

Una forma de financiar la adquisición de una vivienda es a través de un crédito hipotecario, en el que un intermediario financiero—usualmente un banco—facilita los recursos para su compra, otorgando al comprador un préstamo de mediano o largo plazo. Este documento describe cuáles son las variables más relevantes para tener en cuenta al adquirir un crédito hipotecario.

1. ¿CÓMO SE FINANCIAN LAS VIVIENDAS?

Para la mayoría de los hogares chilenos que poseen una vivienda, ésta representa simultáneamente su mayor activo y su principal deuda. De hecho, cifras de la Encuesta Financiera de Hogares (EFH) de 2017 muestran que, para las familias con deuda hipotecaria, ésta representa cerca del 87% del total de su deuda, y alrededor de un 59% del total del gasto mensual que el hogar destina al pago de deudas. A su vez, el último informe de endeudamiento de la Comisión para el Mercado Financiero destaca que, a junio de 2020, el hogar representativo o mediano de las familias con deuda hipotecaria, tiene una razón carga financiera a ingreso mensual de 28% y una razón de deuda a ingreso mensual de 20 veces ^{1,2}. Dos cosas se desprenden de la adquisición de una deuda hipotecaria:

(i) reduce de manera importante la capacidad de hacer frente a necesidades inesperadas de liquidez, pues los dividendos representan una fracción relevante de los ingresos y (ii) reduce la holgura para tomar nuevas deudas, debido a que la existente equivale a más de un año de ingresos.



Existen distintos tipos de instituciones financieras que ofrecen estos créditos. Entre ellas es posible identificar agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, cooperativas de ahorro y crédito, cajas de compensación y bancos. Estos últimos son el principal oferente, con un 90% del total de la oferta de deuda hipotecaria. Sin embargo, y a pesar de las diferencias entre estas instituciones, las características de estos créditos son similares entre sí. De esta manera, los créditos hipotecarios se pactan en plazos que superan los 10 años (e incluso llegan a los 30 años), con una tasa de interés generalmente fija en el tiempo e indexada a la UF ³. Esto último es importante ya que implica que la cuota mensual o dividendo en pesos varía de acuerdo con la inflación.

Cabe señalar que la compra de la vivienda se realiza de forma “mixta”, dejando a los hogares el financiamiento de una parte del monto de la propiedad con recursos propios. Este importe, conocido como pie, depende de muchos factores y hoy en día suele ser del orden de 20% del valor de la vivienda, en promedio. Las instituciones emisoras del crédito financian el remanente, tomando como garantía la propiedad financiada, lo cual les da la facultad de quedar en posesión de la misma en caso de no pago prolongado de la deuda. A pesar de ello, las instituciones financieras tratan de evitar los eventos de no pago por parte de los clientes. Para esto consideran que el dividendo no exceda del 25% del ingreso mensual del deudor. Por ejemplo, si una persona gana \$500.000 mensuales, su dividendo no puede ser mayor a los \$125.000. Es importante destacar que el proceso de solicitud de un crédito hipotecario requiere la recopilación de información que acredite la capacidad financiera para solventar el gasto que este implica. Por tanto, es común que al solicitar un crédito hipotecario la institución emisora pida adjuntar liquidaciones de renta, antigüedad laboral, certificado de cotizaciones previsionales, certificado de deudas, entre otros.

¹/Es decir, estos hogares destinan un 28% de su ingreso mensual para el pago deudas, mientras que el total de deuda representa 20 meses de su sueldo. Para más información acerca de ambos conceptos (RCI y RDI), revisar la columna de [Endeudamiento en Hogares Chilenos](#).

²/Para más información ver Informe de Endeudamiento 2020, Comisión para el Mercado Financiero.

³/Con tasa de interés fija e indexada a la UF nos referimos a una tasa que no cambia en el tiempo (se fija a un valor en específico al inicio del crédito) calculada sobre un valor que se encuentra expresado en UF. Por tanto, y a pesar de poseer una tasa fija, el valor de la cuota mensual será distinto dependiendo de las variaciones presentadas por la UF.

