

Créditos Hipotecarios
Tasa Final para el cliente
Ranking Marzo 2018



Importante: se autoriza a citar total o parcialmente la información de este informe citando como fuente www.mimejortasa.cl.



Créditos Hipotecarios: Tasa Final para el cliente

Ranking Febrero 2018

Muestra: 9 bancos que concentran el 98,4% del stock de créditos hipotecarios a junio 2017.

Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.

Fecha de simulación: 20 de marzo 2018.

Objetivos:

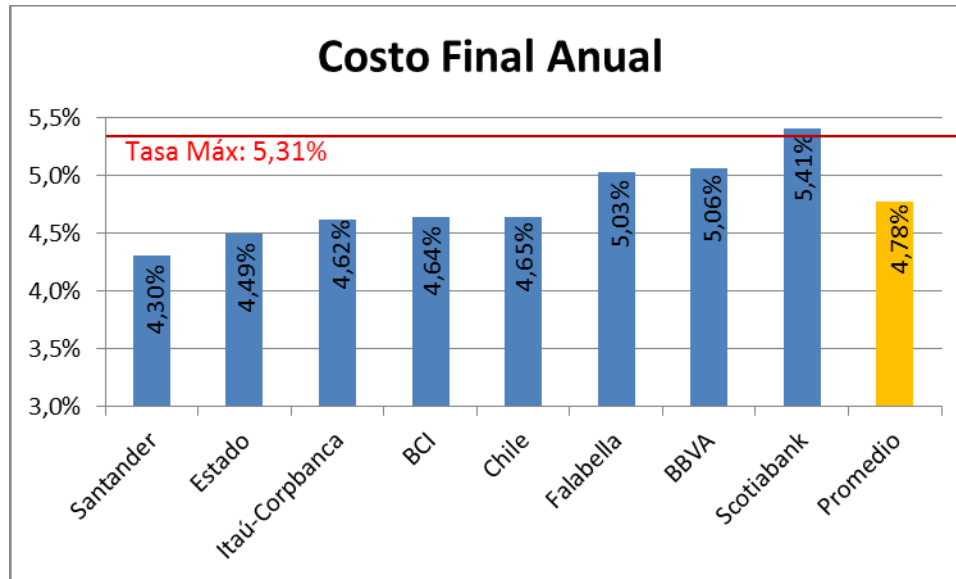
- Determinar si el CAE es verdaderamente la tasa final para el cliente, según nuestra metodología.
- Establecer las diferencias entre el CAE y la Tasa Final para el cliente.
- Establecer un ranking según la tasa final del cliente.

Producto: crédito hipotecario a tasa fija para compra de vivienda nueva, 3.000 UF, con 20% de pie, a 25 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es UF+ **5,31% anual**.

NOTA: para acceder al informe completo (2 UF), que contiene 4 ranking (3.000 UF, con 20% de pie, a 20 y 25 años; 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 y 25 años), o si desea un ranking específico con otros parámetros de monto, plazo y % de pie, contáctese con nosotros a contacto@mimejortasa.cl.

Ranking: crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 25 años



Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente	Diferencia ente CAE y Tasa Final (puntos base)	CTC (Metodología Sernac)
1	Santander	12,80	31,23	3,99%	4,30%	31,48	3.839
2	Estado	12,98	42,24	4,24%	4,49%	25,33	3.893
3	Itaú-Corpanca	13,14	42,70	4,33%	4,62%	29,31	3.942
4	BCI	13,15	45,31	4,24%	4,64%	40,22	3.945
5	Chile	13,14	48,80	4,28%	4,65%	36,57	3.941
6	Falabella	13,67	42,24	4,75%	5,03%	28,30	4.102
7	BBVA	13,70	43,52	4,76%	5,06%	29,84	4.110
8	Scotiabank	14,18	41,45	5,07%	5,41%	33,99	4.253
	Promedio	13,34	42,19	4,46%	4,78%	31,88	

Fuente: elaboración propia en base a simulaciones de página web de los bancos.
 Nota: en los casos de Banco Estado y Falabella, las simulaciones de los bancos no entregan información sobre los gastos iniciales, por lo que se asignó un promedio. ¿O se debería suponer que estos gastos corren por cuenta del banco? ¿De dónde tanta bondad sin siquiera publicarla?

Para todos los casos, el CAE calculado por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. En promedio dicha diferencia es de 31,88 puntos base en la tasa, la cual bien podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

Banco Santander es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,30% anual; Scotiabank es el más caro con UF+5,41% anual.

En promedio, para este crédito consultado, el costo final es UF+ 4,78% anual, con un dividendo final de UF 13,34 (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 42,19.

La diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 111 puntos base en la tasa de costo final. ¿Simple diferencia? Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente **\$6.889.254**.

En este ejemplo se dan dos casos interesantes...

Caso 1, destacado en color verde:

BCI ocupa el 4° lugar a pesar de tener un dividendo mayor que Banco de Chile (5° lugar), debido a los menores gastos iniciales, los cuales hacen que termine con un costo final menor (UF+4,64% vs UF+4,65% anual), que es lo que en definitiva le interesa al cliente.

