



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Página 1 de 22

Boletín N° 02
BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Boletín
Créditos Hipotecarios

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

julio - 2014



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS 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.....	7
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.....	17
5.5.	Gastos operacionales.....	19
5.6.	Gastos Totales.....	21
6.	Conclusiones y recomendaciones	22



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

1. Resumen ejecutivo

El presente constituye el segundo informe de créditos hipotecarios para el año 2014, 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 45 entidades, de las cuales 27 ofrecen créditos hipotecarios. De éstas, el 78% (21¹ de 27 entidades) disponía de información² 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.

Con respecto a la Carga Anual Equivalente (CAE) se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 49%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando una CAE de entre 4,19% y 6,25% anual.

Para el Costo Total del Crédito en tanto, se puede apreciar una diferencia de hasta un 19%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.214 y UF 2.632.

Por su parte, las tasas de interés para créditos en UF, financiados a tasa fija oscilaron entre 3,50% y 5,59% anual, alcanzando una diferencia de 60%. La tasa inferior se observó en el sector bancario y la tasa superior se presentó en el sector de Cooperativas de Ahorro y Crédito.

El dividendo total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 9,3241 y un techo de UF 10,9648 mensual, lo que refleja una diferencia de 18%. El extremo inferior se observó en el sector bancario, mientras el extremo superior en las Cajas de Compensación.

En lo relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 228%, con un piso registrado en el sector bancario de UF 0,2574 y un techo encontrado en las cajas de compensación de UF 0,8448, en cada pago mensual.

Con respecto a los gastos operacionales, se observaron diferencias de hasta 88%, considerando un monto mínimo a cancelar de UF 17,0 y un monto máximo de UF 32,0.

¹ En los casos de Banefe, Bci, Banco del Desarrollo y Coopeuch, solo se pudo conseguir información de carácter parcial para la elaboración del informe.

² Ver Cuadro 2: Datos recopilados.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

2. Introducción

El presente informe describe las principales variables de créditos hipotecarios informadas a la fecha por el sistema financiero³, 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 Corpbanca BCI Banco de Chile Banco del Desarrollo Internacional	Banco Estado Falabella Itaú Chile BCI Nova (*) París (*) Ripley (*) 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 (*) Metlife 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	Ahorrocoop (*) Capual (*) Coocretal (*) Coopeuch	Detacoop (*) Lautaro Rosas (*) Oriencoop (*)

Fuente: Sernac.

(*) No ofertan el producto en la página web.

Del total de 27 entidades indagadas que ofrecen el producto Crédito Hipotecario, 6 no se consideraron producto de la carencia de información sobre el o los productos⁴ ofrecidos en sus páginas web.

³ En base a los simuladores disponibles por cada institución.

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



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

3. Reseña Metodológica

Los antecedentes fueron recogidos entre el 16 y el 20 de junio de 2014 mediante simuladores e información de la Web de cada institución⁵, y se refieren⁶ 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
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 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 al Crédito Hipotecario y los gastos o cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados, si los hubiere, en el período 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.

⁵ Las simulaciones también fueron realizadas y corroboradas en base a lo publicado en tarifarios oficiales.

⁶ 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.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

De las 45 entidades indagadas, el 60% (27) ofrece créditos hipotecarios⁷. De éstos, el 78% (21⁸ de 27 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de los datos.

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 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.

Con respecto a estos indicadores⁹ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 49%, en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios en estudio, es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un costo equivalente de entre 4,19% y 6,25% anual, según el proveedor con que contrate.

Para el Costo Total del Crédito en tanto se puede apreciar una diferencia de hasta 19%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.214 y UF 2.632, es decir, entre un 48% y un 75% más que el capital otorgado original.

⁷ Basados en oferta al mercado y su información pública emitida en páginas webs.

⁸ En los casos de Banefe, Bci, Banco del Desarrollo y Coopeuch, solo se pudo conseguir información de carácter parcial.

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



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

4.2. Otras Variables Relevantes

Tasas de Interés

Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija oscilaron entre 3,50% y 5,59% anual, alcanzando una diferencia de 60%. La tasa inferior se observó en el sector bancario y la tasa superior se presentó en el sector de Cooperativas de Ahorro y Crédito.

En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período¹⁰ fluctuaron entre 3,29% y 4,90% anual, lo que implica una diferencia del 49%. Las tasas mixtas y variables captadas son de momento ofrecidas exclusivamente por el sector bancario.

Circunscribiéndonos a las tasas de interés fijas, el promedio en los créditos ofrecidos por las Cajas de Compensación, fue de 5,23%, la que resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca, donde se observó una tasa promedio de 4,73%. Los Agentes Administradores¹¹ ofrecen en promedio una tasa intermedia de 4,95%. El promedio general de la muestra recogida fue de un 4,87%.

Las tasas de interés promedio disminuyeron un 1,8% respecto al sondeo anterior y aún se mantienen competitivas, donde destaca la arremetida de la banca, que desplazaron a los agentes administradores. Las tasas de las Cajas de Compensación se ubicarían por sobre las ofrecidas en mutuos por la banca y los Agentes Administradores.

Según cifras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), entre marzo de 2013 y abril de 2014, la tendencia general en la evolución de las tasas de interés promedio¹² de los créditos hipotecarios ha sido hacia la baja.

Dividendo a Pagar

El dividendo¹³ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 9,3241 y un techo de UF 10,9648 mensual, lo que refleja una diferencia de 18%. El extremo inferior se observó en el sector bancario, mientras que el extremo superior se dio en las Cajas de Compensación. Aunque el rango de valores de dividendo parezca menor que el rango de las tasas de interés, ello puede tener un gran impacto en el costo total del crédito (en términos absolutos), ya que esa diferencia mensual se dará en todo el período en el que

¹⁰ Independiente de cuánto dure ese primer período.

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 Tasa de interés promedio ponderado de mutuos hipotecarios entre 13 y 20 años.

¹³ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, 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, estos últimos no se incluyen.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

se extienda el crédito. Por ejemplo, en este caso la diferencia mensual sería de UF 1,64, lo que en 20 años sumaría UF 394.

Seguros

Relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo), se observaron cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 228%, con un piso en el sector bancario de UF 0,2574 (Banco Falabella) y un techo encontrado en las cajas de compensación de UF 0,8448 (La Araucana) 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 4,4% 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 el objeto de fomentar el conocimiento financiero es fundamental destacar la enorme incidencia que los seguros asociados tienen en este tipo de operaciones.

Para medir su efecto, se consideraron los parámetros y tasa promedio del sondeo¹⁴, 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 0,70% y de 140,98 UF en el costo total del crédito (CTC). Es decir, un consumidor puede pagar una tasa anual de un 0,70% superior y hasta 141 UF 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 88%, con un monto mínimo a cancelar de UF 17,0 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. 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%.

Entre junio de 2014 y junio de 2013, los gastos operacionales han disminuido en promedio 1,8%.

¹⁴ 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.

