



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Página 1 de 23

Boletín N° 03
BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Boletín
Créditos Hipotecarios

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

Noviembre - 2013



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Contenido

1.	Resumen ejecutivo	2
2.	Introducción.....	3
3.	Reseña Metodológica.	4
4.	Resultados	6
4.1.	Carga Anual Equivalente y Costo Total del Crédito.....	6
4.2.	Otras Variables Relevantes.....	6
5.	Información y Cifras.	8
5.1.	Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC).	8
5.2.	Tasas de interés	11
5.3.	Dividendo total a pagar.....	15
5.4.	Primas de seguros.....	16
5.5.	Gastos operacionales.....	19
5.6.	Gastos Totales.....	22
6.	Conclusiones y recomendaciones.	22

1. Resumen ejecutivo



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

El presente constituye el cuarto y último 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 objetivo de orientar la toma de decisiones de aquellos consumidores que buscan financiamiento para la compra de una vivienda.

Se sondearon 42 entidades, de las cuales 30 ofrece 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 32%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando una CAE de entre 4,83% y 6,39% anual.

Para el Costo Total del Crédito en tanto, se puede apreciar una diferencia de hasta un 13%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.342 y UF 2.659.

Por su parte, las tasas de interés para créditos en UF, financiados a tasa fija oscilaron entre 4,40% y 6,00% anual, alcanzando una diferencia de 36%. 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 9,76 y un techo de UF 11,10 mensual, lo que refleja una diferencia de 14%. 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 279%; con un piso y un techo en el sector bancario que va desde las UF 0,2574 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 17,70 y un monto máximo de UF 32,0.

2. Introducción.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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 Consortio Corpanca 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.

3. Reseña Metodológica.

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

Los antecedentes fueron recogidos los días 14 y 15 de noviembre 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 recopilados por el estudio son los siguientes:

Identificación del producto	Dividendo total
Tipo crédito hipotecario	Gastos operacionales
Tipo de tasa	<ul style="list-style-type: none"> • Tasación
Tipo propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio títulos
Meses de gracia	<ul style="list-style-type: none"> • Borrador escritura
Tasas de interés	<ul style="list-style-type: none"> • Notaría
Dividendo sin seguros	<ul style="list-style-type: none"> • Impuesto
Seguro de Desgravamen	<ul style="list-style-type: none"> • Conservador de bienes raíces
Seguro de Incendio con 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 hipotecarios⁵. De éstos, el 63% (19⁶ 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 Basados en oferta al mercado y su información pública.

⁶ En algunos casos adicionales, se pudo conseguir información de carácter parcial.

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 siguiente⁷:

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 la Carga Anual Equivalente del crédito (CAE)⁸, 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 indicadores⁹ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 32%, en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios¹⁰. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un costo equivalente de entre 4,83% y 6,39% anual.

Para el Costo Total del Crédito en tanto se puede apreciar una diferencia de hasta 13%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.342 y UF 2.659, 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 6,00% anual, alcanzando una diferencia de 36%. Las tasas inferior y superior se presentaron en el sector de bancario.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, sin considerar los gastos operacionales del crédito hipotecario.

¹⁰ Financiamiento del 75% del valor de un departamento de UF 2.000, a 20 años plazo.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período¹¹ fluctuaron entre 3,94% y 5,62% anual, lo que implica una diferencia del 43%. Las tasas mixtas y variables captadas son de momento ofrecidas exclusivamente por el sector bancario.

La tasa de interés promedio de los créditos ofrecidos por las Cajas de Compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito, fue de 5,28%, la que resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca, donde se observó una tasa promedio de 5,04%. Los Agentes Administradores¹² ofrecen en promedio la menor tasa, de 4,97%.

El promedio general de la muestra recogida fue de un 5,06%.

Las tasas de interés promedio mantuvieron sus niveles respecto al sondeo anterior y aún 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 junio de 2013 según cifras oficiales¹³, 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 dividendo¹⁴ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 9,76 y un techo de UF 11,10 mensual, lo que refleja una diferencia de 14%. Ambos extremos se observaron en el sector bancario. Aunque el rango de valores de dividendo parezca menor, ello puede tener un gran impacto en el costo total del crédito.

Seguros.

Relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos hipotecarios en UF, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 279%, con un piso y un techo en el sector bancario que va desde las UF 0,2574 (Banco Falabella) hasta las UF 0,975 (Banco Santander) en cada pago mensual.

¹¹ Independiente de cuanto dure ese primer período.

¹² 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.

¹³ SBIF

¹⁴ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

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 6,7% del costo de un préstamo hipotecario. Hoy representa solo el 4,6% del costo total.

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 sondeo¹⁵, variando solo seguros de desgravamen, incendio y sismo.

La diferencia entre los seguros mínimos y máximos contemplados es equivalente a un aumento en la CAE de un 0,84% y del costo total del crédito (CTC) de 172,1 UF. Es decir, un consumidor puede pagar una tasa anual de un 0,84% superior y hasta 172 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 17,70 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 noviembre de 2013 y el octubre del año pasado, los gastos operacionales han disminuido un promedio de 6,11%.

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.

¹⁵ 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

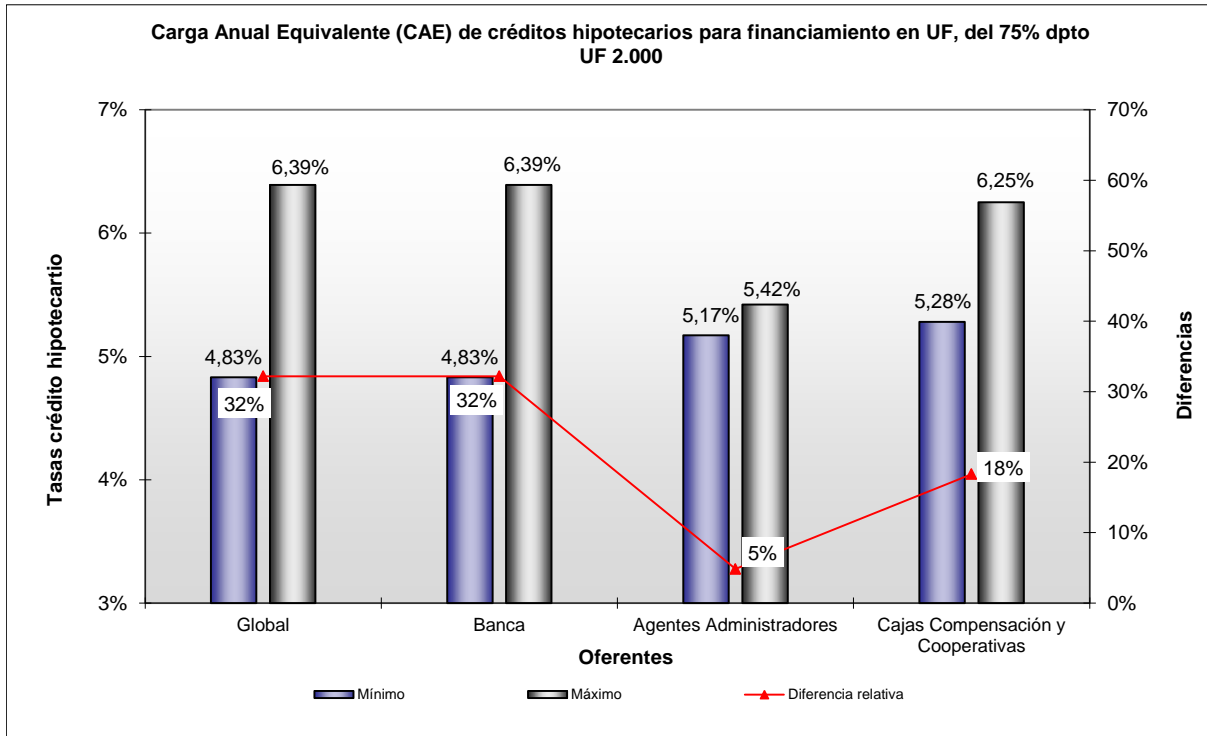


Gráfico 2: Costo Total del Crédito (CTC) mínimos y máximos por institución.

Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

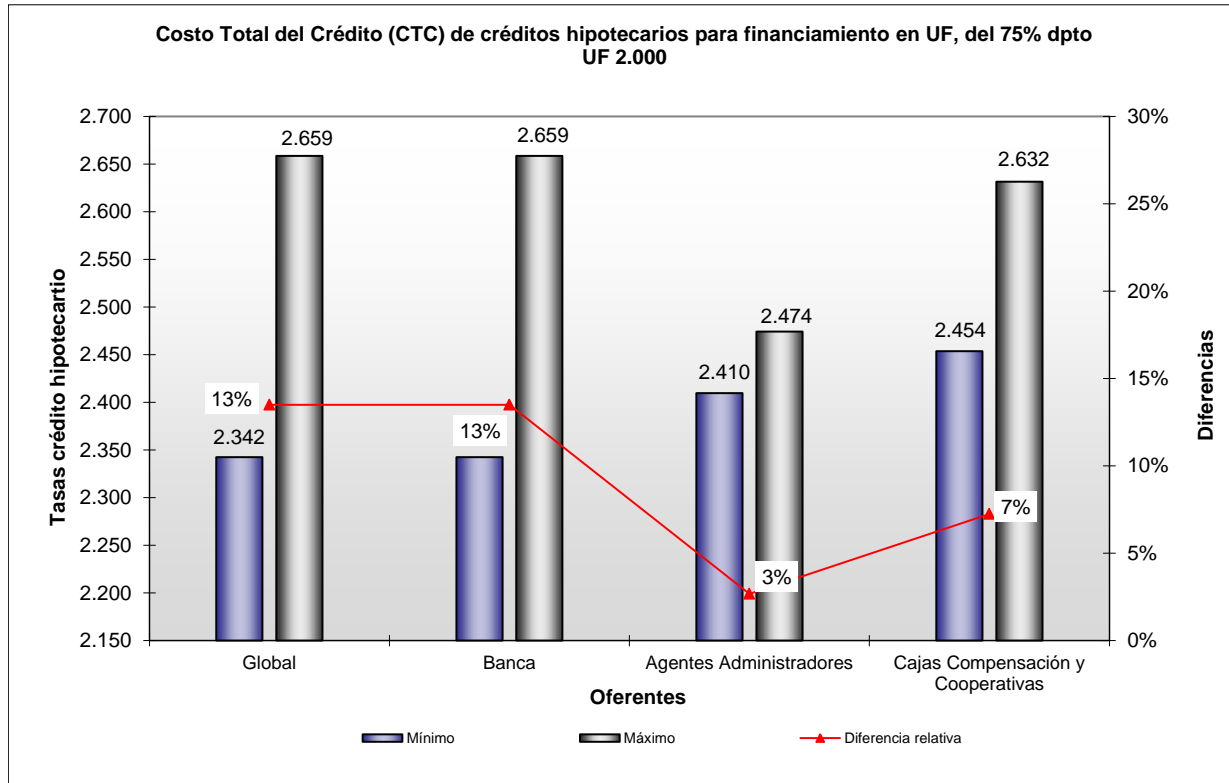


Gráfico 3: Carga Anual Equivalente (CAE) promedio por tipo de institución.

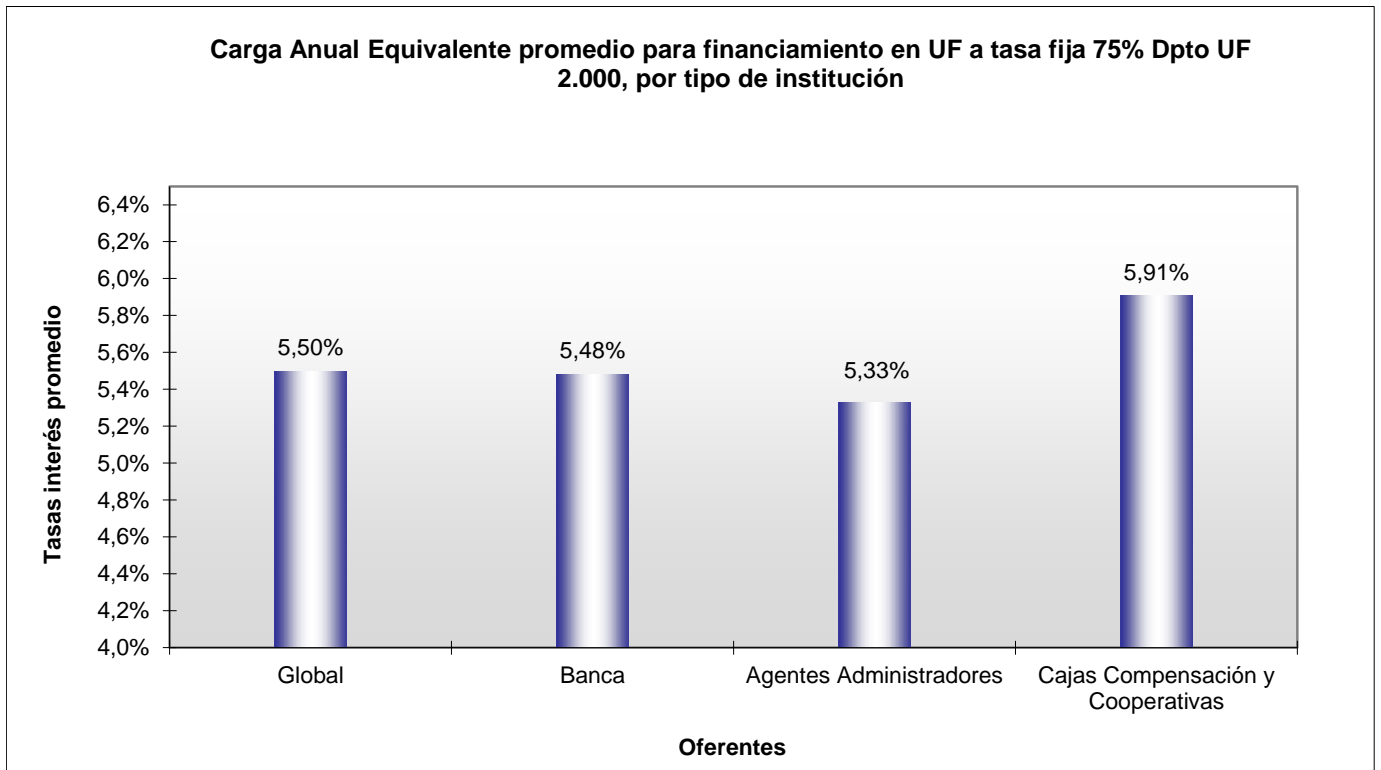


Tabla 1: Costo Total y Carga Anual Equivalente¹⁶ para créditos hipotecarios¹⁷.

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario ¹⁸	Tipo de tasa	Costo Total	CAE
---------------------	--------	-----------------	--	--------------	-------------	-----

¹⁶ Cálculo en tasa anualizada simple sin incluir gastos operacionales, en base a los parámetros definidos por el reglamento de crédito Hipotecario.

¹⁷ Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta. Crédito hipotecario UF 1.500.