Se ilustra de manera práctica tres conclusiones extremadamente importantes:

- a) No siempre el crédito más barato es aquel que ofrece una menor cuota (dividendo).
- b) El CAE calculado por los bancos es un indicador imperfecto (metodología): si se compara estos dos créditos, podría llevar a conclusiones equivocadas.
- c) La metodología del Sernac, de calcular el costo total del crédito (CTC) como la suma lineal de los dividendos, es **IMPERFECTA**, y puede inducir a error.

Caso 2, destacado en color rojo: incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), Scotiabank registra un costo final para el cliente mayor a la Tasa Máxima Convencional de UF + 5,31% anual.

¿Qué está en juego? Diferencia en Valor Presente entre el crédito más caro y el más barato...

Tal como señalamos en el ranking mostrado anteriormente, para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente **\$6.889.254**.

En los otros créditos simulados (que aparecen en el informe completo), tal diferencia es la siguiente:

Resumen	Costo Final al cliente UF+%		Diferencia en Mínimo y Máximo	
	Mínimo	Máximo	En puntos base tasa costo final	En Valor Presente \$
3.000 UF, 20% pie, 20 años	4,22%	5,31%	109,3	5.631.620
3.000 UF, 20% pie, 25 años	4,30%	5,41%	110,5	6.889.254
6.000 UF, 20% pie, 20 años	4,11%	5,08%	97,1	10.544.980
6.000 UF, 20% pie, 25 años	4,25%	5,02%	77,5	10.036.842

- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 20 años: ***Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente \$5.631.620.***
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años: ***Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente \$10.544.980.***
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años: ***Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente \$10.036.842.***

Mensaje final para SBIF y Sernac: ¡pónganse las pilas!

ANEXOS

1. Simulación banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$80.901.000)	Tasa Fija (%)	3,49 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.180.200)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$64.720.800)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años		Región	Región Metropolitana
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	20	3,49%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$391.892	UF 14,5324
Opción 1	15	3,29%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$472.901	UF 17,5364
Opción 2	25	3,62%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$345.059	UF 12,7956

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$61.485
Estudios de Títulos	\$94.384
Gastos Notariales	\$94.384
Borrador Escritura	\$74.159
Impuesto al Mutuo	\$517.764

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,99%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$94.054.472

2. Simulación banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,27	3,47	3,52	3,52	3,77	4,13
Dividendo sin seguro en UF	28,3936	20,3388	17,1153	13,8752	12,2822	11,5326
Dividendo sin seguro en \$	765.688	548.474	461.547	374.172	331.214	310.997
Dividendo con seguro en UF	29,0875	21,0327	17,8092	14,5691	12,9761	12,2265
Dividendo con seguro en \$	784.400	567.186	480.259	392.884	349.926	329.710
Costo final del crédito (UF)	2.792,4016	3.028,7068	3.205,6596	3.496,5931	3.892,8444	4.401,5278
Carga Anual Equivalente (CAE)	3,86	4,03	4,05	4,02	4,24	4,55

3. Simulación Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 64.720.536 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Mi](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Dividendo Final (con seguros)
25 años	3,94%	4,28%	13,1350 UF 354.210 Pesos
23 años	3,94%	4,29%	13,7840 UF 371.712 Pesos
23 años	3,94%	4,29%	13,7840 UF 371.712 Pesos

[Solicitar Aprobación](#) [Mostrar esta alternativa](#) [Mostrar esta alternativa](#)

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.906,09 UF

Renta Líquida Mensual: 51,44 UF | 1.387.072 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,276 UF

Seguro de Incendio: 0,1638 UF

Seguro de Sismo: 0,198 UF

Dividendo sin los Seguros: 12,4972 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 48,80 UF [Ver Detalle](#)

4. Simulación banco BCI

Simula las condiciones que deseas para comprar tu:
Casa [Modificar](#)

¿Qué tipo de tasa quieres?

Tasa fija (UF) Tasa fija + variable (UF)

¿Cuál es el valor de la propiedad?

UF 3000 \$ 80.900.670

¿Cuál es el monto del pie que entregarás?

UF 600 20 %

¿Cuál es el monto del crédito que deseas solicitar?

UF 2400 \$ 64.720.536

¿En cuántos años deseas pagar el crédito?

25 años

¿En qué fecha aproximada deseas comprar?

Marzo 2018

Tu dividendo mensual será

\$ 354.542 / UF 13,15

Tasa anual en UF	3,95%
CAE	4,24%
Plazo	25 años
Dividendo sin seguros	UF 12,64
Seguro desgravamen	UF 0,21
Seguro incendio - sismo	UF 0,30
Gastos operacionales	\$ 1.221.767
Costo total del crédito	UF 3.919,07

Acepto los términos y condiciones de la simulación.

Obtener aprobación en línea

Volver a simular

Valor UF al día de hoy: \$26.966,89

5. Simulación banco BBVA

Detalle de simulación

Tipo de Tasa ?

