



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Versión :1.0

Estado: Vigente

Página 1 de 24

Boletín N° 03
BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS


Boletín
Créditos Hipotecarios

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

Junio - 2013

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.	Información y Cifras.	9
5.1.	Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC).	9
5.2.	Tasas de interés	12
5.3.	Dividendo total a pagar.....	15
5.4.	Primas de seguros.....	18
5.5.	Gastos operacionales.....	21
5.6.	Gastos Totales.....	23
6.	Conclusiones y recomendaciones.	24

	Versión :1.0	Estado: Vigente	Página 3 de 24
	Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS		

1. Resumen ejecutivo

El presente constituye el tercer informe de créditos hipotecarios para el año 2013, en el que se describen 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 contó con 42 entidades indagadas, de las cuales 30 ofrecen 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 23%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un costo equivalente de entre 5,09% y 6,26% 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 terminaría pagando entre UF 2.393 y UF 2.660.

Por su parte, las tasas de interés para créditos en UF, financiados a tasa fija oscilaron entre 4,40% y 5,70% anual, alcanzando una diferencia de 30%. 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 9,97 y un techo de UF 11,08 mensual, lo que refleja una diferencia de 11%. Ambos extremos se observaron también 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 195%; con un piso y un techo en el sector bancario que va desde las UF 0,33 hasta los UF 0,9745 en cada pago mensual.

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



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

2. 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.

Cuadro 1: Instituciones indagadas

Bancos	Banefe Bice BBVA Condell Consorcio 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° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

3. Reseña Metodológica.

Los antecedentes fueron recogidos los días 25 y 26 de junio de 2013 mediante simuladores e información de la Web de cada institución³, y se refieren⁴ 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 obtenidos, se procede 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, el 72% (30) ofrece créditos hipotecarios. De éstos, el 63% (19⁵ de 30 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de los datos.

³ Las simulaciones también fueron realizadas y corroboradas en base a lo publicado en tarifarios oficiales.

⁴ 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.

⁵ En algunos casos adicionales, se pudo conseguir información de carácter parcial.

	Versión :1.0	Estado: Vigente	Página 6 de 24
	Boletín N° 03 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 siguiente⁶:

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)⁷, 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 en este caso, el valor del dividendo mensual por el número de dividendos a pagar.

Con respecto a estos indicadores⁸ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 23%, en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios⁹. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un costo equivalente de entre 5,09% y 6,26% 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 terminaría pagando entre UF 2.393 y UF 2.660, es decir, casi un 80% más que el capital otorgado 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 5,70% anual, alcanzando una diferencia de 40%. Las tasas inferior y superior se presentaron en el sector de bancario.

En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período¹⁰ fluctuaron entre 3,74% y 5,62% anual, lo que implica una diferencia del 50%. Las tasas mixtas y variables captadas son provenientes asimismo del sector bancario.

⁶ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad, esta se caracterizó como 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.

⁷ 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.

⁸ Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, sin considerar los gastos operacionales del crédito hipotecario.

⁹ Financiamiento del 75% del valor de un departamento de UF 2.000, a 20 años plazo.

¹⁰ Independiente de cuanto dure ese primer período.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios ofrecidos por las Cajas de Compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito, fue de 5,27%, la que resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca, donde se observó una tasa promedio de 5,06%.

Los Agentes Administradores¹¹ ofrecen en promedio la menor tasa, de 4,97%. El promedio general de la muestra recogida fue de un 5,07%

Las tasas de interés promedio se redujeron respecto al trimestre anterior y 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 marzo de 2013 según cifras oficiales¹², 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 dividendo¹³ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 9,97 y un techo de UF 11,08 mensual, lo que refleja una diferencia de 11%. 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 sismo) de créditos hipotecarios en UF, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 195%, con un piso y un techo en el sector bancario que va desde las UF 0,39 (Banco Consorcio) hasta las UF 0,975 (Banco Santander) en cada pago mensual.

La licitación de seguros ha traído cambios fundamentales en la estructura de costos de los créditos hipotecarios. Hace 12 meses, el costo de los seguros representaba en promedio un 7,2% del costo de un préstamo hipotecario. Hoy representa solo el 5,4% del costo total.

¹¹ Son sociedades anónimas cuyo objeto específico es otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables por cuenta propia o de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. Los Agentes Administradores se encargan de administrar el mutuo, es decir, efectúan la cobranza de los dividendos, atienden las consultas de los deudores e informan a estos sobre los asuntos particulares de su crédito.

¹² SBIF

¹³ 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° 03 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 sondeo¹⁴, contratando seguros de desgravamen, incendio y sismo.

La diferencia entre los seguros mínimos y máximos contemplados equivale a un aumento en la CAE de 0,75 puntos porcentuales y del costo total del crédito (CTC) en 155 UF. Es decir, un consumidor puede pagar el equivalente a una tasa anual en 0,75 puntos porcentuales superior y hasta 155 UF 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 reduce a 0,4%, resultando en un gravamen final a los créditos para propiedades DFL2 de 0,2%. Entre junio de 2013 y el julio del año pasado, los gastos operacionales han disminuido un promedio de 4,25%.

¹⁴ 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° 03 BOLETIN CREDITOS 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 institución.

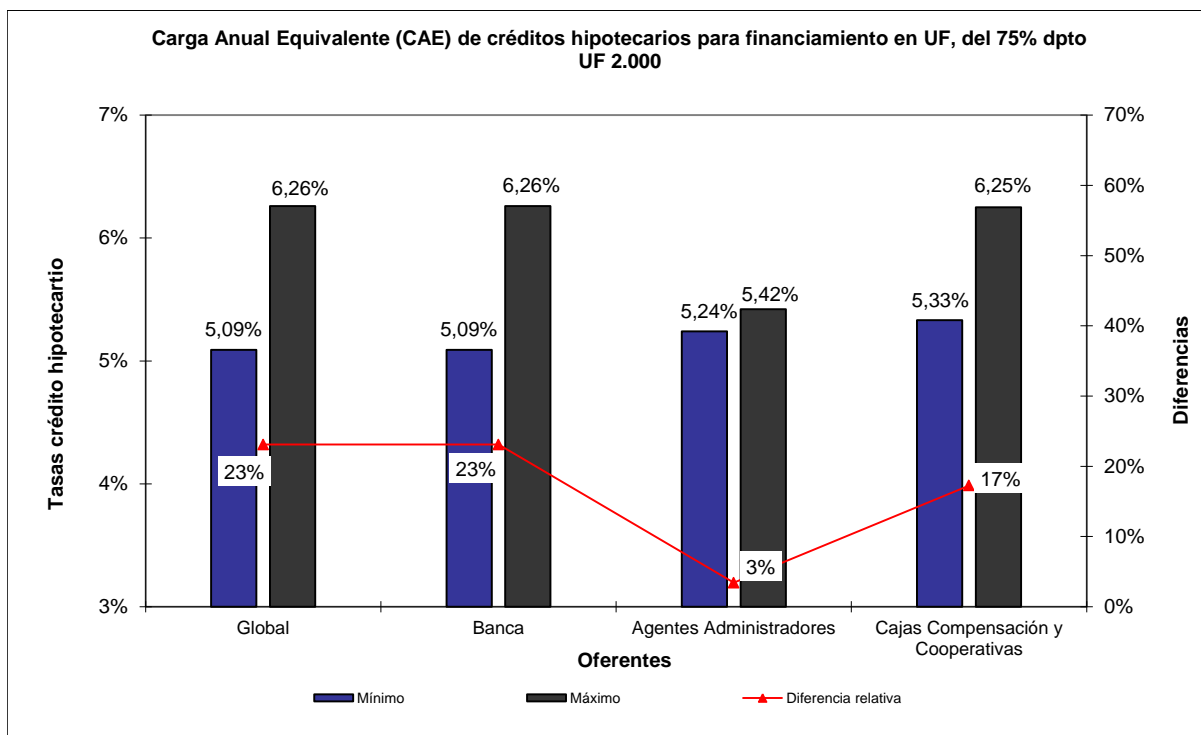


Gráfico 2: Costo Total del Crédito (CTC) mínimos y máximos por institución.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

