



**SERNAC**  
Ministerio de  
Economía, Fomento  
y Turismo

Gobierno de Chile

Versión :2.0

Estado: Vigente

Página 1 de 17

**Boletín N° 06**  
**BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

***Boletín***  
***Créditos Hipotecarios***

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

Julio - 2015



## **Boletín N° 06**

# **BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

### **Contenido**

1.	Resumen ejecutivo .....	3
2.	Introducción .....	6
3.	Reseña Metodológica .....	7
4.	Resultados .....	8
4.1.	Carga Anual Equivalente y Costo Total del Crédito.....	8
4.2.	Otras Variables .....	9
5.	Información y Cifras .....	10
5.1.	Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC) .....	10
5.2.	Primas de seguros.....	13
5.3.	Gastos operacionales.....	15
5.4.	Gastos Totales.....	16
6.	Síntesis.....	17



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### 1. Resumen ejecutivo

El presente informe sobre la oferta de créditos hipotecarios, muestra las principales variables informadas a la fecha por los actores del mercado, con el objetivo de orientar la toma de decisiones de aquellos consumidores que buscan financiamiento para la compra de una vivienda.

Se sondearon 44 entidades, de las cuales 24 ofrecen créditos hipotecarios. De éstas, el 75% (18<sup>1</sup> de 24 entidades) disponían de información<sup>2</sup> relacionada al producto Crédito Hipotecario. 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) a 20 años plazo, para la compra de un departamento nuevo DFL2 en la Región Metropolitana.

#### *Conclusión*

Del análisis de datos se deduce, la relevancia que adquiere el parámetro Carga Anual Equivalente (CAE), como indicador para que un consumidor tome una decisión de financiamiento sobre la base del costo efectivo del producto, dado que la tasa de interés, precio referencial del crédito, no es suficiente para lograr ese objetivo. En efecto, la tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios de tasa fija fue de 4,57% anual, mientras que la CAE promedio alcanzó a 5,03%.

Luego, el consumidor podrá comparar los productos de las distintas entidades que cotice, siendo este paso muy importante, dado las significativas diferencias que se pudieron observar entre los productos analizados. Así es, las diferencias entre CAEs ascendieron hasta un 77%.

Por su parte, el Costo Total del Crédito, esto es, el valor que terminaría pagando un consumidor, tuvo un piso de UF 2.043 y se empinó hasta UF 2.519, UF 476 de diferencia.

El estudio da cuenta de las actuales condiciones ofrecidas (entre el 6 y el 9 de julio de 2015) en créditos hipotecarios informados en los simuladores de las respectivas páginas web. Hoy, se ofrecen productos a tasa fija, mixta y variable, cada una con sus propias características. Mirado en su conjunto y bajo la actual coyuntura económica y financiera de las empresas, el hipotecario con una CAE más baja (dentro de los productos encontrados) sería el ofrecido por el Banco Bice denominado "Tasa Repactable" que se rige por una tasa variable y que exhibió una CAE de 3,26%. Es importante destacar que se trata de una tasa variable, y por lo tanto, las condiciones podrían cambiar en el futuro. El producto que exhibe la CAE más alta (dentro de los productos encontrados) sería el ofrecido por el Banco Itaú, denominado "Itaú Home Tasa Fija" que se rige por una tasa fija y que registró una CAE de 5,76%. Ello, pues para evaluar en términos de precios (no de calidad de servicio y otros factores) se debe comparar la CAE de los productos.

<sup>1</sup> En los casos de Banefe y La Araucana, solo se obtuvo información de carácter parcial.

<sup>2</sup> Ver Cuadro 2: Datos recopilados.



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

No obstante, al tratarse de productos con tasa fija, mixta y variable, el consumidor debe reparar en lo siguiente:

Cuando se trata de "tasa fija", los créditos son ofrecidos con una tasa de interés igual y conocida para todos los años del crédito, existiendo por lo tanto certidumbre respecto del precio, es decir, claridad respecto al monto del dividendo en UF a pagar cada mes.

Cuando se trata de "tasa mixta", los créditos son ofrecidos con una tasa de interés igual y conocida en un primer período (3 y 5 años, por ejemplo) y, una tasa de interés que puede ser igual y conocida o variable en los siguientes períodos del crédito. Luego, puede haber un período de incertidumbre respecto del precio hacia el futuro, ya que esto dependerá de la tasa de interés vigente según las condiciones del mercado una vez llegado la fecha de su aplicación.

Por último, tratándose de tasas variables, los créditos son ofrecidos con una tasa de interés igual y conocida solo en el primer año y una tasa de interés variable y desconocida en los siguientes años del crédito, que dependerá de la tasa de las condiciones del mercado una vez llegado la fecha de su aplicación.