2. VARIABLES CLAVES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO



La toma de un crédito hipotecario implica considerar no solo el valor de la propiedad, sino también los términos que definen el tipo de tasa de interés (fija, variable o mixta) y el plazo al cual se pactará la deuda. En particular, una tasa de interés fija asegura que el pago del dividendo, denominado en UF; no cambiará en el tiempo, mientras que en el caso de que sea variable, la cuota sí puede variar en el tiempo. Por su parte, la tasa mixta establece periodos en que el dividendo en UF no cambiará y periodos en que sí puede cambiar. En el caso del plazo, en general este no puede ser menor a 5 años y lo normal es que se ubique por sobre los 10 años. De acuerdo a las cifras de la Comisión para el Mercado Financiero, más de un 90% de los créditos hipotecarios otorgados durante 2018 y 2019, fueron entregados a plazos superiores a los 13 años. Usualmente, a un mayor plazo del crédito, la cuota mensual a pagar (o dividendo) disminuye; sin embargo, el costo total del crédito aumenta, ya que se paga una mayor cantidad de cuotas.

Existen además otros factores que pueden encarecer el costo del crédito y así aumentar el dividendo. Por ejemplo, la normativa actual exige la contratación de dos seguros: (i) de desgravamen y (ii) de incendio. El primero de estos cubre en caso de fallecimiento del titular de la deuda, de manera tal que los familiares no deban hacerse cargo del pago de ésta. El segundo, cubre en caso de que el inmueble sea dañado por un incendio. Es importante considerar que ambos seguros pueden ser contratados con otra entidad distinta a la emisora del crédito. Por último, existen otros gastos que se deben solventar al momento de adquirir una propiedad, siendo alguno de estos necesarios incluso si la propiedad no es adquirida vía crédito hipotecario.

Por otra parte, sumado al dividendo, existen otros gastos previos para conseguir el crédito hipotecario, conocidos como “operacionales” y son servicios relacionados a tramitaciones y estudios de la propiedad a venderse e hipotecar – acá destaca la tasación, los estudios de títulos y el impuesto de timbre y estampillas. Por el lado de la compraventa de cualquier bien raíz, sea o no con crédito hipotecario, se deben realizar también trámites que permiten oficializar el traspaso – tales como costear el conservador de bienes raíces y gastos notariales por transar un inmueble. Finalmente, existen otros gastos eventuales por otros servicios que se pueden contratar tales como seguros adicionales, corredor de propiedades o tener una cuenta en la entidad financiera que ofrece el crédito. El listado de todas las variables que implican costo para el usuario está disponible en la Figura 1.

Figura 1. Variables clave en la compra de vivienda y el crédito hipotecario.

Variables que determinan la cuota:

- Valor de la propiedad, y monto del crédito
- Tasa de interés (fija o mixta)
- Plazo de pago (número de cuotas)
- Seguros obligatorios (desgravamen, incendio)
- Valor de la UF (inflación)

Gastos operacionales del crédito:

- Servicio de tasación
- Estudio de títulos
- Impuesto de timbre y estampillas
- Gastos por cotizar y elegir el crédito hipotecario para el deudor

Gastos operacionales de la compraventa:

- Servicio de escrituración
- Gastos notariales
- Inscripción en Conservador de Bienes Raíces respectivo
- IVA a la vivienda (si corresponde)

Otros gastos eventuales:

- Seguros adicionales (terremoto, robos, desempleo, entre otros)
- Servicios extra (corretaje y otros)
- Costos de vinculación a la entidad financiera (si aplica)

Fuente: Elaboración propia

3. ¿CÓMO SE DETERMINA EL DIVIDENDO?

Como ya señalamos en la sección anterior, el dividendo equivale a la cuota mensual a pagar por el crédito. En palabras simples, cada cuota constituye una pequeña fracción del costo total del crédito, por tanto, es importante considerar qué variables son las que determinan cuánto pagarán los hogares de dividendo, y en ese sentido el plazo, monto y la Carga Anual Equivalente (CAE) son críticas para ello ⁴.



