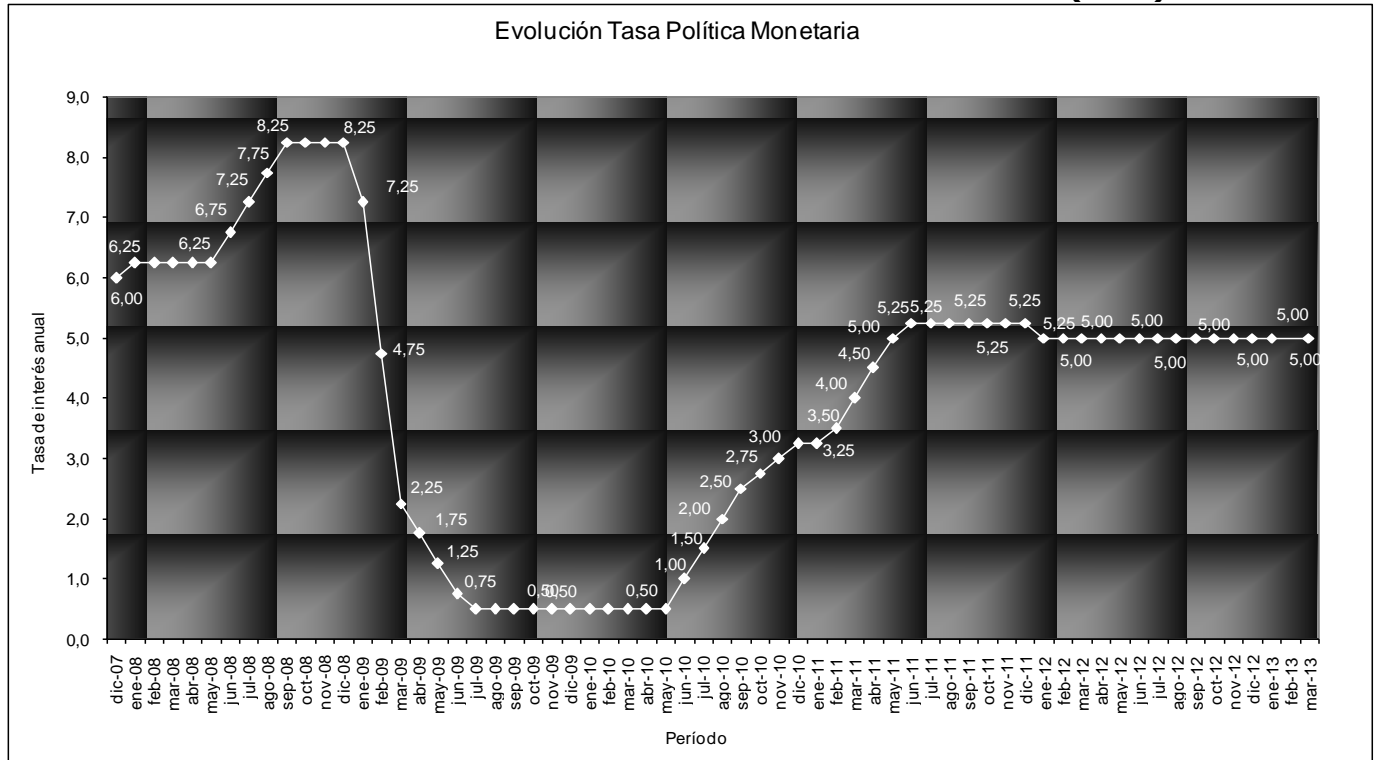
Fuente: SERNAC.

