

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

- Muestra: 11 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: 19 de diciembre 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+ 4,86% 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).

## ¿Qué está en juego?

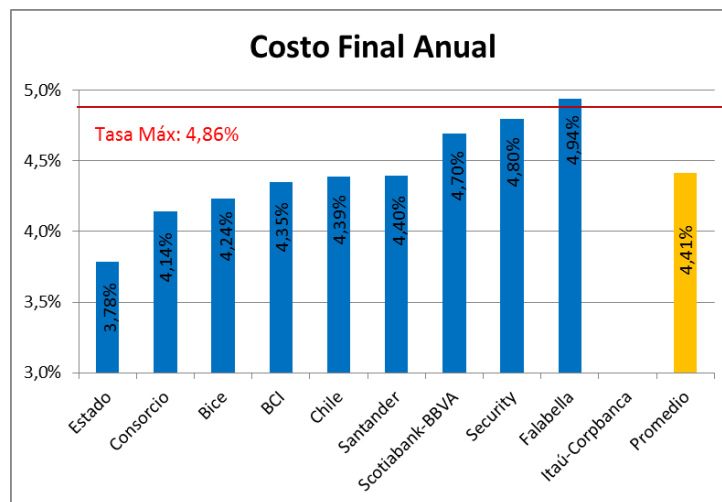
### Diferencia en Valor Presente entre el crédito más caro y el más barato...

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%	110,4	8.995.489	6.358.197
3.000 UF, 20% pie, 25 años	3,78%	4,94%	115,5	12.070.508	7.852.001
6.000 UF, 20% pie, 20 años	3,67%	4,82%	114,9	18.604.924	13.234.537
6.000 UF, 20% pie, 25 años	3,75%	4,82%	106,3	21.981.788	14.342.838

- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 20 años: **La diferencia en todo el período entre el banco más caro y el más barato es \$8.995.489. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$6.358.197.**
- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 25 años: **La diferencia en todo el período entre el banco más caro y el más barato es \$12.070.508. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$7.852.001.**
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años: **La diferencia en todo el período entre el banco más caro y el más barato es \$18.604.924. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$13.234.537.**
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años: **La diferencia en todo el período entre el banco más caro y el más barato es \$21.981.788. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$14.342.838.**

**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	45,59	3,54%	3,78%	24,25
2	Consorcio	12,51	45,39	3,88%	4,14%	25,91
3	Bice	12,63	45,70	3,94%	4,24%	29,57
4	BCI	12,78	45,17	3,97%	4,35%	38,19
5	Chile	12,81	48,80	4,03%	4,39%	35,86
6	Santander	12,81	50,43	4,11%	4,40%	28,69
7	Scotiabank-BBVA	13,24	41,34	4,40%	4,70%	29,60
8	Security	13,37	41,20	4,51%	4,80%	28,76
9	Falabella	13,52	46,70	4,64%	4,94%	29,75
10	Itaú-Corpbanca	Sin Info				
	<b>Promedio</b>	<b>12,86</b>	<b>45,59</b>	<b>4,11%</b>	<b>4,41%</b>	<b>30,06</b>

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? **La diferencia en todo el período entre el banco más caro y el más barato es \$12.070.508. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$7.852.001.**

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+4,41% anual, con un dividendo final de UF 12,86 (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 45,59.

**Caso destacado en color rojo:** incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), **Banco Falabella registra un costo final para el cliente mayor a la Tasa Máxima Convencional de UF+ 4,86% anual.**

# ANEXOS

## 1. Simulación banco Santander

### Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$82.698.000)	Tasa Fija (%)	3,59 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.539.600)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$66.158.400)	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	\$353.076	UF 12,8085
Opción 1	20	3,47%	UF 0,2904	UF 0,387	\$401.344	UF 14,5595
Opción 2	30	3,67%	UF 0,2904	UF 0,387	\$322.065	UF 11,6835

### Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$62.850
Estudios de Títulos	\$96.481
Gastos Notariales	\$96.481
Borrador Escritura	\$75.806
Impuesto al Mutuo	\$529.263

### Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	4,11%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$105.922.926

[https://www.santander.cl/hipotecario/hipotecario\\_costos\\_condiciones.asp](https://www.santander.cl/hipotecario/hipotecario_costos_condiciones.asp)