Por ejemplo, supongamos que se evalúa comprar una propiedad de 2.500 UF, y se desea dar el 20% de pie (500 UF), es decir el crédito será por 2.000 UF. Si la CAE es 3% fija y se opta por un plazo de 20 años, se pagaría 240 dividendos de 11UF, que son aproximadamente \$320.500.⁵ En cambio, si la CAE es 4% y el plazo no cambia, el dividendo sube a 12 UF (\$349.300). Por su parte, si la CAE es 3% pero el plazo es 15 años, se pagarían 180 dividendos de 14 UF que serían aproximadamente \$399.400 (Tabla 1). Cabe señalar que los dividendos son proporcionales al tamaño de la deuda. De este modo, si el crédito hipotecario es por 4.000 UF, la CAE es 4% y el plazo es 20 años, entonces el dividendo sería \$700 mil. Asimismo, es importante señalar que para un nivel fijo de la CAE el aumento del plazo reduce la cuota, pero aumenta el costo total del crédito (CTC).

Tabla 1: Dividendo según plazo y CAE para un crédito de 2.000 UF (UF y pesos)

Plazo (años)	10			15			20		
	CAE	Cuota (\$ miles)	Cuota (UF)	CTC (\$ miles)	Cuota (\$ miles)	Cuota (UF)	CTC (\$ miles)	Cuota (\$ miles)	Cuota (UF)
2,5%	\$546	18,8	\$65.523	\$386	13,3	\$69.474	\$307	10,6	\$73.571
2,8%	\$554	19,1	\$66.453	\$394	13,6	\$70.921	\$315	10,9	\$75.571
3,1%	\$562	19,4	\$67.389	\$402	13,9	\$72.382	\$323	11,1	\$77.596
3,4%	\$569	19,6	\$68.331	\$410	14,1	\$73.858	\$332	11,4	\$79.648
3,7%	\$577	19,9	\$69.278	\$419	14,4	\$75.347	\$341	11,7	\$81.726
4,0%	\$585	20,2	\$70.230	\$427	14,7	\$76.850	\$349	12,0	\$83.829
4,3%	\$593	20,5	\$71.188	\$435	15,0	\$78.366	\$358	12,4	\$85.956
4,6%	\$601	20,7	\$72.152	\$444	15,3	\$79.896	\$367	12,7	\$88.108
4,9%	\$609	21,0	\$73.120	\$452	15,6	\$81.439	\$376	13,0	\$90.284
5,2%	\$617	21,3	\$74.094	\$461	15,9	\$82.995	\$385	13,3	\$92.482

Fuente: Elaboración propia

4. El pago del crédito

Es importante señalar que la cuota o dividendo se compone de dos elementos: los intereses generados por la deuda y la amortización al monto adeudado (capital). Al inicio de la vida del crédito, el monto adeudado es mayor y, por tanto, gran parte del dividendo se destina a pagar los intereses generados por la deuda. A medida que disminuye el monto adeudado, la fracción del dividendo que se destina al pago de intereses también disminuye, y al mismo tiempo, crece la parte del dividendo destinada al pago del capital.



La forma en que cada dividendo se distribuye entre intereses y amortización del crédito se encuentra detallada en la denominada tabla de pagos o desarrollo, la cual el deudor tiene derecho a conocer y todo crédito hipotecario posee. El análisis de esta tabla es particularmente útil cuando se desean evaluar decisiones de refinanciamiento pues ella determina el monto de la deuda vigente (o saldo insoluto) que será prepagada con un nuevo crédito hipotecario. Cabe señalar que existe un costo de comisión de prepago, el cual fluctúa entre un mes y un mes y medio del interés calculado sobre el monto a prepagar.

⁴/Para más información acerca de este indicador revisar columna anterior [Endeudamiento en hogares chilenos](#)

⁵/ Para efectos de esta nota, se asume que el valor de la UF es \$29.000

Por ejemplo, en el caso de que un crédito por 2,000 UF con una CAE fija de 4% y un plazo de 20 años, los 240 dividendos serán de 12,04 UF. De esta cifra, el primer dividendo contiene 6,55 UF de intereses y 5,5 UF de amortización, reflejando así una mayor participación del pago de intereses en la cuota al inicio del crédito. Una consecuencia de lo anterior es que la mitad del crédito no se termina por pagar en la mitad del plazo. En este ejemplo, a la mitad del plazo (cuota 120) se deben aun cerca de 1,200 UF y solo en la cuota 144 la deuda remanente se reduce a 990 UF (Tabla 2). En otras palabras, la deuda se reduce a la mitad una vez que se han pagados los dividendos durante doce de los veinte años del crédito.