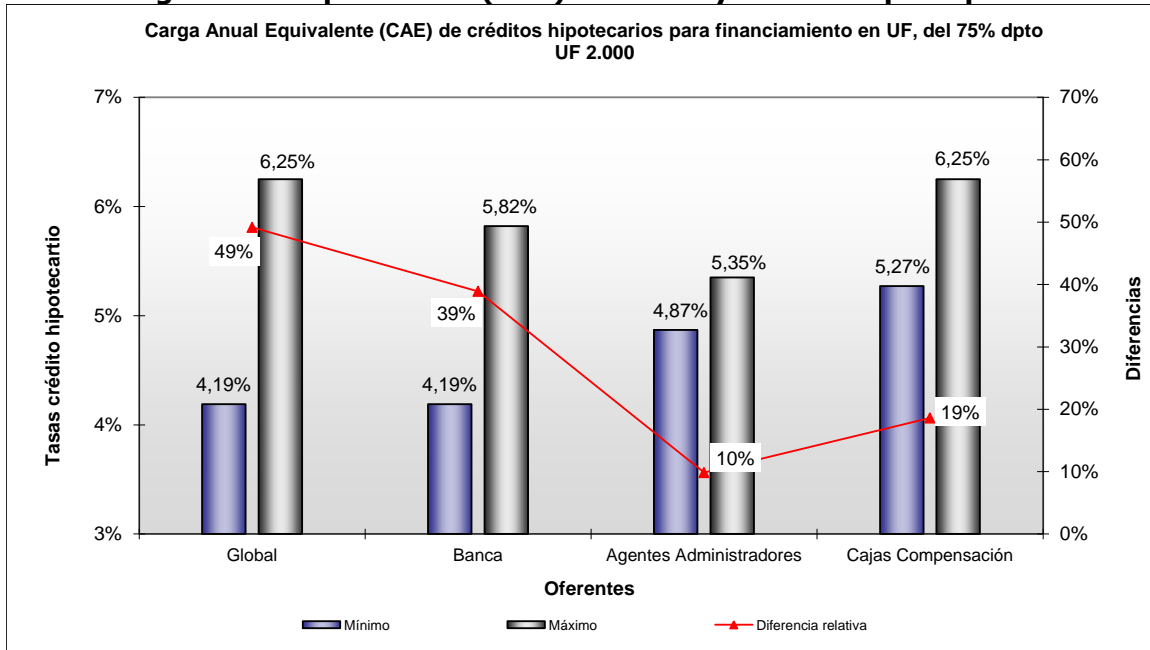


Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5. Información y Cifras

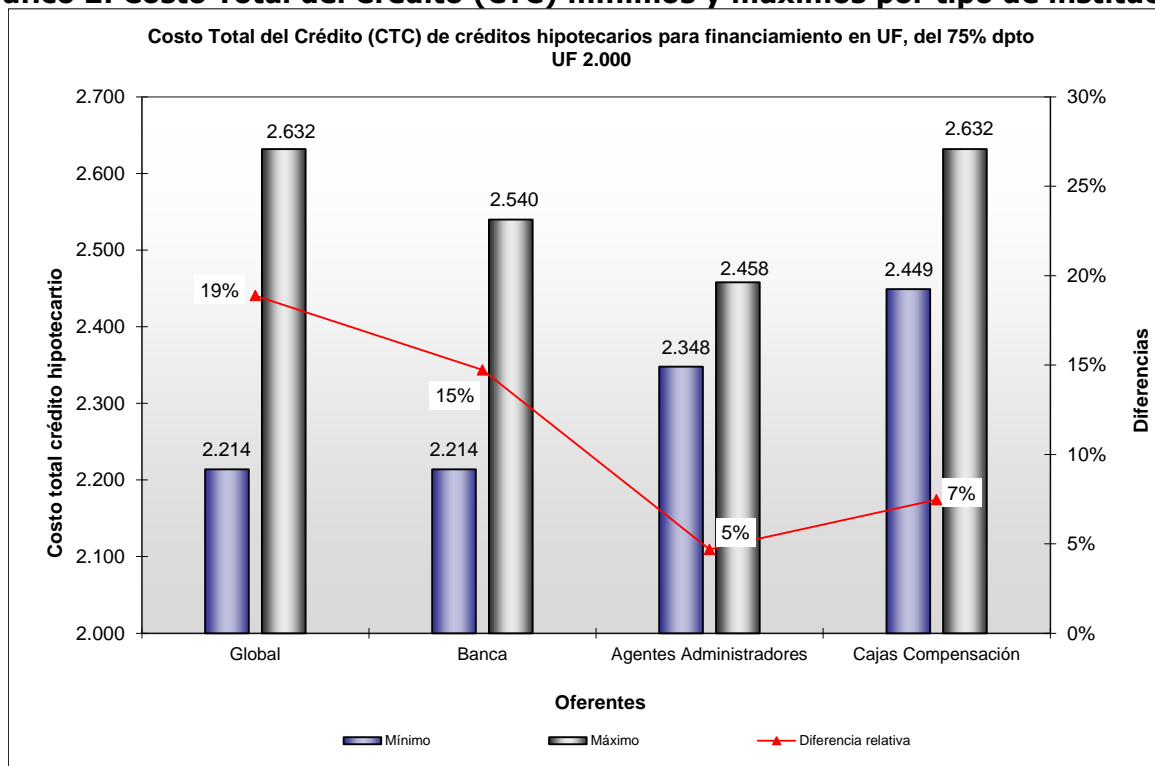
5.1. Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC)

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

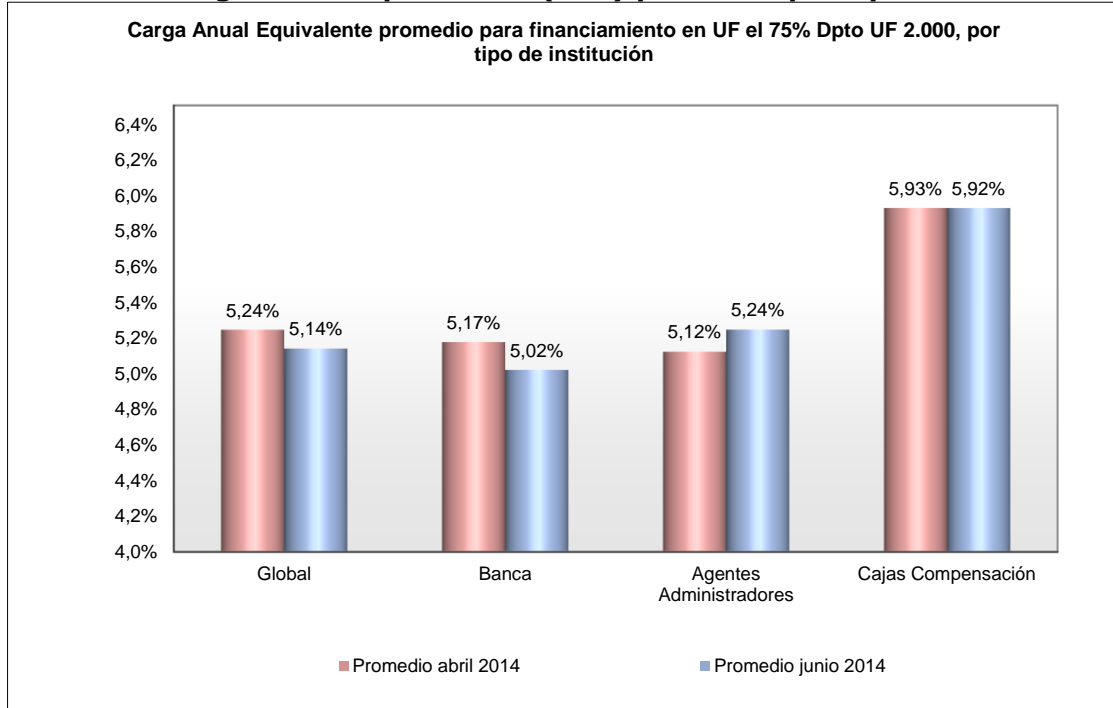


Fuente: Sernac.



