



BancoEstado

Santiago, 30 de octubre de 2018
S.R. 684272/slp

Señora
Carolina Paz del Río Barrio
Directora de Conducta de Mercado
Superintendencia de Bancos e
Instituciones Financieras
P r e s e n t e

Ref. Caso N°11816442 del 04.10.2018
Sr. Iván Hernán Rojas Bravo

De nuestra consideración:

Nos referimos a la presentación que realizara a esa Superintendencia don Iván Hernán Rojas Bravo, mediante la cual reitera su solicitud para que se incluya la información de gastos operacionales en el simulador de créditos hipotecarios disponible en el sitio web público de BancoEstado, así como también se corrija el cálculo de la Carga Anual Equivalente (CAE), el monto de la UF y valor del dividendo relativo a un simulador que adjunta en su requerimiento.

Al respecto, podemos informar lo siguiente:

1. En relación a la solicitud de informar los gastos operacionales en el simulador hipotecario de nuestro sitio público, reiteramos lo mencionado en su oportunidad, ante igual planteamiento que nos hiciera llegar a través de esa Superintendencia (N°11810714).

Actualmente estamos trabajando en ésta y otras mejoras en el simulador de créditos hipotecarios disponible en nuestro sitio público, las cuales estarán en producción disponibles para los usuarios, durante el primer semestre del 2019.

2. Respecto a la corrección de la Carga Anual Equivalente (CAE) de las simulaciones:

Se insiste en aclarar, que de acuerdo a las definiciones normativas vigentes para créditos hipotecarios, el cálculo del CAE no incorpora los gastos operacionales. La normativa vigente define que *“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.”*



BancoEstado

Por su parte, el Costo total del crédito hipotecario está definido en la misma norma como: *“El monto total que debe pagar el Consumidor, y que corresponde a la suma de todos los pagos periódicos definidos como dividendo en función del plazo acordado.”*

Para complementar lo anterior, se indica un extracto del archivo “AlcanceFinancieroHipotecario.pdf” emitido por el Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC), donde en su página 3 se indica lo siguiente:

“Los gastos operacionales (GGOO) se excluyen del cálculo de la CAE cuando estos son pagados por el consumidor de forma separada del crédito hipotecario, excepto cuando dichos gastos operacionales forman parte del mismo crédito. Consecuentemente, los gastos operacionales tampoco deben incluirse en el costo total del crédito, saldo que formen parte del crédito otorgado.

Lo anterior, también es válido para los gastos operacionales generados en procesos de renegociación hipotecaria y el cálculo del CAE Vigente”.

Dado lo anterior, señalamos que no hay temas pendientes de corrección en el cálculo del CAE realizado en el simulador disponible en nuestro sitio público.

3. Solicitud de corrección del valor de la UF y el cálculo del dividendo en pesos:

Es del caso informar, que el error reportado por el cliente fue una situación puntual del momento en que hizo la simulación y que fue corregida dentro del mismo día.

En efecto, a continuación se muestra el resultado de una de las simulaciones realizadas por el cliente, obtenido con fecha 29.10.2018, en la cual se observa que el valor de la UF está correctamente señalada.



BancoEstado

Monto del Crédito UF 2.400,00 80,00% de financiamiento

Plazo 20 años

CONDICIONES MUTUO HIPOTECARIO TASA FIJA:

- Tasa Fija en UF para todo el periodo de duración del crédito.
- Distintas alternativas de plazo, desde 8 a 30 años.
- Puedes elegir de 1 a 6 meses de periodo de gracia.
- A partir del segundo año, tienes la opción de no pagar 1 ó 2 dividendos anuales, definidos al solicitar el Crédito, a excepción de créditos con Subsidio.
- Puedes pagar tu Dividendo mediante PAC (Pago Automático de Cuentas) y lo descontamos de tu Cuenta Corriente, CuentaRUT ó Chequera Electrónica de BancoEstado.

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,00	3,10	3,25	2,90	3,00	3,20
Dividendo sin seguro en UF	28,1069	19,9309	16,8088	13,1453	11,3306	10,3189
Dividendo sin seguro en \$	770.882	546.641	461.011	360.535	310.762	283.015
Dividendo con seguro en UF	28,8407	20,6647	17,5426	13,8791	12,0644	11,0527
Dividendo con seguro en \$	791.007	566.767	481.137	380.660	330.888	303.141
Costo final del crédito (UF)	2.768,7044	2.975,7197	3.157,6646	3.330,9934	3.619,3230	3.978,9806
Carga Anual Equivalente (CAE)	3,63	3,71	3,83	3,48	3,54	3,71

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
Valor UF: 27.426,80 al 29/10/2018

Finalmente y por lo expuesto, el valor calculado en nuestro simulador hipotecario es correcto y se encuentra ajustado a la norma.

Saluda atentamente a usted,