Si bien los créditos hipotecarios con tasa mixta o variable, pueden tener una tasa no identificada después del establecido para un primer período (1, 3 ó 5 años, por ejemplo), éstas quedan definidas, en general, en función de dos factores: (1) La "tasa TAB", esto es, una tasa de interés promedio ponderada para operaciones reajustables y (2) un "spread", es decir, un diferencial de tasas de interés que establece la entidad financiera y que se adiciona a lo anterior.

Luego, al preguntarse qué entidad y producto hipotecario es más conveniente, el consumidor tendrá que evaluar su grado de tolerancia a la incertidumbre y verificar sus perspectivas de ingreso futuro. Esto se puede ejemplificar de la manera en que se señala en los párrafos siguientes. En todos los casos, se debe tener en consideración las perspectivas del valor que pueda tener la tasa de interés en el futuro.

Si se tiene baja tolerancia a la incertidumbre y no se quiere estar expuesto a los cambios que pudiesen ocurrir en el mercado, entonces se debería preferir aquellos créditos hipotecarios de tasa fija. El estudio encontró que en estos productos la CAE más baja fue de 4,59%, ofrecida por el Banco Consorcio en su producto Mutuo Tradicional.

En cambio, si el consumidor tiene un poco más de tolerancia a la incertidumbre, entonces es probable que se decida por los créditos hipotecarios de tasa mixta, que en general ofrecen una tasa atractiva para el primer período. El estudio encontró que en estos productos la CAE más baja fue de 3,93%, ofrecida por el Banco Santander en su producto Crédito Tasa Mixta.

Finalmente, si el consumidor tiene menos aversión a los posibles riesgos asociados a los cambios que puedan ocurrir en el mercado y cómo esto afecta su crédito, o bien, es optimista respecto a sus expectativas de ingreso futuro,



## **Boletín N° 06**

# **BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

entonces puede que decida dentro de los créditos hipotecarios de tasa variable. El estudio encontró un solo producto con estas características, siendo su CAE de 3,26%, ofrecida por el Banco Bice en su producto Tasa Repactable.

Los seguros tienen una incidencia en el costo de las operaciones. Para este caso particular se observó que la CAE puede aumentar hasta un 0,81% o UF 161,88 en el costo total del crédito (CTC). Es decir, un consumidor puede pagar una tasa anual de un 0,81% superior y hasta casi 162 UF adicionales, solamente por el efecto de los seguros.

Finalmente, un gasto no menor que deben afrontar los consumidores que necesiten un crédito hipotecario, son los gastos operacionales, los que oscilaron entre UF 18,5 y UF 30,71, lo que representa una diferencia de hasta un 66%.



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### 2. Introducción

El presente informe muestra las principales variables del costo asociado a los créditos hipotecarios informados a la fecha por el sistema financiero<sup>3</sup>, con el objeto de orientar la toma de decisiones de las personas que buscan financiamiento para comprar una vivienda.

**Cuadro 1: Instituciones indagadas**

Bancos	Banefe BBVA BCI BCI Nova (a) Bice Condell (a) Consortio Corpbanca Credichile de Chile del Desarrollo (e)	Estado Falabella Internacional Itaú Chile París (a) Ripley (a) Santander Chile Scotiabank Security Tbanc
Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios	Acfín (d) Bice Hipotecaria Cimenta (b) Concreces (b) Contempora (a) Hipotecaria La Construcción (c)	Security - Principal (b) Hogar y Mutuo (a) M y V (d) Renta Nacional (a) Penta Hipotecario (a)
Cajas de Compensación	18 de Septiembre (a) Gabriela Mistral (a) La Araucana	Los Andes Los Héroes (a)
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Ahorrocoop (a) Capual (a) Coocretal (a) Coopeuch (b)	Detacoop (a) Lautaro Rosas (a) Oriencoop (a)

*Fuente: Sernac.*

(a) No ofrecen crédito hipotecario. (b) Sin simulador. (c) Página en mantención. (d) Sin página web. (e) Sin información.

Del total de 24 entidades indagadas que ofrecen el producto Crédito Hipotecario, 6 no se consideraron debido a la ausencia total o parcial de información a través del simulador de productos<sup>4</sup> ofrecidos en sus páginas web.

<sup>3</sup> En base a los simuladores disponibles en páginas web de cada institución.

<sup>4</sup> La investigación abarca la información de mutuos y letras hipotecarias, no incluye leasing.



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### 3. Reseña Metodológica

Los antecedentes fueron recogidos entre el 6 y el 9 de julio de 2015 mediante simuladores e información de la Web de cada institución, y se refieren<sup>5</sup> a créditos hipotecarios por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo.