Personas
Select
Pymes
Empresas
Private Banking
GCB
Universidades
Beneficiarios

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 esta 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 \$	774.788	549.412	463.347	362.362	312.337	284.449
Dividendo con seguro en UF	28,8407	20,6647	17,5426	13,8791	12,0644	11,0527
<b>Dividendo con seguro en \$</b>	<b>795.016</b>	<b>569.639</b>	<b>483.575</b>	<b>382.589</b>	<b>332.565</b>	<b>304.677</b>
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: 27.565,79 al 19/12/2018

## 3. Simulación Banco Chile

### Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

<b>Plazo</b> 25 años <b>Tasa Anual</b> 3,68% <b>CAE*</b> 4,03% Dividendo Final (con seguros) <b>12,8069 UF   353.032 Pesos</b> <a href="#">Solicitar Aprobación</a>	<b>Plazo</b> 23 años <b>Tasa Anual</b> 3,68% <b>CAE*</b> 4,04% Dividendo Final (con seguros) <b>13,4616 UF   371.080 Pesos</b> <a href="#">Mostrar esta alternativa</a>	<b>Plazo</b> 21 años <b>Tasa Anual</b> 3,68% Dividendo Final (con seguros) <b>14,2488 UF   392.779 Pesos</b> <a href="#">Mostrar esta alternativa</a>
---	---	---

#### Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito:	3.807,25 UF
Renta Líquida Mensual:	50,12 UF   1.381.701 Pesos
<small>(Puede complementar rentas)</small>	

#### Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen:	0,276 UF
Seguro de Incendio:	0,1638 UF
Seguro de Sismo:	0,198 UF
Dividendo sin los Seguros :	12,1691 UF

#### Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos:	48,80 UF <a href="#">Ocultar Detalle</a>
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 \$ 82.697.370

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

¿Cuál es el monto del crédito que deseas solicitar?  
UF ▾ 2400 \$ 66.157.896

¿En cuántos años deseas pagar el crédito?  
25 años ▾

¿En qué fecha aproximada deseas comprar?  
Diciembre ▾ 2018 ▾

**Tu dividendo mensual será**  
**\$ 352.373 / UF 12,78**

Tasa anual en UF	3,67%
CAE	3,97%
Plazo	25 años
Dividendo sin seguros	UF 12,27
Seguro desgravamen	UF 0,21
Seguro incendio - sismo	UF 0,30
Gastos operacionales <a href="#">?</a>	\$ 1.245.250
<b>Costo total del crédito</b>	<b>UF 3.809,25</b>

Acepto los términos y condiciones de la simulación.

[Obtener aprobación en línea](#)

[Volver a simular](#)

Valor UF al día de hoy: \$27.565,79

#### 5. Simulación banco Itaú

**Sin información: simulador web de crédito hipotecario caído al momento de obtener las simulaciones.**



## 6. Simulación 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	3,49%	\$72.239.999	43,7392 UF	\$ 1.205.705	4.822.820
8 años	3,33%	28,5076 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	28,9738 UF	3,68%	\$76.502.003	28,9738 UF	\$ 798.685	3.194.744
10 años	3,57%	23,8021 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	24,2683 UF	3,91%	\$80.061.077	24,2683 UF	\$ 668.974	2.675.900
12 años	3,57%	20,5057 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	20,9719 UF	3,91%	\$82.988.080	20,9719 UF	\$ 578.106	2.312.428
15 años	3,84%	17,5446 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	18,0108 UF	4,17%	\$89.046.670	18,0108 UF	\$ 496.481	1.985.928
20 años	3,97%	14,4852 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	14,9514 UF	4,28%	\$98.499.283	14,9514 UF	\$ 412.147	1.648.588
25 años	4,10%	12,7755 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	13,2416 UF	4,40%	\$109.004.571	13,2416 UF	\$ 365.017	1.460.072

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

### Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 181.934 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 145.547 ||  
 GASTO LEGAL: 5,0062 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 82.697 || IMPUESTO AL  
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 529.263 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 62.023