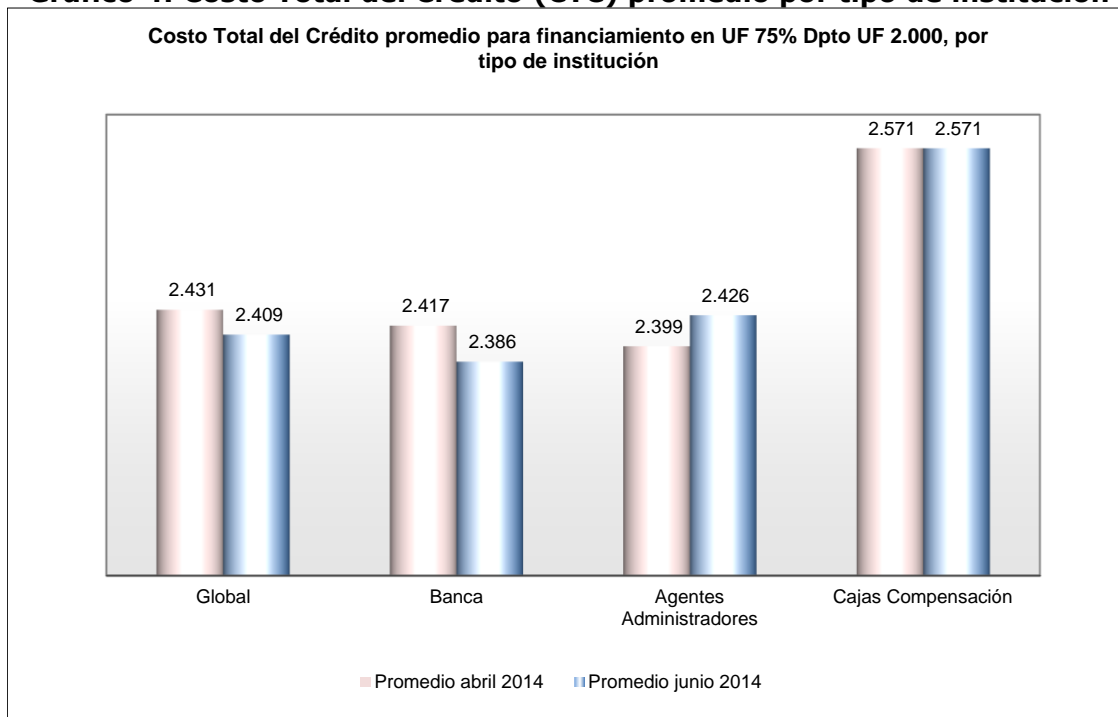
Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

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° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

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

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario ¹⁷	Tipo de tasa	Costo total	CAE
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.632	6,25%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Endosable	MHE	Fija	2.632	6,25%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.540	5,82%
Bancos	Tbanc (b)	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.529	5,29%
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Fija	MH	Fija	2.506	5,59%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.470	5,47%
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	Fija	2.463	5,44%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.458	5,34%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.453	5,39%
Bancos	Tbanc (b)	Bci Home Extra	MH	Fija	2.449	5,23%
Cajas de Compensación	Los Andes (b)	Mutuo Hipotecario	MH	Fija	2.449	5,27%
Bancos	Bice	Dividendo Flexible	MHE	Fija	2.444	5,35%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Full Flexible	MH	Fija	2.444	5,35%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	Fija	2.444	5,35%
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Autoajustable	MH	Fija	2.444	5,35%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Semi-Variable 3	MH	Variable	2.441	5,33%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 5 años	MH	Mixta	2.422	5,23%
Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.422	5,24%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	Fija	2.420	5,22%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.417	5,21%
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	MH	Variable	2.384	4,99%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 3 años	MH	Mixta	2.366	4,95%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	MH	Fija	2.357	4,91%
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	MH	Variable	2.355	4,85%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.350	4,83%
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	Fija	2.348	4,87%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	Fija	2.346	4,86%
Bancos	Security	Hipotecario Flexible	MH	Variable	2.346	4,86%
Bancos	Consorcio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.346	4,85%
Bancos	Santander	Superhipoteca normal	MH	Fija	2.324	4,76%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	MH	Variable	2.242	4,31%
Bancos	Bice	Mutuo Repactable	MHE	Variable	2.227	4,25%
Bancos	Santander	Superhipoteca Mixta	MH	Mixta	2.225	4,25%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.214	4,19%

Fuente: Sernac.

(a) Un mes de gracia. (b) Dos meses de gracia.

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.

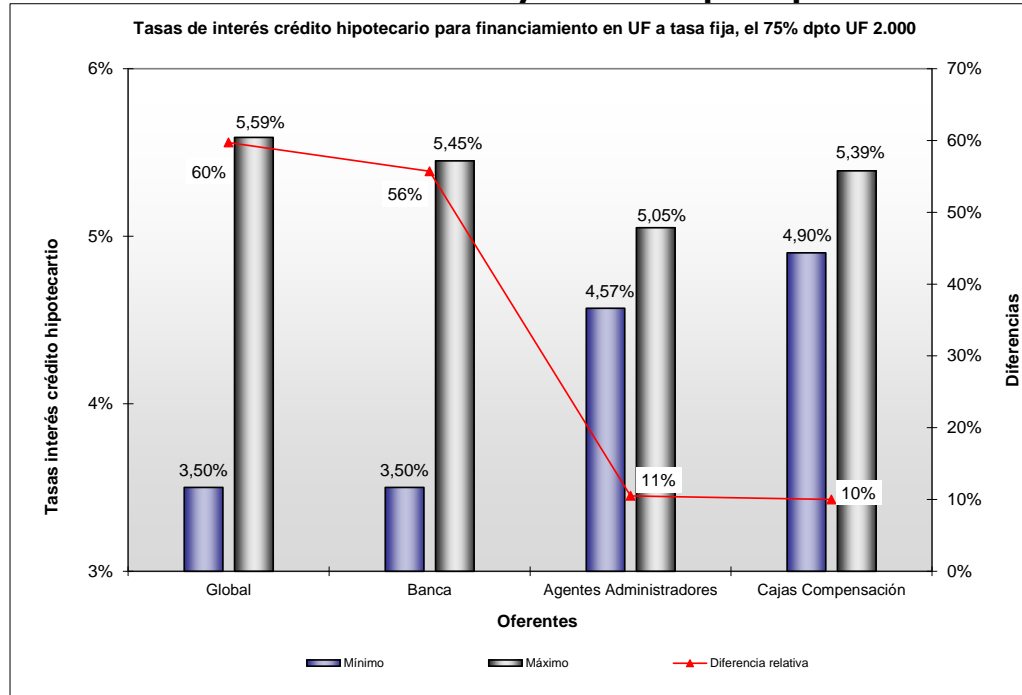
¹⁷ MH: Mutuo hipotecario, MHE: Mutuo hipotecario endosable, s/i: sin información.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5.2. Tasas de interés

