

**ANT.:** Investigación reservada del  
mercado bancario. Rol N°  
1763-10 FNE.

**MAT.:** Informe de Archivo.

**Santiago, 03 DIC 2012**

**A : FISCAL NACIONAL ECONÓMICO**  
**DE : JEFE DIVISIÓN INVESTIGACIONES**

Sugiero a usted el archivo de los antecedentes, en base al análisis que se expone a continuación:

#### **I. ANTECEDENTES**

1. Con fecha 16 de septiembre del año 2010, esta Fiscalía inició una investigación de oficio respecto de la oferta de seguros asociados a créditos hipotecarios.
2. Lo anterior, debido a que a la época de inicio de la investigación, medios de prensa habían dado cuenta de supuestas diferencias entre los precios cobrados por los seguros asociados a créditos hipotecarios otorgados por las instituciones bancarias, y los otorgados por las compañías de seguros.
3. Al no disponerse de una explicación de la diferencia de precios observada, se hizo necesario recabar información en el mercado, con objeto de comprobar la posible ocurrencia de eventuales conductas anticompetitivas. A este respecto, se consideró fundamentalmente, la importancia del mercado involucrado, por cuanto estos seguros son contratados de modo forzoso al momento de pactarse el financiamiento para la adquisición de viviendas, en particular créditos hipotecarios, lo que podría afectar a un número muy importante de consumidores, en especial, aquellos que los contratan por medio de instituciones bancarias.

## II. LA INDUSTRIA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

4. Para analizar los antecedentes anteriores, se deben observar tanto el mercado de créditos hipotecarios como los mercados individuales de seguros asociados a los mismos. Relación producida por exigencias regulatorias o de la institución crediticia respectiva al momento de pactar un crédito hipotecario.
5. Los créditos hipotecarios, según la normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras ("SBIF")<sup>1</sup>, se pueden otorgar bajo tres modalidades diferentes: (i) letras de crédito<sup>2</sup>, (ii) mutuos hipotecario endosables<sup>3</sup> y (iii) mutuos hipotecarios no endosables<sup>4</sup>.
6. La industria de créditos hipotecarios se caracteriza por tener un amplio número de oferentes, los que incluyen instituciones bancarias, cajas de compensación y cooperativas de ahorro y crédito, entre otras<sup>5</sup>. A pesar de este hecho, una porción significativa de este tipo de deuda se concentra en la industria bancaria, lo que lleva a centrar el análisis en dicho segmento. Lo anterior, se observa en el siguiente cuadro:

---

<sup>1</sup> Capítulo 9-1 y Capítulo 8-4 de la Recopilación Actualizada de Normas de la SBIF.

<sup>2</sup> Este crédito se financia con un instrumento que emite el banco, llamado "*letra hipotecaria*". Éstas pueden ser vendidas en la Bolsa de Valores o ser adquiridas por el propio banco, obteniéndose así los recursos que financian el crédito otorgado al deudor.

<sup>3</sup> Este tipo de préstamos está sustentado en una escritura de contrato, la cual se vende en el mercado a través de un endoso, que permite al titular del contrato de pago entregarlo a terceros para su financiamiento. La administración del crédito queda radicada en el banco, por lo que el deudor siempre deberá tener comunicación con éste.

<sup>4</sup> En este caso la institución financia el préstamo con recursos propios y no puede ser transferido mediante endoso. Su regulación queda circunscrita a lo que se pacte en el respectivo contrato, por lo que permite mayor flexibilidad en sus condiciones.

<sup>5</sup> En efecto, respecto de las cooperativas, el D.F.L. N° 5 (texto refundido de la Ley General de Cooperativas), en su artículo 86, incluye entre las operaciones que éstas pueden efectuar el otorgamiento de mutuos hipotecarios, mutuos hipotecarios endosables y préstamos en letras de crédito. Por otra parte, en lo referido a las cajas de compensación de asignación familiar, la Ley N° 18.833 (nuevo estatuto general para las cajas de compensación de asignación familiar) las autoriza efectuar estas operaciones en su artículo 21.

**Cuadro N° 1**  
**Composición de la Deuda Hipotecaria de los Hogares**

<b>Deuda Total (en %)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Bancaria</b>	71,8	72,6	72,3	71,6	71,5
<b>No Bancaria</b>	28,2	27,4	27,7	28,4	28,5

  

<b>Deuda Hipotecaria (en %)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Bancaria</b>	83,7	85,7	85,7	85,6	85,5
<b>No Bancaria</b>	16,3	14,3	14,3	14,4	14,5

Fuente: Informe de Estabilidad Financiera 2010, Banco Central de Chile.

