

Algunas veces es posible mejorar las condiciones financieras de un crédito (eg., tasa de interés, plazo) a través de la renegociación de la deuda con otras instituciones financieras. Sin embargo y a pesar del beneficio que se puede obtener, existen costos de traspasar deudas desde una institución a otra lo que impide aprovechar este tipo de oportunidades.<sup>1,2</sup> La ley de Portabilidad Financiera reduce significativamente estos costos, posibilitando el acceso a mejores condiciones de crédito, y al mismo tiempo, fomentando la competencia en la industria. Este documento explica en qué consiste esta ley, qué consideraciones hay que tener para portarse de una institución financiera a otra y cuáles son los pasos necesarios para hacerlo.

## 1. ¿QUÉ ESTIPULA LA LEY DE PORTABILIDAD FINANCIERA?

Esta ley fue promulgada en junio del 2020, y entró en vigor en septiembre del mismo año. Su finalidad es facilitar el traspaso de productos financieros de una institución a otra al **disminuir los costos y tiempos asociados al refinanciamiento de créditos**, y al **transparentar el proceso de cambio** de productos de crédito (tabla 1).



Tabla 1: Comparación entre la renegociación de un **crédito hipotecario de 1.000 UF** antes y luego de la Ley de Portabilidad financiera

	Sin portabilidad	Con portabilidad
Tiempo	75 días	45 días
Costos	\$700.000	\$280.000
Recargo Notario	Si	No*
Recargo Conservador de Bienes raíces	Si	No*

\*Excepto en caso de que el nuevo crédito supere el original, en donde el recargo se realiza sobre el diferencial.

**Fuente:** Elaboración propia en base a estimaciones del Ministerio de Hacienda y Ley de Portabilidad Financiera

La ley contempla la posibilidad de portar no solo créditos, sino que otros productos financieros. Entre las instituciones que permiten la portabilidad, se encuentran bancos, compañías de seguros, agentes administradores de mutuos hipotecarios, cooperativas de ahorro y crédito, cajas de compensación, instituciones que coloquen fondos de manera masiva y emisores de tarjetas. En todas estas instituciones es posible portar distintos productos financieros como cuentas corrientes, cuentas vista, cuentas de ahorro, créditos rotativos (como líneas de crédito), créditos en cuotas (como créditos de consumo, hipotecarios y comerciales), y tarjetas de crédito.

En el caso de la portabilidad de las deudas, existen **dos modalidades**: la **portabilidad con subrogación**, en donde un crédito respaldado mediante una garantía real, tal como una propiedad, se porta junto con esta a otra institución, como ocurre en el caso de un crédito hipotecario. Por otro lado, la **portabilidad sin subrogación** no contempla el traspaso de garantía, como ocurre en el caso de un crédito de consumo.

<sup>1</sup>/Prueba de ello es que, para la muestra de la Encuesta Financiera de Hogares que abarca desde 2007 a 2011, solo un 17% de los deudores hipotecarios reportaron renegociar sus créditos. Cabe señalar que el número de observaciones de créditos hipotecarios renegociados reportados en la EFH es bajo y se encuentra afecto a error de medición, por tanto, y aunque la evidencia es sugerente, no es estadísticamente significativa según lo señalado por Madeira y Perez, (2013).

<sup>2</sup>/Carlos Madeira y Victor Perez, 2013. "Gestión Hipotecaria de las Familias Chilenas"; Notas de Investigación Journal Economía Chilena, Banco Central de Chile, vol. 16(2), 122-133.

## 2. ¿CÓMO PORTAR UN PRODUCTO O SERVICIO FINANCIERO?

Para iniciar el proceso de portabilidad, el cliente deberá presentar a alguna institución financiera una **solicitud de portabilidad** de forma presencial o electrónica (a través del sitio web de la institución donde quiere traspasar la deuda), en donde quedará manifiesta su intención de portar **uno o más** productos y/o servicios vigentes.



Una vez presentada la solicitud, la institución a la que el cliente quiere portarse debe requerir directamente a la institución actual un **certificado de liquidación**. Este contiene el detalle del estado de todos los productos o servicios financieros contratados por la persona con esta última institución, incluyendo información relativa al estado de morosidad del producto. El certificado debe ser entregado dentro de los primeros cinco días hábiles y también puede ser solicitado directamente por el cliente.

