



Efectos de la Nueva Regulación en los Seguros de Créditos Hipotecarios

Análisis en base a la disminución de costos debido a la ley
N°20.552

**División de Estudios
Septiembre 2012**

Resumen: El informe presenta la disminución en los costos de los créditos hipotecarios relacionados con la baja en las primas de los seguros debido a la entrada en vigencia de la Ley N°20.552 que establece la licitación obligatoria de los seguros por parte de las entidades crediticias.

Resumen Ejecutivo

El presente documento entrega un análisis sobre los efectos de la Ley N°20.552 sobre los seguros asociados a los créditos hipotecarios, modificación legal que reduce la prima de las coberturas y disminuye el costo total de los créditos. Se realiza una simulación del ahorro para el deudor en base a los antecedentes del Sernac Financiero y Superintendencia de Valores y Seguros.

- En torno a un 40% ha bajado el costo total de los seguros en las licitaciones, considerando todos los seguros complementarios a los créditos hipotecarios.
- En un 58% se han reducido los seguros de desgravamen en las licitaciones, beneficiando a 20.888 deudores hipotecarios.
- En un 27% ha bajado el costo de seguros de sismo e incendio en las licitaciones, beneficiando a 60.533 deudores hipotecarios.
- El seguro de desgravamen debe disminuir en el tiempo. La nueva fórmula de cálculo incorporada en la ley N°20.552 reduce la prima conforme se amortiza el crédito.
- Simulación: en el caso de un crédito hipotecario por 2.000 UF en una propiedad cuyo costo es de 2.500 UF se tienen los siguientes beneficios:
 - Ahorro en cuota mensual: \$10.650.
 - Ahorro en costo total del crédito: \$2.556.000
 - Disminución de la CAE: 0,42%
 - Disminución costo total del crédito: 3,6%

1. Introducción

En el presente informe se analiza el impacto en la carga anual equivalente¹ (CAE) y en el costo total del crédito generado por las disminuciones en los costos de los seguros de desgravamen y sismo e incendio.

La disminución en los seguros se debe a las licitaciones realizadas durante este año, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.552 que moderniza y fomenta la competencia en el sistema financiero. Las licitaciones se efectúan para los nuevos y antiguos créditos hipotecarios que poseen las instituciones crediticias.

Además, se menciona el efecto adicional de una caída en el seguro de desgravamen en la medida que se amortiza el monto del crédito en el tiempo.

En la minuta se entregan los antecedentes que dan cuenta de una importante caída en el costo de los seguros y se explica el impacto en la CAE, realizando la comparación antes y después de la licitación de los seguros. Finalmente, se presentan las conclusiones.

2. Disminución de los Seguros

Conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.552 que modifica el DFL N°251 del Ministerio de Hacienda (Ley de Seguros), este año comenzó la licitación de los seguros de desgravamen y sismo e incendio entre otros.

La modificación obliga a que toda institución crediticia debe licitar al mejor postor la cartera de los seguros asociados a sus colocaciones hipotecarias y que el monto de la prima deberá expresarse como proporción del monto asegurado entre otras reglamentaciones. Las entidades crediticias deben licitar seguros nuevos y existentes.

Las consecuencias de las licitaciones son que el valor de los seguros totales disminuye en un 40% aproximadamente. En particular, los seguros de desgravamen caen un 58% promedio con un rango entre 23,1% a 62,5% en las licitaciones. Por su parte, los seguros de sismo e incendio caen en promedio un 27% con un rango entre un 4,1% a 58,3% en las licitaciones.

Las tablas 1 y 2 presentan los resultados de las licitaciones hasta ahora realizadas. En la primera se presentan las licitaciones para seguros de desgravamen e invalidez total o parcial (ITP) y en la segunda las licitaciones de sismo e incendio entre otros.

¹ Carga Anual Equivalente es un indicador, que expresado en forma de porcentaje, revela el costo de un crédito hipotecario en un periodo anual, cualquiera sea el plazo y monto de la operación.

