

Créditos Hipotecarios
Tasa Final para el cliente
Ranking Agosto 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 Agosto 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: 17 de agosto 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+ **5,19% 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?

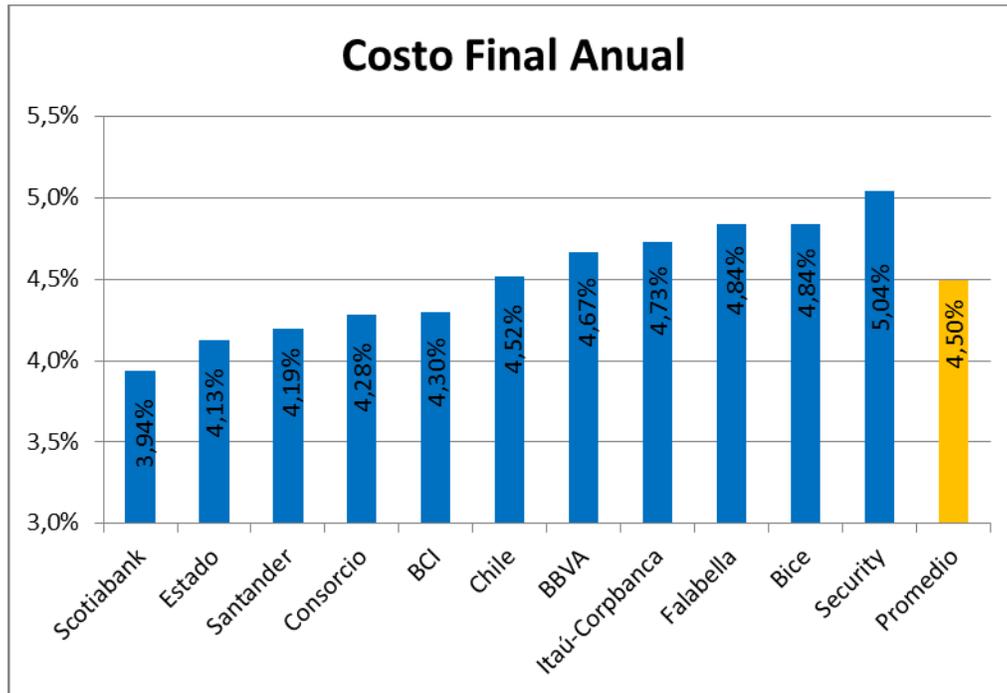
Diferencia en Valor Presente entre el crédito más caro y el más barato...

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	3,94%	5,10%	115,1	9.368.491	6.512.612
3.000 UF, 20% pie, 25 años	3,94%	5,04%	109,9	11.499.789	7.360.569
6.000 UF, 20% pie, 20 años	3,86%	5,07%	120,9	19.499.222	13.656.464
6.000 UF, 20% pie, 25 años	3,91%	5,02%	110,2	22.997.126	14.760.570

- 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 **\$6.512.612.***
- 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 **\$7.360.569.***
- 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 **\$13.656.464.***
- 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 **\$14.760.570.***

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
1	Scotiabank	12,28	41,40	3,67%	3,94%
2	Estado	12,49	46,27	3,87%	4,13%
3	Santander	12,55	50,43	3,91%	4,19%
4	Consortio	12,69	45,42	4,02%	4,28%
5	BCI	12,71	45,31	3,92%	4,30%
6	Chile	12,97	48,80	4,16%	4,52%
7	BBVA	13,19	43,50	4,39%	4,67%
8	Itaú-Corpbanca	13,24	49,20	4,40%	4,73%
9	Falabella	13,39	46,70	4,54%	4,84%
10	Bice	13,40	45,70	4,37%	4,84%
11	Security	13,69	41,17	4,75%	5,04%
	Promedio	12,96	45,81	4,18%	4,50%

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

Notas:

1) 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 publicarla?

2) en el caso de banco Security se ajustó el impuesto del crédito, (las simulaciones asumían por defecto DFL2) de tal formas de hacerlas comparables con el resto.

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 110 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 **\$7.360.569**.

Scotiabank es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+3,94% anual; Banco Security es el más caro con UF+5,04% anual. En promedio, para este crédito consultado, el costo final es UF+4,50% anual, con un dividendo final de UF 12,96 (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 45,81.