Los principales datos recopilados por el estudio son los siguientes:

Cuadro 2: Datos recopilados

Identificación del producto	Dividendo total
Tipo crédito hipotecario	Gastos operacionales <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tasación</li> <li>• Estudio títulos</li> <li>• Borrador escritura</li> <li>• Notaría</li> <li>• Impuesto</li> <li>• Conservador de bienes raíces</li> </ul>
Tipo de tasa	
Tipo propiedad	
Meses de gracia	
Tasas de interés	
Dividendo sin seguros	
Seguro de Desgravamen	
Seguro de Incendio con sismo	

En base a los antecedentes obtenidos, se informa la Carga Anual Equivalente (CAE) y el Costo total del Crédito (CTC).

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

Cabe señalar que para el cálculo de la CAE, en particular el referido al crédito hipotecario, se deben considerar el capital, la tasa de interés, el plazo, los seguros obligatorios (desgravamen e incendio) y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere. Los gastos operacionales, se deben considerar solo en el caso de que sean financiados con el crédito.

De las 44 entidades indagadas, el 55% (24) ofrece créditos hipotecarios<sup>6</sup>. De éstos, el 75% (18<sup>7</sup> de 24 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de los datos.

<sup>5</sup> En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad a simular, esta se caracterizó como un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

<sup>6</sup> Basados en oferta al mercado y su información pública emitida en páginas webs.

<sup>7</sup> En los casos de Banefe y La Araucana, sólo se obtuvo información de carácter parcial.

## 4. Resultados

### 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 completo que tienen que asumir los consumidores al contratar un crédito hipotecario. Una alternativa que permite avanzar en tal sentido, es la Carga Anual Equivalente del crédito (CAE), esto es, el costo efectivo anual de la deuda.

Otro factor que permite contar con información del monto total al que el consumidor se obliga es el Costo Total del Crédito, el cual será para el caso de los créditos hipotecarios, la suma del valor de todos los dividendos mensuales a pagar.

En esta oportunidad, con respecto a estos indicadores<sup>8</sup> se observó lo siguiente:

- Las diferencias en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios en estudio, pueden alcanzar hasta un 77%, es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un costo equivalente de entre 3,26% y 5,76% anual, según el proveedor con que contrate.
- En tanto, para el Costo Total del Crédito (CTC) se pudieron apreciar diferencias de hasta un 23%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.043 y UF 2.519, es decir, entre un 36% y un 68% más que el capital otorgado original.

<sup>8</sup> Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar.



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### 4.2. Otras Variables

#### Seguros

Relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo), se observaron cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 225%, con un piso y un techo en el sector bancario de UF 0,3 (Banco Consorcio) hasta UF 0,9745 (Banefe) en cada pago mensual.

La licitación de seguros ha traído cambios en la estructura de costos de los créditos hipotecarios. En octubre de 2012, el costo de los seguros representaba en promedio un 6,7% del costo de un préstamo hipotecario. Hoy representa solo el 4,3% del costo total.

#### Comprendiendo el impacto de los seguros

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

Para medir su efecto, se consideraron los parámetros y tasa promedio del sondeo<sup>9</sup>, variando sólo seguros de desgravamen, incendio y sismo.

La diferencia entre los seguros mínimos y máximos contemplados en el estudio es equivalente a un aumento en la CAE de un 0,81% y de UF 161,88 en el costo total del crédito (CTC). Es decir, un consumidor puede pagar una tasa anual de un 0,81% superior y hasta UF 162 adicionales, solamente por el efecto de los seguros.

#### Gastos Operacionales

Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta un 66%, con un monto mínimo a pagar de UF 18,5 y un monto máximo de UF 30,71, lo que se constató en los sectores Cajas de Compensación y Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios. Estos desembolsos consideran el pago de impuestos. Recordar que desde enero de 2013 el impuesto de timbres y estampillas se redujo a 0,4% y en el caso de propiedades DFL2 quedó en 0,2%.

<sup>9</sup> Calculado en base a la tasa fija promedio informada, bajo las condiciones aplicadas en el sondeo: crédito a 20 años para financiamiento del 75% de un departamento nuevo DFL2 de UF 2.000, en Santiago.