Tabla 2: Tabla de desarrollo y sus componentes (UF)

N° Cuota	Cuota a pagar	Distribución de la cuota		Capital por pagar	
		Intereses	Amortización		
0				2000,0	
1	12,04	6,55	5,50	1994,5	
2	12,04	6,53	5,51	1989,0	
3	12,04	6,51	5,53	1983,5	
4	12,04	6,49	5,55	1977,9	
5	12,04	6,48	5,57	1972,3	
...					
60 (5 años)	12,04	=	5,38	+ 6,67	1636,2
...					
120 (10 años)	12,04		3,93	8,11	1193,6
...					
144 (12 años)	12,04		3,27	8,77	990,8
...					
239	12,04		0,08	11,97	12,0
240 (20 años)	12,04		0,04	12,01	0,0

Fuente: Elaboración propia

5. Recomendaciones

En esta nota hemos revisado los principales aspectos del crédito hipotecario. Este tipo de crédito se diferencia de los demás porque la institución que financia toma como colateral la vivienda, la que puede adjudicarse en el caso de que el deudor deje de cancelar los dividendos. Dado que se trata de una decisión financiera relevante para los hogares por su monto y plazo, es muy importante **cotizar y conocer las condiciones del crédito**, en particular, los distintos gastos asociados y cómo ellos se ven reflejados en el dividendo. Uno de los principales componentes del crédito es la tasa de interés que puede ser fija, mixta o variable. En los últimos dos casos ello conlleva que el dividendo podría eventualmente cambiar en el futuro. En ese sentido, herramientas como el simulador de créditos dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero puede ser de gran ayuda para una mejor comprensión de las diferencias en el costo de cada crédito.⁶ Al mismo tiempo se destaca que, **para créditos de igual plazo y monto, el crédito con la menor CAE será el de menor costo y por ende más conveniente.**

También es relevante **solicitar y analizar el plan de pago** de la deuda (tabla de desarrollo), lo que involucra la capacidad para hacer frente en el futuro al pago de dividendos. En este sentido, hogares que adquieran viviendas para arrendarlas a terceros deben considerar los potenciales períodos de vacancia a los que se exponen en este tipo de inversión. Del mismo modo, resulta relevante que los hogares entreguen **información fidedigna** de su situación financiera a fin de que la institución que otorga

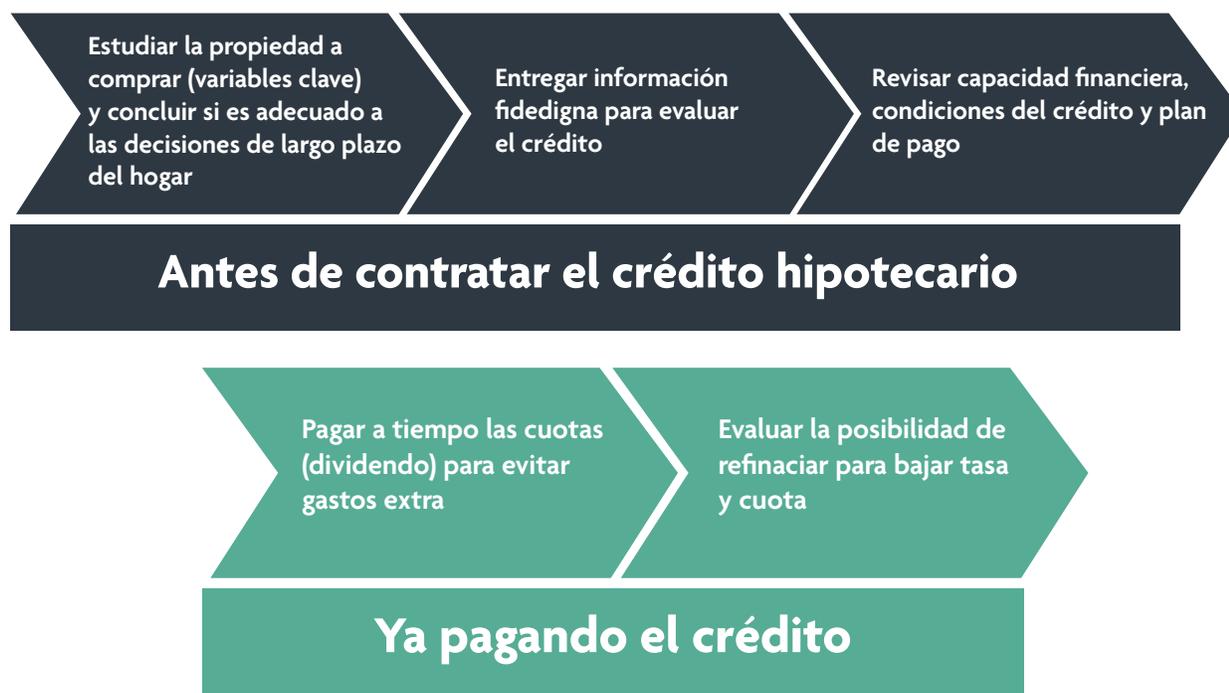
⁶/Para mayor información, visitar:

