

## Ley de Portabilidad Financiera y su aplicación a los beneficiarios Minvu

---

Santiago, 9 de septiembre de 2020.

### 1. ¿En qué consiste Ley de Portabilidad Financiera?

El 8 de septiembre entró en vigencia la Ley de Portabilidad Financiera. Esta iniciativa simplifica el procedimiento para cambiar los créditos y/o productos financieros entre instituciones financieras y reduce los costos para refinanciar créditos. Estos cambios facilitan el refinanciamiento, lo que permite mejorar las condiciones de los créditos, elevar la competencia y transparencia en el mercado financiero.

Esta nueva Ley facilita el refinanciamiento de créditos mediante una disminución en los costos y el número de trámites asociados al proceso. Adicionalmente, estas medidas mejoran la competencia del sector financiero, al disminuir las barreras para que los clientes busquen mejoras en tasas de interés y plazos.

La portabilidad está compuesta por dos modalidades:

- i. **Portabilidad estándar:** traspaso de cuentas corrientes, cuentas vista y créditos de consumo.
- ii. **Portabilidad con subrogación:** incluye créditos con garantías reales, como los hipotecarios.

Para abordar esta última portabilidad se crea la figura de **Subrogación Especial de Créditos**, que permite reemplazar el crédito, mantener vigente y trasladar las garantías a la nueva institución financiera.

El costo promedio de refinanciar el crédito hipotecario es cercano a \$700.000. Según información del Senado<sup>1</sup>, esta nueva **ley permitirá bajar un 59,6% los costos (de \$700.000 a \$285.000, por lo que la caída es de \$415.000, 14,5 UF)**, debido a la eliminación de procesos que ya no son necesarios, como la escritura en la notaría y algunos trámites en el Conservador de Bienes Raíces. En cuanto a los tiempos, **se rebajaría en 20 días el proceso de cambio.**

Esta Ley es especialmente beneficiosa en un contexto en que la tasa de créditos hipotecarios está en niveles históricamente bajos. Desde el año 2013 las tasas de créditos hipotecarios han mostrado una reducción sostenida de un rango de 4%-4,5% al 2,5% (Ver Anexo 1). Se debe tener en cuenta que un deudor refinancia su crédito cuando el beneficio futuro (disminución de dividendos por menor tasa de interés) es mayor al costo de cambiarse de institución. Por esta razón, se espera que la tasa de refinanciamiento aumente al disminuir los costos de la operación.

## 2. Antecedentes: ¿por qué era necesario aprobar esta ley?

Según el Informe de Inclusión Financiera en Chile (2019) de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), un 97% de la población adulta del país mantiene al menos un servicio o producto financiero. Asimismo, se destaca que las deudas son uno de los productos financieros más críticos para los hogares chilenos. Según la Encuesta Financiera de Hogares (2017), elaborada por el Banco Central, hay más de **3,2 millones de hogares con algún tipo de deuda, equivalentes a un 66% del total de hogares en Chile<sup>ii</sup>**. De acuerdo con datos de la misma encuesta, los hogares deudores gastan, en promedio, un **25% de su ingreso mensual en intereses y amortizaciones originado de sus obligaciones financieras. Dicho porcentaje es aún más alto para aquellos hogares de menores ingresos.**

Adicionalmente, más de la mitad de las personas encuestadas está dispuesta a cambiarse de institución, en particular ante una mejor oferta respecto a intereses o comisiones, o en razón de beneficios o calidad del servicio prestado<sup>iii</sup>.

Se espera que los más beneficiados sea la población de menores recursos, quienes encuentran mayores barreras para cambiar de institución.