Total Gastos Operacionales: 41,3400 UF

## 7. Simulación banco Falabella

Simular		Resultado simulación	
Tipo de hipotecario	<b>Mutuo recursos propios</b>	Plazo (años)	<b>25</b>
Destino crédito	<b>Vivienda</b>	Nro. de dividendos efectivos totales	<b>300</b>
Tipo de propiedad	<b>Casa</b>	Tasa final	<b>4,20 %</b>
Estado de propiedad	<b>Usada</b>	Dividendo neto (UF)	<b>UF 12,9060</b>
Plazo (años)	<b>25</b>	Total dividendo (UF)	<b>UF 13,5240</b>
Meses de gracia	<b>0</b>	Total dividendo (\$)	<b>\$ 372.800</b>
Valor de la propiedad	<b>UF 3.000,0000</b>	CAE	<b>4,64 %</b>
Monto del crédito	<b>UF 2.400,0000</b>	Costo total hipotecario	<b>UF 4.058,4077</b>
Pie (%)	<b>20 %</b>	Gastos operacionales	<b>UF 46,7000</b>
Monto del Pie	<b>UF 600,0000</b>	Desgravamen	<b>0,33</b>
Seguros asociados		Incendio y sismo	<b>0,29</b>
		Valor UF 19/12/2018	<b>27.566</b>

## 8. Simulación banco Consorcio

DETALLE SIMULACIÓN								
Plazo (Años)	8	10	12	15	18	20	25	30
<b>Mutuo Hipotecario</b>								
Tasa(%)	3.55	3.60	3.60	3.70	3.80	3.80	3.90	4.00
Dividendo(UF)	28.69	23.78	20.48	17.32	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)	28.75	23.84	20.54	17.38	15.34	14.27	12.51	11.42
<b>TOTAL DIVIDENDO (UF)</b>	<b>28.75</b>	<b>23.84</b>	<b>20.54</b>	<b>17.38</b>	<b>15.34</b>	<b>14.27</b>	<b>12.51</b>	<b>11.42</b>
<b>TOTAL DIVIDENDO (\$)</b>	<b>792,516</b>	<b>657,168</b>	<b>566,201</b>	<b>479,093</b>	<b>422,859</b>	<b>393,364</b>	<b>344,848</b>	<b>314,801</b>
INGRESO MINIMO (\$)	3,170,064	2,628,672	2,264,804	1,916,372	1,691,436	1,573,456	1,379,392	1,259,204
CAE (%)	3.55	3.6	3.59	3.69	3.79	3.78	3.88	3.97
Costo Total Crédito (UF)	2,760	2,860.8	2,957.76	3,128.4	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	14.19	14.19
Escrituración	2.50	2.50
<b>TOTAL GASTOS (UF)</b>	<b>45.39</b>	<b>45.39</b>
<b>TOTAL GASTOS (\$)</b>	<b>1,251,211</b>	<b>1,251,211</b>

## 9. Simulación banco Bice

### Antecedentes del Crédito Hipotecario

	Valor UF	Valor Pesos
Valor Propiedad	3.000,00	82.697.370
Monto Solicitado	2.400,00	66.157.896
Pago Contado	600,00	16.539.474
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	3,75	12,26	0,25	0,12	12,63	348.155	1.392.620
8	3,75	28,90	0,25	0,12	29,27	806.850	3.227.400

(\*) Usted podrá pagar mes a mes cualquier valor entre 12,63 UF y 29,27 UF

### Gastos Operacionales

	Valor UF	Valor Pesos
Tasacion	4,50	124.046
Legales	5,00	137.828
Notaria	3,20	88.210
Impuesto de Timbres y Estampillas	19,20	529.263
Conservador Bienes Raices	13,80	380.407
Total Gastos Operacionales	45,70	1.259.756

### Seguros Involucrados

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

CAE Plazo Máximo(*):	3,94% anual
CAE Plazo Mínimo(*):	3,97% anual
Costo Total de Crédito Plazo Máximo (**):	UF 3.771
Costo Total de Crédito Plazo Mínimo (**):	UF 2.805

## 10.Simulación banco Security

Tu dividendo total mensual sería **\$368.656**

[Volver a simular](#)

[Contáctenos](#)

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

Fecha simulación	19/12/2018	
Valor UF	UF 27.565,79	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Metros construídos	Más de 140 m2	
Valor propiedad	\$ 82.697.370	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 66.157.896	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 16.539.474	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	\$ 355.400	UF 12,8928
Seguro incendio y sismo	\$ 9.552	UF 0,3465
Seguro desgravamen	\$ 3.704	UF 0,1344
<b>Dividendo total</b>	<b>\$ 368.656</b>	<b>UF 13,3737</b>
Renta mínima	\$ 1.653.947	

### Gastos operacionales

Tasación	\$ 74.427	UF 2,70
Legales	\$ 137.828	UF 5
Notaría	\$ 96.480	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 529.263	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 297.710	UF 10,80
<b>Total gastos operacionales</b>	<b>\$ 1.135.708</b>	<b>UF 41,20</b>



MIMEJORTASA