

Créditos Hipotecarios
Tasa Final para el cliente
Ranking Noviembre 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 Noviembre 2018

- Muestra: 10 bancos que concentran el 99,87% del stock de montos de créditos hipotecarios a marzo 2018.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 21 de noviembre 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% 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.

¿Qué está en juego?

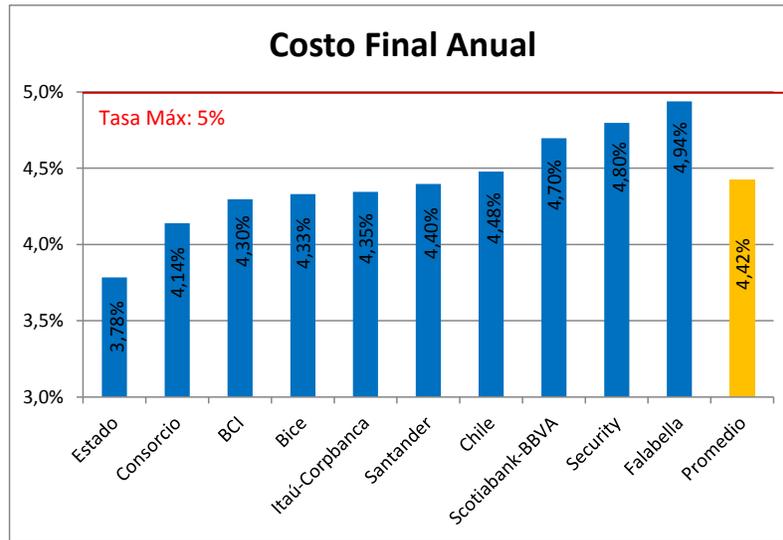
Diferencia en Valor Presente entre el crédito más caro y el más barato...

Resumen	Costo Final al cliente UF+% Anual		Diferencia entre Mínimo y Máximo		
	Mínimo	Máximo	En puntos base tasa costo final	En suma lineal dividendos \$	En Valor Presente \$
3.000 UF, 20% pie, 20 años	3,75%	4,85%	110,2	8.973.971	6.341.894
3.000 UF, 20% pie, 25 años	3,78%	4,94%	115,3	12.041.634	7.831.867
6.000 UF, 20% pie, 20 años	3,67%	4,82%	114,9	18.560.419	13.202.559
6.000 UF, 20% pie, 25 años	3,75%	4,82%	106,3	21.929.205	14.308.183

- 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 hoy al cliente **\$6.341.894.***
- 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 hoy al cliente **\$7.831.867.***
- 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 hoy al cliente **\$13.202.559.***
- 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 hoy al cliente **\$14.308.183.***

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

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)
1	Estado	12,06	46,00	3,54%	3,78%	24,42
2	Consorcio	12,51	45,40	3,88%	4,14%	25,91
3	BCI	12,71	45,20	3,92%	4,30%	37,68
4	Bice	12,75	45,70	4,03%	4,33%	30,05
5	Itaú-Corpbanca	12,75	49,20	4,04%	4,35%	30,55
6	Santander	12,81	50,43	4,11%	4,40%	28,69
7	Chile	12,92	48,80	4,12%	4,48%	35,76
8	Scotiabank-BBVA	13,24	41,35	4,40%	4,70%	29,62
9	Security	13,37	41,20	4,51%	4,80%	28,76
10	Falabella	13,52	46,70	4,64%	4,94%	29,75
	Promedio	12,87	46,00	4,12%	4,42%	30,12

Fuente: elaboración propia (www.mimejortasa.cl) en base a simulaciones de página web de los bancos.

Notas : en el caso de Banco Estado, las simulaciones 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. Esta diferencia podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales. Por otra parte, la diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 116 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 hoy devolverle al cliente **\$7.831.867**.

Banco Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+3,78% anual (nota importante: Banco Estado no entrega información de los gastos operacionales iniciales, por lo que se le asignó un promedio); Banco Falabella es el más caro con UF+4,94% anual. En promedio, para este crédito consultado, el costo final es UF+4,42% anual, con un dividendo final de UF 12,87 (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 46,00.