En caso de que el cliente desee portar por medio de subrogación un crédito hipotecario con garantía general deberá tener en cuenta que el certificado de liquidación incluirá todos los créditos relacionados a dicha garantía. De esta manera, **portar un crédito hipotecario puede requerir liquidar o portar otros créditos no hipotecarios que están asociados a la garantía general**.

Para ilustrar de mejor manera el proceso de portabilidad, simulamos el certificado de liquidación para un crédito hipotecario por 1.500 UF al cual le quedan 171 cuotas por pagar (14 años y 3 meses), y un saldo insoluto de 1.192 UF. Si el tenedor decide portar o renegociar esta deuda la comisión de prepago actual es igual a 6,27 UF. Por tanto, el monto total a pagar para extinguir la deuda con la institución vigente es igual a 1.198 UF (figura 1).<sup>3</sup>

**Figura 1: Certificado de liquidación para crédito hipotecario.**

Monto total a pagar al [fecha de emisión]		Características del producto y/o servicio vigente:	
1198,27 UF		Cuotas pagadas/totales:	69/240
Es la suma de:		Plazo pendiente:	14 años y 3 meses
Saldo del crédito	1192 UF	Tipo tasa de Interés:	Fija e indexada a la UF
Intereses	0	Tasa de interés mensual/anual:	3,5% /4,29 %
Otros cobros	0	CAE	4,42%
Com. Prepago	6,27 UF	Valor última cuota:	9,35 UF
		Garantía y tipo:	Garantía real
<b>Información sobre morosidad y cobranza</b>			
Morosidad	NO		
Intereses por mora	0		
Gastos de Cobranza	0		

Fuente: Simulación de certificado de liquidación para crédito hipotecario en base a lo dispuesto en el decreto 48.

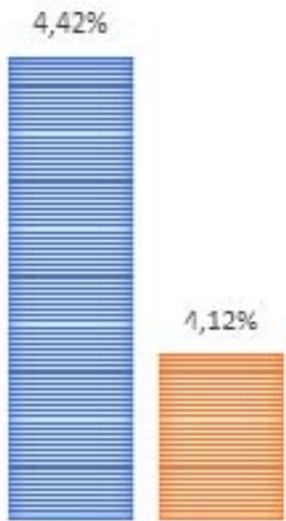
Una vez generado el certificado de liquidación, se inicia la etapa de **evaluación de la solicitud de portabilidad**, en la que la nueva institución podrá requerir nuevos antecedentes del solicitante, por ejemplo, liquidaciones de renta.

<sup>3</sup> Para efectos del presente documento consideramos el valor de la UF en 29.360, acorde con el valor promedio para Marzo 2021 según el Banco Central de Chile.

Al ser aprobada la solicitud de portabilidad, la nueva institución formulará una oferta, detallando las nuevas condiciones para los productos o servicios financieros propuestos a portar figura 2. En el caso de nuestro ejemplo, la **oferta de portabilidad** es por el monto total a pagar (1.198 UF), con una menor CAE (4,12% vs 4,42%), y al mismo plazo (171 meses).

**Figura 2: Detalle de oferta de portabilidad, información comparada por producto o servicio financiero.**

■ CAE vigente ■ CAE ofertado



**Al comparar créditos de igual monto y plazo, una CAE más baja representa mejores condiciones para Ud.**

Condición	Vigente	Ofertado
Monto del crédito	1500 UF	Pago de deudas: 1198,27 UF
Tasa de interés	4,29%	3,97%
CAE	4,42%	4,12%
Seguros asociados:		
Obligatorios	Desgravamen, Incendio	Desgravamen, Incendio
Voluntarios		
Plazo pendiente	171 (14 años y 3 meses)	171 (14 años y 3 meses)
Cuota mensual a pagar	9,35 UF	9,23 UF
Costo Total del Crédito por pagar	1598,85 UF	1578,33 UF
Diferencia en Costos Totales en caso de portarse		20,52 UF
Modalidad de portabilidad		Subrogación

Fuente: Simulación de oferta de portabilidad para crédito hipotecario

**En caso de que el cliente acepte la oferta de portabilidad**, deberá comunicar su decisión por escrito al nuevo proveedor dentro del periodo de vigencia de la oferta, otorgando a este último un **mandato de término**. De esta manera, el nuevo proveedor prepagará las deudas a cambio de que el cliente adquiera nuevas con él. **El prepago de las deudas ocurrirá dentro de los 6 días hábiles bancarios siguientes a la aceptación de la oferta de portabilidad.**

En el caso de los créditos hipotecarios, el nuevo proveedor deberá solicitar al conservador de bienes raíces la inscripción de la subrogación de la propiedad hipotecada en un plazo menor a los 30 días hábiles siguientes a la aceptación de la oferta de portabilidad. Asimismo, el conservador deberá realizar la inscripción en un plazo que no supere los 10 días hábiles desde que se recibe la solicitud. Además de disminuir los tiempos de trámite (tabla 1), **el cambio en los registros del conservador de bienes raíces es gratuito, excepto en casos en que al portar el crédito el nuevo monto supere al original.** En dicho caso, el cargo será solo por el diferencial.

