EL MERCURIO

Fecha: 04/07/2025 Audiencia: 320.543 Sección: ECONOMIA
Vpe: $11.106.270 Tirada: 126.654 Frecuencia: 0
Vpe pág: $20.570.976 Difusión: 126.654
Vpe portada: $20.570.976 Ocupación: 53,99%

Obtuvo una tasa de interés semivariable de 3,47%, por debajo del promedio de 4,39%

Presidente Boric logra una baja tasa hipotecaria: expertos la califican de "poco común" para contexto económico

Especialistas afirman que el mandatario es el cliente "ideal", ya que tiene muy poco riesgo de no pago por la pensión vitalicia que recibirá una vez que deje el Gobierno.

CATALINA MUÑOZ-KAPPES

Pese a que la tasa hipotecaria promedio en las tres primeras semanas de junio fue de 4,39%, según el Banco Central (BC), el Presidente Gabriel Boric logró obtener una tasa sustancialmente más baja para la compra de su vivienda en San Miguel.

Según publicó La Segunda, el mandatario obtuvo una tasa de interés semivariable de 3,47% para la compra de una casa de UF 10.218, con un pie de 10% y a un plazo de 15 años en el banco Scotiabank. La vivienda es de 1939 y tiene una construcción total de 792 metros cuadrados.

Los expertos coinciden en que obtener la tasa que logró el gobernante para financiar la compra de su casa es inusual. "En casas usadas, en realidad, no es común ver esa tasa, a menos que el indicador de riesgo de la persona sea tan bajo que se le otorga una tasa especial", dice Teodosio Cayo, experto en tasación y presidente de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

Por ejemplo, la plataforma ComparaOnline arroja tasas de entre 4,45% y 5,94% para una transacción como la del Presidente Boric (ver infografía).

Costa: "Tasas no volverán a niveles prepandemia"

La obtención de una tasa baja por parte del mandatario se da en un escenario en que las tasas han continuado por sobre el promedio observado previo a la pandemia. Según el Informe de Estabilidad Financiera (IEF) del Banco Central del primer semestre del año, entre 2015 y 2019 la tasa hipotecaria promedio alcanzó un 3,3% real.

"Estimamos (que) las tasas no van a volver a niveles prepandemia probablemente, sino que con gran seguridad van a mantener algo por sobre esos niveles", dijo Rosanna Costa, presidenta del BC, en ese momento. Una de las causas que disparó las tasas de créditos hipotecarios en Chile fue la salida de casi US$ 50 mil millones del sistema financiero chileno producto de los retiros de las AFP, medida que el Presidente Boric aprobó cuando era diputado.

En el mundo político el Presidente recibió críticas por la condición ventajosa que obtuvo, principalmente desde la oposición. Diputados UDI oficiarán a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) por condiciones "absolutamente preferenciales" del mandatario para la compra de la casa en San Miguel.

"Una tasa en torno al 3,5% no es habitual en el escenario actual, donde las condiciones de financiamiento tienden a ser más exigentes. Sin embargo, es posible acceder a ella si la persona representa un perfil financiero sólido, con buen comportamiento crediticio, ingresos estables y bajo nivel de endeudamiento", afirma Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios.

El cliente "ideal"

Pese a que la tasa obtenida por el Presidente Boric es inusual, es un escenario que se puede dar cuando quienes piden un crédito hipotecario tienen una muy buena situación económica. Los expertos afirman que un cliente puede conseguir una menor tasa en un banco, dependiendo del riesgo que vea la institución financiera de no pago. En ese sentido, Santiago Truffa, académico del Centro de Estudios Inmobiliarios ESE U. de los Andes, dice que el Presidente Boric es un "cliente ideal".

"Yo creo que el Presidente, que, si bien es cierto, puso poco pie, si es que uno lo fuera a mirar crediticiamente, tiene una pensión vitalicia cuantiosa, más todo lo que él pueda trabajar siendo joven, es un cliente de bajo riesgo", afirma Truffa. "Es una buena tasa, pero también es un buen cliente. ¿Quién, a los menos de 40 años, tiene una pensión vitalicia de esa naturaleza? Para cualquier departamento de riesgo es un cliente ideal", comenta.

A principios de junio, senadores de oposición presentaron un proyecto de ley que establece una edad mínima de 65 años para que los expresidentes reciban la pensión vitalicia. Actualmente, los exmandatarios perciben una dieta que supera los $7 millones, además del pago de otros gastos, como de traslado y de funcionamiento de oficinas.

Con todo, Truffa apunta que el hecho de que se le haya permitido dar un pie del 10% (equivalente a UF 1.124 o $44 millones) es menos común. "Aquí en Chile, esto está regulado y Basilea III dice que los créditos deben tener desde un 20% o más de pie. Por lo tanto, ese 10% a pie es relativamente anómalo. No es que no se pueda, pero es relativamente anómalo", agrega.

Consultados por "El Mercurio", desde Scotiabank Chile indicaron que "el producto contratado cumplió con los requisitos técnicos, objetivos y estandarizados exigidos por el Banco para su contratación y que se ajusta a las condiciones ofertables para el tipo de producto". Además, resaltaron que "cuando la tasa es semivariable, tiene una tasa fija conocida durante los primeros años, pero que luego varía anualmente". Es decir, la tasa pactada por el Presidente Boric podría luego subir o reducirse.