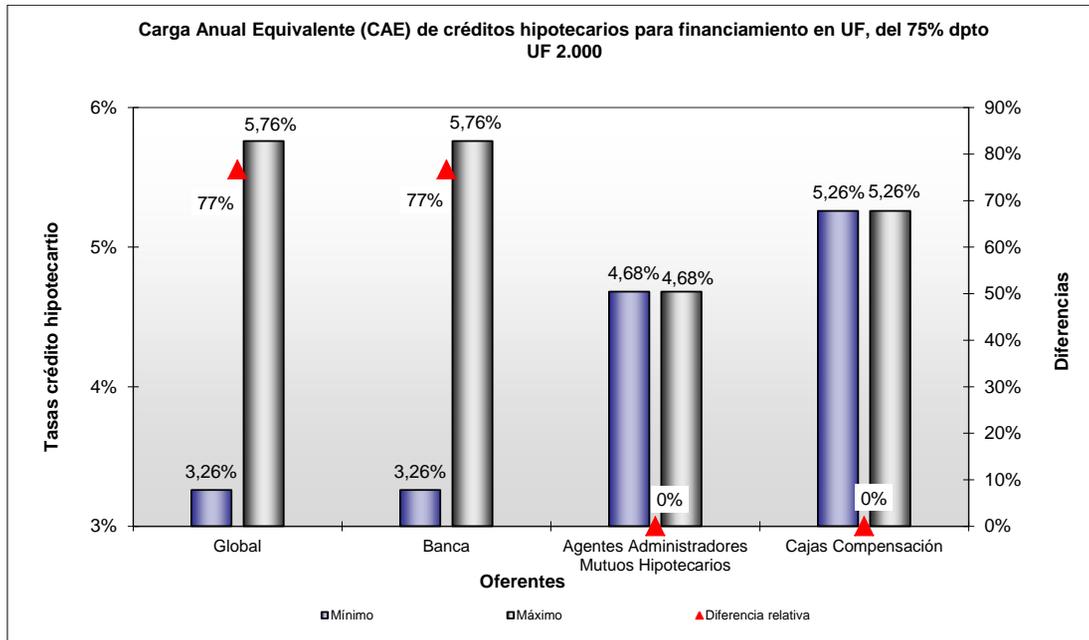


## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### 5. Información y Cifras

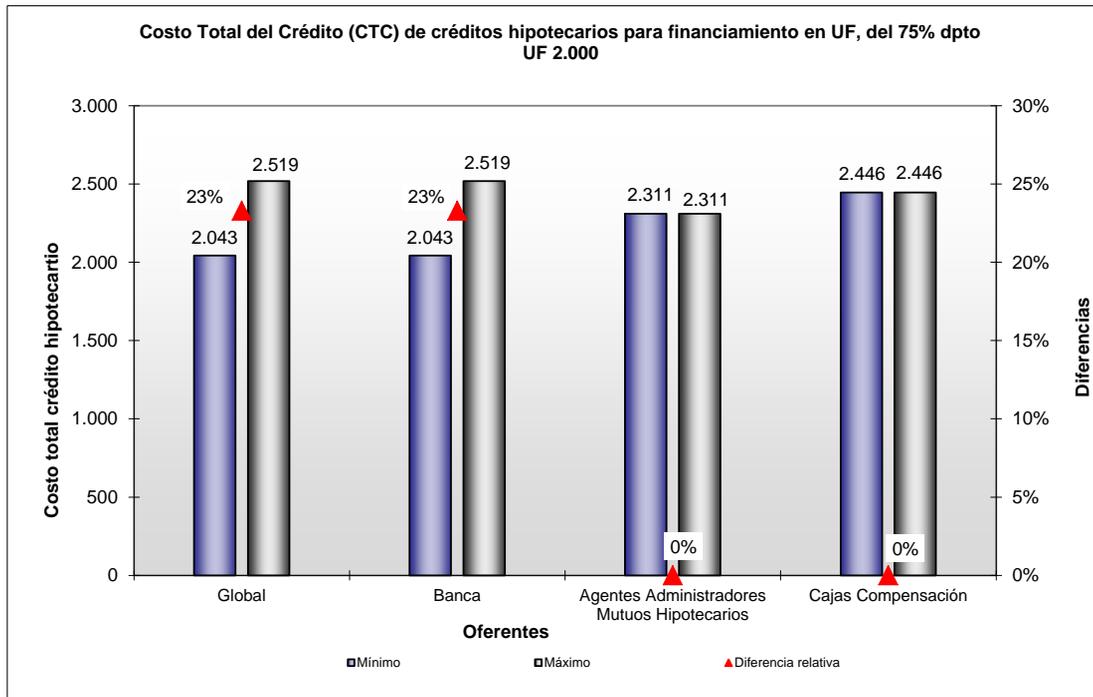
#### 5.1. Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC)

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



Fuente: Sernac.