<https://servicios.cmfchile.cl/simuladorhipotecario/aplicacion?indice=101.2.1>

el crédito pueda realizar una apropiada evaluación de riesgo. Así, evitará poner en riesgo su propia salud financiera (Figura 2). Finalmente, y dado los altos montos que implica la adquisición de una vivienda, **tener hábitos de ahorro es un elemento fundamental**.

Una vez comenzado el pago del crédito, es importante considerar: **(i) pagar siempre a tiempo el dividendo** para evitar gastos de cobranza, y en el extremo, perder la propiedad en garantía; **(ii) evaluar la posibilidad de refinanciamiento**, ya sea para reducir el pago mensual o disminuir la deuda total. En este sentido, es importante mencionar que la **portabilidad financiera** favorece el refinanciamiento ya que disminuye los costos adicionales asociados a estas operaciones. Así, podría contribuir en mejorar las condiciones del crédito hipotecario ⁷. Abordaremos este tema con mayor profundidad en un próximo documento de la serie “Quiero saber más”.

Figura 2: Recomendaciones generales para usuarios de crédito hipotecario



Fuente: Elaboración propia

⁷Para mayor información sobre la portabilidad financiera y sus beneficios diríjase a www.gob.cl/portabilidadfinanciera/

Glosario

CAE: Indicador de porcentaje anual que considera los intereses, gastos y seguros asociados a un crédito para obtener una medida del costo total del mismo. Este indicador (dado un mismo plazo y monto) permite comparar el costo de un crédito entre distintas entidades.

Amortización: proceso por el cual se extingue gradualmente una deuda mediante los pagos periódicos de ésta que pueden ser iguales o distintos. En un crédito hipotecario, estas crecen con el tiempo.

Capital por pagar: Diferencia entre el saldo del crédito y las amortizaciones realizadas. En la última cuota este monto debe ser 0. Corresponde al monto de deuda sin intereses. En un crédito hipotecario, este decrece con el tiempo.

Intereses: El costo monetario del crédito en términos del capital por pagar. En un crédito hipotecario, estos decrecen con el tiempo

Gastos en servicios de tasación: Gastos vinculados a la determinación del valor económico de la propiedad, realizado por una empresa o profesional de tasación de propiedades.

Estudio de títulos: Pago que se realiza a un abogado para que lleve a cabo una revisión completa de la situación jurídica de la vivienda y con ello de los antecedentes legales del inmueble.

Impuesto de timbres y estampillas: Impuesto que grava las operaciones de créditos hipotecarios en Chile. El monto de este tributo dependerá del tipo de vivienda que se desea adquirir (las viviendas sociales quedan exentas, las viviendas DFL2 pagan un 0,2% del valor del crédito y el resto un 0,8% del mismo)

Gasto notarial: Gastos determinados en función a la ley por concepto de compra del inmueble.

Inscripción en el conservador de bienes raíces: Gastos que dicen relación con la inscripción de la escritura pública en los registros de propiedad, hipotecas y prohibiciones de enajenar.