¹⁸ MH: Mutuo hipotecario, MHE: Mutuo hipotecario endosable, s/i: sin información.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

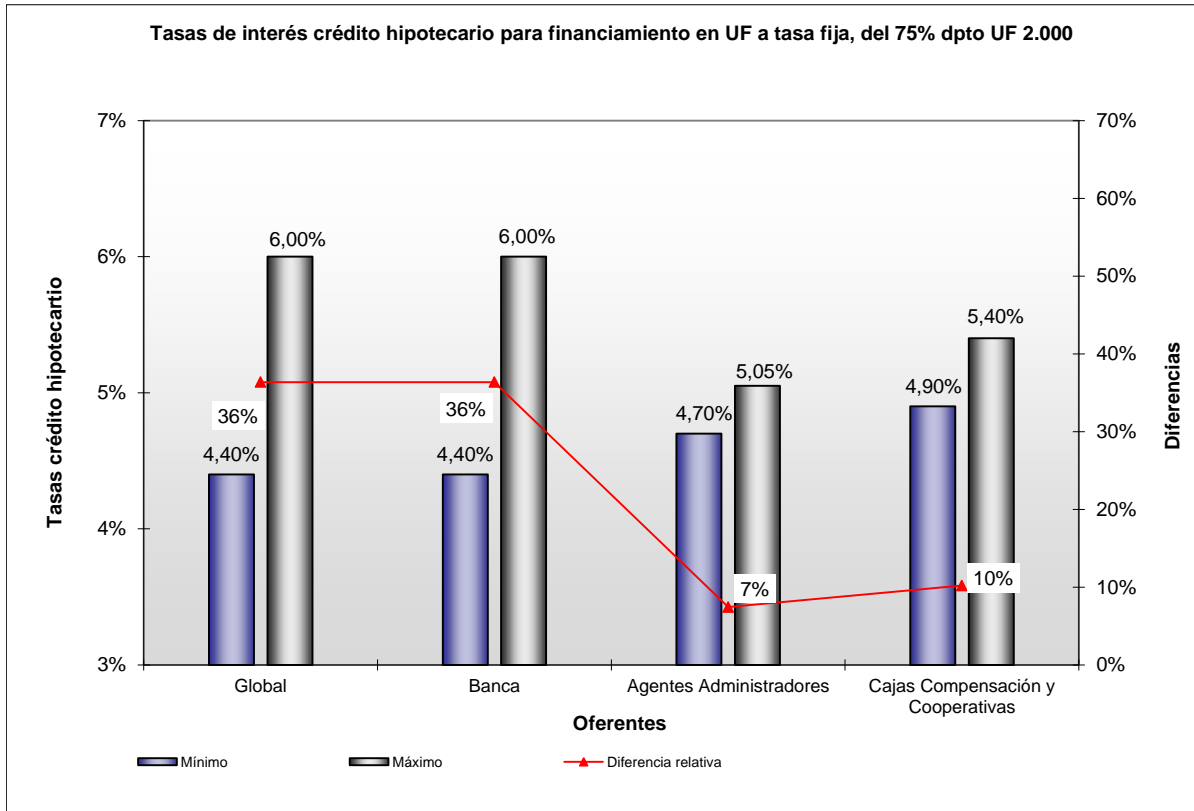
Bancos	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.659	6,39%
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/i	Fija	2.643	6,18%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.632	6,25%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/i	MH	Fija	2.617	6,18%
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.565	5,48%
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.565	5,48%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.550	5,80%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/i	Fija	2.542	5,76%
Bancos	Santander	Superhipoteca	MH	Fija	2.540	5,81%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.537	5,68%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.515	5,70%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.507	5,65%
Bancos	Bci	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.485	5,44%
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	s/i	Fija	2.485	5,44%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.474	5,41%
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	Fija	2.472	5,43%
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%
Cajas de Compensación	Los Andes	s/i	MH	Fija	2.454	5,28%
Bancos	Bice	Mutuo Flexible	MHE	Fija	2.454	5,34%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	Fija	2.452	5,38%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Fija	MH	Fija	2.444	5,34%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.422	5,23%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.412	5,18%
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/i	MHE	Fija	2.410	5,17%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.393	5,09%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	Fija	2.346	4,86%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.346	4,86%
Bancos	Consortio	Mutuo Tradicional	MH	Fija	2.342	4,83%

5.2. Tasas de interés

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

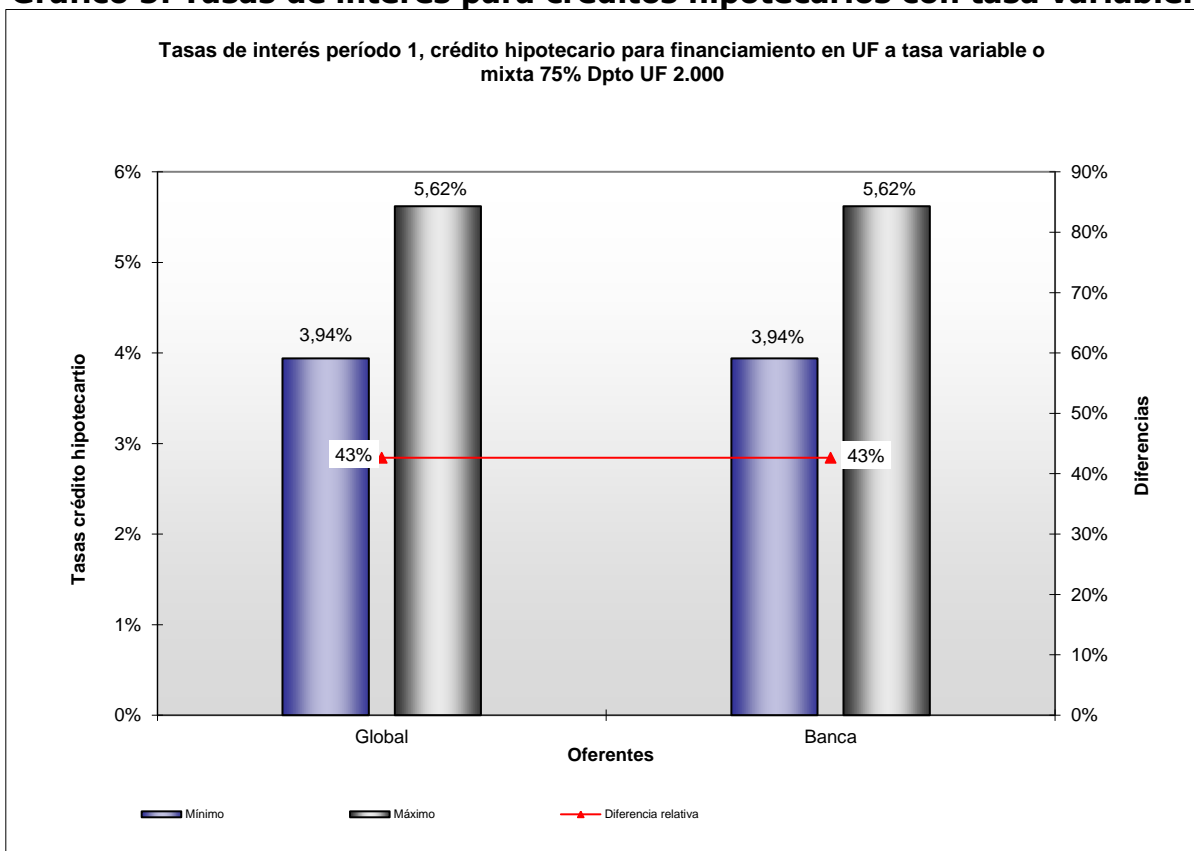


Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Sernac.