7. La deuda hipotecaria bancaria tuvo una participación estable -sobre el 85% del total de créditos- entre los años 2005 a 2008. Según el Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central del segundo semestre del año 2011, tanto la deuda hipotecaria bancaria como no bancaria habrían crecido cerca de un 13% el año 2008. Sin embargo, para los años 2009, 2010 y 2011, la deuda bancaria habría crecido a tasas superiores al 8% cada año, mientras que la deuda no bancaria habría sufrido una contracción, pasando a crecer solamente un 0,1% el año 2009 y a decrecer los años 2010 y 2011. De esta forma, actualmente la deuda hipotecaria a través de bancos es todavía superior al 85%.
  
8. Conforme con lo descrito anteriormente, en especial, la participación preponderante que ostentan las instituciones bancarias en créditos de vivienda, el análisis se centrará en la estructura de mercado de dichas instituciones. Las participaciones de mercado de los distintos bancos en el referido segmento son las siguientes:

**Cuadro N° 2**

**Participaciones de Mercado: Stock de Colocaciones de Créditos Hipotecarios**

	2008	2009	2010	2011
Santander	24,3%	23,7%	23,7%	23,3%
Estado	24,5%	25,1%	23,7%	21,7%
Chile	14,1%	14,4%	14,9%	16,4%
BCI	10,3%	9,9%	9,8%	9,9%
BBVA	8,4%	8,1%	8,3%	8,6%
Scotiabank	7,8%	7,5%	7,1%	6,9%
Corpbanca	4,2%	4,6%	5,3%	5,3%
Itaú	2,4%	2,6%	2,9%	3,2%
Security	1,3%	1,4%	1,5%	1,8%
Falabella	1,1%	1,1%	1,2%	1,3%
Otros (1)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
<b>Sistema Bancario</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
C3	63%	63%	62%	61%
C4	73%	73%	72%	71%
HHI	1656	1653	1604	1546

Fuente: Elaboración propia en base a información pública de la SBIF.

(1) Otros incluye a seis instituciones bancarias.

9. De acuerdo a Cuadro N° 2, se observa que para todos los años, los cuatro bancos de mayor tamaño son el Banco Santander Chile (“Banco Santander”), Banco del Estado de Chile (“Banco Estado”), Banco de Chile (“Banco de Chile”) y Banco de Crédito e Inversiones (“Banco BCI”), de forma similar a otros segmentos en la industria bancaria. Luego les siguen el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile (“Banco BBVA”), Banco Scotiabank Chile (“Banco Scotiabank”) y CorpBanca (“CorpBanca”), con participaciones mayores al 5% el año 2011. El índice HHI da cuenta de un mercado moderadamente concentrado<sup>6</sup>. Además, cabe señalar que no se observan grandes cambios en la estructura de mercado, en particular, en lo referido a participaciones e índices de concentración.

### III. LA INDUSTRIA DE SEGUROS ASOCIADOS A CRÉDITOS HIPOTECARIOS

10. Conforme con la normativa de SBIF, son obligatorios para contratar un mutuo hipotecario endosable: i) un seguro de incendio por el valor del inmueble, hasta la extinción del importe total de la deuda; y ii) un seguro de

<sup>6</sup> Ver “Guía para el análisis de operaciones de concentración”, de octubre de 2012, de la Fiscalía Nacional Económica.

desgravamen por el monto equivalente al saldo insoluto de la deuda<sup>7</sup>. En tanto, para el caso de las letras de crédito, el único seguro obligatorio es el seguro de incendio<sup>8</sup>. Además, las instituciones financieras pueden exigir de manera adicional el seguro de sismo, como parte de la política comercial de cada empresa<sup>9</sup>.

11. A su vez, existen otros seguros que pueden ser contratados voluntariamente al momento de tomar un crédito hipotecario, tales como el seguro de cesantía o el seguro de invalidez.

12. El presente informe analizará el mercado de los principales seguros asociados a créditos hipotecarios, específicamente, los seguros de desgravamen, incendio y sismo. Lo anterior, considerando que estos tres seguros son aquellos con mayores primas totales en el mercado asegurador para el año 2011, incluyendo aquellos seguros relacionados con créditos hipotecarios.

