

Créditos Hipotecarios
Tasa Final para el cliente
Ranking Febrero 2018



MIMEJORTASA

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: 19 de febrero 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.

Productos: 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+ **5,40% 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	Tasa Final para el cliente (tasa anual)	Diferencia ente CAE y Tasa Final (puntos base)
1	Santander	12,80	31,23	3,99%	4,30%	31,48
2	Estado	12,98	42,25	4,24%	4,49%	25,33
3	Chile	13,15	48,80	4,29%	4,66%	36,56
4	BCI	13,20	45,34	4,28%	4,68%	40,12
5	Itaú-Corpbanca	13,24	42,70	4,41%	4,70%	29,07
6	Falabella	13,67	42,25	4,75%	5,03%	28,30
7	BBVA	13,70	43,53	4,76%	5,06%	29,84
8	Scotiabank	14,18	41,46	5,07%	5,41%	33,99
	Promedio	13,36	42,20	4,47%	4,79%	31,84

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 publicitarla?

Para todos los casos, el CAE calculado por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. En promedio dicha diferencia es de 31,84 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 tasa final más barata para este crédito con UF+4,30% anual; Scotiabank es el más caro con UF+5,41% anual..

En promedio, para este crédito consultado, la tasa final es UF+ 4,79% anual, con un dividendo final de UF 13,36 y gastos iniciales de UF 42,20.

La diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 111 puntos base en la tasa 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 **\$6.867.201**.

Caso 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 que excede la Tasa Máxima Convencional de UF + 5,40% 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 **\$6.867.201**.

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	5.613.593
3.000 UF, 20% pie, 25 años	4,30%	5,41%	110,5	6.867.201
6.000 UF, 20% pie, 20 años	4,11%	5,24%	113,5	12.352.695
6.000 UF, 20% pie, 25 años	4,25%	5,34%	109,3	14.229.905

- 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 **\$5.613.593**.*
- 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 **\$12.352.695**.*
- 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 **\$14.229.905**.*

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

ANEXOS

1. Simulación banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$80.643.000)	Tasa Fija (%)	3,49 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.128.600)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$64.514.400)	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	\$390.638	UF 14,5324
Opción 1	15	3,29%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$471.387	UF 17,5364
Opción 2	25	3,62%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$343.955	UF 12,7956

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$61.289
Estudios de Títulos	\$94.084
Gastos Notariales	\$94.084
Borrador Escritura	\$73.923
Impuesto al Mutuo	\$516.107

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,99%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$93.753.407

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 \$	763.237	546.718	460.070	372.974	330.154	310.002
Dividendo con seguro en UF	29,0875	21,0327	17,8092	14,5691	12,9761	12,2265
Dividendo con seguro en \$	781.889	565.371	478.722	391.627	348.806	328.654
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 | 64.513.368 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [✎](#) [M](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo 25 años	Tasa Anual 3,95%	CAE* 4,29%	Plazo 23 años	Tasa Anual 3,95%	CAE* 4,30%	Plazo 23 años	Tasa Anual 3,95%	CAE* 4,30%
Dividendo Final (con seguros) 13,1477 UF 353.418 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 13,7965 UF 370.858 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 13,7965 UF 370.858 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.909,91 UF
Renta Líquida Mensual: 51,49 UF | 1.383.997 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 : 12,5099 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 \$ 80.641.710

¿Cuál es el monto del pie que entregarás?
UF 20 %

¿Cuál es el monto del crédito que deseas solicitar?
UF \$ 64.513.368

¿En cuántos años deseas pagar el crédito?

¿En qué fecha aproximada deseas comprar?
Febrero [?](#)

Tu dividendo mensual será
\$ 354.848 / UF 13,20

Tasa anual en UF	3,99%
CAE	4,28%
Plazo	25 años
Dividendo sin seguros	UF 12,69
Seguro desgravamen	UF 0,21
Seguro incendio - sismo	UF 0,30
Gastos operacionales ?	\$ 1.218.816
Costo total del crédito	UF 3.934,63

Acepto los términos y condiciones de la simulación.

[Obtener aprobación en línea](#)

[Volver a simular](#)

Valor UF al día de hoy: \$26.880,57

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:

\$ 368.263

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 43,53 [?]

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	3,59	3,91	3,91	4,01	4,07
CAE %	3,71	4,02	4,31	4,29	4,37	4,41
Dividendo UF (sin seguros)	43,38	28,79	20,89	17,63	14,53	12,74
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	34,13	26,56	23,30	20,31	18,58
Costo Total del Crédito	2.632,63	2.809,46	3.075,05	3.255,27	3.597,34	3.956,89
Total dividendo UF	43,89	29,30	21,40	18,13	15,04	13,24
Total dividendo \$	1.179.694	787.531	575.212	487.474	404.359	356.028
	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 \$						1.228.442

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	4,59%	\$72.373.623	44,9644 UF	\$ 1.208.668	4.834.676
8 años	4,33%	29,5965 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	30,1251 UF	4,68%	\$77.498.821	30,1251 UF	\$ 809.779	3.239.120
10 años	4,44%	24,7723 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	25,3009 UF	4,79%	\$81.312.876	25,3009 UF	\$ 680.102	2.720.412
12 años	4,44%	21,4969 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	22,0255 UF	4,79%	\$84.898.947	22,0255 UF	\$ 592.057	2.368.232
15 años	4,57%	18,4081 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	18,9367 UF	4,91%	\$91.186.060	18,9367 UF	\$ 509.029	2.036.116
20 años	4,61%	15,2851 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	15,8136 UF	4,93%	\$101.453.618	15,8136 UF	\$ 425.081	1.700.324
25 años	4,76%	13,6470 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	14,1756 UF	5,07%	\$113.638.499	14,1756 UF	\$ 381.048	1.524.192

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 177.412 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 141.929 ||
 GASTO LEGAL: 5,1338 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 80.642 || IMPUESTO AL
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 516.107 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 60.481

Total Gastos Operacionales: 41,4600 UF

9. Simulación banco Falabella

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 20-02-2018:	26.885,36

Valor dividendo total (25 años)

CAE: 4,75%

Carga Anual Equivalente

< Volver a simular

\$ 367.636

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 (\$)	487.569	407.566	367.636	339.245
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