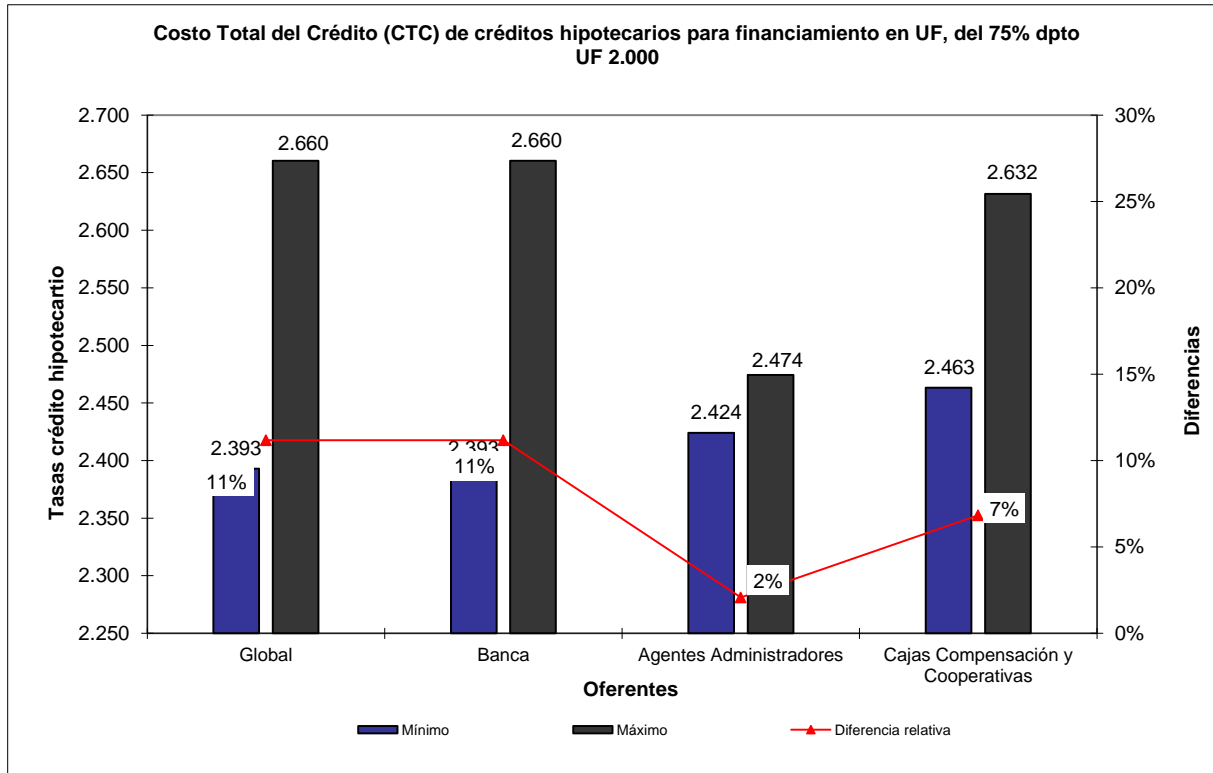
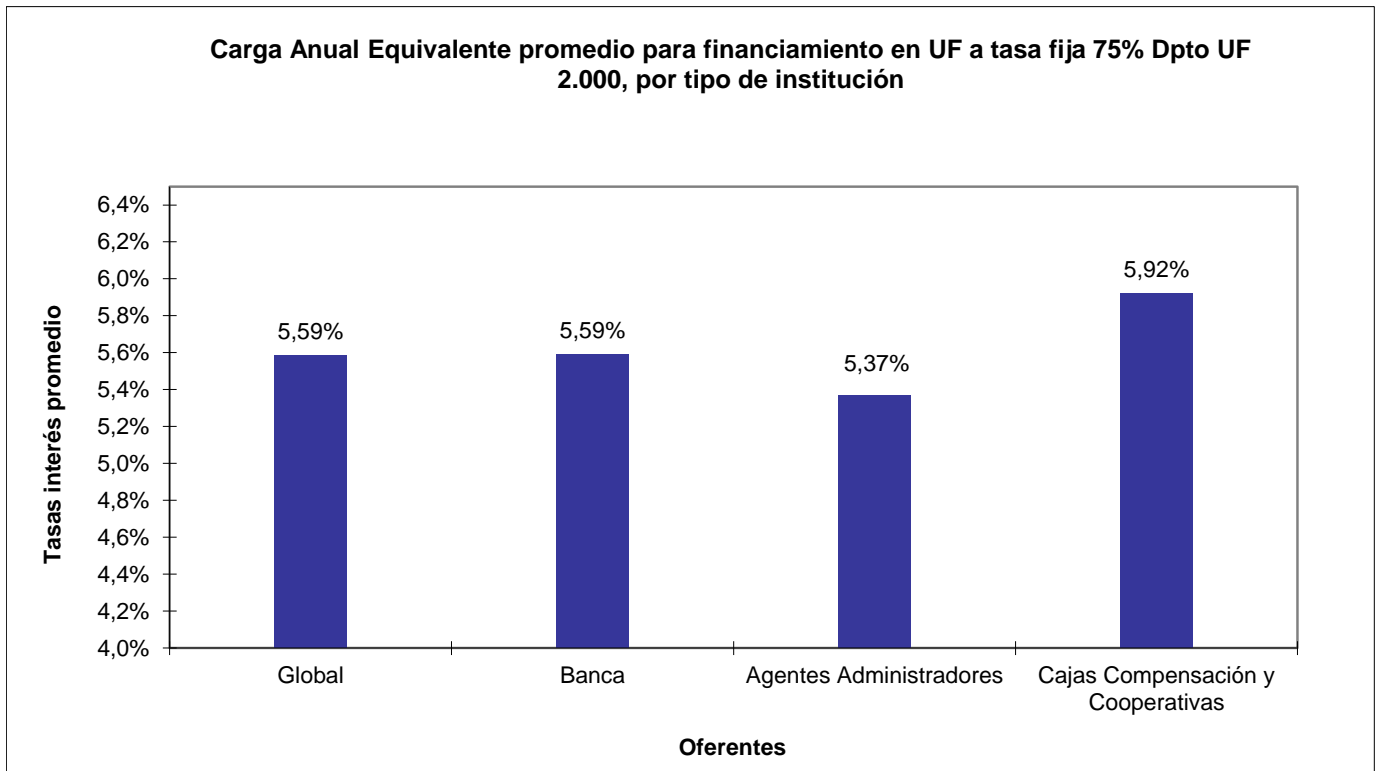


Gráfico 3: Carga Anual Equivalente (CAE) promedio por tipo de institución.





Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 1: Costo Total y Carga Anual Equivalente¹⁵ para créditos hipotecarios¹⁶.

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Tipo de tasa	Costo Total	CAE
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/i	Fija	2.660	6,26%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.632	6,25%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/i	MH	Fija	2.617	6,18%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/i	Fija	2.588	5,98%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.587	5,98%
Bancos	Santander	Superhipoteca	MH	Fija	2.586	6,03%
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.582	5,55%
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.582	5,55%
Bancos	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.557	5,94%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Fija	MH	Fija	2.551	5,87%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.542	5,82%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.509	5,70%
Bancos	Bci	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.502	5,52%
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.502	5,52%
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	Fija	2.492	5,52%
Bancos	Bice	Mutuo Flexible	MHE	Fija	2.482	5,47%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.474	5,41%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.467	5,46%

¹⁵ Cálculo en tasa anualizada simple sin incluir gastos operacionales, en base a los parámetros definidos por el reglamento de crédito Hipotecario.

¹⁶ Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta. Crédito hipotecario UF 1.500.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Cajas de Compensación	Los Andes	s/i	MH	Fija	2.463	5,33%
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	2.452	5,38%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.446	5,35%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	Fija	2.426	5,29%
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/i	MHE	Fija	2.424	5,24%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.414	5,18%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.407	5,18%
Bancos	Consortio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.395	5,10%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.393	5,09%

5.2. Tasas de interés

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

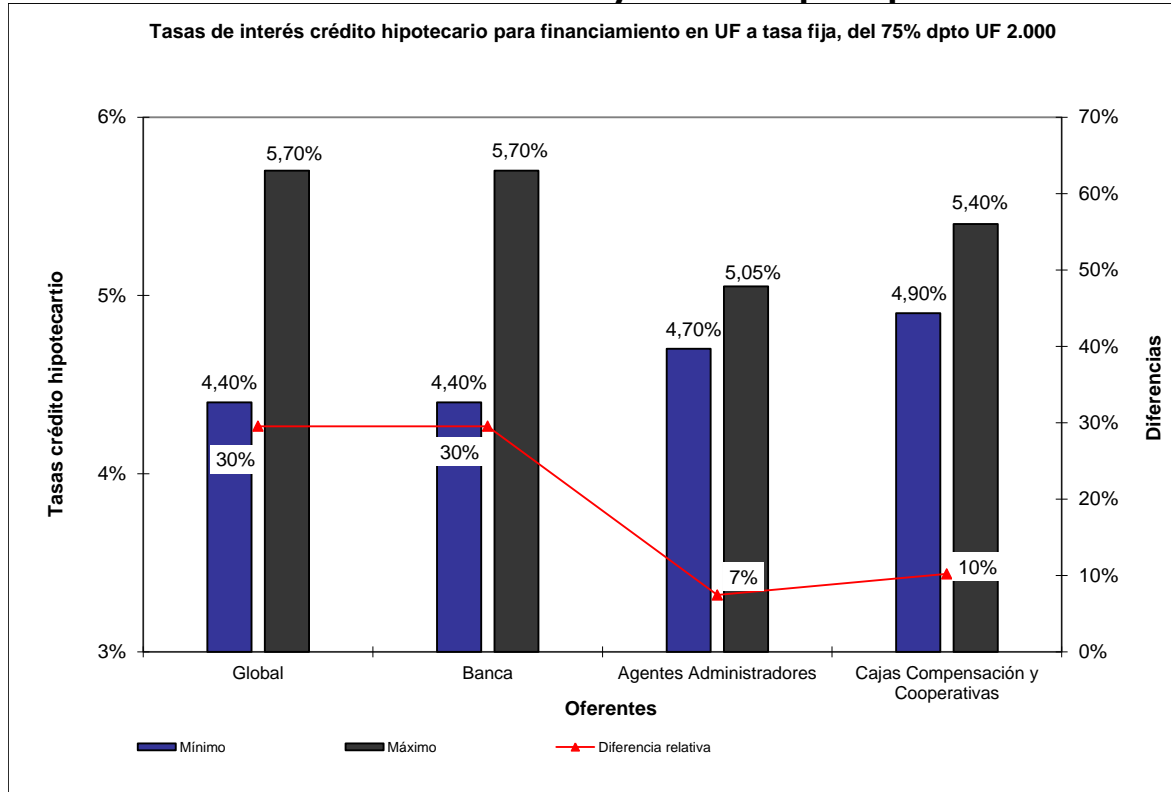
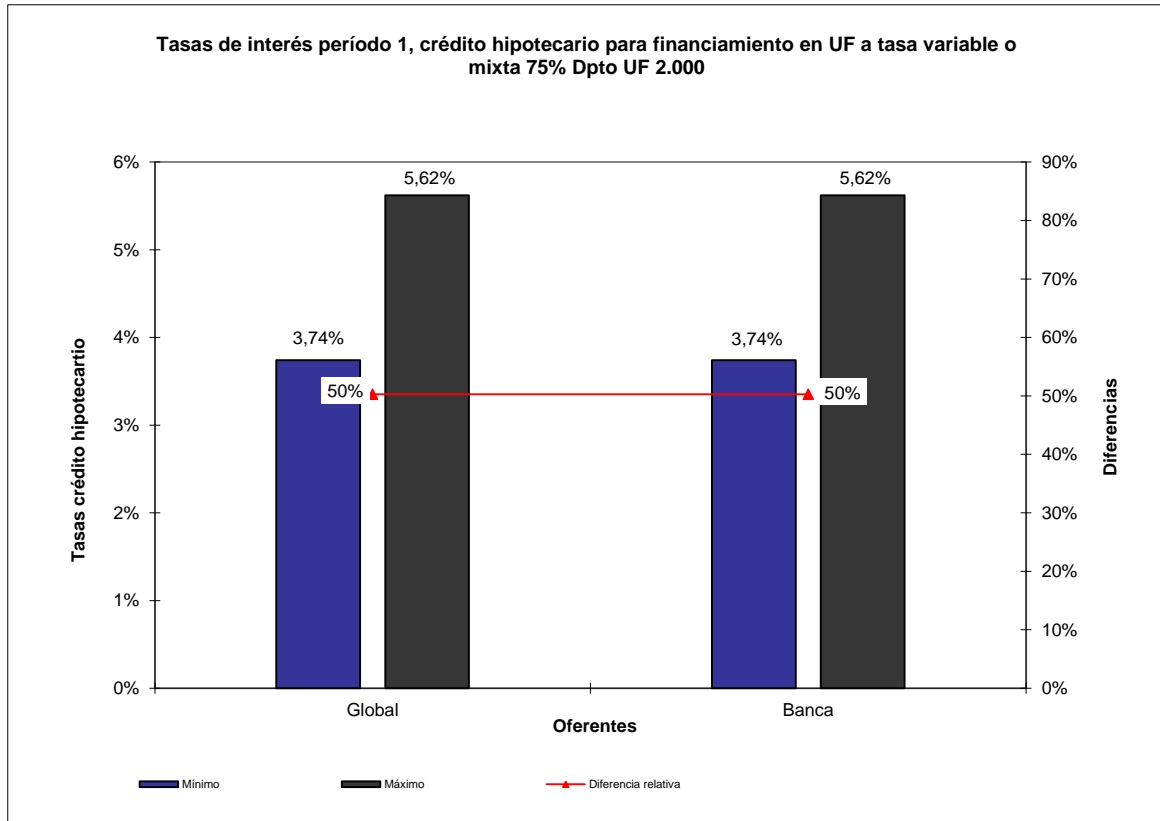


Gráfico 5: Tasas de interés para créditos hipotecarios con tasa variable.

