

Créditos Hipotecarios

Ranking de Tasa Final para el cliente

Enero 2017



MIMEJORTASA

Importante: se autoriza a citar total o parcialmente la información de este informe citando como fuente www.mimejortasa.cl.



Créditos Hipotecarios: Ranking de Tasa Final para el cliente

Enero 2017

Muestra: 9 bancos que concentran el 96,3% del stock de créditos hipotecarios a agosto 2016.

Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.

Fecha de simulación: 12 de enero 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.

Producto: 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 aplica a estas simulaciones es UF+ **5,56% anual**.

NOTA: para acceder al informe completo (2 UF), que contiene 4 ranking (3.000 UF, con 20% de pie, a 25 años; 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 años; y 6.000 UF, con 20% de pie, a 25 años), o si desea un ranking específico con otros parámetros de monto, plazo y % de pie, contáctese con nosotros a 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)
1	BCI	12,84	45,57	4,01%	4,40%	39,08
2	Santander	13,18	31,23	4,25%	4,60%	35,07
3	Estado	13,36	42,25	4,51%	4,79%	27,88
4	Falabella	13,45	42,25	4,58%	4,859%	27,92
5	Corpbanca	13,45	42,70	4,56%	4,863%	30,30
6	Itaú	13,79	42,70	4,48%	5,12%	64,34
7	BBVA	13,86	43,57	4,87%	5,18%	31,06
8	Scotiabank	14,25	41,10	5,11%	5,46%	35,24
9	Chile	14,41	48,90	5,21%	5,62%	40,76
	Promedio	13,62	42,25	0,05	4,99%	36,85

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

BCI es el banco con tasa final más barata para este crédito con UF+4,40% anual; Banco Chile es el más caro con UF +5,62% anual.

La diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 122 puntos base.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa final es UF+ 4,99% anual, con un dividendo final de UF 13,62 y gastos iniciales de UF 42,25.

En este ejemplo se da un caso importante, destacado en color rojo: incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), Banco de Chile excede la Tasa Máxima Convencional de 5,56%.

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: \$79.053.000)	Tasa Fija (%)	3,62 %	
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$15.810.600)	Tipo de Propiedad	Casa	
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$63.242.400)	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	3,62%	UF 0,3912	UF 0,3352	\$391.494	UF 14,8572
Opción 1	15	3,37%	UF 0,3912	UF 0,3352	\$468.667	UF 17,7858
Opción 2	25	3,78%	UF 0,3912	UF 0,3352	\$347.167	UF 13,175

Gastos Operacionales		Indicadores de la Simulación	
Tasación de la Propiedad	\$60.080	Carga Anual Equivalente (CAE)	4,25%
Estudios de Títulos	\$92.228	Costo Final del Crédito (CFC)	\$93.958.787
Gastos Notariales	\$92.228		
Borrador Escritura	\$72.465		
Impuesto al Mutuo	\$505.930		

2. Simulación banco Estado

Valor de la Propiedad	UF <input type="text" value="3000"/>	\$ <input type="text" value="79.051.560"/>				
Plazo de entrega	<input type="text" value="Inmediata"/>					
Pie (Monto Contado)						
Monto Contado	UF <input type="text" value="600"/>	\$ <input type="text" value="15.810.312"/>				
Monto del Crédito UF 2.400,00 80,00% de financiamiento						
Valores Referenciales de Dividendos						
Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,47	3,72	3,77	3,92	4,07	4,48
Dividendo Sin Seguro En UF	28,6067	20,6160	17,4024	14,3568	12,6624	12,0048
Dividendo Sin Seguro En \$	753.803	543.242	458.562	378.309	333.661	316.333
Dividendo Con Seguro En UF	29,3006	21,3099	18,0963	15,0507	13,3563	12,6987
Dividendo Con Seguro En \$	772.087	561.527	476.847	396.594	351.945	334.617
Costo Final del Crédito UF	2.812,8624	3.068,6256	3.257,3340	3.612,1680	4.006,8900	4.571,5320
CAE: Carga Anual Equivalente						
CAE %	4,05	4,27	4,29	4,40	4,51	4,88

3. Simulación banco Chile

Plazo 25 años Tasa Anual 4,92% CAE* 5,21% Dividendo Final (con seguros) 14,4069 UF 379.629 Pesos Solicitar Aprobación	Plazo 23 años Tasa Anual 4,92% CAE* 5,22% Dividendo Final (con seguros) 15,0318 UF 396.096 Pesos Mostrar esta alternativa	Plazo 23 años Tasa Anual 4,92% CAE* 5,22% Dividendo Final (con seguros) 15,0318 UF 396.096 Pesos Mostrar esta alternativa
---	---	---

