

**Créditos Hipotecarios**  
**Tasa Final para el cliente**  
**Ranking Diciembre 2017**



**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 2017

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: 18 de diciembre 2017.

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 de 3.000 UF, con 20% de pie, a 25 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es UF+ **5,17% 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 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)	CTC (Metodología Sernac)
1	Estado	12,98	42,28	4,24%	4,49%	25,34	3.893
2	Santander	13,25	31,23	4,35%	4,66%	31,18	3.976
3	BCI	13,20	45,38	4,28%	4,68%	40,13	3.960
4	Itaú-Corpbanca	13,41	42,70	4,54%	4,83%	29,21	4.023
5	Falabella	13,41	42,28	4,56%	4,83%	27,23	4.024
6	BBVA	13,75	43,54	4,80%	5,10%	29,66	4.125
7	Scotiabank	14,18	41,48	5,07%	5,41%	34,00	4.253
8	Chile	14,24	48,90	5,09%	5,49%	39,85	4.271
	<b>Promedio</b>	<b>13,55</b>	<b>42,22</b>	<b>4,62%</b>	<b>4,94%</b>	<b>32,08</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 32,08 puntos base en la tasa, la cual bien podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

BancoEstado es el banco con tasa final más barata para este crédito con UF+4,49% anual; Banco Chile es el más caro con UF+5,46% anual. (Nota importante: BancoEstado no entrega información de los gastos operacionales iniciales, por lo que se le asignó un promedio).

En promedio, para este crédito consultado, la tasa final es UF+ 4,94% anual, con un dividendo final de UF 13,55 y gastos iniciales de UF 42,22.

La diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 100 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 **\$6.127.695**.

En este ejemplo se dan dos casos interesantes.

### Caso 1, destacado en color verde:

Santander ocupa el 2° lugar a pesar de tener un dividendo mayor que el BCI (3° lugar), debido a los menores gastos iniciales, los cuales hacen que termine con una tasa final menor (UF+4,66% vs UF+4,68% anual), que es lo que le interesa en definitiva al cliente.

Se ilustra de manera práctica tres conclusiones extremadamente importantes:

- No siempre el crédito más barato es aquel que ofrece una mejor cuota (dividendo).
- El CAE calculado por los bancos es un indicador imperfecto (metodología): si se compara estos dos créditos, podría llevar a conclusiones equivocadas.
- 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 y Banco de Chile exceden la Tasa Máxima Convencional de UF + 5,17% 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 **\$6.127.695**.

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	4,31%	5,46%	114,8	<b>5.947.101</b>
3.000 UF, 20% pie, 25 años	4,49%	5,49%	99,5	<b>6.127.695</b>
6.000 UF, 20% pie, 20 años	4,11%	5,31%	120,4	<b>12.779.915</b>
6.000 UF, 20% pie, 25 años	4,25%	5,35%	110,1	<b>13.995.104</b>

- 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 **\$5.947.101**.*
- 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 **\$12.779.915**.*
- 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 **\$13.995.104**.*

**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: \$80.361.000)	Tasa Fija (%)	3,86 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.072.200)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$64.288.800)	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	3,86%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$401.609	UF 14,9928
Opción 1	15	3,70%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$482.688	UF 18,0196
Opción 2	25	3,97%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$355.035	UF 13,254

#### Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$61.074
Estudios de Títulos	\$93.754
Gastos Notariales	\$93.754
Borrador Escritura	\$73.664
Impuesto al Mutuo	\$514.309

#### Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	4,35%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$96.386.588

### 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 \$	760.553	544.796	458.452	371.663	328.993	308.912
Dividendo con seguro en UF	29,0875	21,0327	17,8092	14,5691	12,9761	12,2265
<b>Dividendo con seguro en \$</b>	<b>779.140</b>	<b>563.383</b>	<b>477.039</b>	<b>390.250</b>	<b>347.580</b>	<b>327.499</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 de Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 64.288.584 Pesos    Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija    Propiedad: Casa    [Me](#)

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

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*
25 años	4,79%	5,09%	23 años	4,79%	5,09%	23 años	4,79%	5,09%
Dividendo Final (con seguros) <b>14,2351 UF   381.314 Pesos</b>			Dividendo Final (con seguros) <b>14,8634 UF   398.145 Pesos</b>			Dividendo Final (con seguros) <b>14,8634 UF   398.145 Pesos</b>		
<a href="#">Solicitar Aprobación</a>			<a href="#">Mostrar esta alternativa</a>			<a href="#">Mostrar esta alternativa</a>		

#### Detalles del Crédito

#### Seguros Incluidos

Costo Final del Crédito:	4.237,80 UF	Seguro de Desgravamen:	0,276 UF
Renta Líquida Mensual: <small>(Puede complementar rentas)</small>	55,84 UF   1.495.685 Pesos	Seguro de Incendio:	0,1638 UF
		Seguro de Sismo:	0,198 UF
		Dividendo sin los Seguros :	13,5973 UF

#### Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos:	48,90 UF <a href="#">Ver Detalle</a>
---------------	--------------------------------------