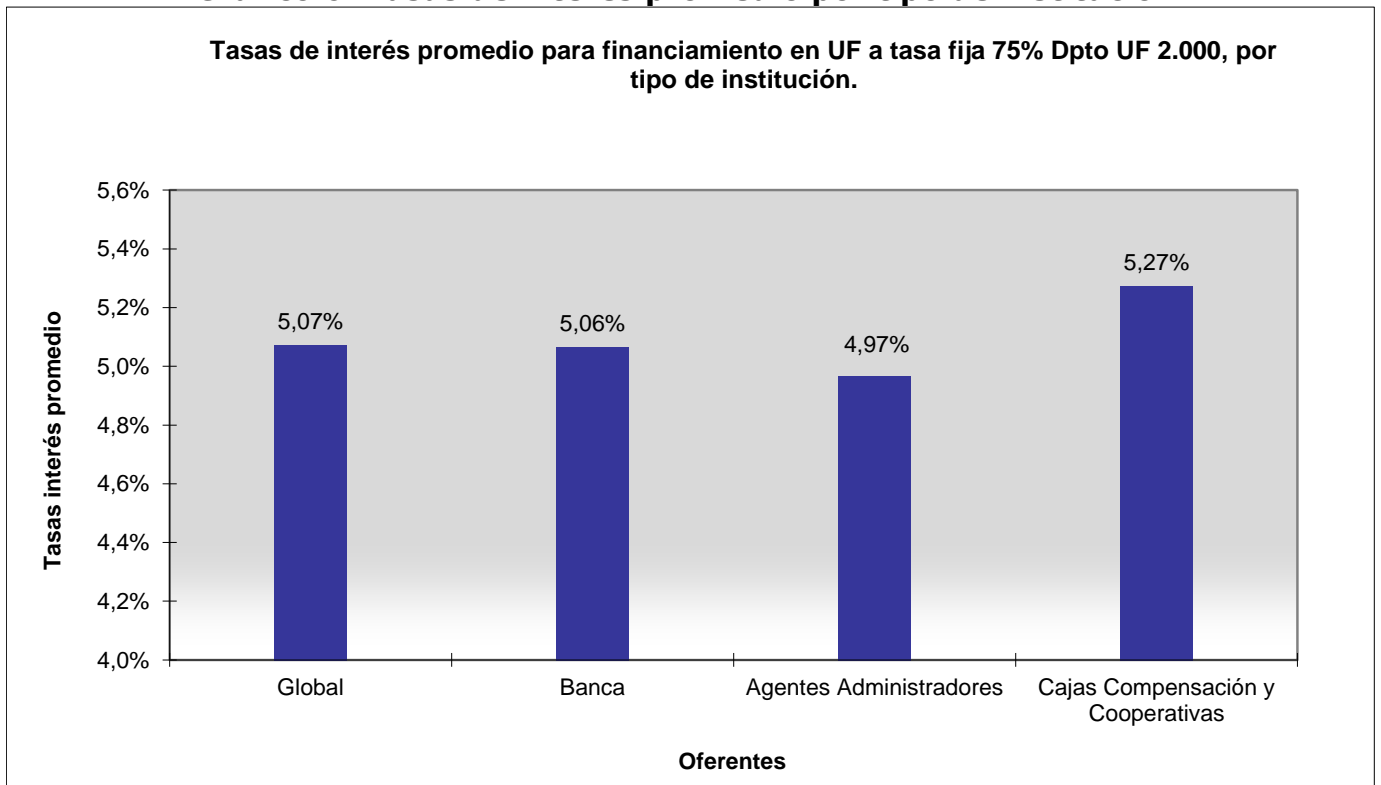


Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Sernac.

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



Fuente: Sernac.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 7: Evolución de tasas de interés promedio por institución para crédito a 20 años¹⁷.