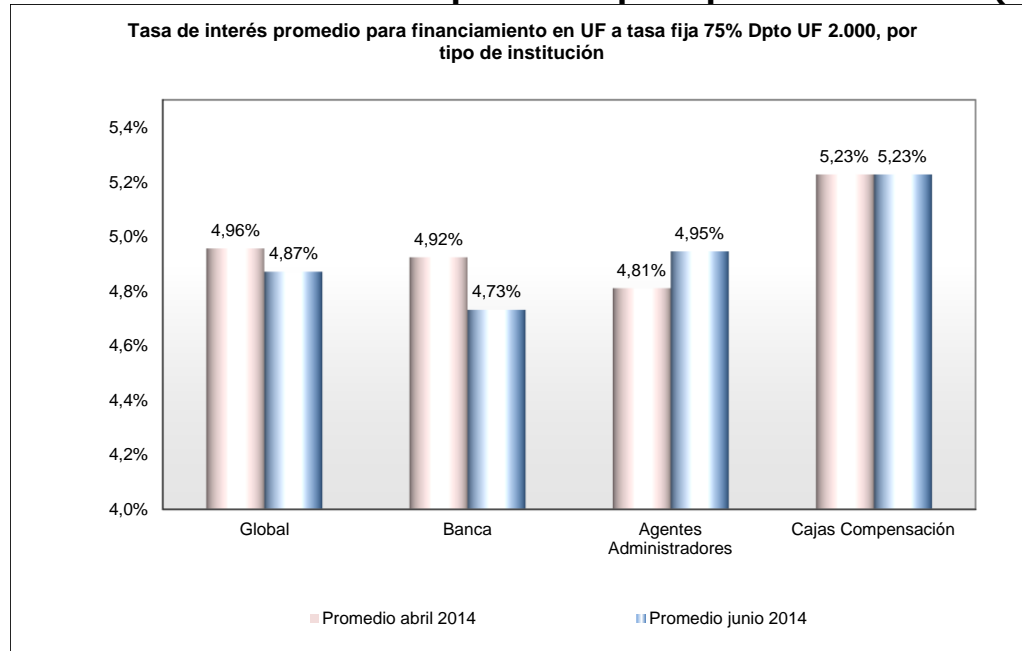
Gráfico 5: Tasas de interés mínimas y máximas por tipo de institución (*)



Fuente: Sernac.

(*) Para efectos gráficos no se incluyó Cooperativas de Ahorro y Crédito, pues solo se recogió la información de tasas de interés de una sola entidad, Coopeuch, la que exhibe la tasa máxima de la muestra.

Gráfico 6: Tasas de interés promedio por tipo de institución (*)



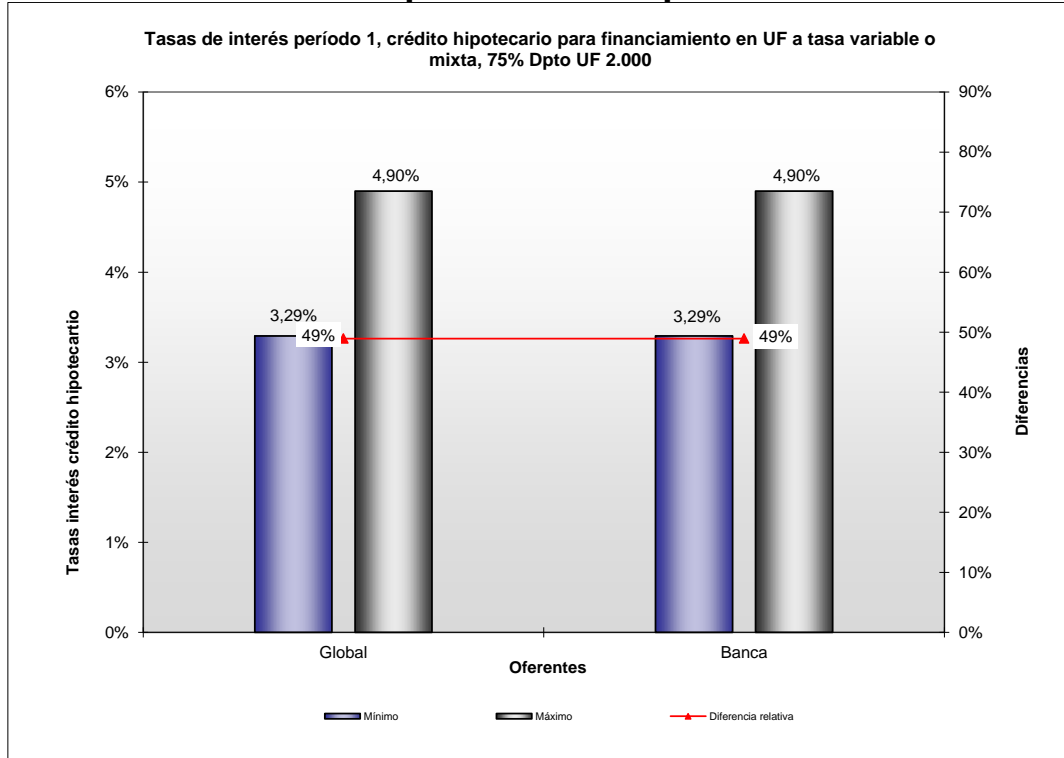
Fuente: Sernac.

(*) Para efectos gráficos no se incluyó Cooperativas de Ahorro y Crédito, pues solo se recogió la información de tasas de interés de una sola entidad, Coopeuch.



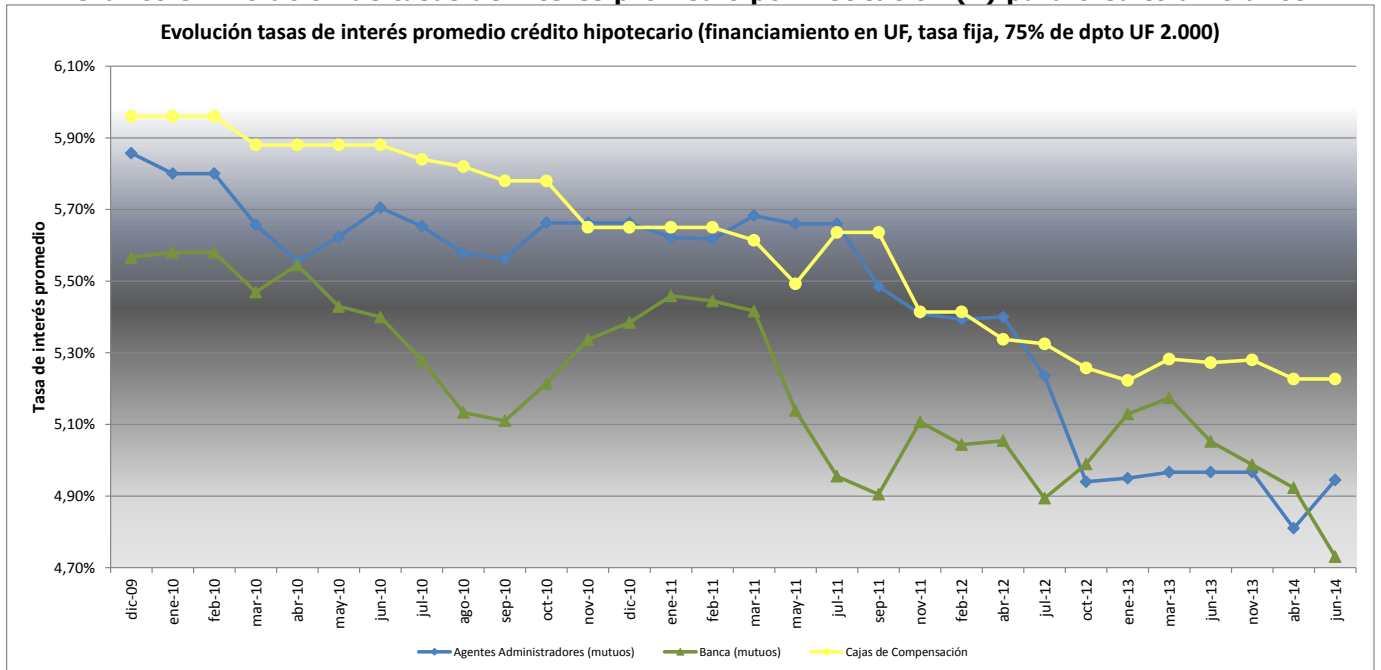
Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 7: Tasas de interés para créditos hipotecarios con tasa variable



Fuente: Sernac.