ANEXOS

1. Simulación banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$82.500.000)	Tasa Fija (%)	3,59 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.500.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$66.000.000)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	25 años		Región	Región Metropolitana
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	25	3,59%	UF 0,2904	UF 0,387	\$352.231	UF 12,8085
Opción 1	20	3,47%	UF 0,2904	UF 0,387	\$400.384	UF 14,5595
Opción 2	30	3,67%	UF 0,2904	UF 0,387	\$321.294	UF 11,6835

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$62.700
Estudios de Títulos	\$96.250
Gastos Notariales	\$96.250
Borrador Escritura	\$75.625
Impuesto al Mutuo	\$527.997

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	4,11%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$105.669.549

https://www.santander.cl/hipotecario/hipotecario_costos_condiciones.asp

Santander Personas Select Pymes Empresas Private Banking GCB Universidades Benefici

Hazte Cliente Nuestro Banco Nuestros Productos Crédito Personal Tarjetas Seguros Inversiones Mundo Hipotecario

Conoce el detalle de los Gastos operacionales asociados a una operación nueva de Compraventa.

ITEM	VALORES	DETALLE
TASACIÓN DE LA PROPIEDAD	UF 2,28 para propiedades hasta UF 5.000 UF 2,88 para propiedades entre UF 5.001 y 10.000 UF 3,34 para propiedades entre UF 10.001 y 25.000 UF 3,82 para propiedades sobre UF 25.001	La Tasación de la propiedad es realizada por el Banco con el objeto de conocer el valor del bien y el de los seguros asociados.
ESTUDIOS DE TÍTULO	UF 3,5	Es el análisis que efectúa un abogado de los antecedentes legales del inmueble que se está hipotecando.
BORRADOR ESCRITURA	UF 2,75	Es el valor por la escrituración de la propiedad.
GASTOS NOTARIALES (*)	UF 3,5	Arancel cobrado por el Notario Interviniente.
IMPUESTO AL MUTUO (*)	0,8% del crédito para op. sin DFL 2 0,2% del crédito con DFL2	Este valor es definido por ley. Para las propiedades DFL2 (dentro de los 2 primeros años de la recepción final) rige el 0,2% y para el resto de los inmuebles este impuesto será de 0,8%. El beneficio DFL2 solo aplica para las dos primeras viviendas.
CONSERVADOR BIENES RAICES	Arancel aproximado de 0,8% del valor propiedad. Puede variar según ciudad y comuna.	Es el valor cobrado por la inscripción de la propiedad en el CBR, el arancel aproximado es referencial al precio de venta del inmueble adquirido, y es fijado por cada Conservador.

(*) Deben ser cancelados en Notaría al momento de firmar la escritura.

2. Simulación banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,00	3,10	3,25	2,90	3,00	3,20
Dividendo sin seguro en UF	28,1069	19,9309	16,8088	13,1453	11,3306	10,3189
Dividendo sin seguro en \$	772.935	548.097	462.239	361.495	311.590	283.769
Dividendo con seguro en UF	28,8407	20,6647	17,5426	13,8791	12,0644	11,0527
Dividendo con seguro en \$	793.114	568.277	482.418	381.674	331.769	303.948
Costo final del crédito (UF)	2.768,7044	2.975,7197	3.157,6646	3.330,9934	3.619,3230	3.978,9806
Carga Anual Equivalente (CAE)	3,63	3,71	3,83	3,48	3,54	3,71

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
 Valor UF: 27.499,85 al 21/11/2018

3. Simulación Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 65.999.640 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Mo](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Dividendo Final (con seguros)
25 años	3,77%	4,12%	12,9200 UF 355.298 Pesos
Solicitar Aprobación			
23 años	3,77%	4,12%	13,5728 UF 373.250 Pesos
Mostrar esta alternativa			
21 años	3,77%	4,13%	14,3580 UF 394.843 Pesos
Mostrar esta alternativa			

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.841,32 UF

Renta Líquida Mensual: 50,58 UF | 1.390.838 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 : 12,2822 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos:	48,80 UF Ocultar Detalle
Tasación:	2,50 UF
Servicios Legales:	5,50 UF
Inscripción Conservador:	18,40 UF
Gastos Notariales:	3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas:	19,20 UF

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 \$ 82.499.550

¿Cuál es el monto del pie que entregarás?

UF ▾ 600 20 %

¿Cuál es el monto del crédito que deseas solicitar?

UF ▾ 2400 \$ 65.999.640

¿En cuántos años deseas pagar el crédito?

25 años ▾

¿En qué fecha aproximada deseas comprar?