## 3. Efectos de la ley en la tasa de refinanciamiento<sup>iv</sup> y los dividendos en los beneficiarios de los subsidios habitacionales con deuda

Esta medida ayudará a todos quienes refinancien sus créditos<sup>v</sup>, aunque esta minuta pondrá énfasis en los beneficiarios del subsidio DS 01 (Título 1 – Tramo 2 y Título 2) . Dependiendo del monto del crédito y la tasa pactada, esta iniciativa legal se traduce en menores dividendos:

- **Aumento en la tasa de refinanciamiento:** Un deudor refinancia su crédito cuando el beneficio futuro (disminución de dividendos por menor tasa de interés) es mayor al costo de la operación. Dado la baja en el costo del refinanciamiento, es razonable que la tasa de refinanciamiento aumente, especialmente en un contexto en que la tasa de créditos hipotecarios está en niveles históricamente bajos.
- **Caída en los dividendos:** dado el contexto de bajas tasas de créditos hipotecarios, es esperable que los nuevos créditos repactados generen menores dividendos. Tomando beneficiarios del DS 01 con créditos entre 2011 y 2019, se estima:
  - **Título 1 – Tramo 2:** una caída entre 0,30 UF y 0,86 UF mensuales en el dividendo. La reducción promedio sería de 0,53 UF (\$15.184).
  - **Título 2:** una caída entre 0,47 y 1,34 UF mensuales en el dividendo. La baja promedio sería de 0,84 UF (\$24.066).

Es importante mencionar que, si el nuevo dividendo es menor, esto no implica necesariamente que sea conveniente realizar el refinanciamiento. **Esto dependerá de**

**cuánto cae el dividendo y cuántas cuotas quedan por pagar.** Si se considera que el nuevo costo de refinanciar es de \$285.000, se estima que:

- **Título 1 – Tramo 2:** dado un dividendo que es 0,53 UF menor, conviene refinanciar si le quedan más de 18 cuotas.
- **Título 2:** dado un dividendo que es 0,84 UF menor, conviene refinanciar si le quedan más de 12 cuotas.

**Desde 2011, se estima que un total de 79.995 hogares cuentan con un crédito hipotecario para complementar el pago de su vivienda subsidiada. De los cuales, 40.738 hogares que podrían refinanciar sus créditos y recuperar los costos del proceso en pocos meses<sup>vi</sup> (Más información en el Anexo 2).**

La baja en los dividendos de los beneficiarios del Minvu, también tiene implicancias positivas en la reducción del costo en el programa Pago Oportuno<sup>vii</sup>.

#### 4. Portabilidad Financiera y propuesta Minvu

Para que los beneficiarios de los subsidios habitacionales puedan mejorar sus condiciones crediticias, se presentan una serie de medidas que buscan avanzar en las implicancias operativas del Minvu y mejorar las condiciones de los beneficiarios del Minvu.

##### 4.1. Implicaciones operativas Minvu y Gestión Hipotecaria para pago subsidios

Se espera un aumento en la refinanciación de los créditos. Actualmente, el Minvu registra 565 refinanciamientos en dos años, y considerando la experiencia de México, con una reforma similar subió de 1,6% a 14,3% en dos años, se podría llegar a 5.085 refinanciamientos en el mismo periodo.

**TABLA 1. Medidas para implementar Portabilidad Financiera en el Minvu**

Medidas	Problema Identificado	Responsable	Plazo
<b>1. Desarrollo protocolos de entrega de información desde los bancos mensualmente.</b>	Se requiere tener la trazabilidad de los créditos hipotecarios. Esto considerando que un crédito podría portarse a varias instituciones distintas.	DIFIN	30 días
<b>2. Evaluar desarrollo DINFO para obtener información automática de clientes portados. Disponer de una base de datos para que cartera hipotecaria pueda alojar información y el cruce de los datos.</b>	Los sistemas informáticos actuales no permiten realizar seguimiento o trazabilidad de créditos que refinancian de una institución financiera a otra. En la actualidad y considerando que los refinanciamientos no son un número importante, esto se realiza en forma manual.	DIFIN -DINFO	A definir por DINFO

<b>3. Aclaración definiciones jurídicas sobre la vigencia de las garantías estatales y de póliza de seguro.</b>	Para tener garantías estatales, un crédito hipotecario con subsidio debe cumplir con ciertos requisitos. Estos requisitos se cumplen siempre al inicio de un crédito. La dificultad es reconocer que un crédito hipotecario que se ha portado, una o más veces mantenga estas garantías.	DIFIN - DIJUR	10 días
<b>4. Entrega información a beneficiados por portabilidad (vías oficiales del Ministerio)</b>	Proceso de portabilidad genera dudas en los beneficiarios, por lo que se deberá desarrollar un proceso de respuesta a solicitudes.	Comunicaciones-SIAC-DIFIN	Continuo

Fuente: DIFIN del Minvu.