Gráfico 8: Evolución de tasas de interés promedio por institución (*) para crédito a 20 años



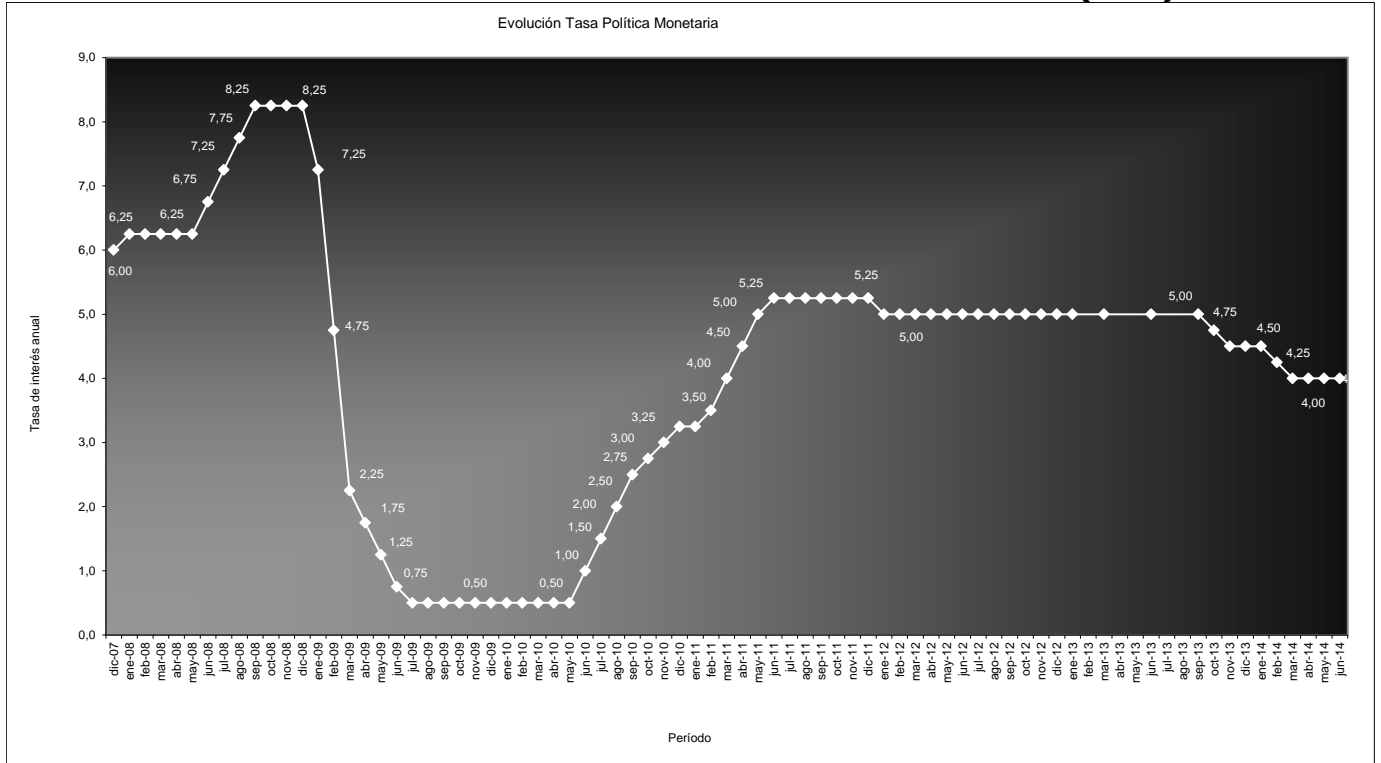
Fuente: Sernac.

(*) Sin información de Cooperativas de Ahorro y Crédito.



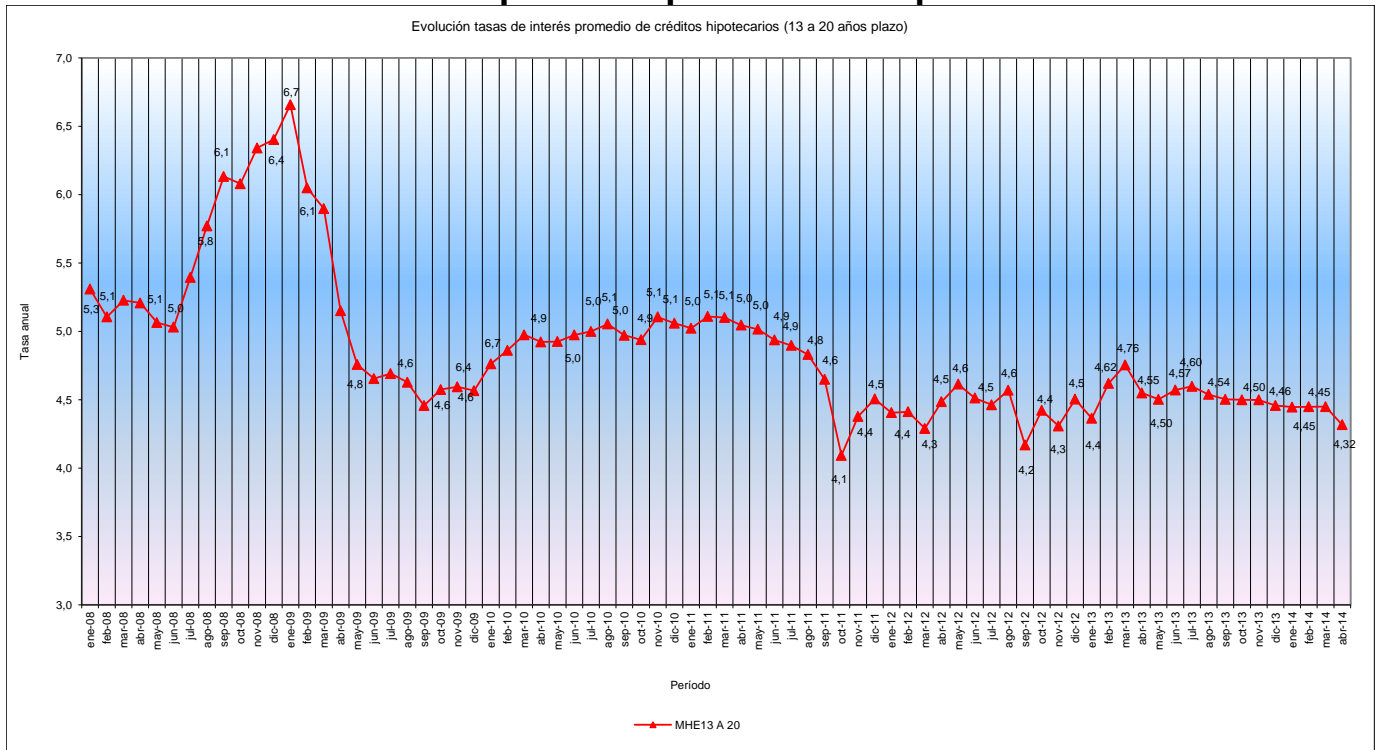
Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 9: Evolución de la Tasa de Política Monetaria (TPM)



Fuente: Banco Central.