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



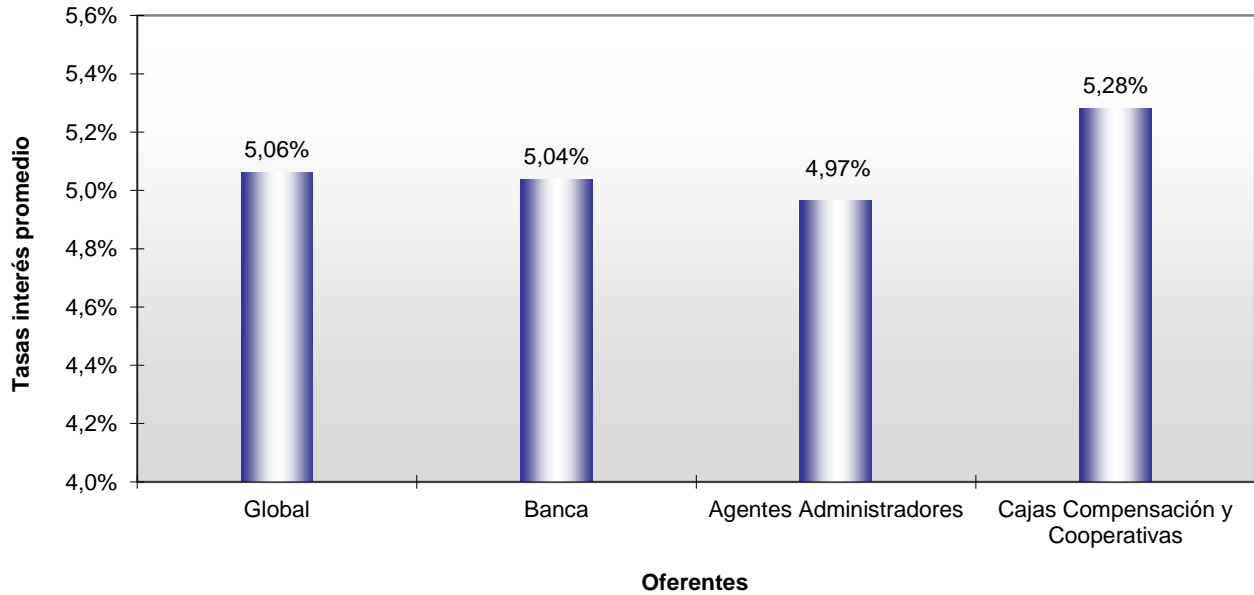
Fuente: Sernac.

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



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

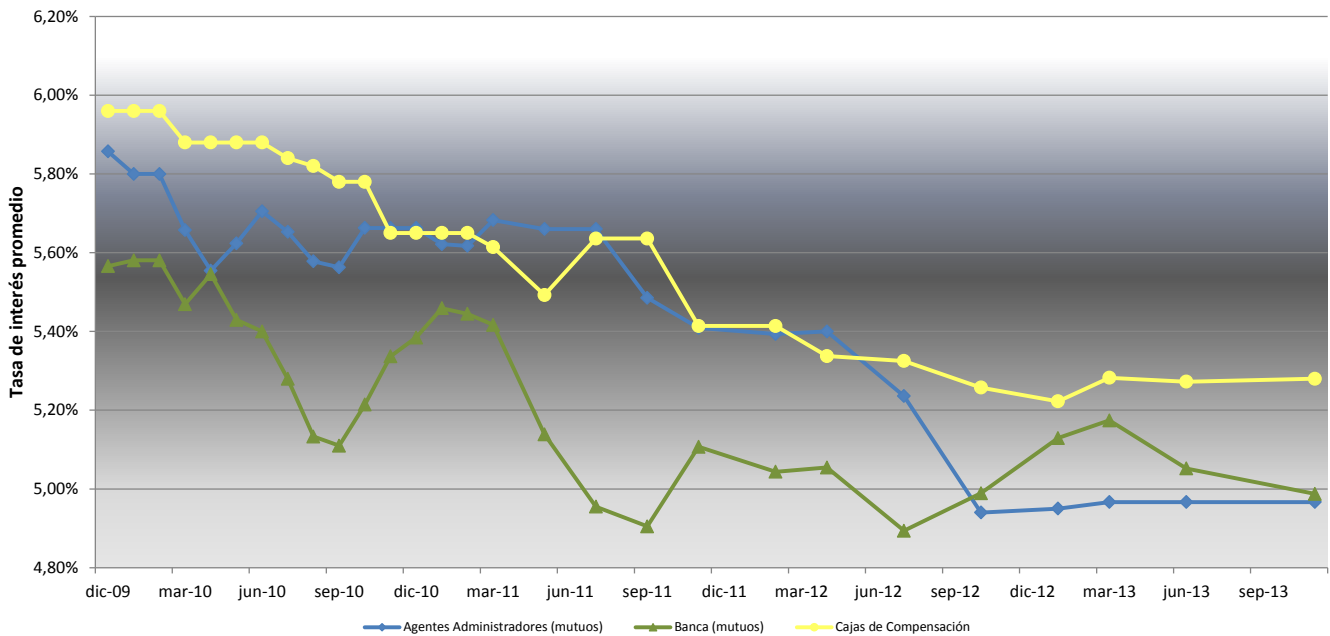
Tasas de interés promedio para financiamiento en UF a tasa fija 75% Dpto UF 2.000, por tipo de institución.



Fuente: Sernac.

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

Evolución tasas de interés promedio crédito hipotecario (financiamiento en UF, tasa fija, 75% de dpto UF 2.000)



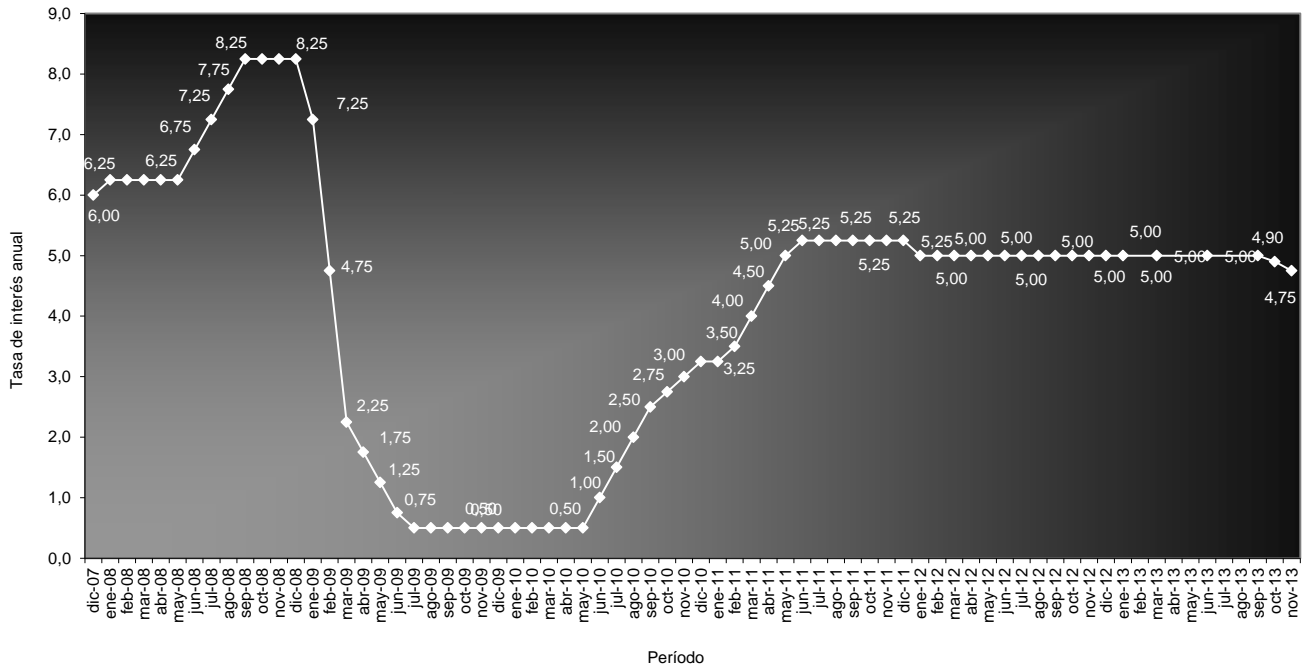
Fuente: Sernac.