¹⁵ 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



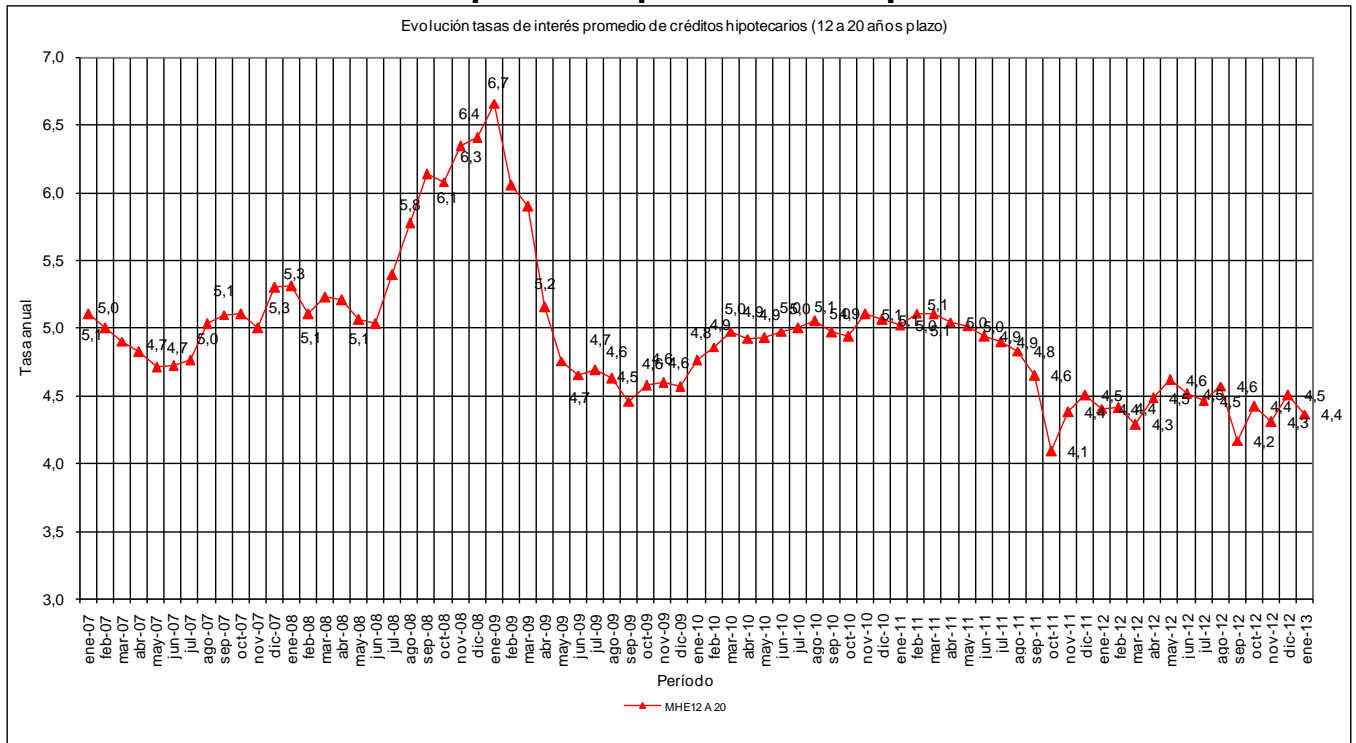
Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 8: Evolución de la Tasa de Política Monetaria (TPM).



Fuente: Banco Central.

Gráfico 9: Tasas de Interés promedio para mutuos hipotecarios de 12 a 20 años.