### III.1 Seguros de desgravamen

13. Estos seguros pertenecen a la categoría de seguros de vida, segmento del mercado en el cual compiten más de treinta compañías aseguradoras. El año 2011 fueron 25 instituciones las que ofertaron este seguro. Las participaciones de mercado de cada una de dichas empresas son las siguientes:

---

<sup>7</sup> "Mutuos hipotecarios endosables", Capítulo 8-4, número I.1., letras e) y f), de la Recopilación Actualizada de Normas de la SBIF (Circular N° 3.427, de 27 de febrero de 2008).

<sup>8</sup> El capítulo II.A.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central, "Normas sobre operaciones hipotecarias con letras de crédito", numeral I.17, señala: "Si en el inmueble hipotecado hubiere edificios, éstos deberán estar asegurados contra el riesgo de incendio mientras se encuentre vigente el préstamo. El referido seguro se contratará por el deudor a favor del banco por una suma no inferior al monto del préstamo o, su caso, se podrá convenir con la empresa bancaria que ésta contrate el seguro por cuenta del deudor, siempre que se le informe previamente sobre los costos de las respectivas primas. En caso de que no contratarse el seguro o no pague oportunamente las primas, podrá hacerlo el emisor con cargo al deudor. El emisor queda facultado para efectuar el pago de las primas de seguro y sus renovaciones y el deudor queda obligado a reembolsar las sumas que el emisor hubiere desembolsado, debidamente reajustadas, más un interés anual igual al que devengue el crédito, con el pago del dividendo más próximo".

<sup>9</sup> Ver el numeral 1 del Anexo Confidencial de este informe.

**Cuadro N° 3**

**Participaciones de Mercado: Prima Directa en Seguros de Desgravamen**

	2008	2009	2010	2011
Santander	20,7%	21,0%	23,5%	20,7%
BanChile	14,3%	16,5%	16,2%	17,2%
Cardif	12,4%	13,3%	12,5%	12,3%
BCI Vida	8,0%	9,0%	9,5%	11,5%
Metlife Chile	15,1%	10,4%	9,5%	9,6%
Sura	5,1%	4,5%	6,8%	6,9%
Ohio National	2,3%	4,5%	4,8%	4,9%
BBVA Seguros de Vida	5,6%	4,3%	4,6%	4,9%
CorpVida	2,1%	0,8%	2,0%	3,4%
BICE Vida	3,7%	3,7%	2,1%	1,6%
Otros	10,7%	12,0%	8,5%	7,0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
C3	50%	51%	52%	50%
C4	62%	61%	62%	62%
HHI	1.185	1.180	1.261	1.217

Fuente: Elaboración propia en base a información pública de la Asociación de Aseguradores de Chile A.G. (AACH).

14. Conforme al Cuadro N° 3 puede observarse que las compañías aseguradoras que ostentan una mayor participación de mercado (salvo una) son precisamente aquellas relacionadas con los bancos de mayor tamaño, y que fueron mencionados previamente. Este es el caso de Santander Seguros de Vida, Banchile Seguros de Vida y BCI Seguros de Vida, las cuales ostentan el primer, segundo y cuarto lugar, respectivamente, del mercado para el año 2011.

15. Esto podría explicarse -a lo menos en parte-, debido a que dichas instituciones contratan los seguros asociados a los créditos con sus empresas relacionadas, lo que les da una escala suficiente para ser actores de importancia en este mercado<sup>10</sup>.

16. Además, en este mercado también son relevantes las compañías aseguradoras como Cardif Seguros de Vida y Metlife Chile Seguros de Vida, que alcanzan 12,3 y 9,6% de participación respectivamente. El índice HHI da cuenta de un mercado moderadamente concentrado (para los años

<sup>10</sup> Ver el numeral 2 del Anexo Confidencial de este informe.

2008 y 2009 el índice es incluso menor a 1200, lo cual da cuenta de un mercado no concentrado).

### III.2 Seguros de incendio

17. Los seguros de incendio pertenecen a la clasificación de seguros generales, en la cual participan cerca de una treintena de aseguradoras. Durante el año 2011, según datos de la Asociación de Aseguradores de Chile A.G. ("AACH"), 18 empresas ofrecieron este seguro. Las participaciones de mercado de cada una de las referidas empresas son las siguientes:

**Cuadro N° 4**  
**Participaciones de Mercado: Prima Directa en Seguros de Incendio**

	2008	2009	2010	2011
RSA Seguros	21,8%	22,8%	24,1%	22,4%
Mapfre Seguros Generales	11,3%	12,0%	13,6%	17,1%
Liberty Seguros	9,2%	11,3%	12,2%	11,0%
Chilena Consolidada	12,6%	11,4%	10,9%	10,9%
Penta Security	12,4%	13,4%	12,5%	10,7%
Chartis Chile	16,0%	11,7%	8,4%	9,2%
BCI Seguros Generales	6,0%	5,3%	5,8%	6,0%
ACE Seguros	3,1%	4,6%	5,4%	5,3%
Aseguradora Magallanes	2,6%	3,4%	3,0%	3,1%
Consortio Nacional de Seguros	2,1%	1,7%	1,6%	1,6%
Otros	2,9%	2,4%	2,5%	2,7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
C3	50%	48%	50%	51%
C4	63%	60%	62%	61%
HHI	1.315	1.307	1.336	1.311

Fuente: Elaboración propia en base a información pública de la AACH.