ANEXOS

1. Simulación banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$81.714.000)	Tasa Fija (%)	3,27 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.342.800)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$65.371.200)	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	3,27%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$388.495	UF 14,2628
Opción 1	15	3,04%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$469.750	UF 17,2458
Opción 2	25	3,43%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$341.863	UF 12,5508

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$62.103
Estudios de Títulos	\$95.333
Gastos Notariales	\$95.333
Borrador Escritura	\$74.904
Impuesto al Mutuo	\$522.978

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,78%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$93.239.073

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$81.714.000)	Tasa Fija (%)	3,43 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$16.342.800)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$65.371.200)	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	3,43%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$341.863	UF 12,5508
Opción 1	20	3,27%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$388.495	UF 14,2628
Opción 2	30	3,53%	UF 0,2904	UF 0,3352	\$311.688	UF 11,443

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$62.103
Estudios de Títulos	\$95.333
Gastos Notariales	\$95.333
Borrador Escritura	\$74.904
Impuesto al Mutuo	\$522.978

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,91%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$102.559.189

Santander 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 %	3,48	3,68	3,73	3,13	3,38	3,43
Dividendo sin seguro en UF	28,6174	20,5719	17,3555	13,4139	11,7957	10,6133
Dividendo sin seguro en \$	779.493	560.347	472.737	365.373	321.295	289.089
Dividendo con seguro en UF	29,3113	21,2658	18,0494	14,1078	12,4896	11,3072
Dividendo con seguro en \$	798.394	579.247	491.638	384.273	340.196	307.989
Costo final del crédito (UF)	2.813,8866	3.062,2787	3.248,8963	3.385,8655	3.746,8683	4.070,5819
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,06	4,23	4,25	3,65	3,87	3,90

3. Simulación Banco Chile

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*
25 años	3,81%	4,16%	23 años	3,81%	4,16%	23 años	3,81%	4,16%
Dividendo Final (con seguros) 12,9705 UF 353.296 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 13,6224 UF 371.053 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 13,6224 UF 371.053 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito		Seguros Incluidos	
Costo Final del Crédito:	3.856,51 UF	Seguro de Desgravamen:	0,276 UF
Renta Líquida Mensual:	50,78 UF 1.383.110 Pesos	Seguro de Incendio:	0,1638 UF
<small>(Puede complementar rentas)</small>		Seguro de Sismo:	0,198 UF
		Dividendo sin los Seguros :	12,3327 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 \$ 81.715.260

¿Cuál es el monto del pie que entregarás?

UF 600 20%

¿Cuál es el monto del crédito que deseas solicitar?

UF 2400 \$ 65.372.208

¿En cuántos años deseas pagar el crédito?

25 años

¿En qué fecha aproximada deseas comprar?

Agosto 2018

Tu dividendo mensual será
\$ 346.078 / 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	\$ 1.234.054
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: \$27.238,42

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:

\$ 359.413

Costo Total Crédito: UF 3.957,00 [?]

Financiamiento: 80,00%

Monto Crédito: UF 2.400,00

Plazo: 25 años

Tipo de Propiedad: Casa

Tasa Interés Anual: 4% [?]

C.A.E.: 4,39% [?]

Gastos Operacionales: UF 43,50 [?]

Seguros Asociados: UF 0,52 [?]

[Ver más detalles](#)

Guardar y continuar

[Saltar simulación](#)

6. Simulación banco Itaú-Corpbanca

Plazo (años)	5	8	12	15	20	25
Tasa Crédito %	3,45	3,45	3,71	3,82	3,95	4,03
CAE %	3,96	3,92	4,15	4,24	4,34	4,40
Dividendo UF (sin seguros)	43,60	28,64	20,66	17,52	14,46	12,68
Seguro Incendio y Sismo	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38
Seguro de desgravamen	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Primer Dividendo	48,93	33,96	26,26	23,24	20,31	18,62
Costo Total del Crédito	2.648,94	2.799,14	3.048,70	3.244,35	3.590,35	3.954,81
Total dividendo UF	44,15	29,19	21,22	18,07	15,01	13,24
Total dividendo \$	1.202.658	795.109	577.918	492.318	408.949	360.579

	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 \$						1.421.846

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	3,35%	43,4944 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	43,9606 UF	3,68%	\$71.744.067	43,9606 UF	\$ 1.197.417	4.789.668
8 años	3,35%	28,5292 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	28,9954 UF	3,69%	\$75.650.105	28,9954 UF	\$ 789.788	3.159.152
10 años	3,35%	23,5593 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	24,0255 UF	3,69%	\$78.315.963	24,0255 UF	\$ 654.416	2.617.664
12 años	3,35%	20,2584 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	20,7246 UF	3,69%	\$81.031.020	20,7246 UF	\$ 564.505	2.258.020
15 años	3,35%	16,9757 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	17,4419 UF	3,69%	\$85.195.567	17,4419 UF	\$ 475.089	1.900.356
20 años	3,35%	13,7293 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	14,1955 UF	3,68%	\$92.378.677	14,1955 UF	\$ 386.662	1.546.648
25 años	3,35%	11,8171 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	12,2832 UF	3,67%	\$99.859.230	12,2832 UF	\$ 334.577	1.338.308

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 179.774 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 143.819 ||
 GASTO LEGAL: 5,0664 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 81.715 || IMPUESTO AL
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 522.978 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 61.286