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



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

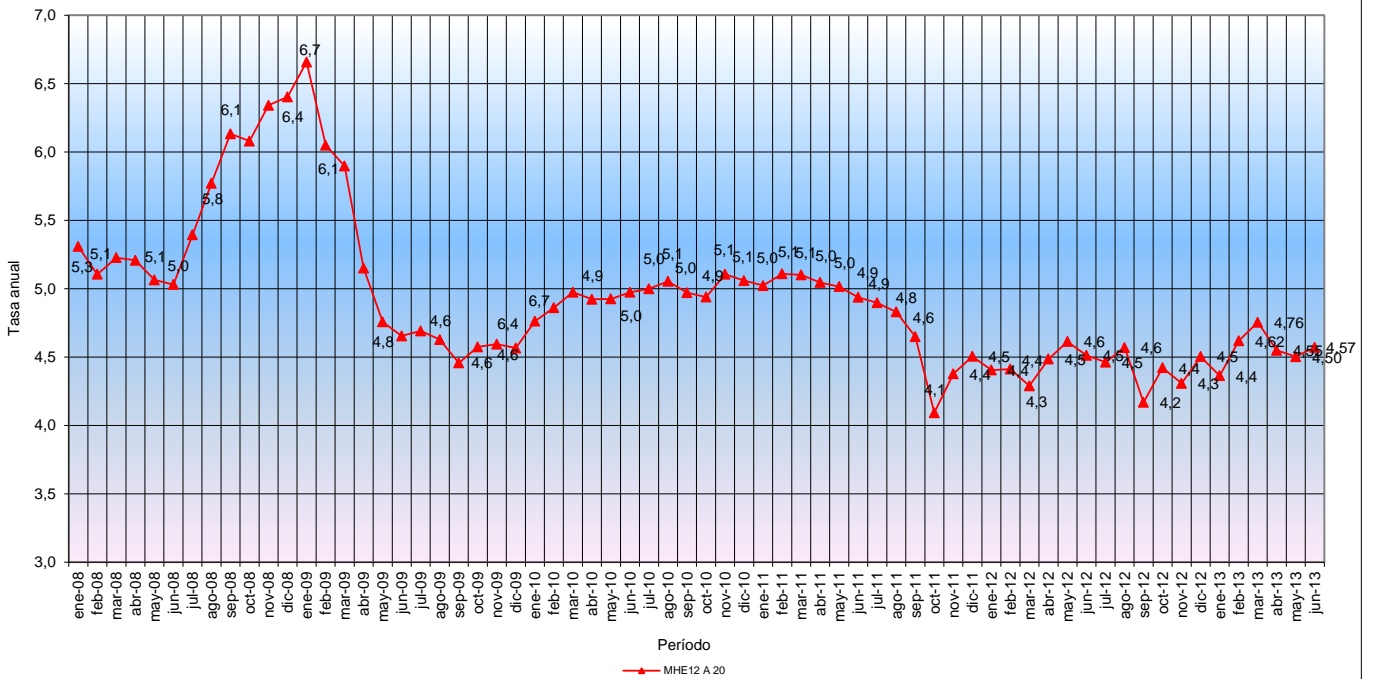
Evolución Tasa Política Monetaria



Fuente: Banco Central.

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

Evolución tasas de interés promedio de créditos hipotecarios (12 a 20 años plazo)



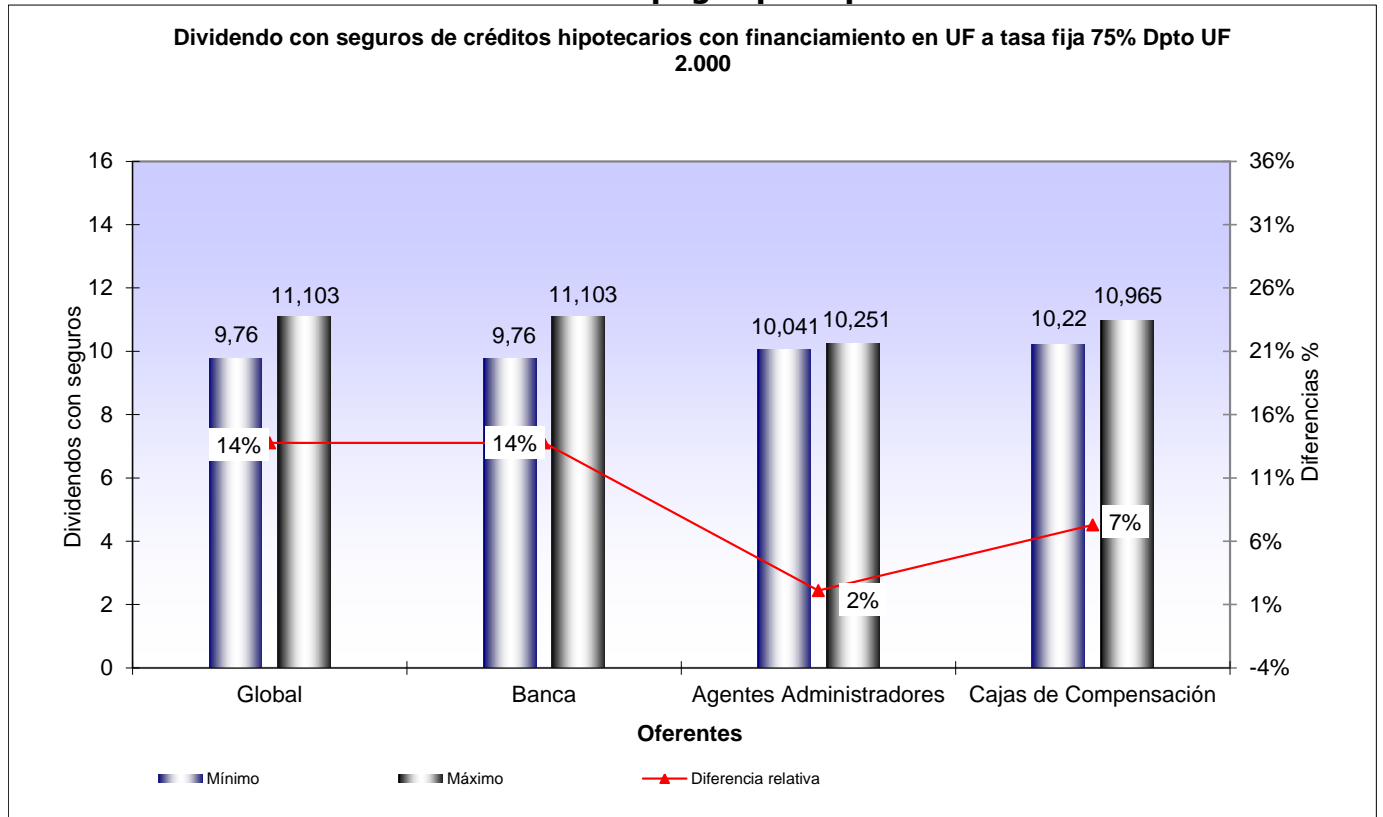
Fuente: SBIF.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

5.3. Dividendo total a pagar

Gráfico 10: Dividendo a pagar por tipo de institución.