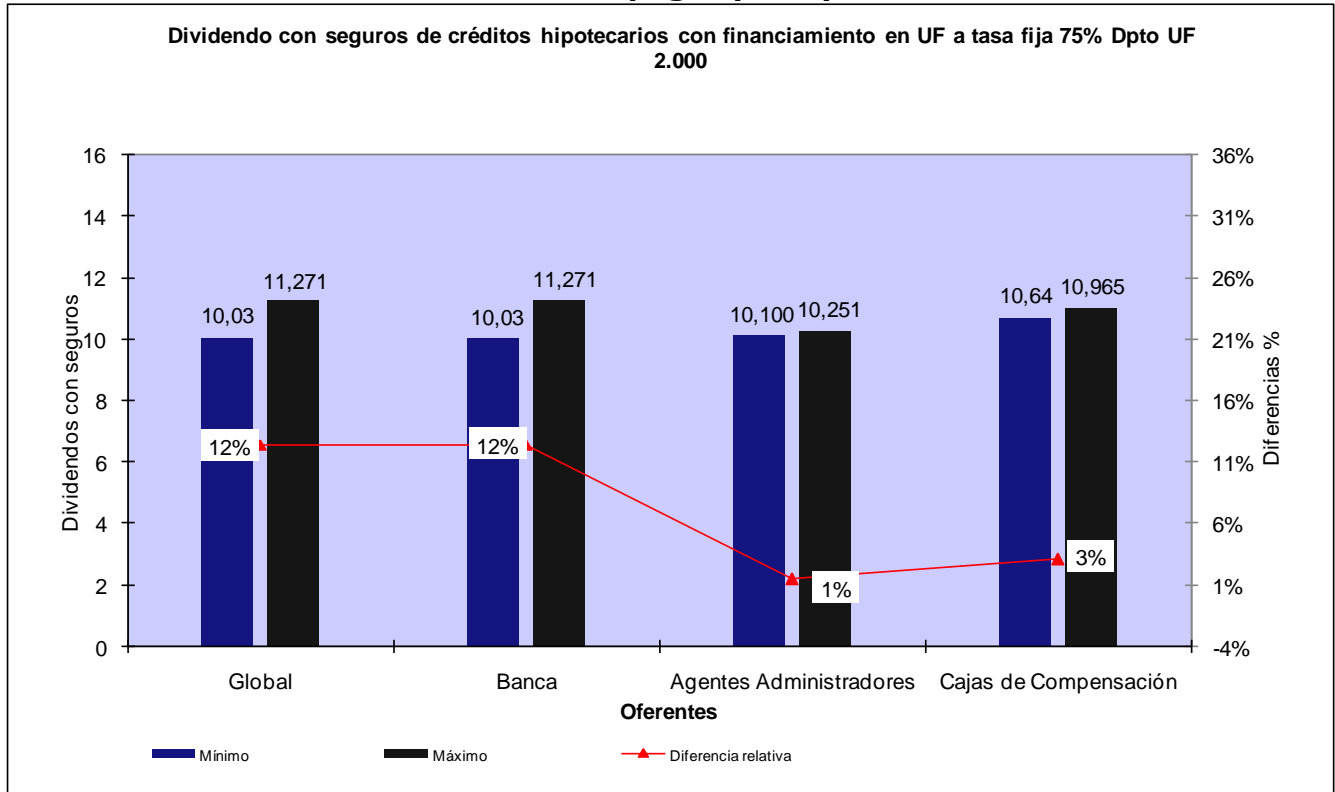
Fuente: SBIF.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

6.3. Dividendo total a pagar

Gráfico 10: Dividendo a pagar por tipo de institución.



Fuente: SERNAC.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 2: Dividendos¹⁶ 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	Cruz del Sur - Principal	MH	Autoajustable	10,251	
	Cruz del Sur - Principal		Mutuo Clásico (hasta 80%)	10,251	
	Cruz del Sur - Principal		Full Flexible	10,251	
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,190	
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	10,100	
Bancos	Security	Letras	Letras Hipotecarias	11,271	
	Bci	s/i	Bci Home Extra	11,080	
	BCI Nova		Casa Nueva Extra	11,080	
	Santander	MH	Superhipoteca	11,049	
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	10,910	
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	10,700	
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	10,660	
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	10,631	
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,630	
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,600	
	Security		Mutuo Hipotecario estándar	10,530	
	Security	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,393	
	Bice		Mutuo Clásico	10,380	
	De Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	10,317	
	Bice		Mutuo Flexible	10,300	
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	10,270	
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,205	
	Consortio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	10,080	
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	10,025	
	Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	10,965
		Los Héroes	MH	s/i	10,637

Fuente: SERNAC.