#### 4.2. Oportunidades para beneficiarios Minvu y comunicación

Respecto a las oportunidades para los beneficiarios de los subsidios habitacionales se propone avanzar en las siguientes iniciativas: (1) Manual de Preguntas y Respuestas, (2) Banner Comparativo, (3) Convenio de Refinanciamiento con Banco Estado, y (4) Plan de Educación Financiera.

**TABLA 2. Oportunidades para beneficiarios Minvu**

Medidas	Explicación	Contraparte	Plazo
<b>5. Manual preguntas respuestas subsidios Minvu</b>	La ciudadanía consultará respecto de la conveniencia de portarse a otro banco sin perder los beneficios Minvu (rebaja de dividendos y seguro de desempleo).	SIAC	10 días
<b>6. Banner comparativo en web con link “espejo” a plataforma CMF para simular baja de cuota</b>	Para ayudar a beneficiarios a ver si es conveniente el refinanciamiento, usar “calculadora online” de CMF para rebaja de créditos, en la página de Minvu.	DINFO - Comunicaciones	1 mes
<b>6. Convenio refinanciamiento automático cartera Banco Estado</b>	En el marco de las conversaciones con Banco Estado para rebajar la tasa de interés a los créditos con subsidio.	DIFIN - BANCOESTADO	Diciembre 2020
<b>7. Plan educación financiera hipotecaria</b>	Con el fin de mejorar el entendimiento del proceso de portabilidad financiera, y si conviene o no, apoyar y orientar a las personas en este proceso.	Comunicaciones SIAC DIFIN	2 meses

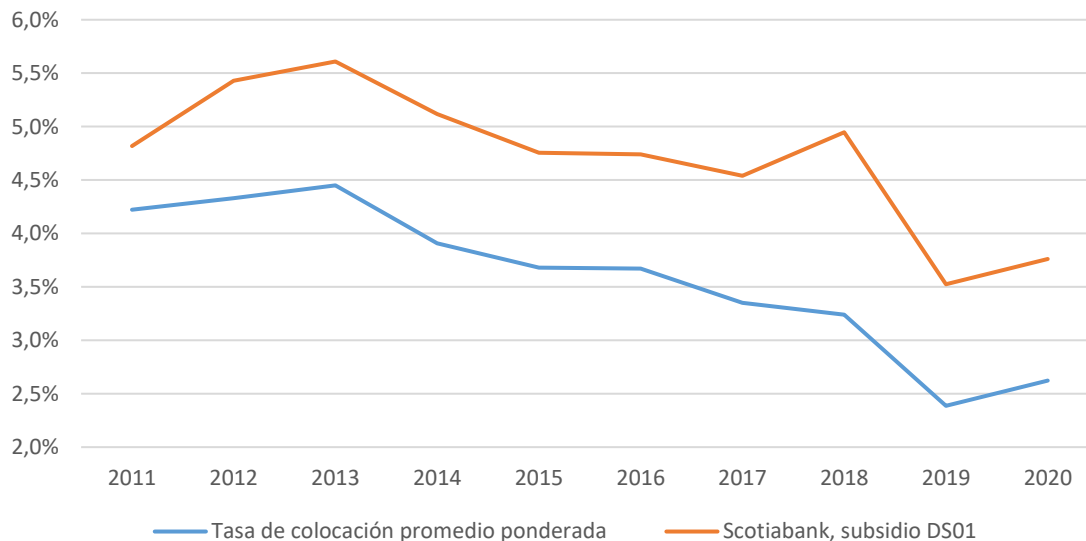
Fuente: DIFIN del Minvu.

