

Tabla de Contenido

1. Marco Teórico	3
1.1. Créditos Hipotecarios	3
1.2. Teoría de Prepago	3
1.3. Prepago Óptimo	4
1.4. Prepago Subóptimo	5
1.5. Características del Mercado de Créditos Hipotecarios	7
1.6. Ley de Portabilidad Financiera	9
1.7. Information Value, Weight of Evidence y Credit Risk Scorecard	11
1.8. Regresión Logística y Backtesting	12
2. Bases de datos	14
2.1. Sistema de Deudores - Comisión para el Mercado Financiero	14
2.1.1. Características de los Deudores (D03)	14
2.1.2. Información de Deudores Artículo 14 LGB (D10)	15
2.1.3. Tasas de Interés Diarias por Operaciones (D32)	16
2.2. Información Pública del Banco Central de Chile	18
2.3. Información Pública de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)	19
3. Metodología	22
3.1. Preparación de los Datos	22
3.2. Algoritmo de Matching	22
3.3. Creación de Variables de Prepago	24
3.3.1. Prepago General	24
3.3.2. Prepago Óptimo y Subóptimo	24
3.4. Transformación y Segmentación de datos	25
3.5. Balanceo de Base de Datos	27
3.6. Implementación de Modelos Logit	28
3.7. Variables Explicativas	29
4. Análisis Exploratorio de Competencia Interbancaria	30
4.1. Segmentos de Mercado	30
4.2. Competencia entre Segmentos	31
4.2.1. Variación de Participación	31
4.2.2. Tasas de Interés	32
4.3. Competencia intra Segmentos	32
4.3.1. Banca Premium	32
4.4. Refinanciamientos	33
4.4.1. Todos los Refinanciamientos	34

4.4.2. Refinanciamientos y Participación	34
5. Resultados	36
5.1. Modelo General	36
5.2. Modelos por tipo de Prepago	38
5.2.1. Prepago Óptimo	39
5.2.2. Prepago Subóptimo	39
5.3. Comparación entre Modelos	40
5.3.1. Ajuste, Precisión y Exhaustividad	40
5.3.2. Análisis Multivariado	41
5.3.3. Similitudes	42
5.3.4. Diferencias	42
5.3.5. Instituciones Bancarias	42
5.4. Análisis de Sensibilidad: Ley de Portabilidad Financiera	43
5.4.1. Efectos Esperados	43
5.4.2. Magnitud de efectos	44
5.4.3. Sensibilidad	44
6. Discusión	46
6.1. Análisis de resultados	46
6.1.1. Prepago Óptimo y Subóptimo	46
6.1.2. Instituciones Financieras	47
6.2. Efecto Esperado de la Ley de Portabilidad Financiera	48
6.3. Limitaciones del Trabajo	48
6.3.1. Datos	48
6.3.2. Créditos no refinanciados	48
7. Conclusión	49
Bibliografía	50
Anexo A. Clasificación de variables y desempeño del modelo	52