**Figura 3: Proceso de Portabilidad Financiera**



Fuente: Elaboración Propia

### 3. LOS EFECTOS DE LA PORTABILIDAD FINANCIERA

Otras economías han implementado marcos normativos similares, permitiendo la movilidad de productos o servicios financieros. Es en este sentido que las experiencias de España y México han sido primordiales en la conformación de la ley chilena. De estos modelos, se destacan los efectos provistos por México: con más de 40.000 cambios en dos años aumentando el porcentaje de créditos refinanciados desde 1,6% a 14,3%.<sup>4</sup> Es importante mencionar que en estos países solo se permite la portabilidad de créditos hipotecarios y para el caso de España, también de cuentas de pago, en cambio **en Chile se permite portar otros créditos, como los de consumo** (tabla 2).

**Tabla 2: Leyes de portabilidad financiera según país**

País	Cuentas de pago (1)	Créditos hipotecarios	Otros créditos (2)
Chile	Si	Si	Si
Colombia	No	Si	No
México	No	Si	No
Nueva Zelanda	No	Si	No
Reino Unido	Si	No	No
Unión Europea	Si	No	No
Alemania	Si	No	No
España	Si	Si	No
Italia	Si	Si	No

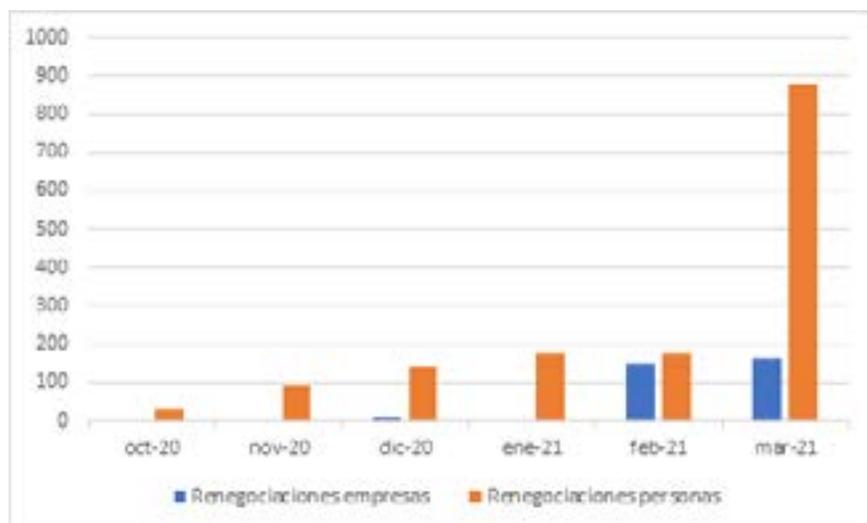
(1) Cuentas utilizadas en la ejecución de operaciones de pago como cuentas vista y cuentas corrientes.

(2) En esta categoría son considerados todos los créditos no asociados a la deuda hipotecaria como lo son créditos de consumo y créditos comerciales, entre otros.

Fuente: Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, 2020.

De acuerdo a información de la CMF, **desde la entrada en vigencia de la ley hasta marzo del 2021 se han realizado 1.826 renegociaciones de créditos asociadas a la portabilidad**. De estas, el 82% fueron realizadas por personas naturales, mientras el porcentaje restante (18%) correspondió a refinanciamiento de créditos por parte de empresas. Asimismo, la mayor parte de las renegociaciones (85%) se han llevado a cabo durante este año (gráfico 1).