## Anexo 1: Las tasas de los créditos hipotecarios han bajado de forma importante el último tiempo.

Desde el año 2013 las tasas de créditos hipotecarios han mostrado una reducción sostenida (con excepción del año 2018). La Figura 1 revela que las tasas promedio de colocación han bajado de un rango 4%-4,5% al 2,5%, mientras que las tasas de beneficiarios de subsidios<sup>1</sup> han disminuido desde el rango 5%-5,5% al 3,5%-4%.

Destaca que existe una diferencia en estas tasas, cercana a 1,2 puntos porcentuales, posiblemente por el riesgo que el banco asocia al beneficiario del subsidio. Esto ocurre a pesar de las garantías estatales y los seguros de desempleo.

**Figura 1: Tasas de Interés de Créditos Hipotecarios**



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Banco Central y Banco Scotiabank.

Nota: las tasas Scotiabank de los años 2019 y 2020 fueron estimadas a partir de la tasa de colocación promedio ponderada y las primas observadas en el período 2011-2018.

Esta trayectoria de tasas es relevante porque para que refinanciar el crédito sea una decisión adecuada, es necesario que las tasas actuales sean menores a las pactadas inicialmente, para poder acceder a un menor dividendo.

<sup>1</sup> Estos datos son obtenidos a través del Banco Scotiabank, aunque es esperable que sean generalizables al resto del sistema bancario.

## Anexo 2: Estimación de la baja de dividendos para los beneficiarios MINVU

A continuación, se analiza a los beneficiarios del subsidio DS 01 que han utilizado crédito hipotecario desde el año 2011 (sólo se considera el Título 1 – Tramo 2 y Título 2). La Tabla 1 muestra que desde ese año **79.995 hogares han tomado un crédito hipotecario para pagar su vivienda subsidiada**. Tomando la tasa de colocación de beneficiarios del DS01 y los precios topes de cada tramo de subsidio, es posible inferir un dividendo promedio. Para el caso de Título 1 – Tramo 2, el dividendo oscila entre 6,32 UF y 7,82 UF, mientras que en el caso del Título 2, el dividendo varía entre 9,94 UF y 12,29 UF.

**Tabla 1.** Subsidios pagados, dividendos pactados y remanente de crédito

	Subsidios Pagados	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Tasa de colocación Beneficiarios DS01	4,82%	5,43%	5,61%	5,12%	4,76%	4,74%	4,54%	4,95%	3,52%
Subsidios Pagados, según año de ejecución	Título 1 - Tramo 2	138	7.997	14.498	17.176	12.292	9.559	7.017	5.794	4.230
	Título 2	21	6.013	10.563	12.484	10.645	8.800	6.308	6.818	5.033
Subsidios Pagados que utilizan crédito hipotecario, según año de ejecución	Título 1 - Tramo 2	20	4.051	5.238	6.237	3.863	2.737	1.578	1.645	1.297
	Título 2	11	5.254	9.120	10.807	8.689	7.107	4.141	4.490	3.710
Dividendo Mensual Pactado	Título 1 - Tramo 2	7,23	7,68	7,82	7,45	7,19	7,18	7,03	7,33	6,32
	Título 2	11,37	12,07	12,29	11,71	11,29	11,28	11,05	11,51	9,94
Remanente de crédito a inicio de 2020	Título 1 - Tramo 2	987	1.040	1.079	1.102	1.128	1.160	1.188	1.220	1.244
	Título 2	1.550	1.635	1.695	1.732	1.773	1.822	1.867	1.918	1.955

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Banco Central y Banco Scotiabank.

### a. ¿Cuál sería el dividendo en caso de refinanciar a la tasa vigente?

Suponiendo que el crédito hipotecario se toma a inicios de cada año, es posible inferir cuánto es el remanente de crédito a mediados del año 2020. Luego, tomando esos remanentes y las tasas vigentes, es posible calcular los nuevos dividendos y ver qué tan diferentes son de los pactados inicialmente.