Noviembre ▾ 2018 ▾

Tu dividendo mensual será
\$ 349.399 / UF 12,71

Tasa anual en UF	3,61%
CAE	3,92%
Plazo	25 años
Dividendo sin seguros	UF 12,19
Seguro desgravamen	UF 0,21
Seguro incendio - sismo	UF 0,30
Gastos operacionales ?	\$ 1.242.995
Costo total del crédito	UF 3.785,94

Acepto los términos y condiciones de la simulación.

[Obtener aprobación en línea](#)

[Volver a simular](#)

Valor UF al día de hoy: \$27.499,85

5. Simulaciones bancos Itaú-Corpbanca

Plazo	5	8	12	15	20	25
Tasa Crédito %	3,45	3,45	3,45	3,48	3,55	3,65
CAE %	3,96	3,92	3,90	3,91	3,96	4,04
Dividendo UF (sin seguros)	43,60	28,64	20,37	17,13	13,97	12,20
Seguro Incendio y Sismo	0,3780	0,3780	0,3780	0,3780	0,3780	0,3780
Seguro de desgravamen	0,1752	0,1752	0,1752	0,1752	0,1752	0,1752
Primer Dividendo	48,93	33,96	25,70	22,48	19,41	17,73
Costo Total del Crédito	2.648,94	2.799,14	3.006,14	3.172,72	3.472,23	3.807,59
Total dividendo UF	44,15	29,19	20,92	17,68	14,52	12,75
Total dividendo \$	1.214.201	802.740	575.404	486.167	399.416	350.609

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	3,00	3,00	3,00	3,00	19,20	18,00
Total Gastos UF						49,20
Total Gastos \$						1.435.492

6. Simulaciones banco Scotiabank-BBVA

Plazo	Tasa	Dividendo	Seguro Desgravamen	Seguro Incendio y Sismo	Dividendo con Seguros	CAE	Costo Crédito	Total Dividendo		Renta líquida
5 años	3,14%	43,2730 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	43,7392 UF	3,50%	\$72.067.169	43,7392 UF	\$ 1.202.821	4.811.284
8 años	3,33%	28,5076 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	28,9738 UF	3,69%	\$76.318.984	28,9738 UF	\$ 796.775	3.187.100
10 años	3,57%	23,8021 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	24,2683 UF	3,92%	\$79.869.542	24,2683 UF	\$ 667.374	2.669.496
12 años	3,57%	20,5057 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	20,9719 UF	3,91%	\$82.789.521	20,9719 UF	\$ 576.724	2.306.896
15 años	3,84%	17,5446 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	18,0108 UF	4,17%	\$88.833.621	18,0108 UF	\$ 495.294	1.981.176
20 años	3,97%	14,4852 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	14,9514 UF	4,29%	\$98.263.584	14,9514 UF	\$ 411.161	1.644.644
25 años	4,10%	12,7756 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	13,2418 UF	4,40%	\$108.743.203	13,2418 UF	\$ 364.147	1.456.588

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 181.499 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 145.199 ||
 GASTO LEGAL: 5,0182 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 82.500 || IMPUESTO AL
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 527.997 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 61.875

Total Gastos Operacionales: 41,3500 UF

7. Simulación banco Falabella

Simular

Tipo de hipotecario	Mutuo recursos propios
Destino crédito	Vivienda
Tipo de propiedad	Casa
Estado de propiedad	Usada
Plazo (años)	25
Meses de gracia	0
Valor de la propiedad	UF 3.000,0000
Monto del crédito	UF 2.400,0000
Pie (%)	20 %
Monto del Pie	UF 600,0000

Seguros asociados

Resultado simulación

Plazo (años)	25
Nro. de dividendos efectivos totales	300
Tasa final	4,20 %
Dividendo neto (UF)	UF 12,9060
Total dividendo (UF)	UF 13,5240
Total dividendo (\$)	\$ 371.908
CAE	4,64 %
Costo total hipotecario	UF 4.058,4077
Gastos operacionales	UF 46,7000
Desgravamen	0,33
Incendio y sismo	0,29
Valor UF 21/11/2018	27.496