**Gráfico 1: Renegociaciones asociadas a la portabilidad financiera por mes**

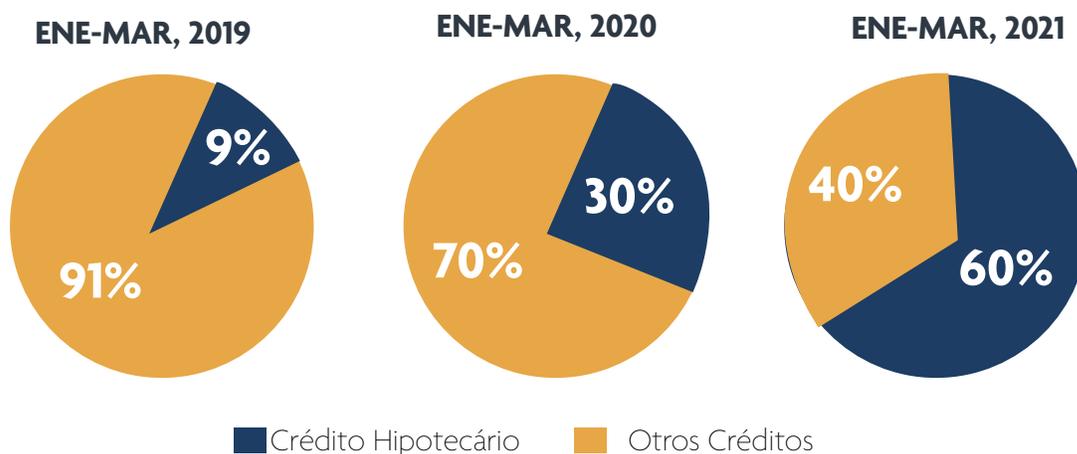


Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la CMF

<sup>4</sup>Instituto Milenio MIPP

Por otra parte, un **80% de las renegociaciones** por la ley de portabilidad son **asociadas a la cartera hipotecaria**. Es interesante señalar que la participación de este tipo de créditos en el total de renegociaciones ha cambiado sustancialmente en comparación a periodos anteriores. En particular, para 2021 el 60% de los créditos renegociados pertenecen a la cartera hipotecaria, cifra que es mayor a lo exhibido en 2019 y 2020 (gráfico 2).

## Gráfico 2: Renegociaciones por tipo de crédito



Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la CMF

Además de la reducción de costos fijos en la renegociación de créditos hipotecarios producto de la ley, estudios previos indican que la simplificación de este proceso conllevaría a un aumento de la fracción de hogares que renegocian su crédito hipotecario. Más aun, **producto de mejores condiciones alcanzadas al renegociar el crédito, se estima una ganancia promedio de \$940.000 por hogar.**<sup>5</sup>

## 4. Consideraciones al momento de solicitar la portabilidad

La ley de portabilidad financiera contempla la **obtención de mejores condiciones** en productos y servicios financieros respecto a lo pactado inicialmente, así como una **reducción en el tiempo y costos asociados al refinanciamiento**, representando una oportunidad importante para personas, micro y pequeñas empresas. Sin embargo, cabe señalar algunas consideraciones generales al momento de realizar una solicitud de portabilidad:

- ✓ Esta ley permite portar uno o más productos financieros, pudiendo efectuar solicitudes de portabilidad a distintos proveedores, permitiendo así una mejor comparación para la elección de la mejor oferta. **En este sentido, el SERNAC recomienda solicitar ofertas de portabilidad de a lo menos tres instituciones financieras.**
- ✓ La oferta de portabilidad se presenta en un documento estándar, lo cual facilita la comparación de las características de cada producto y/o servicio financiero; incluyendo indicadores como la **CAE** y el **Costo Total del crédito** que permiten comparar el producto vigente y el ofertado.<sup>6</sup> La inclusión de estos dos indicadores resulta relevante, ya que **una menor cuota mensual puede implicar un costo total significativamente mayor.**
- ✓ Al recibir la oferta de portabilidad **el cliente no está obligado a aceptarla** pudiendo quedarse con el proveedor original. Ello siempre que no se hubieren celebrado los contratos asociados a la portabilidad.
- ✓ Es importante recordar que **la nueva institución puede retractarse de la oferta en caso del incumplimiento de pago de deudas.** Por tanto, es importante no descuidar el pago de los servicios que se desean portar. Del mismo modo, **la solicitud puede incluir el compromiso del cliente en no aumentar la deuda por uso de líneas de crédito y/o tarjetas**, conjuntamente con el bloqueo de dichos productos hasta que se materialice la solicitud.

<sup>5</sup>/Carlos Madeira, 2020. "The potential impact of financial portability measures on mortgage refinancing: Evidence from Chile". Documento de trabajo N° 894, Banco Central de Chile.

<sup>6</sup>/ Para más información acerca de estos indicadores y la forma en la que interactúan revisar columna anterior "[El crédito hipotecario y su relevancia en hogares](#)".