

**Créditos Hipotecarios**  
**Tasa Final para el cliente**  
**Ranking Abril 2018**



**MIMEJORTASA**

*Importante: se autoriza a citar total o parcialmente la información de este informe citando como fuente [www.mimejortasa.cl](http://www.mimejortasa.cl).*



## Créditos Hipotecarios: Tasa Final para el cliente

### Ranking Abril 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: 17 de abril 2018.

Objetivos:

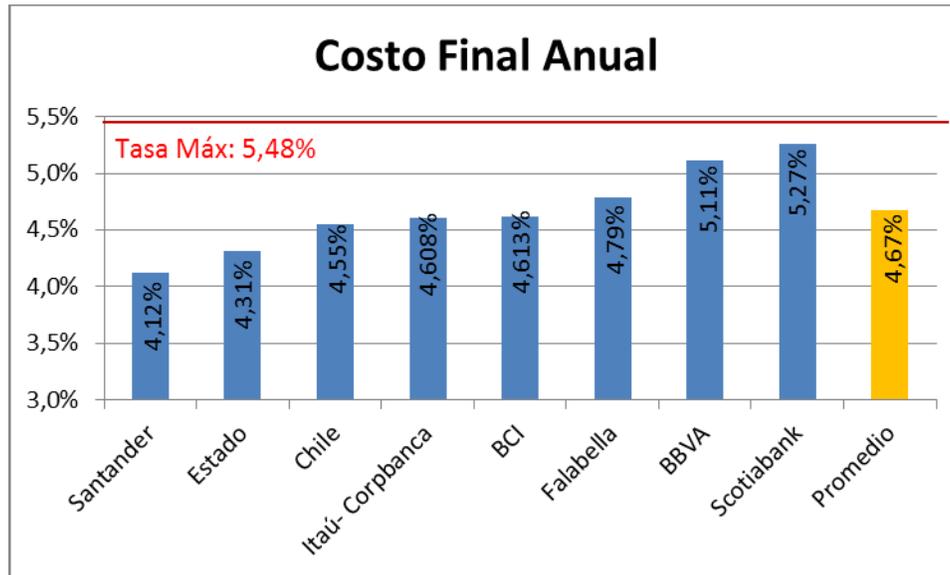
- Determinar si el CAE es verdaderamente la tasa final para el cliente, según nuestra metodología.
- Establecer las diferencias entre el CAE y la Tasa Final para el cliente.
- Establecer un ranking según la tasa final del cliente.

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

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es UF+ **5,48% 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](mailto:contacto@mimejortasa.cl).

## Ranking: crédito de 3.000 UF, 20% de pie, a 20 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	14,41	31,23	3,89%	4,12%	22,99	3.458
2	Estado	14,57	42,24	4,02%	4,31%	28,82	3.497
3	Chile	14,82	48,80	4,14%	4,55%	41,29	3.558
4	Itaú- Corpbanca	14,93	42,70	4,28%	4,608%	32,75	3.583
5	BCI	14,92	45,30	4,16%	4,613%	45,28	3.581
6	Falabella	15,16	42,24	4,48%	4,79%	31,23	3.638
7	BBVA	15,55	43,52	4,78%	5,11%	33,48	3.732
8	Scotiabank	15,75	41,44	4,90%	5,27%	36,50	3.780
	<b>Promedio</b>	<b>15,01</b>	<b>42,18</b>	<b>4,33%</b>	<b>4,67%</b>	<b>34,04</b>	

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 34,04 puntos base en la tasa, la cual bien podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

Santander es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,12% anual; Scotiabank es el más caro con UF +5,27% anual.

En promedio, para este crédito consultado, el costo final es UF+ 4,67% anual, con un dividendo final de UF 15,01 (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 42,18.

La diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 114,5 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 **\$5.951.508**.

**En este ejemplo se da un caso interesante, destacado en color verde:**

Itaú-Corpbanca ocupan el 4° lugar a pesar de tener un dividendo mayor que Banco BCI (5° lugar), debido a los menores gastos iniciales, los cuales hacen que termine con un costo final menor (UF+4,608% vs UF+4,613% 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.

Finalmente, en este ejemplo particular, incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), ningún banco registró un costo final para el cliente mayor a la Tasa Máxima Convencional.

### **¿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 **\$5.951.508**.

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	4,12%	5,27%	114,5	<b>5.951.508</b>
3.000 UF, 20% pie, 25 años	4,18%	5,36%	118,0	<b>7.444.573</b>
6.000 UF, 20% pie, 20 años	4,09%	5,19%	109,9	<b>11.482.671</b>
6.000 UF, 20% pie, 25 años	4,16%	5,29%	113,4	<b>14.384.397</b>

- Para un crédito de UF 3.000, 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 \$7.444.573.*
- 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 \$11.482.671.*
- 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 \$14.384.397.*

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

## ANEXOS

### 1. Simulación banco Santander

#### Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$80.943.000)	Tasa Fija (%)	3,39 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.188.600)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$64.754.400)	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	3,39%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$388.784	UF 14,4094
Opción 1	15	3,21%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$470.635	UF 17,443
Opción 2	25	3,50%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$341.060	UF 12,6407

#### Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$61.517
Estudios de Títulos	\$94.434
Gastos Notariales	\$94.434
Borrador Escritura	\$74.198
Impuesto al Mutuo	\$518.040

#### Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,89%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$93.308.104