Fuente: Sernac.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 2: Dividendos¹⁹ 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	Autoajutable	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	10,090	
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	10,041	
Bancos	Security	Letras	Letras Hipotecarias	11,103	
	BCI Nova		Casa Nueva Extra	11,010	
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	10,620	
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	10,590	
	Santander	MH	Superhipoteca	10,585	
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,510	
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	10,444	
	Bci	s/i	Bci Home Extra	10,350	
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	10,350	
	Bice		Mutuo Clásico	10,300	
	Bice		Mutuo Flexible	10,220	
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,217	
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	10,184	
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,050	
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	9,971	
	Security	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	9,803	
	Security		Mutuo Hipotecario estándar	9,803	
	Consorcio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	9,760	
	Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	10,965
		La Araucana		Mutuo Endosable	10,965
		Los Héroes	MH	s/i	10,905
		Los Andes	MH	s/i	10,220

Fuente: Sernac.

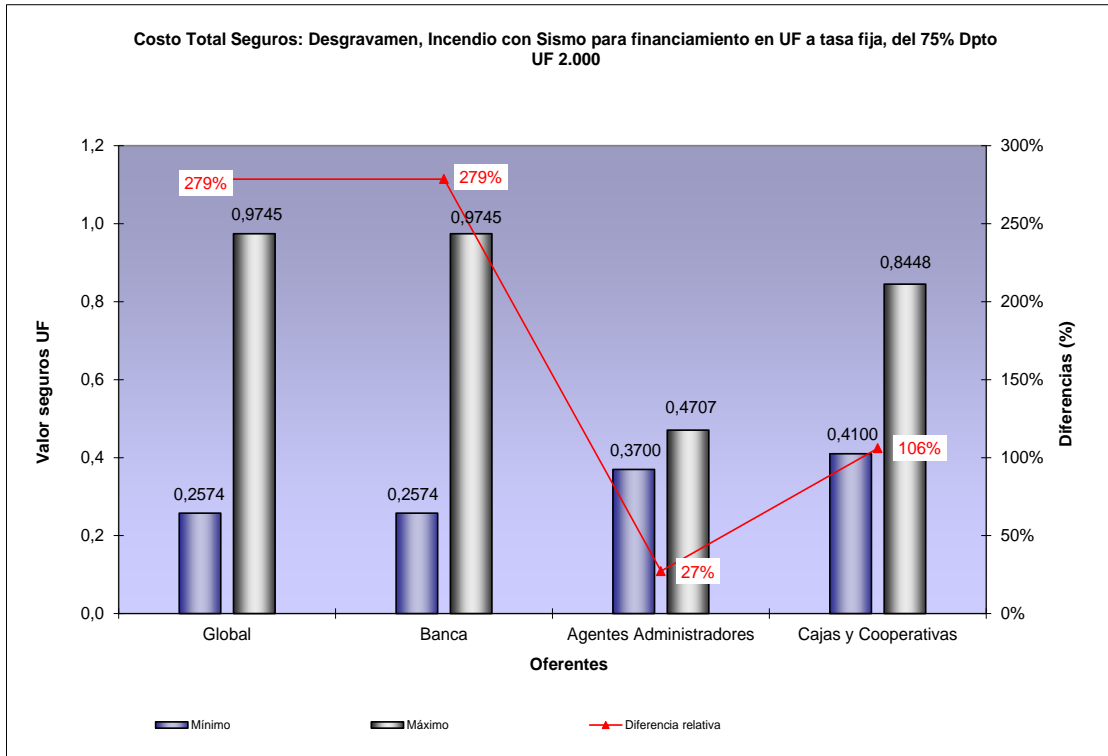
5.4. Primas de seguros

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

¹⁹ 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.

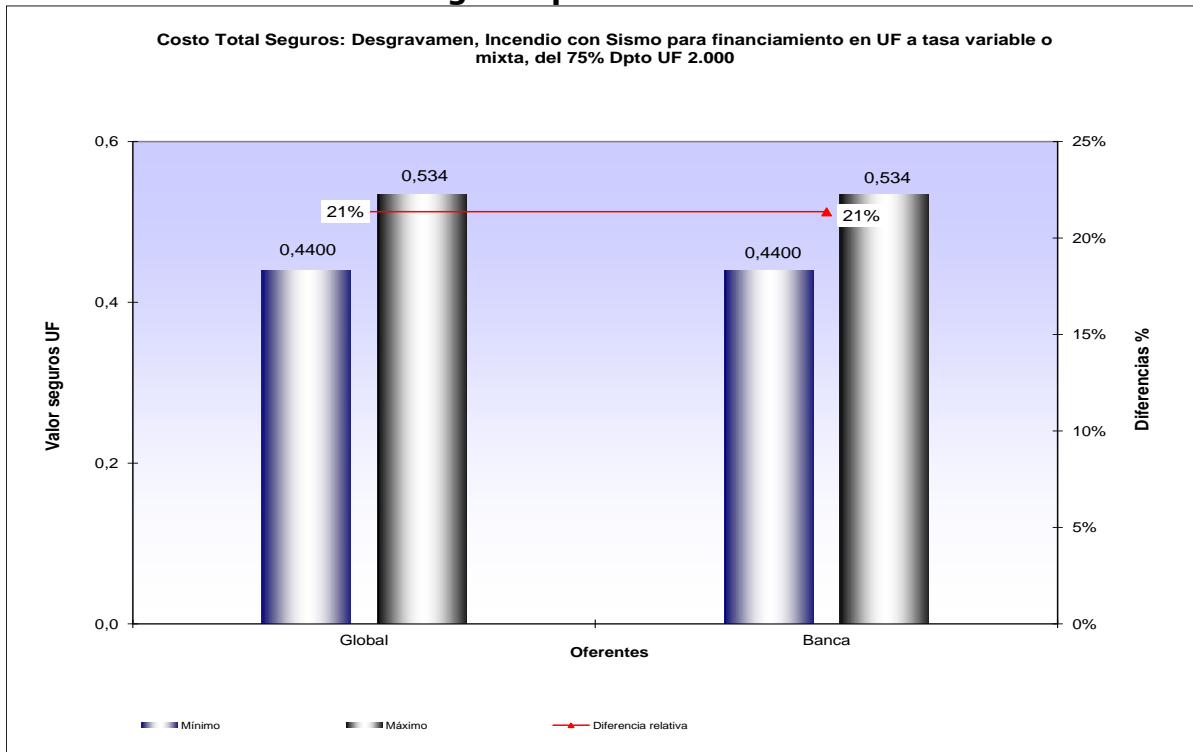


Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Sernac.

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



Fuente: Sernac

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



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Costo de los seguros, expresados en términos de impacto en la Carga Anual Equivalente y el Costo Total del Crédito, para mutuo hipotecario en UF a tasa fija, del 75% Dpto UF 2.000

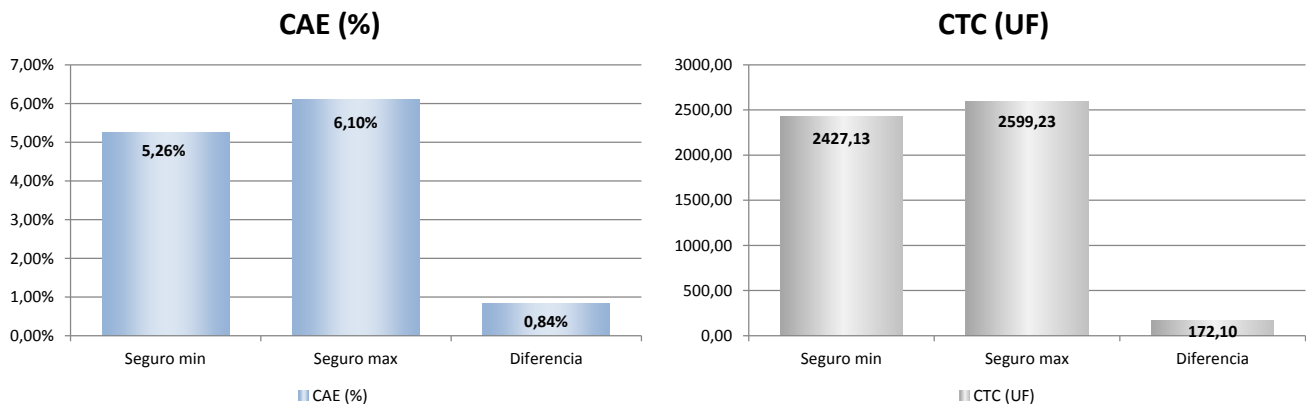


Tabla 3: Costo total seguros, de desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa fija 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Agentes	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	0,4707