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

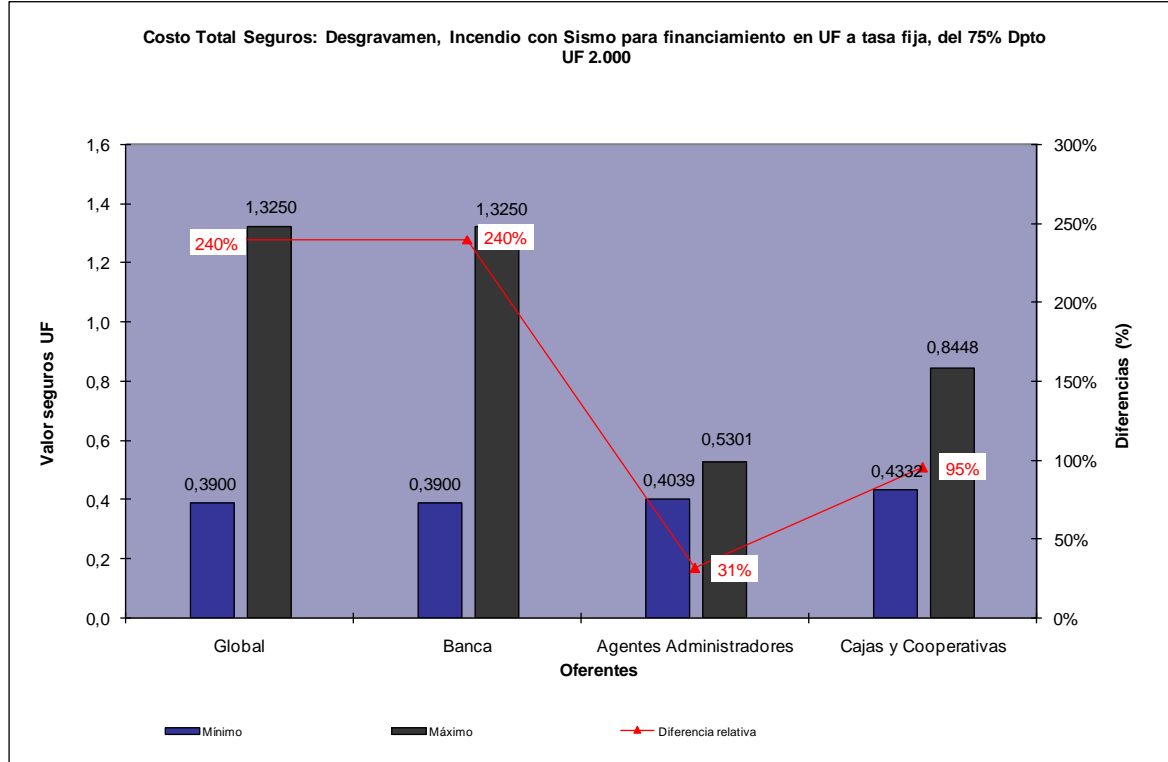
¹⁶ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

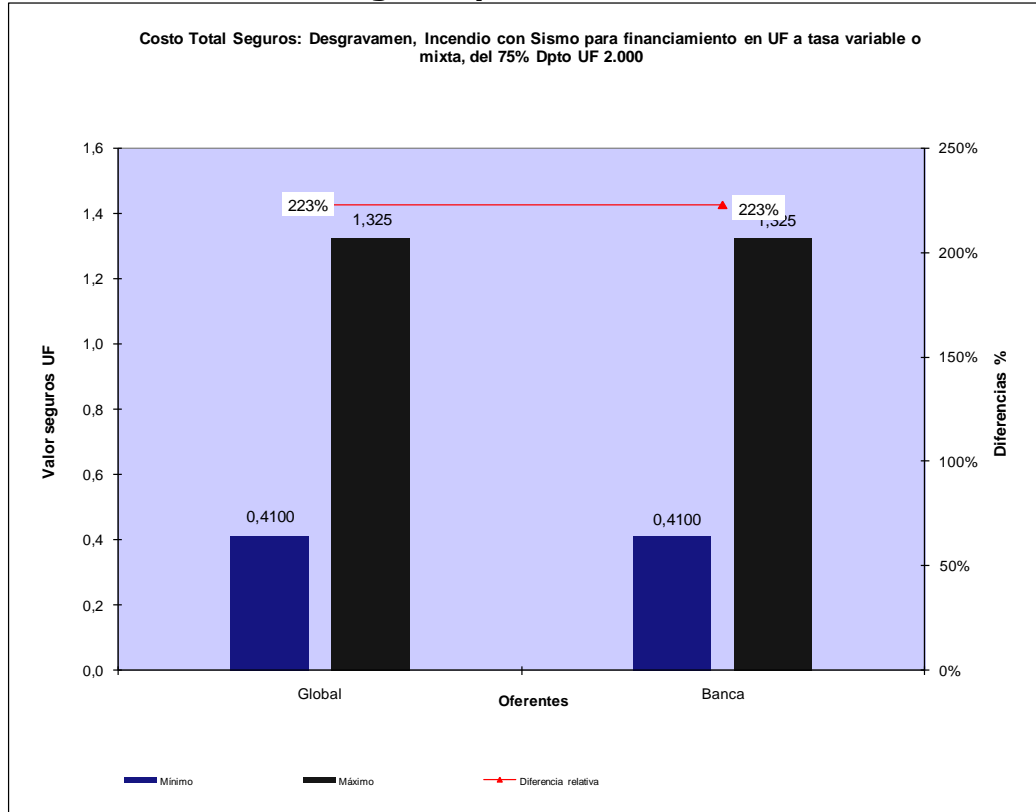
6.4. Primas de seguros

Gráfico 11: Cuota de Seguros para financiamiento a tasa fija.