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

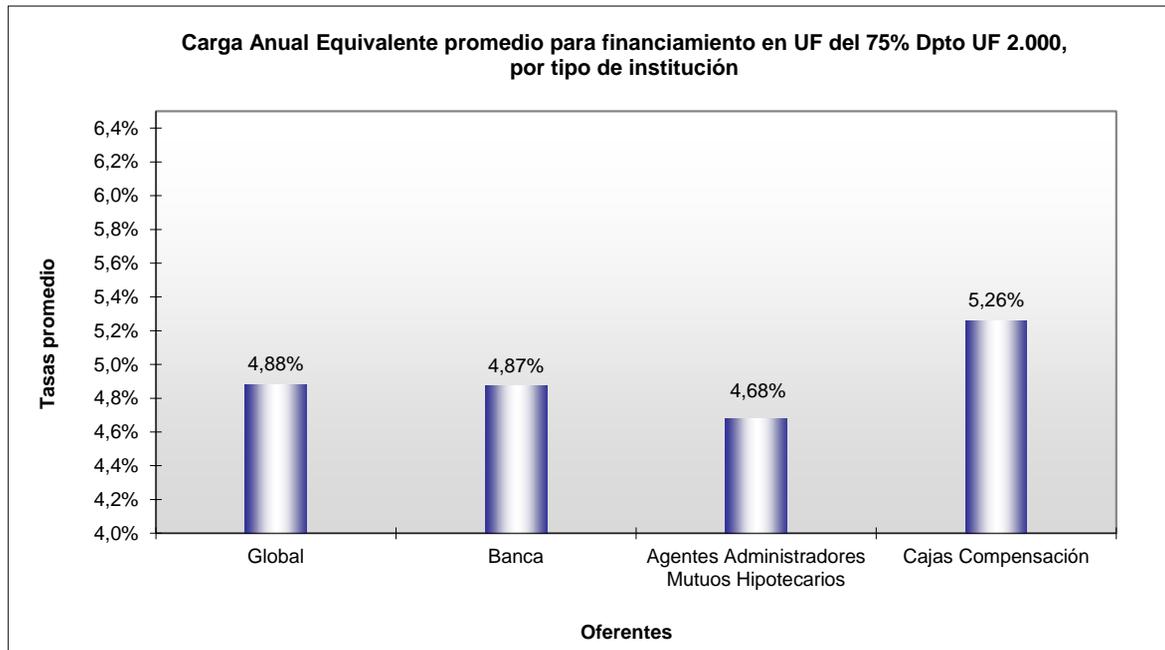


Fuente: Sernac.



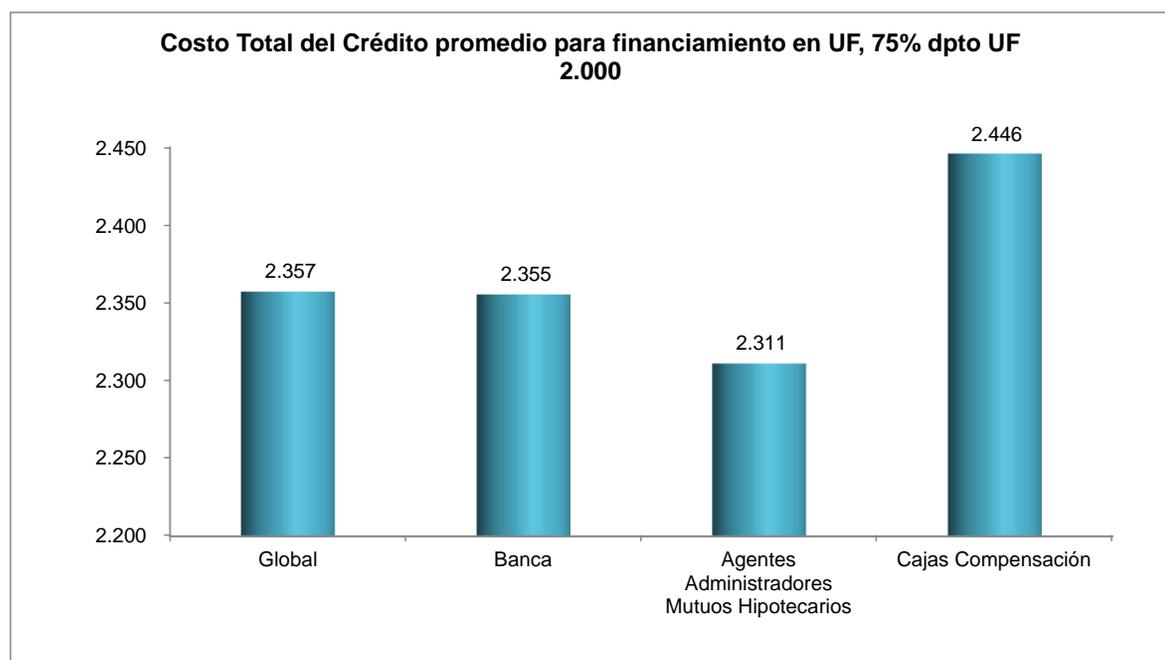
## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

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



Fuente: Sernac.

**Gráfico 4: Costo Total del Crédito (CTC) promedio por tipo de institución**



Fuente: Sernac.