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

Administradores	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Administradores	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
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,3700
	Santander	MH	Superhipoteca	0,9745
	Internacional	s/i	s/i	0,7984
	del Desarrollo	s/i	s/i	0,6417
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	0,6315
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	0,5340
	De Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,5172
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,5172
	Bci	MH	Bci Paga la Mitad	0,5100
	Bci	s/i	Bci Home Extra	0,5100
	Bancos	Tbanc	MH	Bci Paga la Mitad
Tbanc		s/i	Bci Home Extra	0,5100
BCI Nova			Casa Nueva Extra	0,5100
Corpbanca		MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	0,4800
BBVA		s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,4700
Bice		Letras	Letras sin garantizar	0,4500
Bice		MHE	Mutuo Preferente	0,4500
Bice			Mutuo Clásico	0,4500
Bice			Mutuo Flexible	0,4500
Itaú		MH	Itaú Home 90%	0,4400
Security		MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,3165
Security			Mutuo Hipotecario estándar	0,3165
Security		Letras	Letras Hipotecarias	0,3162
Consortio		MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,3000
Cajas de Compensación		Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios
	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8448
	La Araucana	MHE	Mutuo Endosable	0,8448
	Los Héroes	MH	s/i	0,7750
	Los Andes	MH	s/i	0,4100

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	Scotiabank	MH	Scotiahouse Variable	0,5340
	De Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,5172
	Corpbanca		Mutuo Variable UF 3 años	0,4800
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,4700
	BBVA		Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,4700
	Bice	MHE	Mutuo Repactable	0,4500
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	0,4400

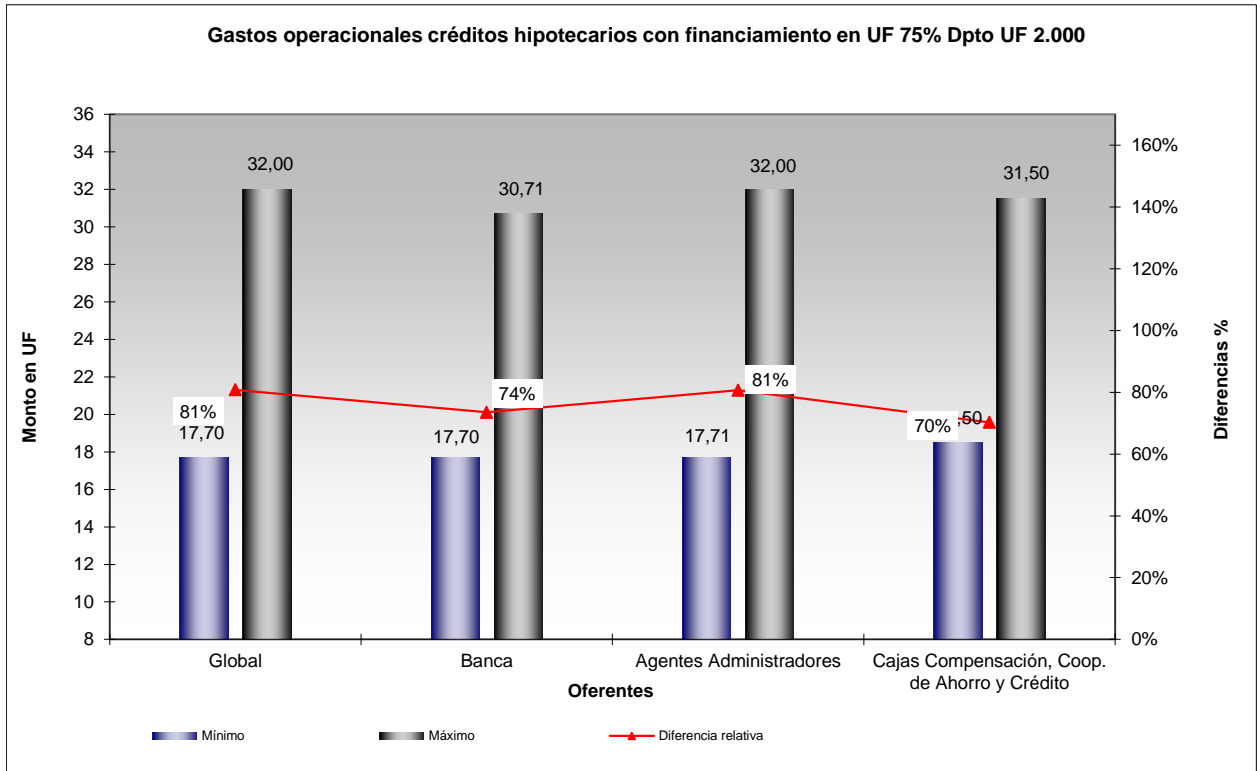
Fuente: Sernac.

5.5. Gastos operacionales

Gráfico 14: Gastos operacionales por tipo de Institución.



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Sernac.

Tabla 5: Gastos operacionales crédito hipotecario UF 1.500: (Valor propiedad UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	TL UF
<i>Agentes administradores</i>	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	32,0000
	Cimenta Hipotecaria	26,0000
	Cruz del Sur - Principal	17,7100
<i>Bancos</i>	Banefe	30,7100
	Santander	30,5489
	Falabella	30,0000
	Estado	27,0000
	De Chile	26,7500
	Corpbanca	26,2000
	BCI Nova	24,7553
	Bci	24,7553
	Tbanc	24,7553
	del Desarrollo	23,5699
	Scotiabank	23,5690
	Bice	23,5000
	BBVA	23,1500
	Itaú	23,0000
	Consorcio	21,7900
	Internacional	21,3683
	Security	17,7000
<i>Cajas de compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito</i>	Los Héroes	31,5000
	Los Andes	21,0000
	La Araucana	18,5000

Fuente: Sernac.

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



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

<i>Tipo de institución</i>	<i>Nombre</i>	<i>Gasto Op. UF Noviembre 12</i>	<i>Gasto Op. UF Noviembre 13</i>
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	33,5000	32,0000
	Cimenta Hipotecaria	27,5000	26,0000
	Cruz del Sur - Principal	24,2300	17,7100
	Renta Nacional		
	Penta Vida		s/i
	Hipotecaria La Construcción		s/i
	Contempora		s/i
	Hipotecaria Cruz del Sur		s/i
	Bicehipotecaria		s/i
Bancos	Estado	32,5000	27,0000
	Falabella	31,5000	30,0000
	Banefe	30,0000	30,7100
	Tbanc	29,5903	24,7553
	Bci	29,5903	24,7553
	Santander	29,4633	30,5489
	Condell	29,0000	s/i
	De Chile	28,2500	26,7500
	Corpbanca	27,7000	26,2000
	BCI Nova	27,5896	24,7553
	Bice	25,0000	23,5000
	BBVA	24,7100	23,1500
	Itaú	24,5000	23,0000
	Security	23,7000	17,7000
	Consorcio	23,3000	21,7900
	Scotiabank	21,7816	23,5690
	Internacional	20,9346	21,3683
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000	31,5000
	La Araucana	20,0000	18,5000
	Los Andes	13,5000	21,0000
	Gabriela Mistral		
Promedio (*)		26,4473	24,8301
Diferencia relativa Noviembre 2013/ Octubre 2012			-6,11%