Gráfico 10: Tasas de Interés promedio para mutuos hipotecarios de 13 a 20 años



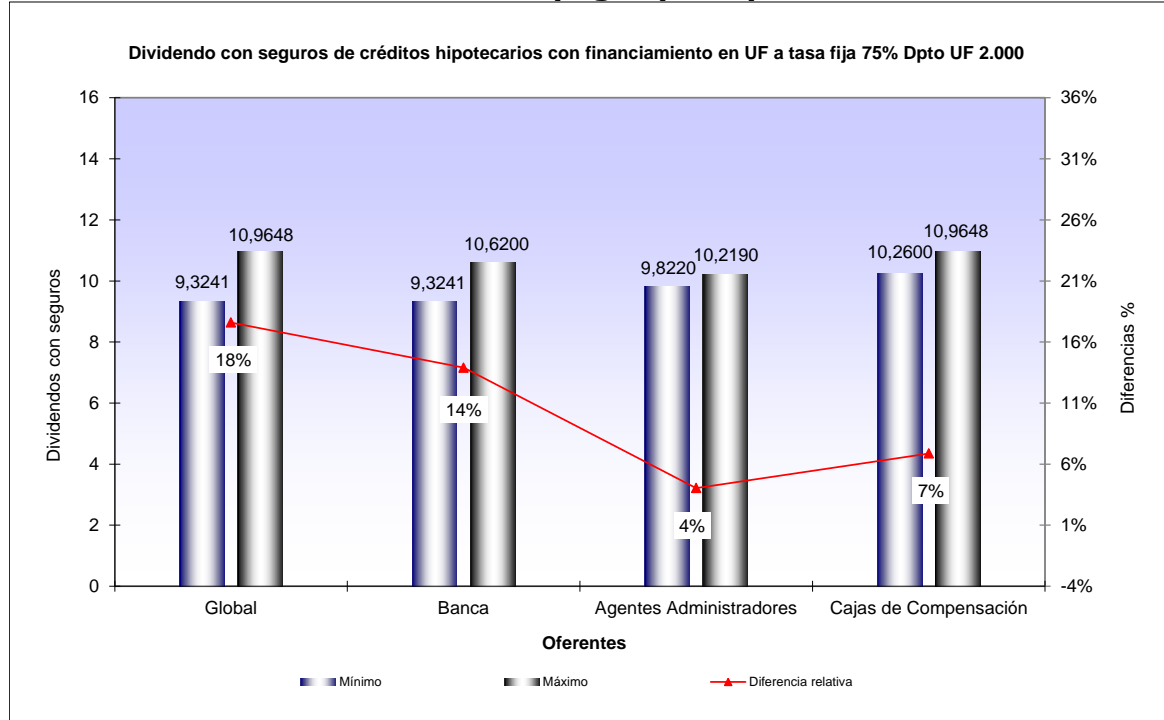
Fuente: SBIF.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5.3. Dividendo total a pagar

Gráfico 11: Dividendo a pagar por tipo de institución



Fuente: Sernac.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 2: Dividendo¹⁸ con seguro de crédito hipotecario, productos a tasa fija en UF
(75% de financiamiento para la compra de un departamento de UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Div TL c/s UF Tasa fija
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	10,9648
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Endosable	MHE	10,9648
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	10,6200
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Fija	MH	10,4400
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	10,3000
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	10,2900
Cajas de Compensación	Los Andes (b)	Mutuo Hipotecario	MH	10,2600
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	10,2500
Bancos	Bice	Dividendo Flexible	MHE	10,2200
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Full Flexible	MH	10,2190
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	10,2190
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Autoajustable	MH	10,2190
Bancos	Tbanc (b)	Bci Home Extra	MH	10,1800
Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	MH	10,1211
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	10,0826
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	10,0700
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	MH	9,8221
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	9,8220
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	9,8033
Bancos	Consortio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	9,8000
Bancos	Santander	Superhipoteca normal	MH	9,7831
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	9,3241

Fuente: Sernac.

(a) Un mes de gracia. (b) Dos meses de gracia.

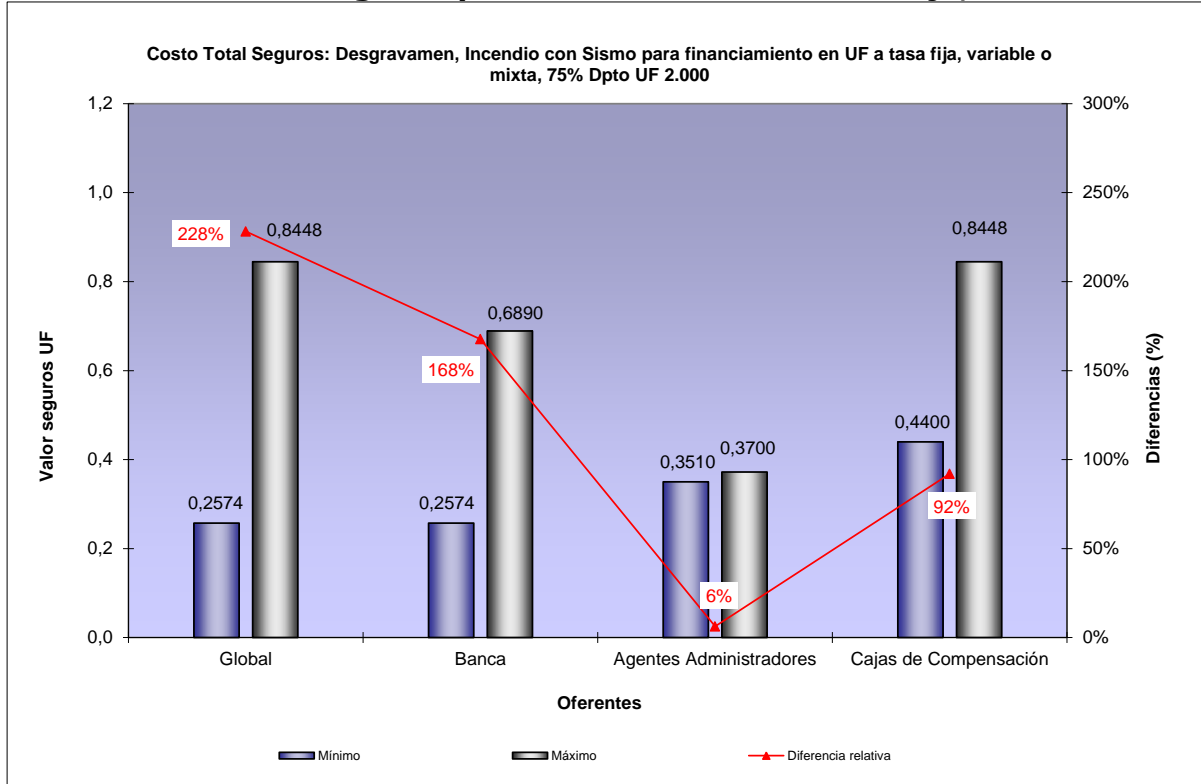
¹⁸ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia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