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

**Tabla 1: Costo Total y Carga Anual Equivalente<sup>10</sup> para créditos hipotecarios<sup>11</sup>.**

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Costo total (c)	CAE	Tasa de interés
<b>Crédito Hipotecario Tasa Fija</b>					
1 Bancos	Consortio	Mutuo Tradicional	2.294	4,59%	4,30%
2 Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	2.303	4,64%	3,95%
3 Agentes administradores	Bicehipotecaria	s/i	2.311	4,68%	4,33%
4 Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	2.316	4,94%	4,30%
5 Bancos	Falabella	Mutuo Endosable	2.333	4,78%	4,40%
6 Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar endosable	2.348	4,87%	4,49%
7 Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar endosable	2.348	4,87%	4,49%
8 Bancos	Bice	Dividendo Flexible	2.352	4,89%	4,55%
9 Bancos	BBVA (a) (d)	Tasa Fija	2.359	4,92%	4,34%
10 Bancos	Santander (e)	Tasa Fija	2.362	4,93%	4,01%
11 Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	2.371	4,97%	4,60%
12 Bancos	De Chile	Crédito Tasa Fija	2.373	5,00%	4,55%
13 Bancos	Bice	Clásico	2.380	5,03%	4,70%
14 Bancos	Bci (b)	Bci Home Extra	2.393	5,00%	4,60%
15 Bancos	Tbanc (b)	Bci Home Extra	2.393	5,00%	4,60%
16 Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	2.433	5,30%	4,85%
17 CCAF	Los Andes (d)	Mutuo Hipotecario	2.446	5,26%	4,90%
18 Bancos	Bice	Preferente	2.455	5,40%	5,10%
19 Bancos	Bci (b)	Bci Paga la Mitad	2.473	5,08%	4,70%
20 Bancos	Tbanc (b)	Bci Paga la Mitad	2.473	5,08%	4,70%
21 Bancos	Credichile	Crédito Tasa Fija	2.496	5,61%	5,20%
22 Bancos	Itaú	Itaú Home Tasa Fija	2.519	5,76%	4,92%
<b>Crédito Hipotecario Tasa Mixta</b>					
1 Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Semi-Variable 3	2.133	3,98%	3,31% - TAB + Spread 3,09%
2 Bancos	Santander (e)	Tasa Mixta	2.168	3,93%	- TAB + Spread 2,95%
3 Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	2.412	5,12%	- 4,87%
<b>Crédito Hipotecario Tasa Variable</b>					
1 Bancos	Bice	Tasa Repactable	2.043	3,26%	2,84% - TAB + Spread

Fuente: Sernac.

(a) Un mes de gracia. (b) Dos meses de gracia. (c) Ordenadas de menor a mayor. (d) Para renta de \$800.000. (e) Para rentas entre \$550.000 y \$800.000.

Para hacer más comprensible la tabla precedente, cabe señalar que la oferta de créditos hipotecarios se puede clasificar por el tipo de tasa de interés que se pacta en la operación. Así es, la investigación recogió información de créditos pactados a tasa fija, mixta y variable.

<sup>10</sup> CTC y CAE informados en simuladores de entidades financieras.

<sup>11</sup> Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta. Crédito hipotecario UF 1.500.



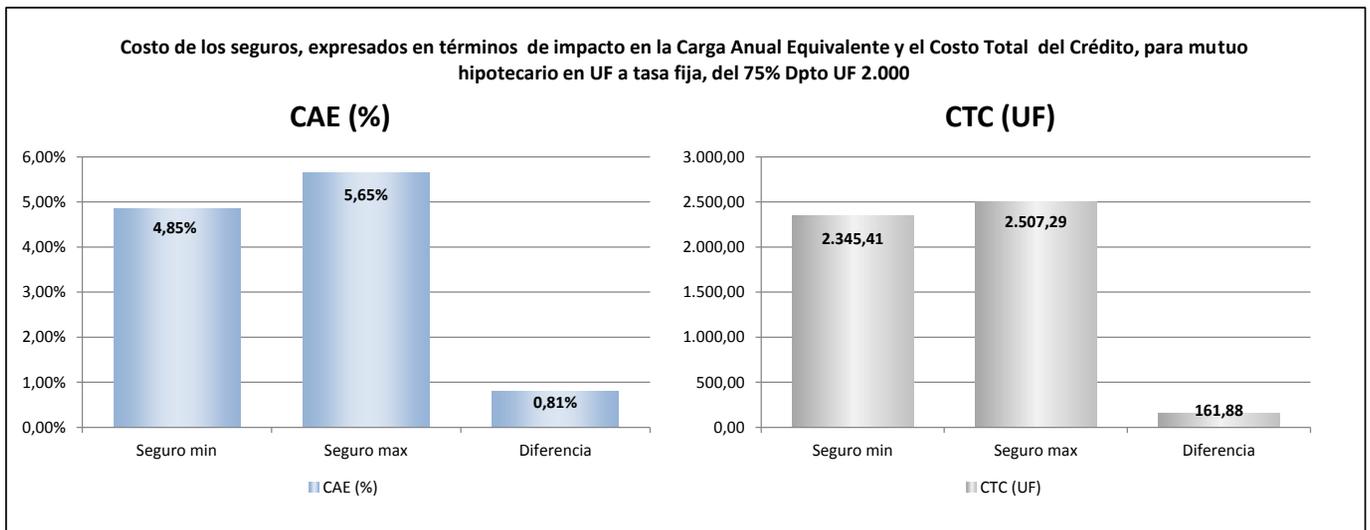
## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Tasa fija se refiere a los créditos ofrecidos con una tasa de interés igual y conocida para todos los años del crédito. Tasa mixta se refiere a los créditos ofrecidos con una tasa de interés igual y conocida en un primer período (3, 5, 10 años) y, una tasa de interés que puede ser igual y conocida o variable y desconocida en los siguientes períodos del crédito. Por último, tasa variable se refiere a créditos ofrecidos con una tasa de interés igual y conocida en el primer año y una tasa de interés variable y desconocida en los siguientes años del crédito.