Fuente: SERNAC.

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

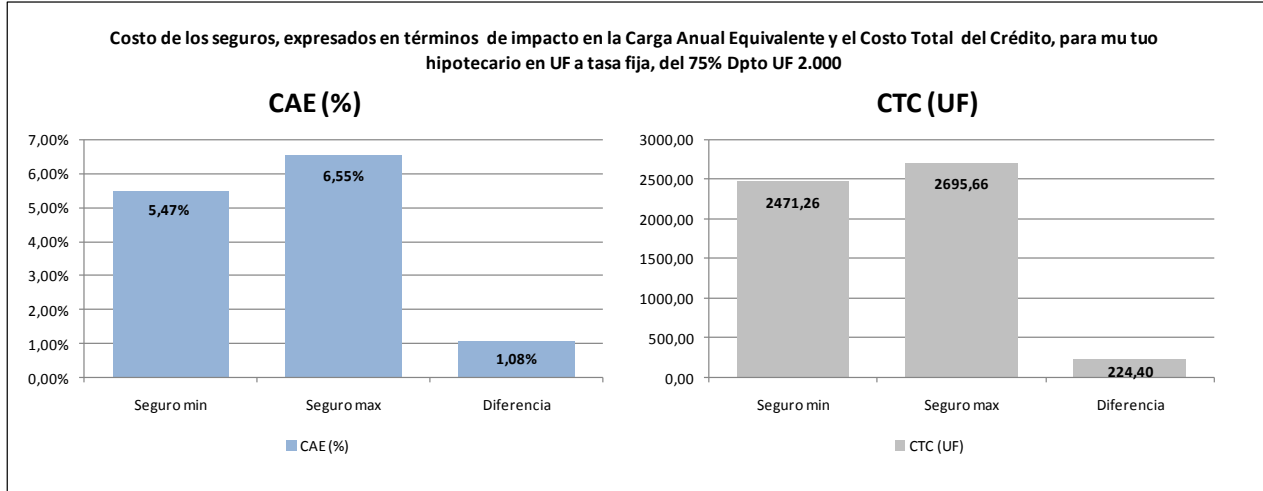


Fuente: SERNAC.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 13: Costo de los seguros mínimos y máximos en términos de CAE y CTC





Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	0,5301	
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,4700	
	Cruz del Sur - Principal	MH	Autoajustable	0,4040	
	Cruz del Sur - Principal		Mutuo Clásico (hasta 80%)	0,4040	
	Cruz del Sur - Principal		Dividendo Rebajado	0,4040	
	Cruz del Sur - Principal		Full Flexible	0,4040	
	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250	
	Security		Mutuo Hipotecario estándar	0,9185	
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	0,9171	
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	0,7900	
Bancos	Security	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,7805	
	del Desarrollo	s/i	s/i	0,7760	
	Internacional	s/i	s/i	0,7216	
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,7100	
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	0,6855	
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,6000	
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	0,5858	
	Bci	MH	Bci Paga la Mitad	0,5800	
	Bci	s/i	Bci Home Extra	0,5800	
	Tbanc	MH	Bci Paga la Mitad	0,5800	
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	0,5800	
	BCI Nova		Casa Nueva Extra	0,5800	
	De Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,5172	
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	0,4100	
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	0,4100	
	Bice		Mutuo Clásico	0,4100	
	Bice		Mutuo Flexible	0,4100	
		Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	0,4059
		De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,4047
		Consortio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,3900
Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8448	
	Los Héroes	MH	s/i	0,5070	
	Los Andes	MH	s/i	0,4332	
Cooperativas	Coopeuch	MH	Mutuo a Tasa Fija	0,8180	

Fuente: SERNAC.