Total Gastos Operacionales: 41,4000 UF

9. Simulación banco Falabella

Simular		Resultado simulación	
Tipo de hipotecario	Mutuo recursos propios	Plazo (años)	25
Destino crédito	Vivienda	Nro. de dividendos efectivos totales	300
Tipo de propiedad	Casa	Tasa final	4,10 %
Estado de propiedad	Usada	Dividendo neto (UF)	UF 12,7754
Plazo (años)	25	Total dividendo (UF)	UF 13,3934
Meses de gracia	0	Total dividendo (\$)	\$ 364.956
Valor de la propiedad	UF 3.000,0000	CAE	4,54 %
Monto del crédito	UF 2.400,0000	Costo total hipotecario	UF 4.019,3330
Pie (%)	20 %	Gastos operacionales	UF 46,7000
Monto del Pie	UF 600,0000	Desgravamen	0,33
Seguros asociados		Incendio y sismo	0,29
		Valor UF 17/08/2018	27.249

10.Simulación banco Consorcio

Plazo (Años)	8	10	12	15	18	20	25	30
Mutuo Hipotecario								
Tasa(%)	3.15	3.35	3.35	3.55	3.75	3.75	3.90	4.05
Dividendo(UF)	28.27	23.51	20.21	17.15	15.22	14.15	12.45	11.43
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)	0.1811	0.1811	0.1811	0.1811	0.1811	0.1811	0.1811	0.1811
TOTAL DIV. (UF)	28.51	23.75	20.45	17.39	15.46	14.39	12.69	11.67
TOTAL DIVIDENDO (UF)	28.51	23.75	20.45	17.39	15.46	14.39	12.69	11.67
TOTAL DIVIDENDO (\$)	776,567	646,912	557,026	473,676	421,106	391,961	345,656	317,872
INGRESO MINIMO (\$)	3,106,268	2,587,648	2,228,104	1,894,704	1,684,424	1,567,844	1,382,624	1,271,488
CAE (%)	3.33	3.52	3.51	3.7	3.88	3.88	4.02	4.15
Costo Total Crédito (UF)	2,736.96	2,850	2,944.8	3,130.2	3,339.36	3,453.6	3,807	4,201.2

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	14.22	14.22
Escrituración	2.50	2.50
TOTAL GASTOS (UF)	45.42	45.42
TOTAL GASTOS (\$)	1,237,169	1,237,169

11.Simulación banco Bice

	Valor UF	Valor Pesos
Valor Propiedad	3.000,00	81.715.260
Monto Solicitado	2.400,00	65.372.208
Pago Contado	600,00	16.343.052
Porc. Financiamiento		80,00%
Producto		CLÁSICO
Objetivo Préstamo		VIVIENDA
Destino		COMPRA CASA
Antigüedad		NUEVA
Meses de Gracia		----
DFL2		No

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
20	4,20	14,69	0,25	0,12	15,06	410.210	1.640.840

Plazo (Años)	Tasa Anual %	Dividendo sin seguro UF	Seguro Incendio Sismo UF	Seguro Desgravamen UF	Dividendo Total UF	Dividendo Total \$	Renta Mínima
5	3,35	43,44	0,25	0,12	43,81	1.193.315	4.773.260
8	3,45	28,58	0,25	0,12	28,95	788.552	3.154.208
12	3,65	20,54	0,25	0,12	20,91	569.555	2.278.220
15	3,90	17,54	0,25	0,12	17,91	487.840	1.951.360
25	4,35	13,03	0,25	0,12	13,40	364.994	1.459.976

Gastos Operacionales

	Valor UF	Valor Pesos
Tasacion	4,50	122.572
Legales	5,00	136.192
Notaria	3,20	87.162
Impuesto de Timbres y Estampillas	19,20	522.977
Conservador Bienes Raices	13,80	375.890
Total Gastos Operacionales	45,70	1.244.795

Seguros Involucrados

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

CAE(*):	4,37% anual
Costo Total del Crédito (**):	UF 3.604

12.Simulación banco Security

Tu dividendo total mensual sería **\$372.907**

Volver a simular

Contáctenos

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

Fecha simulación	17/08/2018	
Valor UF	UF 27.238,42	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Metros construídos	Menos de 140 m2	
Valor propiedad	\$ 81.715.260	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 65.372.208	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 16.343.052	UF 600,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Universal	
Plazo del crédito	25 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	4,75 %	
Costo total del crédito		UF 4.095,1661

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	4,49%	
Dividendo sin seguro	\$ 359.677	UF 13,2048
Seguro incendio y sismo	\$ 9.438	UF 0,3465
Seguro desgravamen	\$ 3.791	UF 0,1392
Dividendo total	\$ 372.907	UF 13,6905
Renta mínima	\$ 1.634.305	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 73.543	UF 2,70
Legales	\$ 136.192	UF 5
Notaría	\$ 95.334	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 130.744	UF 4,80
Conservador Bienes Raíces	\$ 294.174	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 729.987	UF 26,80

13.



MIMEJORTASA