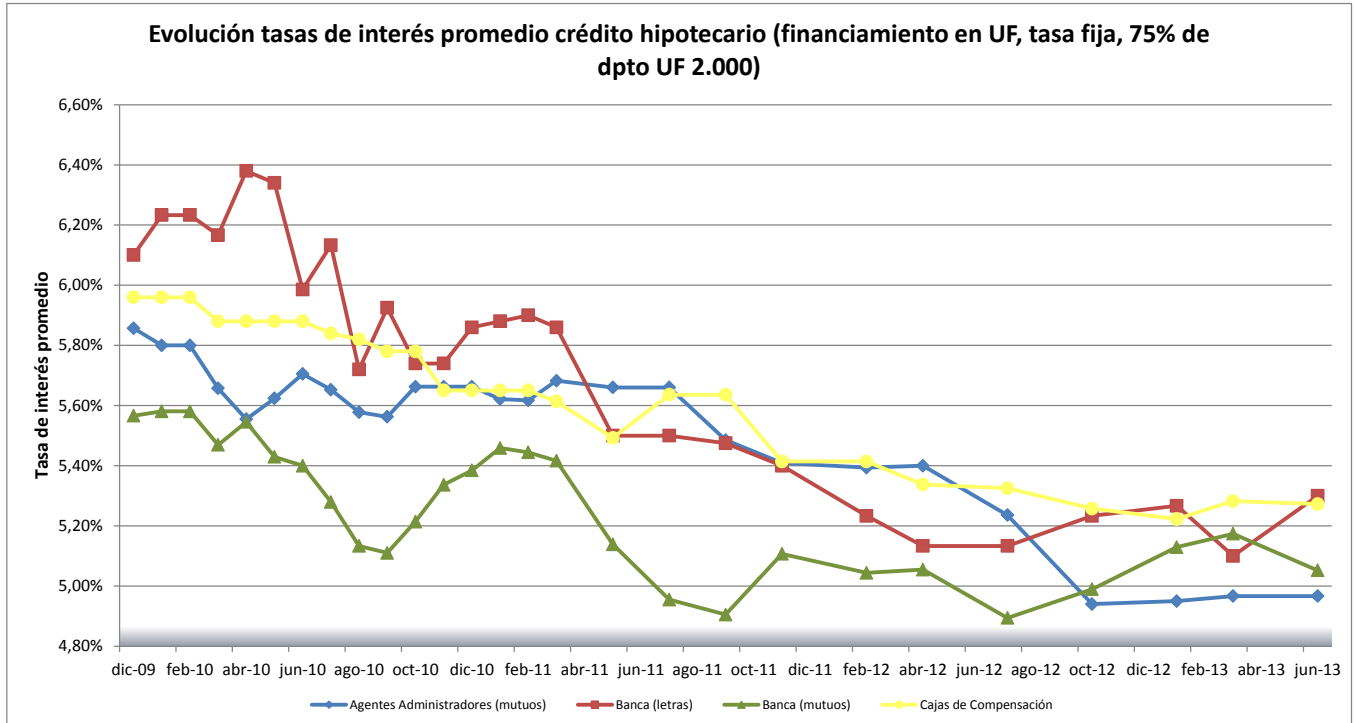
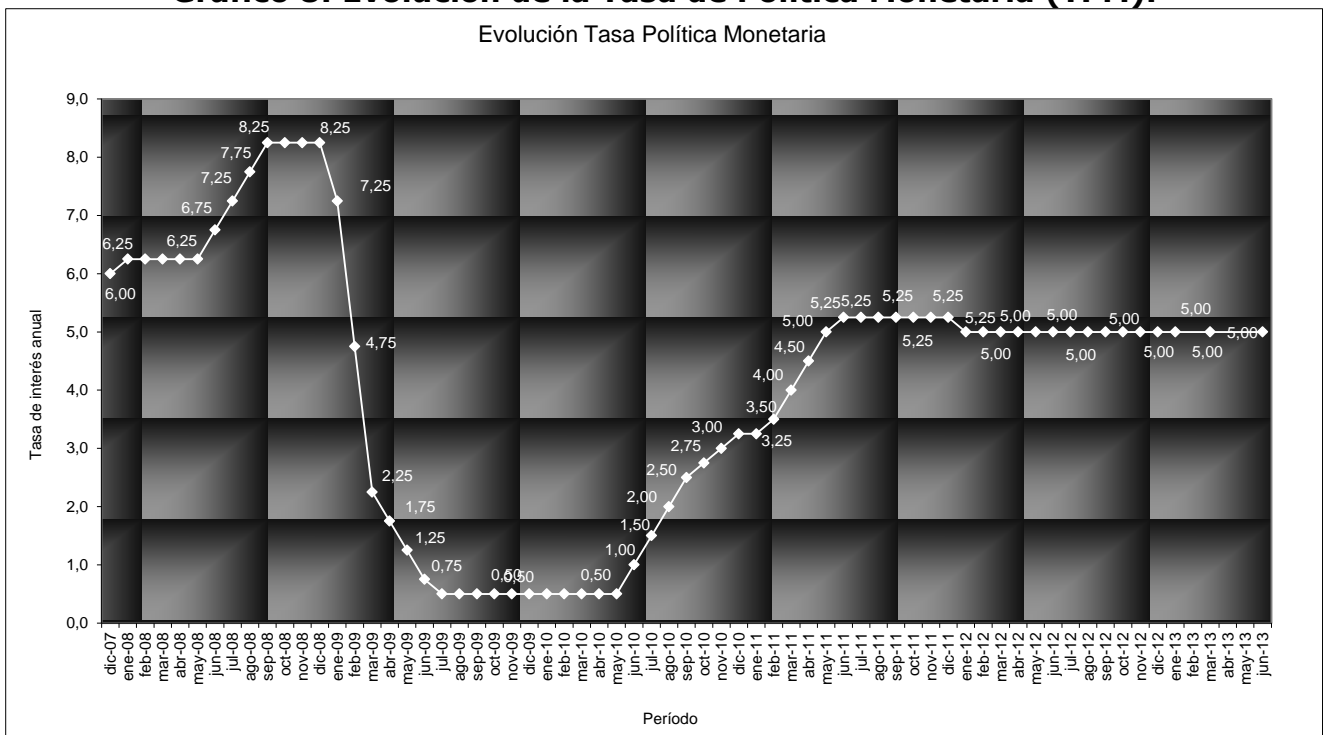


Gráfico 8: Evolución de la Tasa de Política Monetaria (TPM).

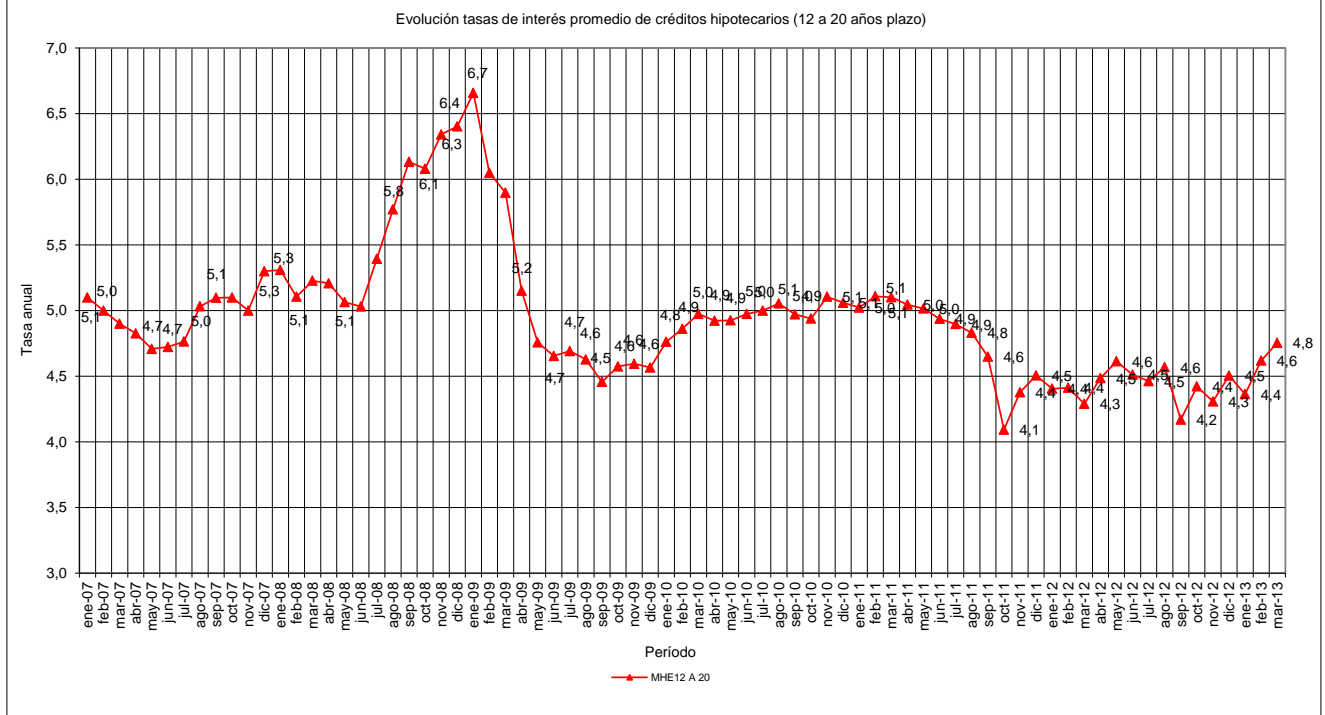


¹⁷ Los créditos hipotecarios de agentes administradores experimentan una importante baja debido a una mejor oferta de tasas y a una reducción de la muestra recopilada



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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



Fuente: SBIF.