8. Simulación banco Consorcio

Plazo (Años)	8	10	12	15	18	20	25	30
Mutuo Hipotecario								
Tasa(%)	3.40	3.55	3.55	3.65	3.80	3.80	3.90	4.00
Dividendo(UF)	28.53	23.73	20.43	17.26	15.28	14.21	12.45	11.36
Seg. Desgravamen(UF)	0.0582	0.0582	0.0582	0.0582	0.0582	0.0582	0.0582	0.0582
Seg. Inc. c/Adic.Sismo(UF)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
TOTAL DIV. (UF)	28.59	23.79	20.49	17.32	15.34	14.27	12.51	11.42
TOTAL DIVIDENDO (UF)	28.59	23.79	20.49	17.32	15.34	14.27	12.51	11.42
TOTAL DIVIDENDO (\$)	786,221	654,221	563,472	476,297	421,848	392,423	344,023	314,048
INGRESO MINIMO (\$)	3,144,884	2,616,884	2,253,888	1,905,188	1,687,392	1,569,692	1,376,092	1,256,192
CAE (%)	3.4	3.55	3.55	3.64	3.79	3.78	3.88	3.97
Costo Total Crédito (UF)	2,744.64	2,854.8	2,950.56	3,117.6	3,313.44	3,424.8	3,753	4,111.2

GASTOS OPERACIONALES

Gastos Aproximados de la Operación	Mutuo Hipotecario	Total
Tasación	2.50	2.50
Estudio de Títulos	4.00	4.00
Gastos Notariales	3.00	3.00
Impuesto al Crédito	19.20	19.20
Conservador de Bienes Raices	14.2	14.2
Escrituración	2.50	2.50
TOTAL GASTOS (UF)	45.40	45.40
TOTAL GASTOS (\$)	1,248,493	1,248,493

9. Simulación banco Bice

Antecedentes del Crédito Hipotecario

	Valor UF	Valor Pesos
Valor Propiedad	3.000,00	82.499.550
Monto Solicitado	2.400,00	65.999.640
Pago Contado	600,00	16.499.910
Porc. Financiamiento		80,00%
Producto		DIVIDENDO FLEXIBLE
Objetivo Préstamo		VIVIENDA
Destino		COMPRA CASA
Antigüedad		NUEVA
Meses de Gracia		----
DFL2		No

Plazo Ajustable (Años)	25 - 8
------------------------	--------

Cálculo de dividendo

Crédito Hipotecario							
Plazo (Años)	Tasa Anual %	Dividendo sin seguro UF	Seguro Incendio Sismo UF	Seguro Desgravamen UF	Dividendo Total UF	Dividendo Total \$	Renta Mínima
25	3,85	12,38	0,25	0,12	12,75	350.623	1.402.492
8	3,85	29,02	0,25	0,12	29,39	808.220	3.232.880

(*) Usted podrá pagar mes a mes cualquier valor entre 12,75 UF y 29,39 UF

Gastos Operacionales

	Valor UF	Valor Pesos
Tasacion	4,50	123.749
Legales	5,00	137.499
Notaria	3,20	87.999
Impuesto de Timbres y Estampillas	19,20	527.997
Conservador Bienes Raices	13,80	379.497
Total Gastos Operacionales	45,70	1.256.743

Seguros Involucrados

Seguro Incendio	Incendio-Sismo
Seguro Incendio	Incendio-Sismo
Seguro Desgravamen	1 Asegurado

CAE Plazo Máximo(*):	4,03% anual
CAE Plazo Mínimo(*):	4,07% anual
Costo Total de Crédito Plazo Máximo (**):	UF 3.810
Costo Total de Crédito Plazo Mínimo (**):	UF 2.815

10.Simulación banco Security

Tu dividendo total mensual sería **\$367.774**

Volver a simular

Contáctenos

[Resultado versión resumida](#) [Resultado versión completa](#)

Fecha simulación	21/11/2018	
Valor UF	UF 27.499,85	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Metros construidos	Más de 140 m2	
Valor propiedad	\$ 82.499.550	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 65.999.640	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 16.499.910	UF 600,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	25 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	4,51 %	
Costo total del crédito		UF 4.001,0226

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	4,25%	
Dividendo sin seguro	\$ 354.550	UF 12,8928
Seguro incendio y sismo	\$ 9.529	UF 0,3465
Seguro desgravamen	\$ 3.695	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 367.774	UF 13,3737
Renta mínima	\$ 1.649.991	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 74.249	UF 2,70
Legales	\$ 137.499	UF 5
Notaría	\$ 96.249	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 527.997	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 296.998	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.132.992	UF 41,20



MIMEJORTASA