### 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 \$	766.096	548.766	461.793	374.371	331.391	311.163
Dividendo con seguro en UF	29,0875	21,0327	17,8092	14,5691	12,9761	12,2265
<b>Dividendo con seguro en \$</b>	<b>784.818</b>	<b>567.488</b>	<b>480.515</b>	<b>393.094</b>	<b>350.113</b>	<b>329.885</b>
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

Fecha: 17/04/2018 | Va

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 64.755.024 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Mor](#)

#### Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

<b>Plazo</b> 20 años	<b>Tasa Anual</b> 3,78%	<b>CAE*</b> 4,14%	<b>Plazo</b> 15 años	<b>Tasa Anual</b> 3,58%	<b>CAE*</b> 3,97%	<b>Plazo</b> 18 años	<b>Tasa Anual</b> 3,78%	<b>CAE*</b> 4,15%
Dividendo Final (con seguros) <b>14,8248 UF   399.992 Pesos</b>			Dividendo Final (con seguros) <b>17,8216 UF   480.849 Pesos</b>			Dividendo Final (con seguros) <b>15,8927 UF   428.805 Pesos</b>		
<a href="#">Solicitar Aprobación</a>			<a href="#">Mostrar esta alternativa</a>			<a href="#">Mostrar esta alternativa</a>		

#### Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.529,29 UF  
Renta Líquida Mensual: 58,20 UF | 1.570.175 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 : 14,187 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 \$ 80.943.780

¿Cuál es el monto del pie que entregarás?  
UF 600 20 %

¿Cuál es el monto del crédito que deseas solicitar?  
UF 2400 \$ 64.755.024

¿En cuántos años deseas pagar el crédito?  
20 años

¿En qué fecha aproximada deseas comprar?  
Abril 2018

**Tu dividendo mensual será**  
**\$ 402.628 / UF 14,92**

Tasa anual en UF	3,86%
CAE	4,16%
Plazo	20 años
Dividendo sin seguros	UF 14,41
Seguro desgravamen	UF 0,21
Seguro incendio - sismo	UF 0,30
Gastos operacionales	\$ 1.222.259
<b>Costo total del crédito</b>	<b>UF 3.560,53</b>

Acepto los términos y condiciones de la simulación.

[Obtener aprobación en línea](#)

[Volver a simular](#)

Valor UF al día de hoy: \$26.981,26

## 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  30 años

**Meses de Gracia** [?](#)

1 meses  6 meses

**Valor Dividendo:**

\$ 419.558

Costo Total Crédito: UF 3.732,00 [?](#)

Financiamiento: 80,00%

Monto Crédito: UF 2.400,00

Plazo: 20 años

Tipo de Propiedad: Casa

Tasa Interés Anual: 4,38% [?](#)

C.A.E.: 4,78% [?](#)

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 Inocendio 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
<b>Total dividendo UF</b>	<b>43,89</b>	<b>29,24</b>	<b>21,30</b>	<b>18,03</b>	<b>14,93</b>	<b>13,14</b>
<b>Total dividendo \$</b>	<b>1.184.113</b>	<b>789.018</b>	<b>574.606</b>	<b>486.456</b>	<b>402.876</b>	<b>354.563</b>

	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
<b>Total Gastos UF</b>						<b>42,70</b>
<b>Total Gastos \$</b>						<b>1.233.044</b>

## 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	0,1512 UF	0,3150 UF	44,9020 UF	4,54%	\$72.591.627	44,9020 UF	\$ 1.211.512	4.846.052
8 años	4,33%	29,5965 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	30,0627 UF	4,64%	\$77.702.859	30,0627 UF	\$ 811.129	3.244.520
10 años	4,44%	24,7723 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	25,2385 UF	4,75%	\$81.508.252	25,2385 UF	\$ 680.966	2.723.868
12 años	4,44%	21,4969 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	21,9631 UF	4,75%	\$85.084.340	21,9631 UF	\$ 592.592	2.370.368
15 años	4,57%	18,4081 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	18,8743 UF	4,87%	\$91.358.221	18,8743 UF	\$ 509.252	2.037.012
20 años	4,61%	15,2851 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	15,7512 UF	4,90%	\$101.600.474	15,7512 UF	\$ 424.989	1.699.960
25 años	4,76%	13,6470 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	14,1131 UF	5,03%	\$113.762.401	14,1131 UF	\$ 380.791	1.523.168

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

### Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 178.076 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 142.461 ||  
 GASTO LEGAL: 5,1147 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 80.944 || IMPUESTO AL  
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 518.040 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 60.708

Total Gastos Operacionales: 41,4400 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: 20 años  
 Monto asegurado UF: 2.700  
 Valor UF al 17-04-2018: 26.981,26

Valor dividendo total (20 años)

CAE: 4,48%  
 Carga Anual Equivalente

< Volver a simular

**\$ 409.020**

Solicitar >

Plazo (años)	15	20	30
Nº dividendos totales/efectivos	180	240	360
Tasa final (%)	3,8%	4%	4,4%
Dividendo neto (UF)	17,4979	14,5222	11,9810
Seguro desgravamen (UF)	0,3456	0,3456	0,3456
Seguro de incendio y sismo (UF)	0,2916	0,2916	0,2916
Total dividendo (UF)	18,1351	15,1594	12,6182
Total dividendo (\$)	489.308	409.020	340.455
CAE (%)	4,32%	4,48%	4,82%
Costo total hipotecario (UF)	3.265,5763	3.639,5383	4.543,8310

Seguros asociados P

Desgravamen

Incendio y sismo



MIMEJORTASA