Tasa Fija

Tipo de Propiedad ?

Casa Departamento

Valor Propiedad

Simular Otro Valor

UF 2.400,00 UF 3.600,00

Pie ?

Simular Otro Valor

UF 200,00 UF 2.300,00

Plazo

5 años 25 años

Meses de Gracia ?

1 meses 6 meses

Valor Dividendo:

\$ 369.446

Costo Total Crédito: UF 4.110,00 ?

Financiamiento: 80,00%

Monto Crédito: UF 2.400,00

Plazo: 25 años

Tipo de Propiedad: Casa

Tasa Interés Anual: 4,38% ?

C.A.E.: 4,76% ?

Gastos Operacionales: UF 43,52 ?

Seguros Asociados: UF 0,52 ?

[Ver más detalles](#)

Guardar y continuar

Saltar simulación

6. Simulaciones bancos Itaú-Corpbanca

Plazo (años)	5	8	12	15	20	25
Tasa Crédito %	3,24	3,54	3,82	3,82	3,92	3,99
CAE %	3,71	3,97	4,22	4,20	4,28	4,33
Dividendo UF (sin seguros)	43,38	28,74	20,79	17,52	14,42	12,63
Seguro Incendio y Sismo	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Seguro de desgravamen	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Primer Dividendo	48,35	34,02	26,37	23,10	20,11	18,39
Costo Total del Crédito	2.632,63	2.804,20	3.060,21	3.236,16	3.570,58	3.925,58
Total dividendo UF	43,89	29,24	21,30	18,03	14,93	13,14
Total dividendo \$	1.183.482	788.598	574.300	486.197	402.662	354.375

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	3,00	3,00	2,50	3,00	19,20	12,00
Total Gastos UF						42,70
Total Gastos \$						1.232.387

8. Simulación banco Scotiabank

Plazo	Tasa	Dividendo	Seguro Desgravamen	Seguro Incendio y Sismo	Dividendo con Seguros	CAE	Costo Crédito	Total Dividendo		Renta líquida
5 años	4,24%	44,4358 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	44,9644 UF	4,58%	\$72.606.086	44,9644 UF	\$ 1.212.550	4.850.200
8 años	4,33%	29,5965 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	30,1251 UF	4,68%	\$77.747.757	30,1251 UF	\$ 812.380	3.249.524
10 años	4,44%	24,7723 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	25,3009 UF	4,78%	\$81.574.097	25,3009 UF	\$ 682.286	2.729.148
12 años	4,44%	21,4969 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	22,0255 UF	4,78%	\$85.171.685	22,0255 UF	\$ 593.959	2.375.840
15 años	4,57%	18,4081 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	18,9367 UF	4,90%	\$91.479.018	18,9367 UF	\$ 510.663	2.042.656
20 años	4,61%	15,2851 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	15,8136 UF	4,93%	\$101.779.496	15,8136 UF	\$ 426.446	1.705.788
25 años	4,76%	13,6470 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	14,1756 UF	5,07%	\$114.003.683	14,1756 UF	\$ 382.271	1.529.088

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 177.981 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 142.385 ||
 GASTO LEGAL: 5,1174 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 80.901 || IMPUESTO AL
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 517.764 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 60.676

Total Gastos Operacionales: 41,4500 UF

9. Simulación banco Falabella

Resultado de simulación

1 Simulación 2 Resultado 3 Solicitud 4 Comprobante

Resumen

Tipo de hipotecario: **Mutuo Recursos Propios**
 Tipo propiedad: **Casa**
 Estado propiedad: **Nueva**
 Valor propiedad UF: **3.000**
 Pie: **600**
 Monto del crédito: **2.400**
 % Financiamiento de propiedad: **80%**
 Meses de Gracia: **Sin periodo de gracia**
 Plazo: **25 años**
 Monto asegurado UF: **2.700**
 Valor UF al 21-03-2018: **26.966,89**

Valor dividendo total (25 años)

CAE: 4,75%

Carga Anual Equivalente

< Volver a simular

\$ 368.751

Solicitar >

Plazo (años)	15	20	25	30
Nº dividendos totales/efectivos	180	240	300	360
Tasa final (%)	3,8%	4%	4,3%	4,4%
Dividendo neto (UF)	17,4979	14,5222	13,0370	11,9810
Seguro desgravamen (UF)	0,3456	0,3456	0,3456	0,3456
Seguro de incendio y sismo (UF)	0,2916	0,2916	0,2916	0,2916
Total dividendo (UF)	18,1351	15,1594	13,6742	12,6182
Total dividendo (\$)	489.047	408.802	368.751	340.274
CAE (%)	4,32%	4,48%	4,75%	4,82%
Costo total hipotecario (UF)	3.265,5763	3.639,5383	4.103,5034	4.543,8310

Seguros asociados

Desgravamen

Incendio y sismo



MIMEJORTASA

Nuestra visión es contribuir a la transparencia de los mercados y fomentar su competencia, para que funcionen eficientemente en pro de un mayor bienestar a la sociedad.