18. Para los seguros de incendio se observa que las empresas relacionadas a instituciones bancarias no son actores relevantes. De hecho, la única empresa relacionada que aparece dentro de las 10 empresas con mayor participación de mercado es BCI Seguros Generales, con apenas un 6% de mercado el año 2011.

19. De conformidad a lo observado, existen cinco empresas con más de un 10% de participación de mercado el año 2011 y ocho empresas que

superan el 5%. Además, el índice HHI es cercano a los 1300 puntos, lo que da cuenta de un mercado que al igual que el mercado de seguro de desgravamen exhibe niveles moderados de concentración.

### III.3 Seguros de sismo

20. Los seguros de sismo pertenecen, al igual que los seguros de incendio, a la categoría de seguros generales. El año 2011 también fueron 18 empresas las que ofrecieron este tipo de seguros, exhibiendo las siguientes participaciones de mercado:

**Cuadro N° 5**  
**Participaciones de Mercado: Prima Directa en Seguros de Sismo**

	2008	2009	2010	2011
Mapfre Seguros Generales	14,4%	15,9%	21,3%	21,5%
RSA Seguros	20,6%	20,7%	18,6%	20,4%
Liberty Seguros	13,3%	11,4%	11,7%	12,7%
Penta Security	10,2%	11,7%	10,3%	9,4%
Santander Generales	7,3%	10,2%	9,8%	8,9%
Chartis Chile	14,9%	11,4%	8,3%	7,5%
Chilena Consolidada	9,6%	7,8%	7,5%	7,0%
BCI Seguros Generales	3,8%	4,1%	5,1%	4,7%
ACE Seguros	2,3%	2,6%	3,0%	3,1%
Aseguradora Magallanes	1,5%	1,9%	2,1%	2,4%
Otros	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
C3	50%	48%	52%	55%
C4	63%	60%	62%	64%
HHI	1.302	1.273	1.306	1.349

Fuente: Elaboración propia en base a información pública de la AACH.

21. Al igual que para los seguros de incendio, BCI Seguros Generales es la única empresa relacionada a instituciones bancarias que se encuentra entre los 10 actores más relevantes del mercado, con solamente un 4.7% de participación. La estructura de este mercado es similar a la del seguro de incendio, con siete empresas sobre 5% de participación de mercado y un índice HHI cercano a los 1300 puntos.

22. En resumen, conforme se ha podido apreciar, respecto de los seguros pertenecientes a la clasificación de seguros generales (incendio y sismo),



las instituciones relacionadas a bancos tienen participaciones reducidas, mientras que para el seguro de desgravamen, dichas instituciones gozan de participaciones de mercado más importantes.

23. Una posible explicación para lo constatado es que el segmento de seguros de vida es de mayor cuantía en cuanto a tamaño, medido a través de la prima directa, que el de seguros generales (la primera categoría casi el doble que la segunda para el año 2011<sup>11</sup>). Conforme lo anterior, para un oferente de crédito hipotecario la constitución de una empresa relacionada para servir al mercado de seguros de vida se hace relativamente más rentable que la creación de una aseguradora para atender al segmento de seguros generales.

#### **IV. MERCADO RELEVANTE**

24. Para el caso actual, se definen como mercados relevantes cada uno de los tres mercados de seguros asociados a créditos hipotecarios analizados en la sección anterior, vale decir, seguros de desgravamen, incendio y sismo.

25. Cabe considerar que los tres mercados relevantes no tienen sustitutos cercanos -desde el punto de vista de la demanda de los consumidores-, debido a que dos de estos seguros son obligatorios (desgravamen e incendio) y el tercero puede ser exigido por las instituciones crediticias de la plaza (sismo). De esta manera, los consumidores no tienen la posibilidad de sustituir estos productos.