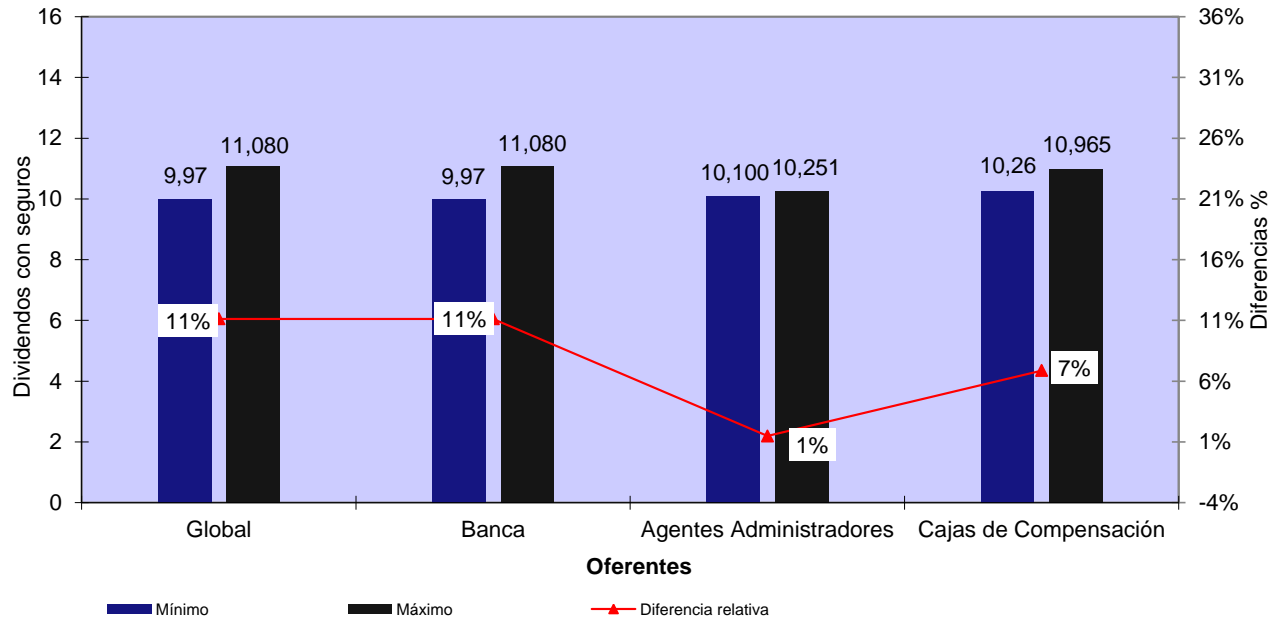
5.3. Dividendo total a pagar

Gráfico 10: Dividendo a pagar por tipo de institución.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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



Fuente: Sernac.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 2: Dividendos¹⁸ 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	BCI Nova		Casa Nueva Extra	11,080	
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	10,830	
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	10,780	
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	10,780	
	Santander	MH	Superhipoteca	10,774	
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	10,631	
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,630	
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	10,593	
	Bci	s/i	Bci Home Extra	10,420	
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	10,420	
	Bice		Mutuo Clásico	10,380	
	Bice		Mutuo Flexible	10,340	
	Security		Mutuo Hipotecario estándar	10,288	
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,280	
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,217	
	Security	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,151	
	Consortio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	9,980	
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	9,971	
	Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	10,965
		Los Héroes	MH	s/i	10,905
Los Andes		MH	s/i	10,260	

Fuente: Sernac.

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

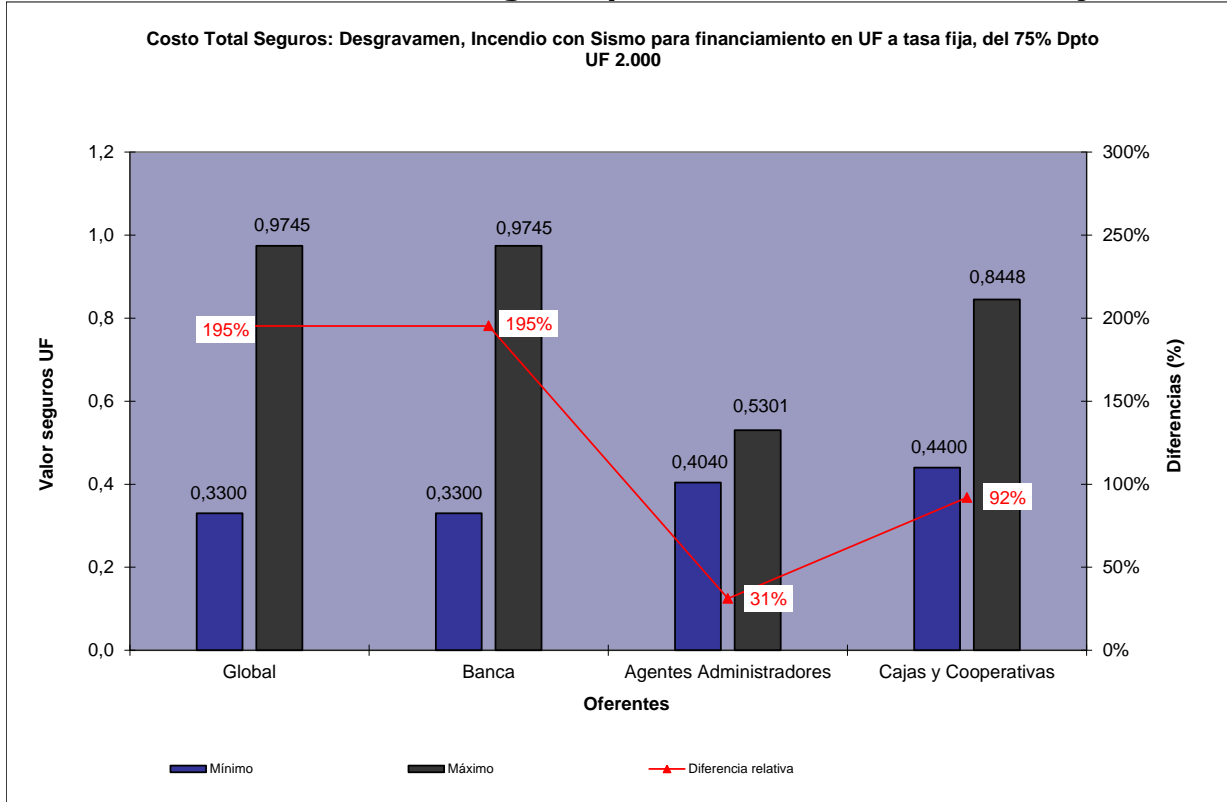
¹⁸ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