Si bien los créditos hipotecarios con tasa mixta o variable, pueden tener una tasa no identificada después del establecido para un primer período (1, 3, 5 o 10 años), éstas quedan acotadas y determinadas en función de dos factores: (1) La tasa TAB, esto es, una tasa de interés promedio ponderada para operaciones reajustables y (2) un spread, es decir, un diferencial de tasas de interés que establece la entidad financiera.

### 5.2. Primas de seguros

**Gráfico 5: Costo de los seguros mínimos y máximos en términos de CAE y CTC**



Fuente: Sernac.



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

**Tabla 2:** Costo total seguros, de desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa fija, variable o mixta, 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Total seguros
Bancos	Banefe	Mutuo Hipotecario Recursos Propios Vivienda	0,9745
Bancos	Itaú	Itaú Home Tasa Fija	0,8600
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	0,8600
Bancos	Santander	Tasa Fija	0,6845
Bancos	Santander	Tasa Mixta	0,6845
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	0,5985
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,5100
Bancos	De Chile	Crédito Tasa Fija	0,4953
Bancos	Credichile	Crédito Tasa Fija	0,4953
Bancos	BBVA	Tasa Fija	0,4700
Cajas de Compensación	Los Andes	Mutuo Hipotecario	0,4400
Bancos	Bci	Bci Home Extra	0,4300
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	0,4300
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	0,4300
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	0,4300
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Estándar	0,4005
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	0,4005
Agentes administradores	Bicehipotecaria	s/i	0,3825
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	0,3705
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Semi-Variable 3	0,3705
Bancos	Bice	Clásico	0,3700
Bancos	Bice	Preferente	0,3700
Bancos	Bice	Tasa Repactable	0,3700
Bancos	Bice	Dividendo Flexible	0,3700
Bancos	Falabella	Mutuo Endosable	0,3306
Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	0,3306
Bancos	Consortio	Mutuo Tradicional	0,3000

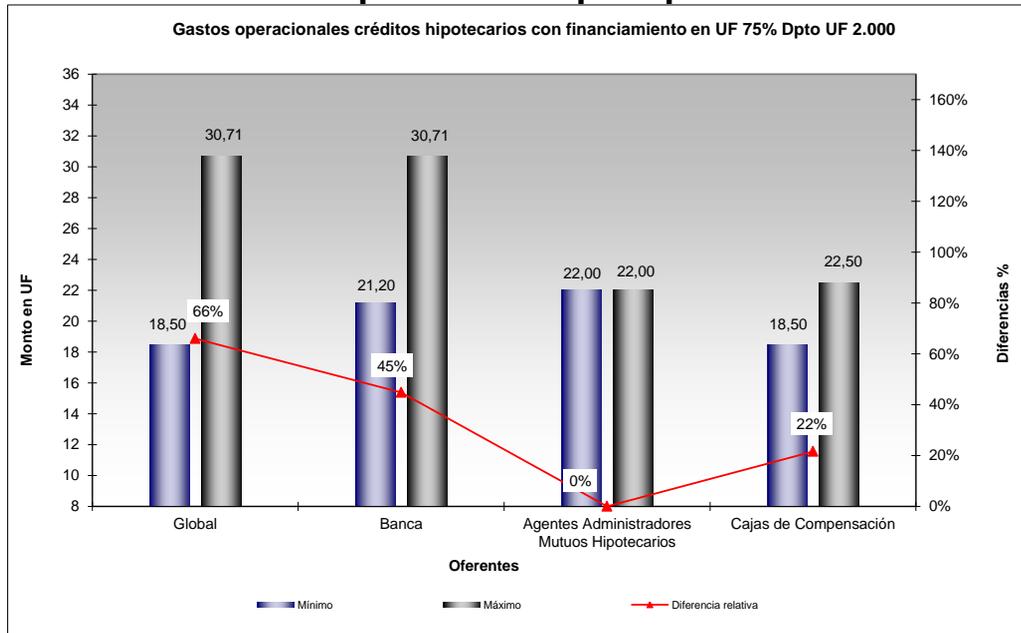
*Fuente: Sernac.*



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### 5.3. Gastos operacionales