26. No obstante lo anterior, se debe tener presente que los seguros pueden ser contratados directamente con la compañía de seguros relacionada a la entidad crediticia con la que se obtiene el crédito o de manera independiente con las compañías de seguros no relacionadas a ella.

27. En relación con el mercado relevante geográfico, éste abarca el territorio nacional, debido a que las instituciones oferentes en los mercados descritos tienen, en su mayoría, cobertura y sucursales a nivel nacional.

---

<sup>11</sup> La prima directa para el año 2011 de seguros generales fue de 78 millones de UF mientras que para los seguros de vida esta cifra ascendió a 147 millones de UF, según datos de la AACH.

## V. PRINCIPAL RIESGO COMPETITIVO: VENTA ATADA

28. En el informe sobre mercado bancario encargado por esta Fiscalía a los economistas González y Gómez Lobo, de la Universidad de Chile<sup>12</sup>, se explican e identifican ciertos riesgos en esta industria: i) la existencia de costos de cambio para los consumidores; ii) las asimetrías de información para los clientes; y iii) la realización de ventas atadas por parte de los bancos. En el mismo estudio, relacionado con los seguros de créditos hipotecarios, los autores mencionan que el potencial riesgo asociado a dichos seguros podría ser una venta atada entre el crédito hipotecario y el seguro. Por lo tanto, se analiza dicha conducta a continuación.

29. En términos simples, esta figura consiste en la obligación de adquirir conjuntamente productos, no pudiendo el cliente obtenerlos por separado uno de otro. El reproche fundamental a ella en sede de libre competencia<sup>13</sup> es que posibilita extender una posición dominante desde un mercado hacia otro, constituyéndose en un abuso capaz de excluir competidores<sup>14</sup>.

30. Respecto de la práctica de venta atada, el TDLC ha señalado: “(...) [P]ara que las conductas (...) puedan ser calificadas como prácticas que impiden, restringen o entorpecen la libre competencia, o que tienden a producir dichos efectos (...) se requiere que: (i) los productos o servicios incluidos en las ofertas conjuntas sean diferentes y no se vendan separadamente (...); (ii) TCH tenga poder de mercado en el servicio que sólo vende en forma empaquetada (...); (iii) la vinculación produzca o tienda a producir el efecto

---

<sup>12</sup> “Competencia en Servicios Bancarios a Personas”, de Andrés Gómez-Lobo y Aldo González, 2010, resumen ejecutivo páginas 6 y 7.

<sup>13</sup> En la jurisprudencia extranjera es posible encontrar varios casos en que se ha reprochado esta práctica. Por ejemplo, en la experiencia europea se pueden mencionar el caso Tetra Pak (*Tetra Pak International SA v Commission of the European Communities*, Case C-333/94 ECJ judgment (1996)), que involucraba la venta atada de envases de cartón asépticos (para alimentos) y no asépticos y, además, el caso Microsoft (Case T-201/04, *Microsoft v Commission* [2007] ECR II-000, [2007] 5 CMLR 846), que trataba la venta atada de sistemas operativos y programas para navegación en Internet.

<sup>14</sup> Por ejemplo, esta figura se daría en el caso de una empresa dominante en el mercado de bebidas de fantasía carbonatadas, que obligara a sus clientes a adquirir estos refrescos junto con, por ejemplo, aguas minerales o cervezas -productos respecto de los cuales no goza de posición dominante-. Al obligar a los consumidores a adquirir estos últimos productos en conjunto con aquél, es capaz de extender su posición desde ese mercado al de las aguas minerales o cervezas, en este ejemplo.

*de inhibir el ingreso o de excluir competidores en el mercado del producto atado o potencialmente más competitivo (...); y (iv) dicha modalidad de comercialización carezca de una justificación o explicación alternativa al abuso de poder de mercado”<sup>15</sup>.*

31. Se debe destacar que la figura de las posibles ventas atadas en el mercado de créditos hipotecarios ha sido abordada por la autoridad recientemente. En efecto, la SBIF emitió la Circular N° 3.505, de fecha 22 de septiembre de 2010 -modificada por la Circular N° 3.513, de fecha 15 de noviembre de 2010-, en la que estableció restricciones para vincular la tasa de interés del crédito hipotecario a la mantención de una cuenta corriente u otro producto en el banco, imponiendo requisitos para estos efectos, principalmente, que se trate de un solo producto -utilizado para el pago automático del crédito-, y que la comisión para éste sea fija durante el período del crédito<sup>16</sup>. De esta forma, se trata de manera específica la relación entre créditos hipotecarios y productos asociados que faciliten el pago del mismo, en particular, cuentas corrientes.