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

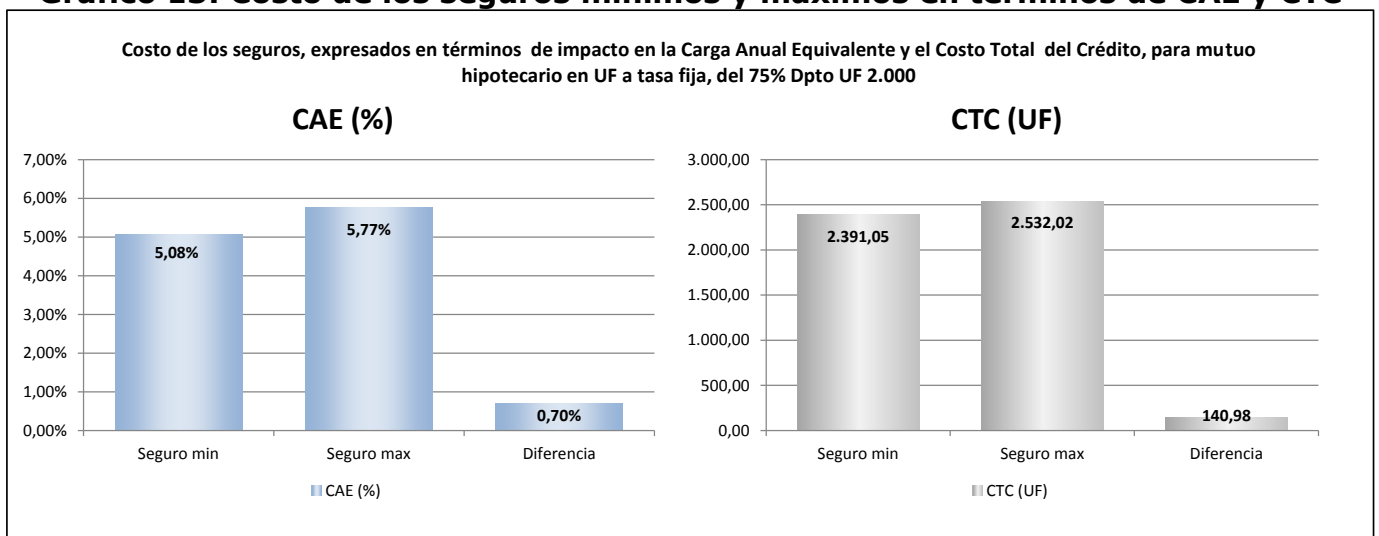
5.4. Primas de seguros

Gráfico 12: Cuota de Seguros para financiamiento a tasa fija, variable o mixta



Fuente: Sernac.

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



Fuente: Sernac.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 3: 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

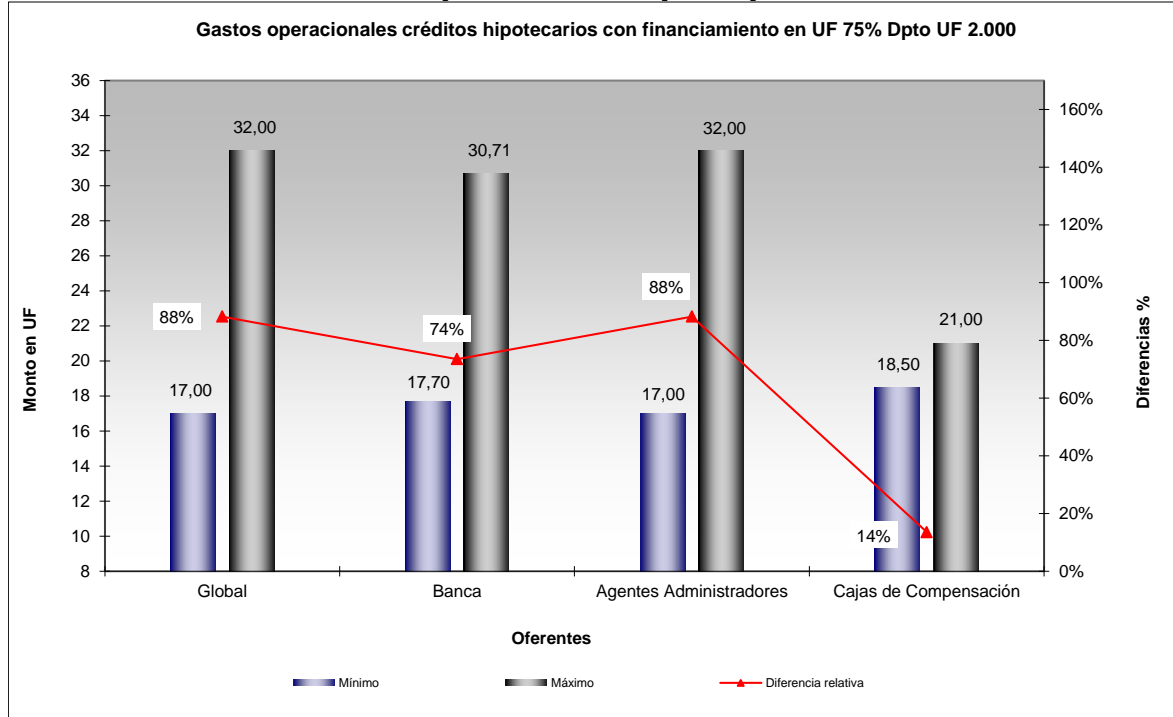
Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Total seguros UF
Bancos	Banefe	Mutuo Hipotecario Recursos Propios Vivienda	MH	0,9745
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	0,8448
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Endosable	MHE	0,8448
Bancos	Santander	Superhipoteca normal	MH	0,6890
Bancos	Santander	Superhipoteca Mixta	MH	0,6890
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	0,6670
Bancos	del Desarrollo	s/í	s/í	0,5420
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 3 años	MH	0,5181
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 5 años	MH	0,5181
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	0,5181
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	MH	0,5181
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	MH	0,5100
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	0,5100
Bancos	Bci	Bci Home Extra	MH	0,5014
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	0,5014
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	0,4800
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	MH	0,4700
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	MH	0,4700
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	MH	0,4700
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	0,4500
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	0,4500
Bancos	Bice	Mutuo Repactable	MHE	0,4500
Bancos	Bice	Dividendo Flexible	MHE	0,4500
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	MH	0,4440
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Semi-Variable 3	MH	0,4440
Cajas de Compensación	Los Andes	Mutuo Hipotecario	MH	0,4400
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	0,4200
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	0,4200
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Full Flexible	MH	0,3720
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	0,3720
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Dividendo Rebajado	MH	0,3720
Agentes administradores	Cruz del Sur - Principal	Autoajustable	MH	0,3720
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	0,3510
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	0,3500
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	0,3165
Bancos	Security	Hipotecario Flexible	MH	0,3165
Bancos	Consorcio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	0,3100
Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	MH	0,2574

Fuente: Sernac.

Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5.5. Gastos operacionales

Gráfico 14: Gastos operacionales por tipo de Institución



Fuente: Sernac.