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
			Superhipoteca Mixta	1,3250
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	0,7900
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,6000
			Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,6000
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Variable	0,5858
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,5172
	Bice	MHE	Mutuo Repactable	0,4100

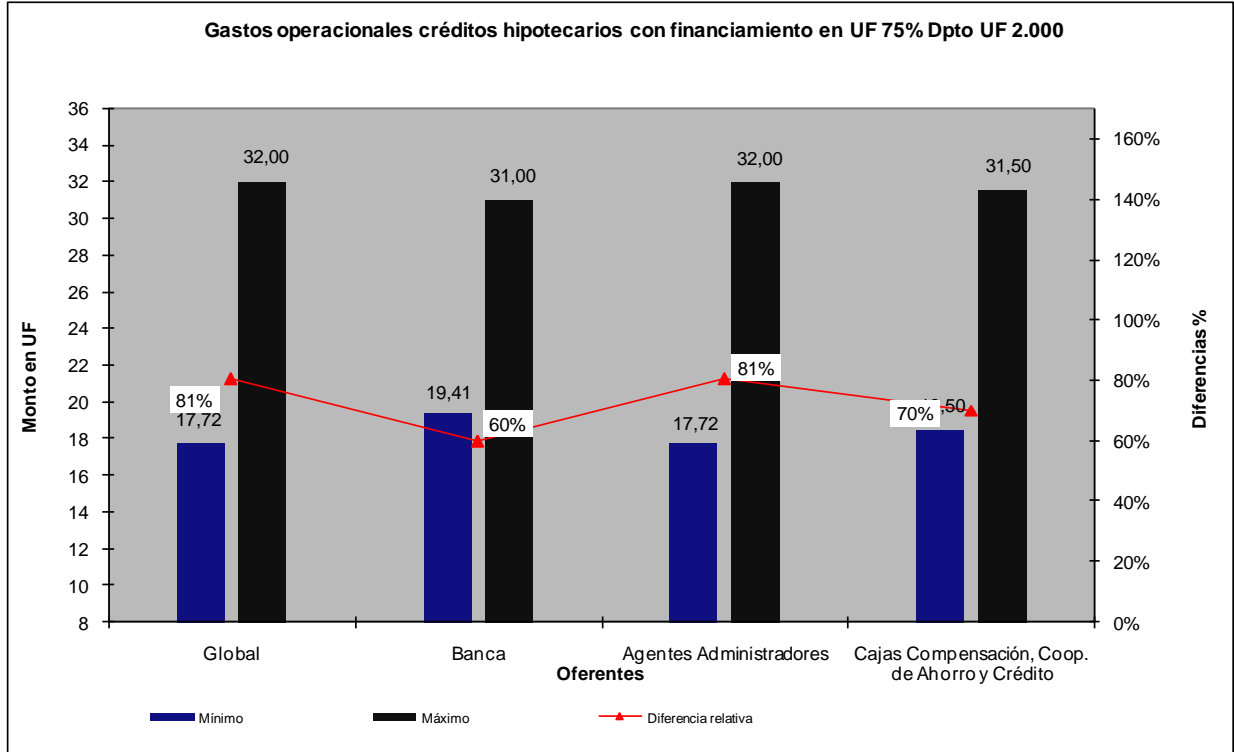
Fuente: SERNAC.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

6.5. Gastos operacionales

Gráfico 14: 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.	32,0000
	Cimenta Hipotecaria	26,0000
	Cruz del Sur - Principal	17,7200
Bancos	Estado	31,0000
	Banefe	30,5000
	Falabella	30,0000
	Bci	27,9388
	Tbanc	27,9388
	Santander	27,9367
	De Chile	26,7500
	Corpbanca	26,2000
	BCI Nova	25,9393
	Bice	23,5000
	BBVA	23,1800
	Itaú	23,0000
	Security	22,2000
	Consortio	21,8000
	Scotiabank	21,0847
Internacional	19,4054	
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Los Héroes	31,5000
	La Araucana	18,5000

Fuente: SERNAC.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 6: Gastos operacionales de abril de 2012 y marzo de 2013
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)

<i>Tipo de institución</i>	<i>Nombre</i>	<i>Gasto Op. UF Abril 12</i>	<i>Gasto Op. UF Marzo 13</i>
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,5000	32,0000
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	24,2300	17,7200
	Cimenta Hipotecaria	24,0000	26,0000
	Penta Vida	20,7100	s/i
	Hipotecaria La Construcción	18,5497	s/i
	Hipotecaria Cruz del Sur		s/i
	Renta Nacional		s/i
	Contempora		s/i
	Bicehipotecaria		s/i
Bancos	Estado	32,5000	31,0000
	Falabella	31,5000	30,0000
	Banefe	30,0000	30,5000
	Bci	29,5804	27,9388
	Tbanc	29,5804	27,9388
	Santander	29,4633	27,9367
	Condell	29,0000	s/i
	De Chile	28,2500	26,7500
	Corpbanca	27,7000	26,2000
	BCI Nova	27,5804	25,9393
	Bice	25,0000	23,5000
	BBVA	24,7200	23,1800
	Itaú	24,5000	23,0000
	Security	23,7000	22,2000
	Scotiabank	21,7924	s/i
	Consortio	20,4300	s/i
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000	31,5000
	La Araucana	20,0000	18,5000
	Los Andes	14,5000	s/i
Promedio (*)		27,4336	26,2113
Diferencia relativa Marzo 2013/ Abril 2012			-4,46%