32. Dada la estrecha relación que presentan los mercados descritos en secciones anteriores, la potencial fuente de abuso es que las instituciones bancarias condicionen la venta del crédito hipotecario a la contratación obligatoria de los seguros asociados con el mismo banco, constituyendo

<sup>15</sup> Sentencia N° 97/2010, de fecha 4 de marzo de 2010, en demanda de Voissnet contra Compañía de Telecomunicaciones de Chile, considerando noveno.

<sup>16</sup> Circulares N° 3.505, de fecha 22 de septiembre de 2010 y N° 3.513, de fecha 15 de noviembre de 2010, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Las referidas normativas señalan: *“En relación con las cláusulas de los contratos, este Organismo mira también con preocupación que en los créditos hipotecarios de largo plazo la tasa de interés convenida esté condicionada a la mantención de una cuenta corriente u otro producto, toda vez que, por diferentes razones (cierre de la cuenta por parte del banco, alza de comisiones que el cliente no acepte u otras) se puede poner término al producto o servicio elevando la tasa de un crédito a largo plazo. Al respecto se dispone que en adelante, para pactar una tasa de interés de un crédito hipotecario condicionado a la mantención de otro producto, o bien un descuento en el cobro de intereses con esa condición, deberán cumplirse los siguientes requisitos:*

*i) Que se trate de un solo producto y que éste sea utilizado para el pago automático del crédito, como es el caso de una cuenta corriente bancaria, una cuenta a la vista o una tarjeta de crédito;*  
*ii) Que la comisión para ese producto sea fija durante el período del crédito;*  
*iii) Que el cambio en la tasa aplicada, o la eliminación del descuento, no proceda cuando el cierre del producto obedezca a causas imputables al banco; y,*  
*iv) Que las condiciones de tasa de interés y comisiones sean debidamente informadas, con antelación al otorgamiento de la respectiva escritura de mutuo, a los clientes interesados en contratar los créditos”.*

una venta atada<sup>17</sup>. Se debe diferenciar el concepto de venta atada al de empaquetamiento<sup>18</sup>, situación en la cual el consumidor podría contratar el seguro asociado al crédito hipotecario de forma independiente con una compañía de seguros.

33. Al respecto, según información recabada durante el curso de la investigación, de las instituciones bancarias analizadas que otorgan créditos hipotecarios, sobre el 95% de los seguros asociados a créditos otorgados entre los años 2007 y 2010 fueron contratados directamente con el respectivo banco<sup>19</sup>. Lo expuesto podría ser indicio de una exigencia por parte de los bancos a contratar el seguro con ellos mismos, constituyéndose de este modo en una venta atada.

34. Sin embargo, existen varios factores que permiten descartar esta situación. Por una parte, todos los bancos respecto de los cuales se cuenta con información, muestran clientes -si bien en un número reducido- que efectivamente contrataron sus seguros directamente con compañías aseguradoras. Lo anterior permite descartar que exista una obligación impuesta por parte de los bancos para contratar estos seguros con ellos.

35. Al respecto, el informe "Competencia en Servicios Bancarios a Personas" citado anteriormente, menciona que *"(...) [s]i bien los bancos en Chile permiten que el seguro de degravamen [sic] y catástrofe sea contratado con otra institución, condicionan su aceptación a un trámite de aprobación por parte del banco. Este trámite puede ser largo y engorroso para los clientes, lo cual a la larga desincentivará la contratación del seguro en otra institución. Es lógico que el banco verifique la póliza de la cual él será en parte beneficiario, pero también es cierto que los bancos pueden extender este tiempo artificialmente [sic] con el fin de hacer poco atractiva dicha opción al cliente"*.

<sup>17</sup> En inglés "tying", práctica que ocurre cuando el oferente de un producto exige al comprador comprar a su vez otro producto, en conjunto con el primero. "Competition Law", Richard Whish, 6th Ed., OUP, 2009. pág. 679.

<sup>18</sup> En inglés "mixed bundling", práctica que ocurre cuando dos productos se pueden adquirir separadamente, no obstante que su adquisición conjunta conlleva un descuento. "Competition Law", Richard Whish, 6th Ed., OUP, 2009. pág. 680.

<sup>19</sup> Ver el numeral 3 del Anexo Confidencial de este informe.