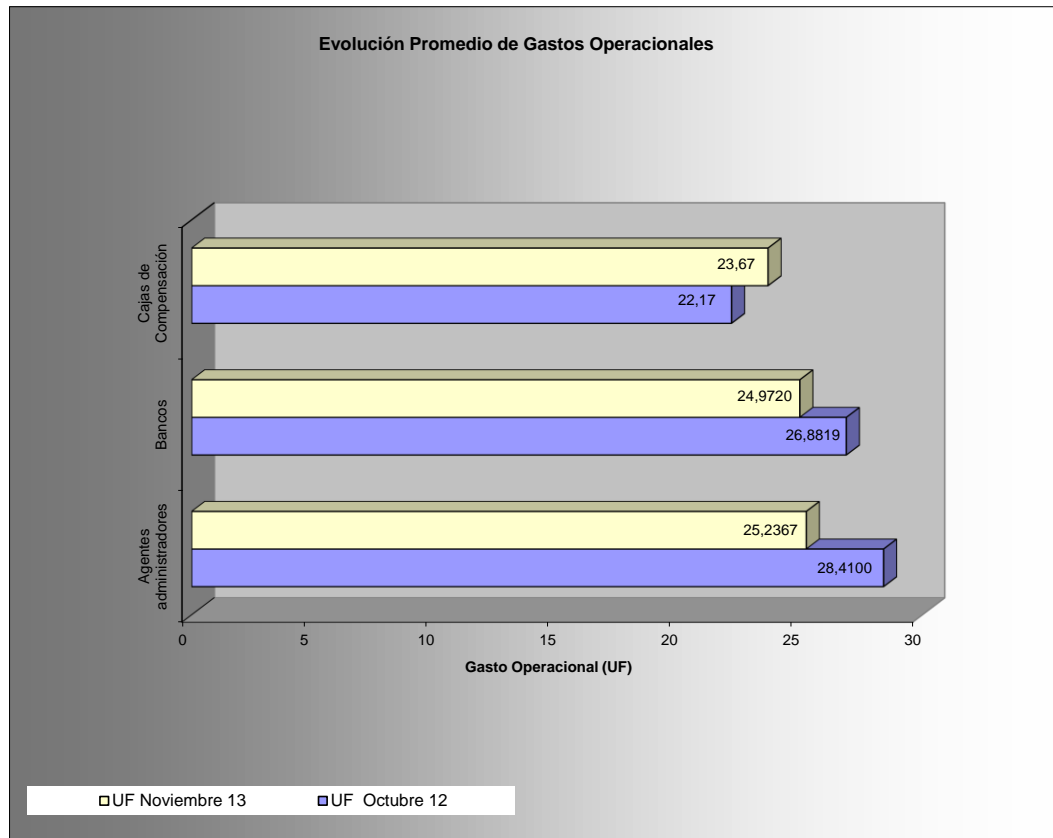
Fuente: Sernac.

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

Gráfico 15: Evolución Promedio de los Gastos Operacionales.



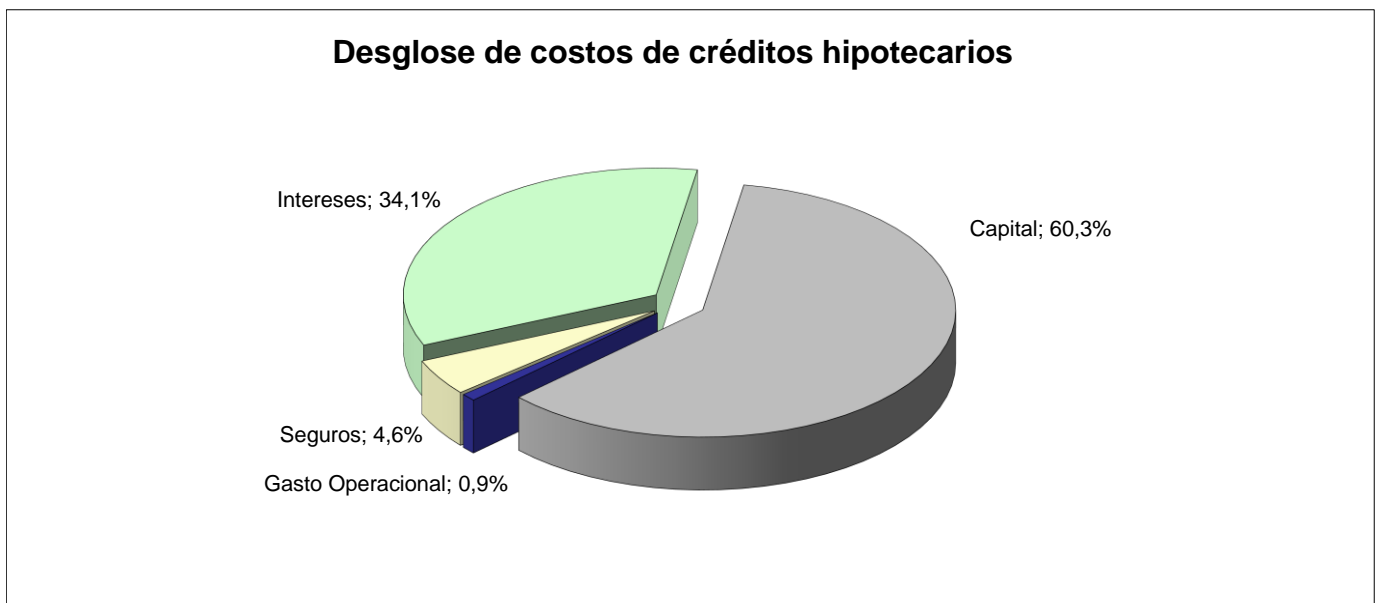
Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Sernac

5.6. Gastos Totales

**Desglose de gastos de créditos hipotecarios²⁰ en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**



Fuente: Sernac.

6. Conclusiones y recomendaciones.

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



Boletín N° 03 BOLETIN CREDITOS HIPOTECARIOS

En línea con lo apreciado durante el año 2013, se puede distinguir una clara tendencia a la baja en el costo de los créditos hipotecarios respecto al año pasado y también en relación al estudio anterior²¹.

Resumen de resultados respecto al último estudio (junio 2013)	
Tasas de interés	=
Seguro de Desgravamen	→
Seguro de Incendio sismo	→
Gastos operacionales	→
CAE	→
CTC	→
Dividendo total	→

Aunque las tasas de interés referenciales²² del mercado se mantuvieron respecto al periodo pasado, la tendencia general apunta a un menor costo de las operaciones de crédito hipotecario, incidido principalmente por la licitación de los seguros asociados al crédito hipotecario. También los gastos operacionales se han economizado, producto de una reducción a 0,4% del impuesto de timbre y estampillas y una leve baja en las provisiones del conservador de bienes raíces cobradas por las instituciones.

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 crédito hipotecario, es recomendable evaluar la oferta de propiedades que ofrece el mercado, ajustándose tanto a las necesidades como a la capacidad de pago. Es primordial tener una renta compatible con el dividendo, el cual no debe ser superior al 25% de la renta líquida mensual. Para solicitar un crédito hipotecario generalmente se requiere 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 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 ellas, así como las exclusiones aplicables.

²¹ Junio de 2013, basados en promedios generales de la industria según los parámetros utilizados en el sondeo.

²² Las tasas de interés ofrecidas formalmente en simuladores están sujetas a evaluación crediticia y políticas de riesgo de cada institución.