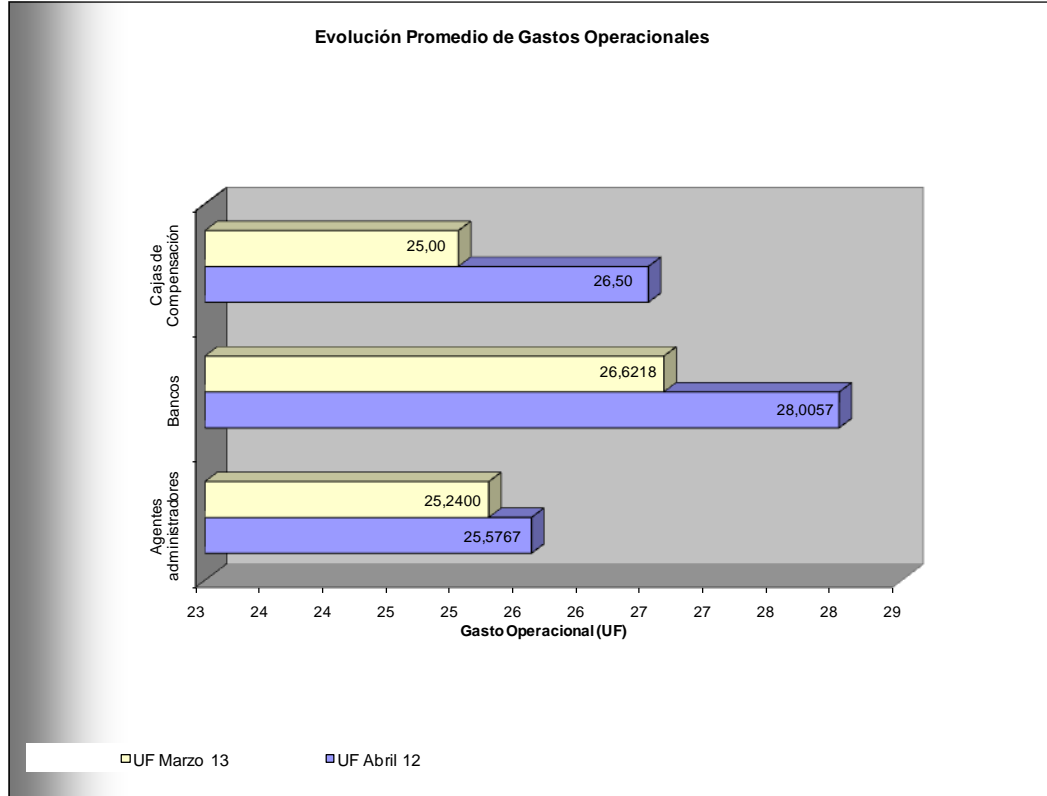
Fuente: SERNAC.