**Tabla 2.** Remanentes de crédito según año de crédito hipotecario y tramo de subsidio (en UF)

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Remanente de crédito	Título 1 - Tramo 2	987	1.040	1.079	1.102	1.128	1.160	1.188	1.220	1.244
	Título 2	1.550	1.635	1.695	1.732	1.773	1.822	1.867	1.918	1.955

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

La Tabla 3 muestra que los dividendos pactados inicialmente son superiores a los que se pueden pactar a la tasa vigente, con la excepción de los dividendos pactados el año 2019. La caída en dividendos puede llegar incluso a 1,34 UF en el caso del Título 2, mientras que en el Título 1 – Tramo 2 puede llegar a 0,86 UF. La mayor brecha se alcanza para los créditos pactados el año 2013, cuando la tasa de interés era de 5,61%.

**Tabla 3.** Meses en recuperar costos de refinanciar, con y sin portabilidad financiera

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
¿Cuántos años le quedan al crédito?		16	17	18	19	20	21	22	23	24
Título 1 - Tramo 2	Dividendo Mensual con tasa actual	6,93	6,99	6,96	6,85	6,77	6,74	6,70	6,68	6,63
	Diferencia con dividendo pactado	0,30	0,69	0,86	0,60	0,42	0,44	0,34	0,64	-0,31
	Meses para recuperar costos, sin PF	81,0	35,3	28,5	40,4	58,7	55,6	72,6	37,9	-
	Meses para recuperar costos, con PF	32,8	14,3	11,5	16,4	23,7	22,5	29,4	15,3	-
Título 2	Dividendo Mensual con tasa actual	10,89	10,99	10,94	10,77	10,64	10,59	10,52	10,50	10,43
	Diferencia con dividendo pactado	0,47	1,08	1,34	0,95	0,65	0,69	0,53	1,01	-0,49
	Meses para recuperar costos, sin PF	51,5	22,5	18,1	25,7	37,3	35,4	46,2	24,1	-
	Meses para recuperar costos, con PF	20,8	9,1	7,3	10,4	15,1	14,3	18,7	9,8	-

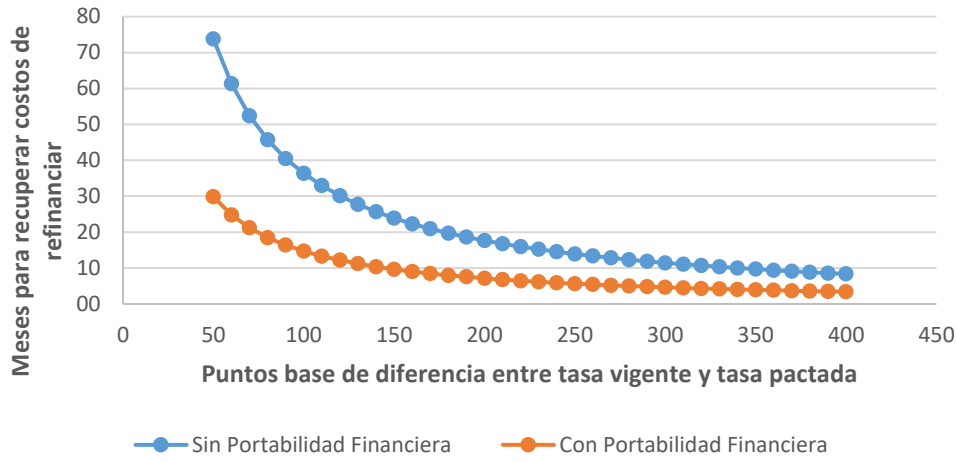
Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

### b. Si el dividendo es menor, ¿conviene refinanciar el crédito?

No necesariamente, conviene refinanciar si el beneficio futuro es mayor al costo de la operación. Considerando que el costo sin portabilidad financiera es de \$700.000 (equivalentes a 24,35 UF), se calcula cuántos meses demora un deudor en recuperar los costos (MRC) de dicho proceso con y sin los cambios de la Ley de Portabilidad Financiera. **Los beneficiarios del Título 2 presentan un mayor ahorro en los dividendos y, por ende, menos MRC. Luego, los MRC son relativamente pocos cuando la diferencia en tasas de interés es superior a 1%. Por último, los beneficios de la portabilidad financiera, al reducir el costo en 14,5 UF, logran bajar los MRC en casi un 60%.**