Tabla 4: Gastos operacionales crédito hipotecario UF 1.500: (Valor propiedad UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	Gto operacional UF
Agentes Administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	32,00
Banca	Banefe	30,71
Banca	Santander	30,71
Banca	De Chile	27,50
Banca	Estado	27,25
Banca	Corpbanca	26,20
Banca	Falabella	26,00
Banca	Bci	25,60
Banca	Tbanc	25,60
Banca	Bice	23,50
Banca	Scotiabank	23,33
Banca	BBVA	23,05
Banca	Itaú	23,00
Banca	Consortio	21,77
Cajas de Compensación	Los Andes	21,00
Cajas de Compensación	La Araucana	18,50
Banca	Security	17,70
Agentes Administradores	Cruz del Sur - Principal	17,69
Agentes Administradores	Bicehipotecaria	17,00

Fuente: Sernac.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

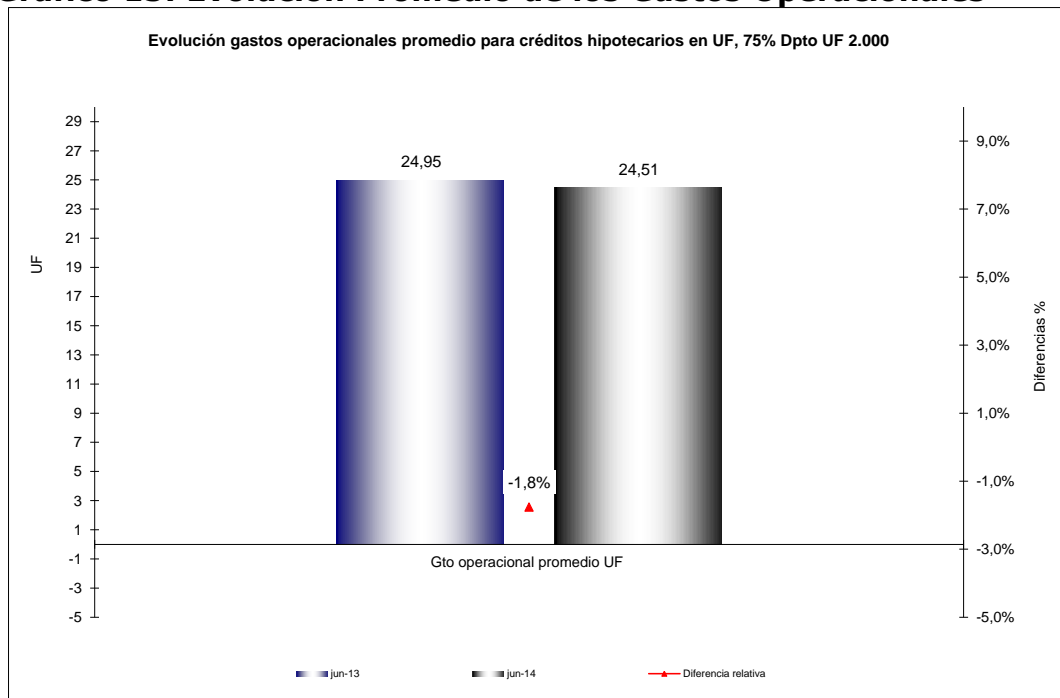
Tabla 5: Gastos operacionales de junio de 2013 y junio de 2014
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	Gto operacional UF junio 2013	Gto operacional UF junio 2014
Agentes Administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	32,00	32,00
Banca	Banefe	30,71	30,71
Banca	Santander	30,59	30,71
Banca	De Chile	26,75	27,50
Banca	Estado	31,00	27,25
Banca	Corpbanca	26,20	26,20
Banca	Falabella	30,00	26,00
Banca	Bci	24,95	25,60
Banca	Tbanc	24,95	25,60
Banca	Bice	23,50	23,50
Banca	Scotiabank	21,09	23,33
Banca	BBVA	23,18	23,05
Banca	Itaú	23,00	23,00
Banca	Consortio	21,80	21,77
Cajas de Compensación	Los Andes	21,00	21,00
Cajas de Compensación	La Araucana	18,50	18,50
Banca	Security	22,20	17,70
Agentes Administradores	Cruz del Sur - Principal	17,72	17,69
Promedio (*)		24,95	24,51
Diferencia relativa junio 2014/junio 2013			-1,8%

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



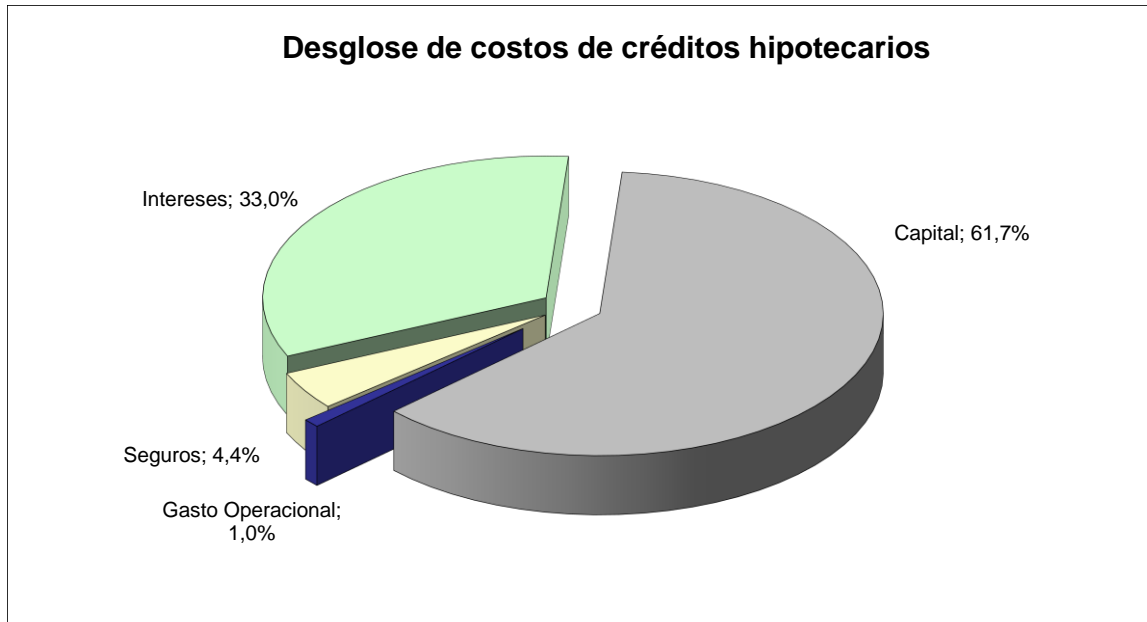
Fuente: Sernac.



Boletín N° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5.6. Gastos Totales

**Gráfico 16: 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° 02 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

6. Conclusiones y recomendaciones

Con respecto a abril de 2014, último estudio realizado, se puede apreciar una baja en el costo de los créditos hipotecarios²⁰.

Resumen de resultados respecto al último estudio (abril 2014)	
Tasas de interés	➔
Seguro de Desgravamen, Incendio y sismo	➔
Gastos operacionales	➔
CAE	➔
CTC	➔
Dividendo total	➔

Esto debido principalmente a que las tasas de interés referenciales²¹ del mercado disminuyeron respecto al período pasado y la tendencia general apunta a un menor costo de las operaciones de crédito hipotecario, incidido también por la licitación de los seguros asociados. Los gastos operacionales están insertos en un contexto de mayor economía, producto de una reducción a 0,4% del impuesto de timbre y estampillas, la que se reduce a 0,2% tratándose de propiedades DFL2.

Las cifras expuestas son confeccionadas en base a los parámetros definidos para este estudio, por tanto la principal recomendación es informarse y cotizar respecto a la oferta disponible así como de las condiciones específicas de los productos. Al momento de contratar un Crédito Hipotecario procure visitar y cotizar en varias instituciones financieras, antes de tomar alguna decisión.

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. Una menor CAE y CTC, reflejará una carga financiera menor. Asimismo, se aconseja también considerar para tomar su decisión, evaluar por separado los otros costos asociados, tales como seguros y gastos operacionales. No olvide que los seguros requeridos en los créditos hipotecarios, siempre pueden ser contratados separadamente.

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 se sugiere no sea 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.

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.

²⁰ Abril de 2014, basados en promedios generales de la industria según los parámetros utilizados en el sondeo.

²¹ Las tasas de interés ofrecidas formalmente en simuladores están sujetas a evaluación crediticia y políticas de riesgo de cada institución.