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



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

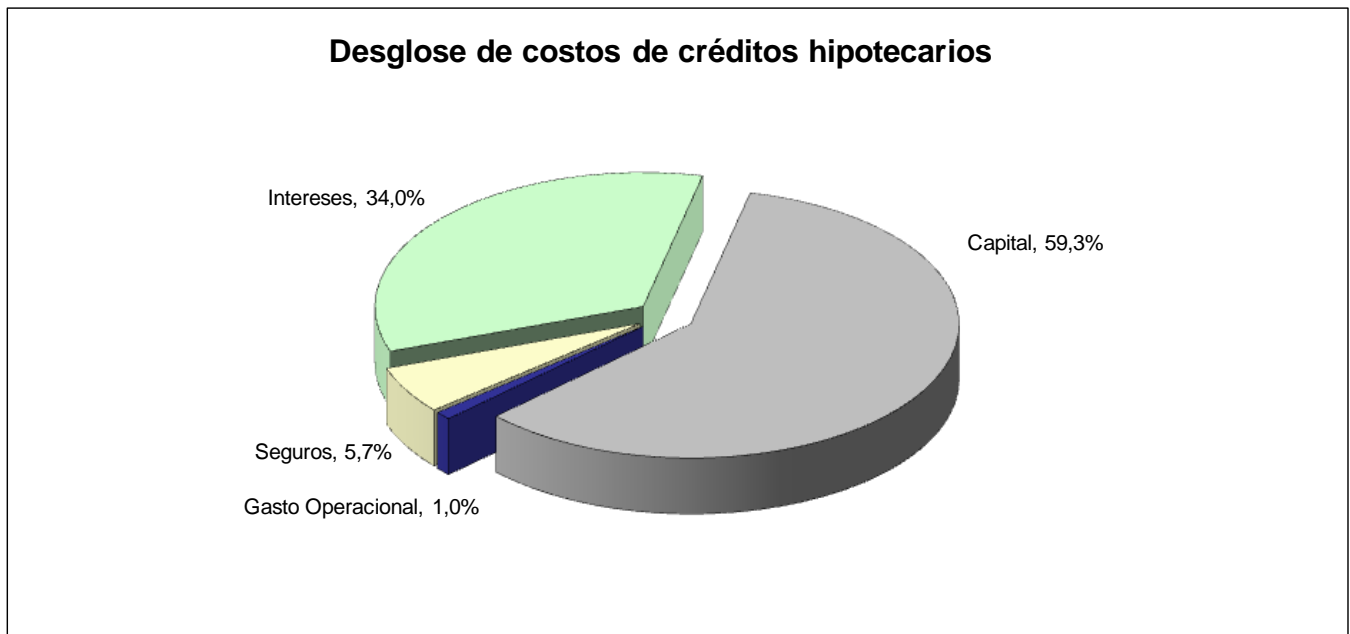
Gráfico 15: Evolución Promedio de los Gastos Operacionales.



Fuente: SERNAC

6.6. Gastos Totales

**Desglose de gastos de créditos hipotecarios¹⁷ en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**



Fuente: SERNAC.

¹⁷ Incorpora productos hipotecarios simulables y comparables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.



Boletín N° 02 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

7. Conclusiones y recomendaciones.

La tendencia respecto al periodo pasado¹⁸ se puede resumir de la siguiente manera en la tabla a continuación.

Resumen de resultados respecto al periodo anterior	
Tasas de interés	↗
Seguro de Desgravamen	↘
Seguro de Incendio sismo	↘
Gastos operacionales	↘
CAE	↘
CTC	↘
Dividendo total	↘

La tendencia general apunta marginalmente a un menor costo, indicado principalmente por la licitación de los seguros asociados al crédito hipotecario y la reducción del impuesto de timbre y estampillas. El efecto amortigua el leve aumento apreciado en las tasas de interés.

Las cifras expuestas son confeccionadas en base a estadísticas generales, por tanto, la principal recomendación es informarse y cotizar respecto a la oferta disponible, así como las condiciones específicas de los créditos hipotecarios. Procure visitar y cotizar en varias instituciones financieras, antes de tomar alguna decisión.

A la hora de contratar un hipotecario, es recomendable evaluar la oferta de propiedades que ofrece el mercado, ajustado tanto a las necesidades como a la capacidad de pago. Es primordial tener una renta compatible con el dividendo, no superior al 25% de la renta líquida mensual. Hoy en día, para solicitar un crédito hipotecario es necesario contar con un pie mínimo para la compra de una propiedad.

Al cotizar, es fundamental tener especial consideración en la Carga Anual Equivalente (CAE) y el Costo total del Crédito (CTC), ya que estos indicadores incorporan todos los costos asociados a un crédito hipotecario. Asimismo, se aconseja evaluar por separado otros costos asociados, tales como seguros y gastos operacionales. No olvide que los seguros aunque obligatorios, pueden ser contratados separadamente.

Por último, siempre revise los requisitos y contratos asociados al crédito. Pida explicaciones frente a cláusulas que no comprenda o puedan considerarse abusivas. Es importante que los consumidores exijan y revisen sus pólizas de seguro, en especial, las condiciones particulares establecidas en ella como las restricciones.

¹⁸ Enero de 2013