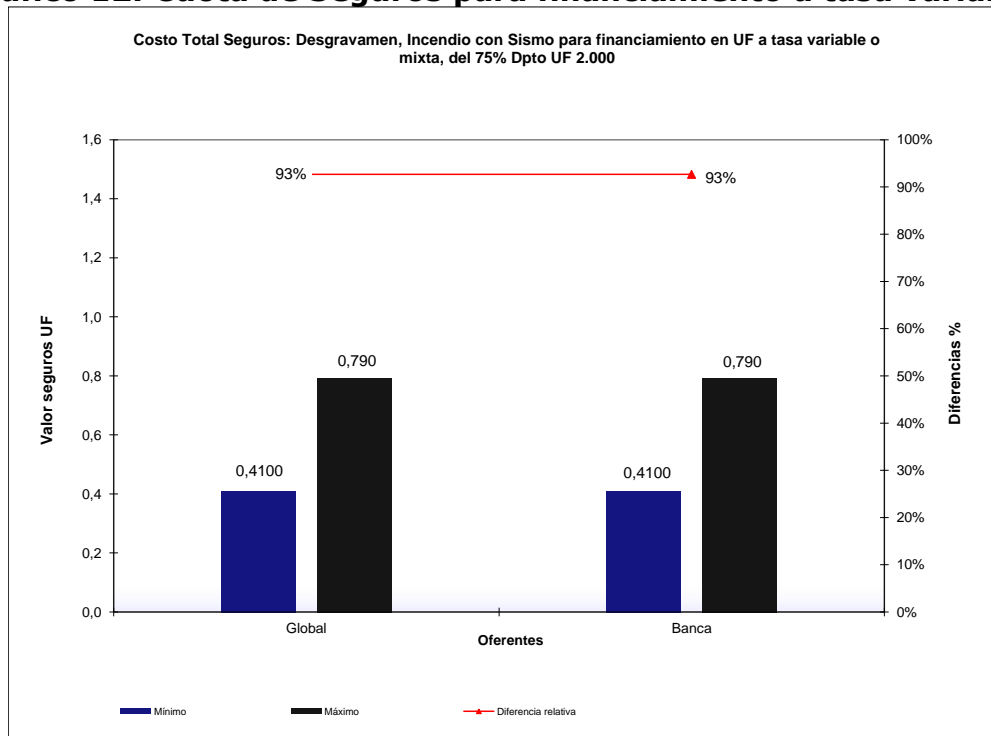
5.4. Primas de seguros

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



Fuente: Sernac.

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

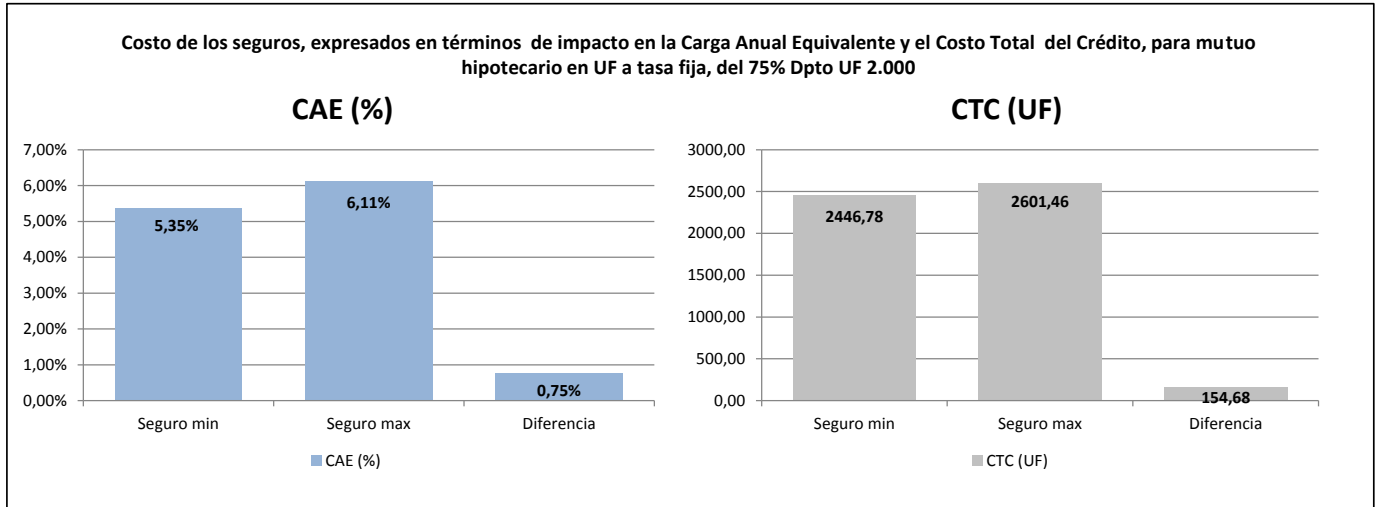


Fuente: Sernac.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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



Nota: Diferencia en puntos porcentuales.



Boletín N° 03 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	Autoajutable	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	0,9745	
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	0,7900	
	Internacional (informa seguros/GGOO)	s/i	s/i	0,7216	
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,7100	
Bancos	Security		Mutuo Hipotecario estándar	0,6765	
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	0,6764	
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	0,6315	
	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	
	Security	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,5385	
	De Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,5172	
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,5172	
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,4700	
	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
		Consortio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,3300
	Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8448
Los Héroes		MH	s/i	0,7750	
Los Andes		MH	s/i	0,4400	
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	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	0,7900
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Variable	0,5858
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,5172
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,4700
	BBVA		Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,4700
	Bice	MHE	Mutuo Repactable	0,4100
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	0,7900
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Variable	0,5858

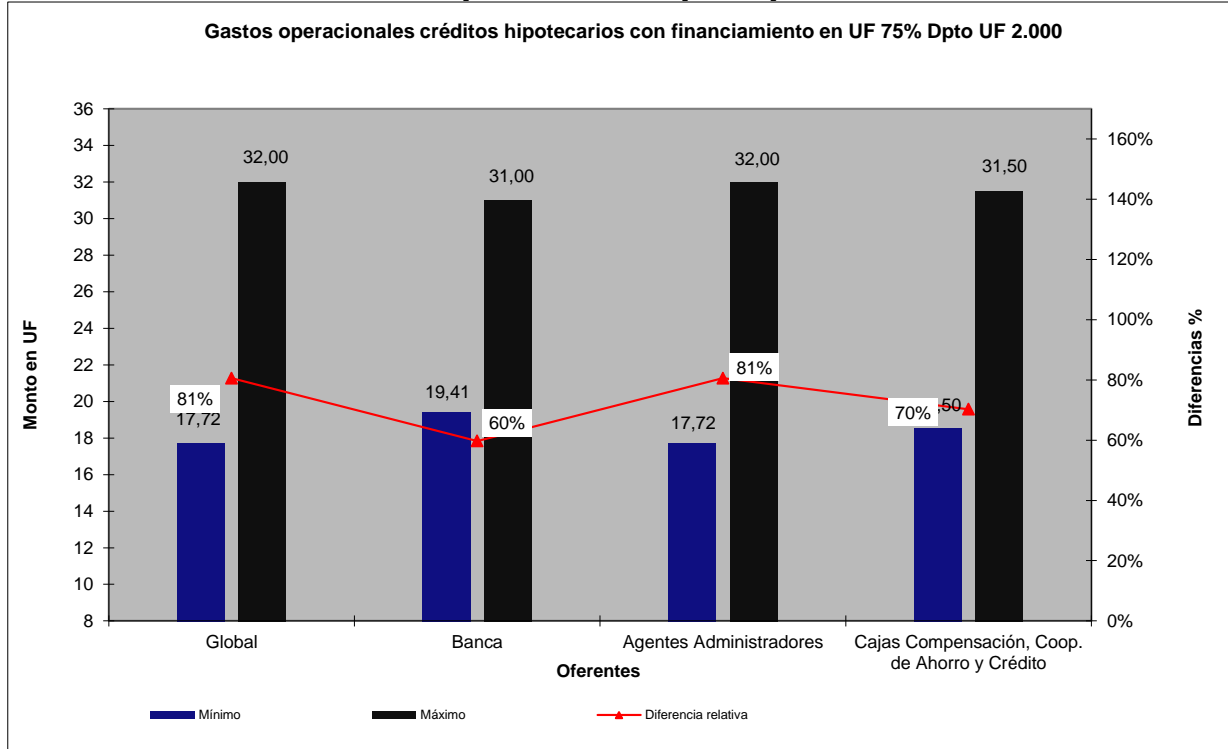
Fuente: Sernac.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