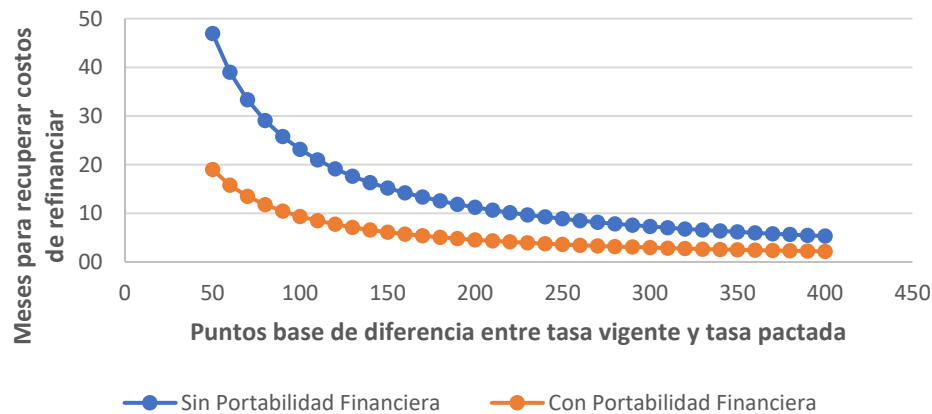
A modo de resumen, la Figura 1 muestra cómo se mueven los MRC frente a diferencias entre las tasas de interés pactada y vigente para un crédito de 25 años. En el Panel A, que muestra el caso del Título 1 – Tramo 2, se observa que para un MRC menor a 12 meses la diferencia entre tasas debe ser mayor a 120 puntos base. En el caso del Título 2, en el Panel B, este número cae a 80 puntos base.

**Figura 1.** Cambios en MRC frente a diferencias entre tasa de interés vigente y pactada  
**Panel A:** Crédito de 1.260 UF (Título 1 – Tramo 2 con pie de 10%)



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

**Panel B.** Crédito de 1.980 UF (Título 2 con pie de 10%)



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu

<sup>i</sup> <https://www.senado.cl/a-sala-portabilidad-financiera-respaldan-simplificar-y-agilizar/senado/2019-11-15/102538.html>

<sup>ii</sup> Según datos del Banco Central, desde 2013 un promedio de 6% de los créditos en el flujo hipotecario mensual habría correspondido a refinanciamientos, mientras que los restantes habrían sido otorgados a nuevos deudores y quienes aumentan deuda con créditos adicionales (Informe de Estabilidad Financiera – Segundo Semestre de 2019).

<sup>iii</sup> Según “Estudio Comparado: el Futuro del Dinero y la Banca de Consumo en Chile y EEUU”.

<sup>iv</sup> Según datos del Banco Central, desde 2013 un promedio de 6% de los créditos en el flujo hipotecario mensual habría correspondido a refinanciamientos, mientras que los restantes habrían sido otorgados a nuevos deudores y quienes aumentan deuda con créditos adicionales (Informe de Estabilidad Financiera – Segundo Semestre de 2019).

<sup>v</sup> Las personas sin subsidios tienden a tener créditos de mayor tamaño y tasas menores, mientras que lo contrario ocurre con beneficiarios de subsidios. Sin embargo, ante una caída de tasas y menores costo de refinanciar ambos se benefician.

<sup>vi</sup> Si entre ellos se selecciona a quienes pactaron a una tasa superior a 100 puntos base de la tasa vigente (tomando la tasa de colocación promedio anual).

<sup>vii</sup> [https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/Beneficio\\_Pago\\_Oportuno\\_251019.pdf](https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/Beneficio_Pago_Oportuno_251019.pdf)