### 4. Simulación banco BCI

CHIP Bci Tasa Fija UF    Fecha simulación: 18/12/2017

Objetivo: <b>Compra</b>	Tipo Propiedad: <b>Casa</b>	Antigüedad: <b>Nueva</b>
Valor Propiedad UF: <b>3.000,00</b>	Pie UF/=: <b>600,00 - 20%</b>	Monto Crédito UF: <b>2.400,00</b>

Plazo	15 años	20 años	25 años
Tasa Anual	3,86%	3,91%	3,99%
Dividendo Neto	17,64 UF	14,47 UF	12,69 UF
S. Desgravamen	0,21 UF	0,21 UF	0,21 UF
S. Incendio-Sismo	0,30 UF	0,30 UF	0,30 UF
CAE	3.251,86 UF	3.575,49 UF	3.934,63 UF
CTC			
Dividendo Mensual Total	18,15 UF	14,99 UF	13,20 UF
	\$486.306,00	\$401.426,00	\$353.611,00

Gastos Operacionales: \$1.215.613 [Ver](#)    UF 100

## 5. Simulación banco BBVA

Detalle de simulación

Tipo de Tasa <sup>?</sup>

Tasa Fija

Tipo de Propiedad <sup>?</sup>

Casa  Departamento

Valor Propiedad

Simular Otro Valor

UF 2.400,00  UF 3.600,00

Pie <sup>?</sup>

Simular Otro Valor

UF 200,00  UF 2.300,00

Plazo

5 años  25 años

Meses de Gracia <sup>?</sup>

1 meses  6 meses

Valor Dividendo:

# \$ 366.980

Costo Total Crédito: UF 4.110,00 <sup>?</sup>

Financiamiento: 80,00%

Monto Crédito: UF 2.400,00

Plazo: 25 años

Tipo de Propiedad: Casa

Tasa Interés Anual: 4,38% <sup>?</sup>

C.A.E.: 4,76% <sup>?</sup>

Gastos Operacionales: UF 43,53 <sup>?</sup>

Seguros Asociados: UF 0,52 <sup>?</sup>

[Ver más detalles](#)

Guardar y continuar

Saltar simulación

## 6. Simulaciones bancos Itaú-Corpbanca

Plazo (años)	5	8	12	15	20	25
Tasa Crédito %	3,68	3,91	4,09	4,09	4,12	4,20
CAE %	4,15	4,34	4,48	4,47	4,47	4,54
Dividendo UF (sin seguros)	43,84	29,14	21,10	17,84	14,67	12,91
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	49,28	34,81	26,96	23,70	20,56	18,88
Costo Total del Crédito	2.660,98	2.843,24	3.104,80	3.293,61	3.630,22	4.008,02
Total dividendo UF	44,35	29,65	21,60	18,35	15,18	13,41
Total dividendo \$	1.188.024	794.109	578.704	491.443	406.604	359.325

  

	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 \$						1.224.162

## 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%	\$72.121.489	44,9644 UF	\$ 1.204.457	4.817.832
8 años	4,33%	29,5965 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	30,1251 UF	4,68%	\$77.228.840	30,1251 UF	\$ 806.958	3.227.836
10 años	4,44%	24,7723 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	25,3009 UF	4,78%	\$81.029.644	25,3009 UF	\$ 677.732	2.710.932
12 años	4,44%	21,4969 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	22,0255 UF	4,78%	\$84.603.179	22,0255 UF	\$ 589.995	2.359.984
15 años	4,57%	18,4081 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	18,9367 UF	4,90%	\$90.868.417	18,9367 UF	\$ 507.255	2.029.024
20 años	4,61%	15,2851 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	15,8136 UF	4,93%	\$101.100.139	15,8136 UF	\$ 423.600	1.694.404
25 años	4,76%	13,6470 UF	0,2136 UF	0,3150 UF	14,1756 UF	5,07%	\$113.242.641	14,1756 UF	\$ 379.720	1.518.884

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

### Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 176.794 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 141.435 ||  
 GASTO LEGAL: 5,1518 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 80.361 || IMPUESTO AL  
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 514.309 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 60.271

Total Gastos Operacionales: 41,4800 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 19-12-2017:	26.787,78

Valor dividendo total (25 años)

CAE: 4,56%  
Carga Anual Equivalente

< Volver a simular

**\$ 359.294**

Solicitar >

Plazo (años)	15	20	25	30
Nº dividendos totales/efectivos	180	240	300	360
Tasa final (%)	3,6%	3,8%	4,1%	4,2%
Dividendo neto (UF)	17,2649	14,2759	12,7754	11,7065
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)	17,9021	14,9131	13,4126	12,3437
Total dividendo (\$)	479.558	399.489	359.294	330.660
CAE (%)	4,13%	4,29%	4,56%	4,63%
Costo total hipotecario (UF)	3.223,6453	3.580,4533	4.025,1314	4.444,9694

#### Seguros asociados

Desgravamen

Incendio y sismo



MIMEJORTASA