36. Así, el estudio confirma que no existe una obligación por parte de los bancos a contratar los seguros con ellos mismos, pero deja abierto un posible problema en cuanto a las trabas que podría haber en el proceso de contratación externo. Al respecto, se debe tener en cuenta el costo de transacción y costo de búsqueda adicional para los consumidores que involucra la contratación de los seguros con las compañías aseguradoras. En efecto, en algunas ocasiones, las mismas exigen el pago de un año completo o de la totalidad del valor del seguro para el crédito, lo cual supone un costo financiero adicional. Aún cuando se pueda contratar por períodos reducidos de tiempo (en periodicidad mensual o anual), se debe incurrir en el costo de renovar el seguro cada año o simplemente de tener que pagar un mayor número de cuentas. Lo anterior puede suceder para cada uno de los tres seguros que se estudian en este informe. Esto implica una ventaja para los bancos al momento de ofrecer los seguros debido a la comodidad para los clientes de pagar todos los servicios en una misma cuenta.

37. Sumado a lo anterior, se debe considerar que los seguros tienen como objetivo cubrir las posibles pérdidas que enfrentaría el banco en caso de los siniestros mencionados. Al respecto, si un consumidor lo contrata independientemente, debe acreditar constantemente que está vigente, y el banco debe monitorear de manera continua dicha situación. En el caso en que un seguro sea contratado directamente con el banco, los referidos costos de monitoreo se reducen.

38. Considerando lo expuesto, cabe señalar que en el caso del presente informe no se observan ventas atadas, ya que no se ha acreditado que los bancos obliguen a los clientes a obtener el crédito hipotecario en forma conjunta con un seguro ofrecido por él, observándose, por el contrario, libertad de parte de los clientes para poder contratar tales seguros de forma independiente<sup>20</sup>, no obstante que sea una baja proporción la de casos en los cuales los clientes efectivamente hagan uso de esta opción.

---

<sup>20</sup> Al respecto, es pertinente tener presente la Sentencia 25/2005, del TDLC, de fecha 3 de agosto de 2005, en demanda de Héctor Sotomayor contra Entel PCS, que rechazó dicha acción precisamente porque la venta de los elementos en conjunto en ese caso (equipo, la tarjeta SIM y el

## VI. LICITACIÓN DE SEGUROS ASOCIADOS A CRÉDITOS HIPOTECARIOS

39. La Ley N° 20.552, publicada con fecha 17 de diciembre de 2011, que moderniza y fomenta la competencia del sistema financiero, modificó, entre otras disposiciones legales, el artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 ("Ley de Seguros"), del año 1931, estableciendo que *"(...) los bancos, cooperativas, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, cajas de compensación de asignación familiar, y cualquier otra entidad que tenga dentro de su giro otorgar créditos hipotecarios, en adelante entidades crediticias, que en virtud de operaciones hipotecarias con personas naturales contraten seguros de desgravamen por muerte o invalidez e incendio y coberturas complementarias tales como sismo y salida de mar, por cuenta y cargo de sus clientes, con el objeto de proteger los bienes dados en garantía o el pago de la deuda frente a determinados eventos que afecten al deudor, deberá cumplir con las siguientes normas, en el proceso de licitación del que trata este artículo"*.

40. De esta forma, se establecen condiciones para la contratación de seguros asociados a créditos hipotecarios con personas naturales por parte de las referidas instituciones crediticias, tales como: i) los seguros deben ser contratados de forma colectiva, vía licitación pública y con bases preestablecidas por parte de la entidad crediticia; ii) la asignación por la entidad crediticia deberá ser al oferente que presente el menor precio, incluyendo la comisión para el corredor de seguros; iii) los seguros deberán convenirse exclusivamente sobre la base de una prima expresada como un porcentaje del monto asegurado; iv) no podrán estipularse comisiones o pagos a favor de la entidad crediticia asociados a la contratación o gestión de estos seguros, a la cobranza de las primas, o por cualquier otro concepto, salvo el derecho del acreedor a pagarse su crédito con la indemnización en caso de siniestro.

---

suministro telefónico) no estaba condicionada a la de los otros, requisito propio para configurar esta conducta. En efecto, en el considerando duodécimo de esa Sentencia, el TDLC señaló: *"[Así, atendido] (...) que la comercialización de paquetes de prepago implica la adquisición conjunta del equipo, la tarjeta SIM y el suministro telefónico, dicha conducta no configura el ilícito de la venta atada, toda vez que aún siendo una forma de venta conjunta de productos, (...) la venta de uno de los elementos no está condicionada a la de los otros, requisito propio de esta práctica restrictiva de la libre competencia"*.