5.5. 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
Cajas de compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito	Internacional	19,4054
	Los Héroes	31,5000
	La Araucana	18,5000

Fuente: Sernac.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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

<i>Tipo de institución</i>	<i>Nombre</i>	<i>Gasto Op. UF Julio 12</i>	<i>Gasto Op. UF Junio 13</i>
Agentes administradores	Hipotecaria La Construcción	30,0000	s/i
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,5000	32,0000
	Cruz del Sur - Principal	24,2300	17,7200
	Cimenta Hipotecaria	24,0000	26,0000
	Penta Vida	20,7000	s/i
	Hipotecaria Cruz del Sur		s/i
	Renta Nacional		s/i
	Contempora		s/i
	Bicehipotecaria		s/i
Bancos	Estado	32,5000	31,0000
	Banefe	32,2100	30,7100
	Falabella	31,5000	30,0000
	Bci	29,5650	24,9461
	Tbanc	29,5650	24,9477
	Santander	29,4597	30,5943
	Condell	29,0000	s/i
	De Chile	28,2500	26,7500
	Corpanca	27,7000	26,2000
	BCI Nova	27,5650	24,9477
	Bice	25,0000	23,5000
	BBVA	24,7100	23,1800
	Itaú	24,5000	23,0000
	Security	23,7000	22,2000
	Consortio	23,3000	21,8000
	Scotiabank	21,7791	21,0889
	Internacional	20,9307	19,4067
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000	31,5000
	La Araucana	20,0000	18,5000
	Los Andes	13,5000	21,0000
Promedio (*)		26,1575	25,0451
Diferencia relativa Junio 2013/ Julio 2012			-4,25%

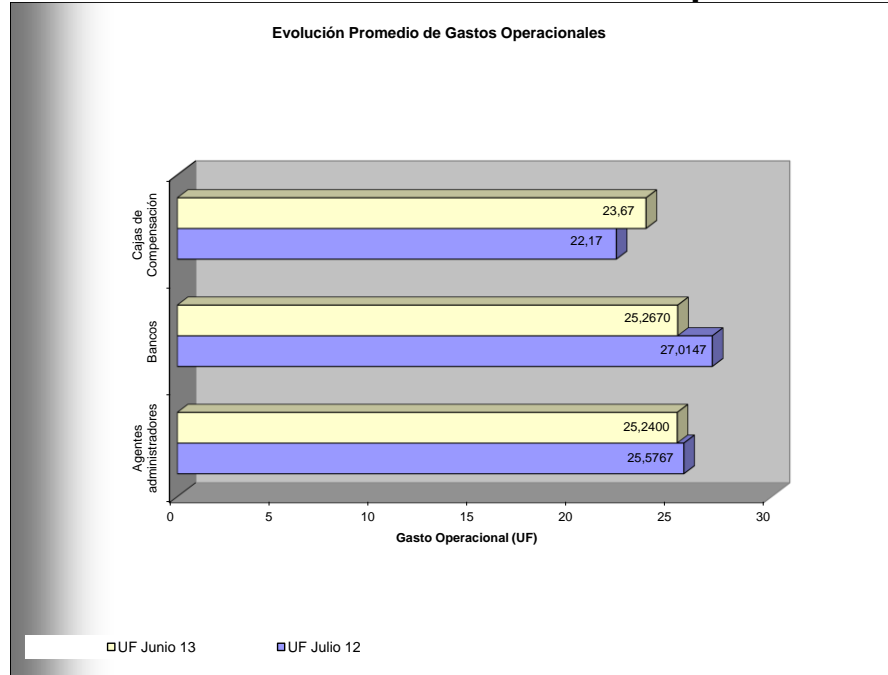
Fuente: Sernac.

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



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

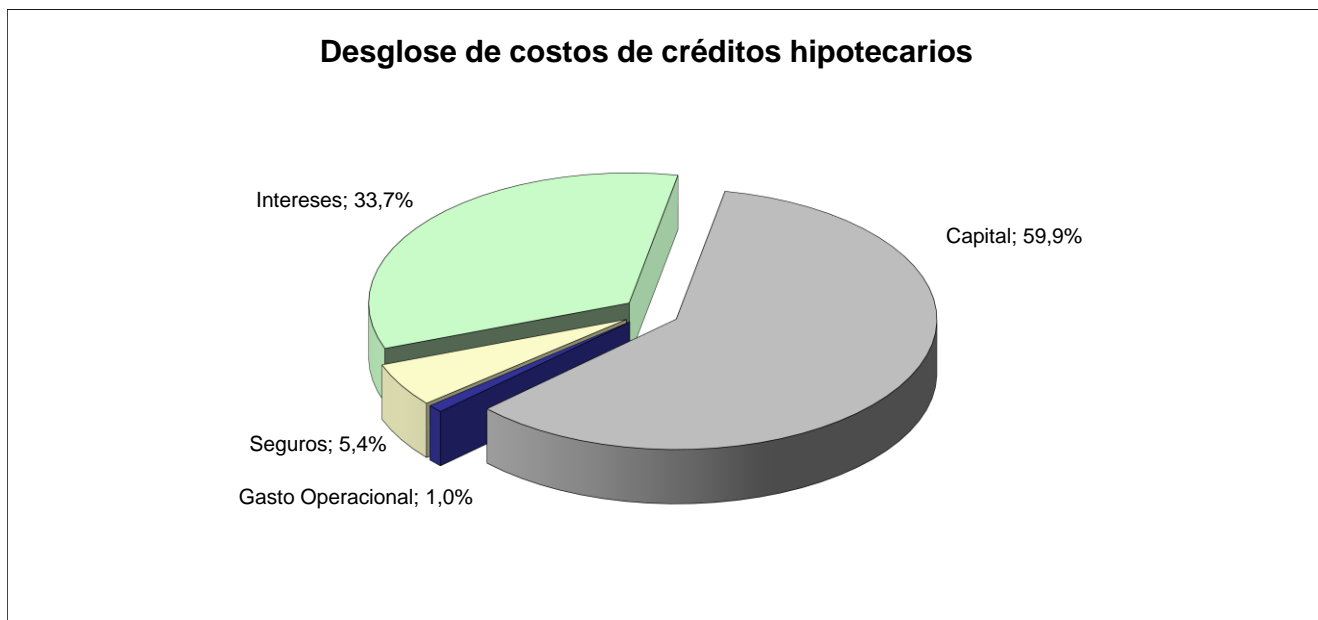
Gráfico 15: Evolución Promedio de los Gastos Operacionales.



Fuente: Sernac

5.6. Gastos Totales

**Desglose de gastos de créditos hipotecarios¹⁹ en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**



Fuente: Sernac.

¹⁹ Incorpora productos hipotecarios simulables y comparables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

6. Conclusiones y recomendaciones.

En línea con lo apreciado en los periodos pasados, se puede distinguir una tendencia decreciente respecto al periodo anterior²⁰.

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, la reducción del impuesto de timbre y estampillas y un descenso considerable de las tasas de interés durante el mes de junio.

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 ofrece el mercado, ajustándose 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. Para solicitar un crédito hipotecario generalmente se solicita tener un pie mínimo para comprar su propiedad y es aconsejable que así sea.

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, respecto de los seguros requeridos en los créditos hipotecarios, siempre pueden ser contratados separadamente.

Por último, siempre revise los requisitos y el o los 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.

²⁰ Marzo de 2013