**Gráfico 6: Gastos operacionales por tipo de Institución**



Fuente: Sernac.

**Tabla 3: Gastos operacionales crédito hipotecario UF 1.500 (Valor propiedad UF 2.000)**

Tipo de institución	Nombre	Gasto operacional UF
<b>Bancos</b>	Banefe	30,71
	Santander	30,46
	Falabella	30,00
	Scotiabank	29,40
	Corpbanca	28,20
	Estado	27,25
	BBVA	26,97
	Itaú	25,00
	Bci	23,92
	Tbanc	23,92
	Bice	23,50
	De Chile	22,48
	Credichile	22,48
	Security	21,20
<b>Cajas de Compensación</b>	Los Andes	22,50
	La Araucana	18,50
<b>Agentes administradores de Mutuos Hipotecarios</b>	Bicehipotecaria	22,00

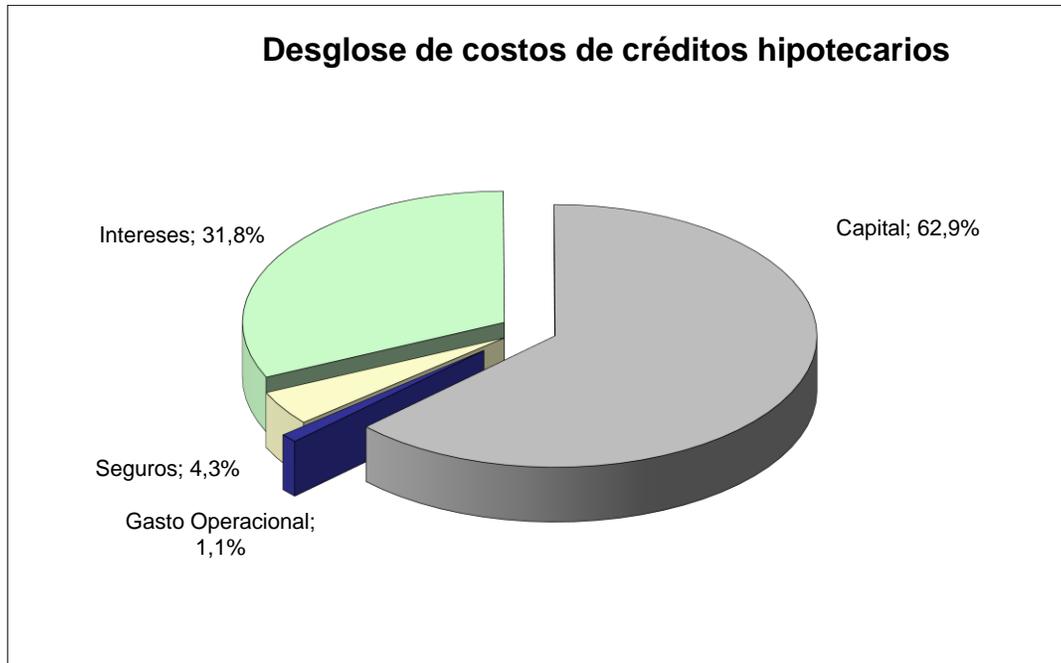
Fuente: Sernac.



## Boletín N° 06 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### 5.4. Gastos Totales

**Gráfico 7: Desglose de gastos de créditos hipotecarios<sup>12</sup> en UF  
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**



Fuente: Sernac.

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

	Versión :2.0	Estado: Vigente	Página 17 de 17
	<b>Boletín N° 06</b> <b>BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS</b>		

## 6. Síntesis

Con respecto a la Carga Anual Equivalente (CAE) se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 77%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando una CAE de entre 3,26% y 5,76% anual.

Para el Costo Total del Crédito en tanto, se puede apreciar una diferencia de hasta un 23%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.043 y UF 2.519.

En lo relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 225%, con un piso y un techo en el sector bancario de UF 0,3 (Banco Consorcio) hasta UF 0,9745 (Banefe) mensuales.

Con respecto a los gastos operacionales, se observaron diferencias de hasta 66%, considerando un monto mínimo a cancelar de UF 18,5 y un monto máximo de UF 30,71.