Tabla 1: Licitación de seguros de desgravamen

Institución	Cobertura póliza	Nº de deudores	Aseguradora	Tasa Adjudicada	Tasa Anterior	Disminución Porcentual
Banco Consorcio	Desgravamen	8.000	Metlife	0,0060%	0,0147%	59,2%
Scotiabank	Desgravamen (securitizados)	4.715	BBVA	0,0183%	0,0380%	51,8%
Ripley	Desgravamen	4.557	Itaú	0,0150%	0,0400%	62,5%
CCAF La Araucana	Desgravamen con ITP 2/3 ²	68	BCI	0,0101%	0,0266%	62,0%
M&V	Desgravamen con ITP 2/3	1.453	Mapfre	0,0070%	0,0091%	23,1%
Sn Sebastián Inmobiliaria S.A.	Desgravamen con ITP 2/3	2.095	BICE	0,0078%	0,0198%	60,6%
Total		20.888				58,25%³

Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros

Tabla 2: Licitación de seguros de sismo e incendio

Institución	Cobertura póliza	Nº de deudores	Aseguradora	Tasa Adjudicada	Tasa Anterior	Disminución Porcentual
BCI	Incendio y sismo	42.000	BCI	0,0215%	0,0305%	29,4%
Bandesarrollo	Incendio, sismo y cesantía	7.520	Mapfre	0,0473%	0,0636%	25,6%
Ripley	Incendio y sismo	4.088	Magallanes	0,0156%	0,0375%	58,3%
M&V	Incendio y sismo	1.124	Mapfre	0,0173%	0,0180%	4,1%
Principal (Cruz del Sur)	Incendio y sismo	5.733	Penta	0,0199%	0,0215%	7,6%
CCAF La Araucana	Incendio y sismo	68	RSA	0,0214%	0,0279%	23,2%
Total		60.533				27,22%³

Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros

3. Efecto en la CAE y costos totales

La disminución en la prima de los seguros licitados hasta ahora ha sido de un 40% aproximadamente, cifra que corresponde al promedio entre seguros de desgravamen y sismo e incendio.

Dicha disminución tiene un efecto importante en el costo total del crédito y puede ser ilustrado utilizando la información del Estudio de Créditos Hipotecarios realizado por el Sernac Financiero en julio de 2012. El Estudio del Sernac Financiero considera un crédito por 2.000 UF (\$45.164.600) a 20 años plazo.

En base a estos antecedentes se realizó una simulación que muestra que el valor de la cuota mensual disminuye en \$10.650, lo que se traduce en un ahorro anual de \$127.800. En tanto que, la caída del costo total del crédito es de \$2.556.000.

La CAE disminuye su valor desde un 5,91% a 5,49%. En la siguiente tabla se muestra la situación antes y después de la licitación.

² ITP 2/3 se refiere a invalidez total y permanente por al menos 2/3 de la capacidad de trabajo.

³ El promedio ponderado se calculó en base a los montos asegurados en UF.