41. Lo anterior obliga a las instituciones crediticias a licitar públicamente con bases preestablecidas y contratar colectivamente sus carteras de seguros asociados a créditos hipotecarios. Además, obliga a que dichas instituciones tengan como variable de elección el precio ofertado por la aseguradora y, adicionalmente, les impide estipular comisiones o pagos en su favor.
42. Para la implementación de esta ley, tanto la SBIF como la SVS emitieron circulares<sup>21</sup> para definir las condiciones mínimas que deberán contemplar las referidas bases de licitación y la información que deberá entregarse a los deudores asegurados.
43. Cabe señalar que hay instituciones que ya llevaron a cabo las licitaciones de sus carteras de seguros, dándose los resultados esperados en cuanto a bajas en los precios. Así, a modo ejemplar, se ilustran a continuación algunas de las licitaciones efectuadas:

---

<sup>21</sup> Con fecha 21 de marzo 2012, la SVS y la SBIF emitieron Normas Conjuntas de Carácter General, N° 330 (de la SVS) y N° 3530 respecto de bancos, N° 147 respecto de cooperativas y N° 62 respecto de filiales (de la SBIF), referidas a la contratación individual y colectiva de seguros asociados a créditos hipotecarios, condiciones mínimas que deberán contemplar las bases de licitación de éstos e información que se deberá entregar a los deudores asegurados. Además, con esa misma fecha, la SVS emitió la Norma de Carácter General N° 331, referida a las condiciones y coberturas mínimas que deberán contemplar los seguros asociados a créditos hipotecarios a que se refiere el artículo 40 del D.F.L. N° 251.

**Cuadro N° 6**

**Licitaciones de carteras de seguros hipotecarios**

Entidad	Tipo de Seguro	N° Deudores	Adjudicataria	Baja de precio
Banco Consorcio	Desgravamen	8000	Metlife	59,24%
Scotiabank	Desgravamen	4715	BBVA	51,84%
Ripley	Desgravamen	4557	Iatú	62,50%
CCAF La Araucana	Desgravamen	68	BCI	61,97%
M & V	Desgravamen	1453	Mapfre	23,08%
San Sebastián Inmobiliaria	Desgravamen	2095	Bice	60,61%
BCI	Incendio y sismo	42000	BCI	29,45%
Bandesarrollo	Incendio y sismo y cesantía	7520	Mapfre	25,62%
Ripley	Incendio y sismo	4088	Magallanes	58,29%
M & V	Incendio y sismo	1124	Mapfre	4,11%
Principal (Cruz del Sur)	Incendio y sismo	5733	Penta	7,59%
CCAF La Araucana	Incendio y sismo	68	RSA	23,15%

Fuente: Comunicado de prensa de la SVS (disponible en [http://www.svs.cl/sitio/admin/Archivos/com\\_20120824-01.PDF](http://www.svs.cl/sitio/admin/Archivos/com_20120824-01.PDF))

## VII. CONCLUSIONES

44. Se realizó un análisis sobre la estructura de mercado de los créditos hipotecarios y sus principales seguros asociados, observándose índices de concentración moderados.
45. La principal conducta analizada se refiere a la posible existencia de ventas atadas entre los créditos hipotecarios y los seguros asociados a ellos. Al respecto, se observa que si bien existe un alto número de clientes que contratan los seguros ofrecidos por la misma institución crediticia con la que adquieren el crédito hipotecario, no se ha constatado que exista obligación de contratarlos con ella, pudiendo hacerlo con un tercero. Considerando lo anterior, se observa, más bien, una posible disminución de los costos de transacción para consumidores e instituciones crediticias contratando los seguros ofrecidos por éstas.
46. Relacionado con lo anterior, cabe destacar la nueva normativa contemplada en la Ley N° 20.552 e implementada conjuntamente tanto por la SVS como por la SBIF, bajo la cual las instituciones crediticias tendrán que licitar abiertamente sus carteras de seguros asociados a créditos hipotecarios, lo cual debiese tender a producir bajas de precios en el mercado, debido a que dichas instituciones deben tener como variable de asignación el precio ofertado por la compañía de seguros.



47. Sin perjuicio de lo anterior, si bien esta División considera que las condiciones que deben cumplir los procesos licitatorios mencionados se ajustan a estándares razonables de competencia, resulta conveniente monitorear los referidos procesos licitatorios, con el fin de velar por la libre competencia en el mercado.

48. Conforme el mérito de lo expuesto, se recomienda al Sr. Fiscal -salvo su mejor parecer- el archivo de los antecedentes.

Saluda atentamente a usted,



**RONALDO BRUNA VILLENA**  
**JEFE DIVISIÓN DE INVESTIGACIONES**



BAY