4,39%
fue el promedio de las tasas hipotecarias en las tres primeras semanas de junio.

Menor tasa, menor dividendo

La reducción de la tasa de interés en un crédito hipotecario implica un menor dividendo. Según La Segunda, el Presidente Boric deberá desembolsar mensualmente alrededor de $2,5 millones para financiar su vivienda.

"La tasa obtenida en este caso representa más de 50 puntos base por debajo del promedio de mercado. Esta 'rebaja' es de UF 4, aproximadamente, es decir, $160.000 mensuales. Lo anterior se podría explicar, pues se trata de un perfil con muy bajo riesgo crediticio, ya que se trata de una figura pública con alta estabilidad financiera", indica Luis Novoa, gerente general en Chile Sotheby's Realty.

Por otro lado, tener un menor dividendo implica que la capacidad de endeudamiento es mayor. "Un dividendo mensual más bajo, producto de una tasa de interés menor, puede mejorar la capacidad de endeudamiento de una persona en el largo plazo, ya que reduce su carga financiera. Esto, a su vez, puede facilitar el acceso a otros productos financieros en mejores condiciones", señala Sergio Novoa.

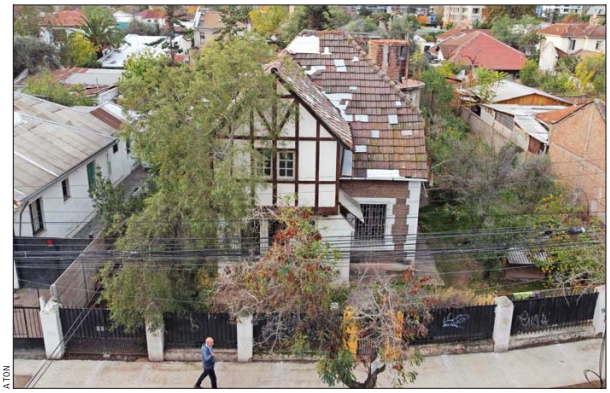
Simulaciones de crédito hipotecario para una vivienda como la del Presidente Boric

Propiedad de UF 10.218, con 10% de pie, crédito a plazo de 15 años

Banco	Crédito	Tasa (%)
Bice	Hipotecario Clásico/ Full Elección	5,05
Edwards	Hipotecario Tasa Fija	5,59
Santander	Hipotecario Universal/ Super Hipoteca	5,94
Security/Principal	Hipotecario Clásico	5,94
BancoEstado	Hipotecario Ecovivienda/Recursos Propios	4,55
Consorcio	Hipotecario	4,49
Scotiabank	Hipotecario Fines Generales/ Tasa Fija	5,03
BCI	Hipotecario Tasa Fija/ Universal	5,33
Itaú	Hipotecario Tasa Fija	5,35
Banco de Chile	Hipotecario Tasa Fija	5,59
Scotiabank	Hipotecario Universal	4,55
Coopeuch	Hipotecario	4,45
Security/Principal	Hipotecario Universal	5,7
Metlife	Hipotecario Universal	5,25
Security	Hipotecario Mutuo Estándar/Universal	5,34
Security	Hipotecario Variable	5,14
Scotiabank	Hipotecario Tasa Semivariable	4,55
Itaú	Hipotecario Variable	4,71

Fuente ComparaOnline

EL MERCURIO



ATON

La propiedad del Presidente Boric en San Miguel costó UF 10.218. Tiene 792 metros cuadrados construidos.

> ***El Presidente compró una vivienda con sus fondos personales, con un crédito**, como cualquier chileno adquiere (una vivienda) en un barrio de clase media, (en) un barrio histórico".*
>
> **TOMÁS DE REMENTERÍA**
> SENADOR PS

> *Aprovechándose de su cargo, no tuvo ningún pudor en acceder a condiciones que ningún otro chileno podría obtener (...) **podríamos estar ante un eventual 'Caso Caval 2.0' a partir de la tasa de interés y las condiciones".***
>
> **JUAN MANUEL FUENZALIDA**
> DIPUTADO UDI

> ***Queda dando vuelta a qué nivel del banco se vio este crédito hipotecario**, dado que un presidente no creo que lo vea un ejecutivo de cuentas. Esperamos que el banco sea lo más transparente posible en su comunicación".*
>
> **MIGUEL MELLADO**
> JEFE DE BANCADA DE DIPUTADOS RN

> ***El Presidente y su familia también tienen derecho a tener su vivienda**, es su primera vivienda, sin duda las condiciones hoy día son onerosas para todas las familias".*
>
> **HÉCTOR BARRÍA**
> JEFE DE BANCADA DE DIPUTADOS DC

> ***Siendo un cliente PEP, se debe haber realizado un examen muy riguroso**, por lo que cuesta imaginar que haya algo irregular, el tratamiento de las autoridades llega al preciosismo".*
>
> **JAIME ARAYA**
> DIPUTADO IND.-PPD

> ***Esto se suma a muchos otros privilegios** de los cuales está acostumbrado a gozar el Presidente Gabriel Boric, y que pueden explicar su desconexión total con la realidad y el dolor que sufren los chilenos".*
>
> **CRISTIÁN ARAYA**
> JEFE DE BANCADA DIPUTADOS REPUBLICANOS