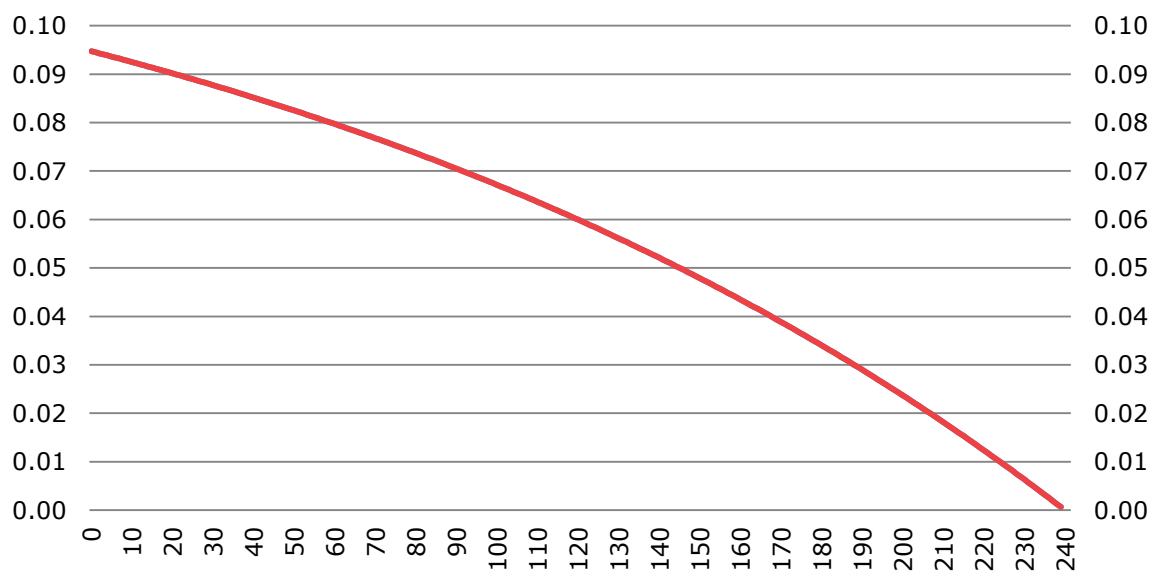
Tabla 3: Cambio del dividendo por licitación de seguros

Antes de la licitación		Después de la licitación	
Valor propiedad (UF)	2,500	Valor propiedad (UF)	2,500
Monto crédito (UF)	2,000	Monto crédito (UF)	2,000
Dividendo (UF)	14,22	Dividendo (UF)	13,75
Plazo (meses)	240	Plazo (meses)	240
Seguros totales (UF)	1,18	Seguros (UF)	0,71
Interés mensual	0,49%	Interés mensual	0,46%
CAE	5,91%	CAE	5,49%
Disminución CAE	0,42%		
Ahorro en cuota	10.650		
Disminución costo Total	2.556.000		

Fuente: Ministerio de Economía

Además, la Ley N° 20.552 señala que el costo del seguro de desgravamen deberá disminuir conforme se amortice la deuda, ya que la prima tiene una relación directa con lo adeudado. De esta forma, la cuota del crédito disminuirá en el tiempo. Por dicho concepto, se podrá obtener un ahorro adicional para el caso de los créditos hipotecarios, que en muchos casos antes del cambio en la normativa se mantenía constante el valor del seguro de desgravamen. El ahorro superará los \$200.000 en el costo total del crédito. En el gráfico 1 se muestra la evolución de la prima en el tiempo.

Gráfico 1: Evolución monto mensual a cancelar del seguro desgravamen (UF)



Fuente: Simulación, Ministerio de Economía

Si ambos efectos simulados son sumados se genera un ahorro de más de \$2.750.000 en el costo total del crédito debido a la nueva regulación de los seguros complementarios de los créditos hipotecarios.

4. Conclusión

En el presente informe se mostraron las implicancias de las licitaciones de los seguros desgravamen y sismo e incendio debido a la entrada en vigencia de la Ley N°20.552 que modifica la Ley de Seguros.

La caída total en el costo de estos seguros después de las licitaciones es en torno a un 40% de la prima respecto al valor existente previo a las licitaciones.

En el caso de un crédito hipotecario por 2.000 UF a 20 años plazo, el valor de la cuota mensual debido a las licitaciones disminuye en \$10.650 y el costo total del crédito en \$2.556.000. Además, la CAE disminuye su valor desde un 5,91% a 5,49%.

Por otra parte, el seguro de desgravamen disminuirá su valor en la medida que se amortice el capital, significando un ahorro extra para el deudor hipotecario de más de \$200.000 en el costo total del crédito.

Finalmente, si se suma ambos efectos se genera un ahorro de \$2.750.000 en el costo total del crédito, lo que representa una disminución de 3,6% en el costo total del crédito.