Detalles del Crédito		Seguros Incluidos	
Costo Final del Crédito:	4.289,18 UF	Seguro de Desgravamen:	0,276 UF
Renta Líquida Mensual:	56,52 UF 1.489.429 Pesos	Seguro de Incendio:	0,1638 UF
<small>(Puede complementar rentas)</small>		Seguro de Sismo:	0,198 UF
		Dividendo sin los Seguros :	13,7691 UF

Gastos Operacionales Referenciales	
Total Gastos:	48,90 UF Ver Detalle

4. Simulación banco BCI

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

Plazo	15 años	20 años	25 años
Tasa Anual	3,34%	3,54%	3,69%
Dividendo Neto	17,03 UF	14,01 UF	12,30 UF
S. Desgravamen	0,23 UF	0,23 UF	0,23 UF
S. Incendio-Sismo	0,31 UF	0,31 UF	0,31 UF
CAE	3,68%	3,87%	4,01%
CTC	3.144,62 UF	3.470,13 UF	3.823,60 UF
Dividendo Mensual Total	17,57 UF \$462.907,00	14,55 UF \$383.516,00	12,84 UF \$338.301,00

Gastos Operacionales: \$1.200.688 [Ver detalle](#) UF hoy: \$26.350,5

5. Simulación banco BBVA

Detalle de simulación

Tipo de Tasa Tasa Fija

Tipo de Propiedad Casa Departamento

Valor Propiedad
 Simular Otro Valor

Pie
 Simular Otro Valor

Plazo

Meses de Gracia

Seguros

Desgravamen: Si No

Incendio y Sismo: Si No

Cesantía: Si No

Valor Dividendo: \$ 365.218
 (UF 13,86)

Costo Total Crédito: UF 4.158,00

Financiamiento: 80,00%

Monto Crédito: UF 2.400,00

Plazo: 25 años

Tipo de Propiedad: Casa

Tasa Interés Anual: 4,46%

C.A.E.: 4,87%

Gastos Operacionales: UF 43,57

Seguros Asociados: UF 0,57

[Ver más detalles](#) [Imprimir detalle](#)

[Solicita este crédito](#)

6. Simulaciones bancos Itaú-Corpbanca

Plazo	5	8	12	15	20	25
Tasa Crédito %	3,87	4,13	4,35	4,35	4,43	4,48
CAE %	4,33	4,55	4,73	4,72	4,77	4,81
Dividendo UF (sin seguros)	44,04	29,38	21,39	18,15	15,06	13,27
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	49,17	34,76	26,99	23,74	20,74	19,00
Costo Total del Crédito	2.672,89	2.866,28	3.147,85	3.349,29	3.723,85	4.119,35
Total dividendo UF	44,56	29,89	21,91	18,66	15,57	13,79
Total dividendo \$	1.174.095	787.628	577.245	491.672	410.307	363.300
	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 \$						1.204.219

Plazo	5	8	12	15	20	25
Tasa Crédito %	3,87	4,13	4,35	4,35	4,43	4,48
CAE %	4,02	4,25	4,45	4,44	4,52	4,56
Dividendo UF (sin seguros)	44,04	29,38	21,39	18,15	15,06	13,27
Seguro Incendio y Sismo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguro de desgravamen	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Primer Dividendo	48,34	33,93	26,16	22,91	19,90	18,17
Costo Total del Crédito	2.652,41	2.833,82	3.099,39	3.288,85	3.643,43	4.018,96
Total dividendo UF	44,22	29,56	21,57	18,33	15,24	13,45
Total dividendo \$	1.165.320	778.853	568.470	482.897	401.532	354.525

	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 \$						1.204.219

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	0,3870 UF	45,0364 UF	4,62%	\$71.064.189	45,0364 UF	\$ 1.186.732	4.746.928
8 años	4,33%	29,5965 UF	0,2136 UF	0,3870 UF	30,1971 UF	4,72%	\$76.156.648	30,1971 UF	\$ 795.709	3.182.836
10 años	4,44%	24,7723 UF	0,2136 UF	0,3870 UF	25,3729 UF	4,83%	\$79.941.048	25,3729 UF	\$ 668.589	2.674.356
12 años	4,44%	21,4969 UF	0,2136 UF	0,3870 UF	22,0975 UF	4,83%	\$83.501.986	22,0975 UF	\$ 582.280	2.329.120
15 años	4,57%	18,4081 UF	0,2136 UF	0,3870 UF	19,0087 UF	4,95%	\$89.733.400	19,0087 UF	\$ 500.889	2.003.556
20 años	4,61%	15,2851 UF	0,2136 UF	0,3870 UF	15,8857 UF	4,98%	\$99.912.389	15,8857 UF	\$ 418.596	1.674.384
25 años	4,76%	13,6470 UF	0,2136 UF	0,3870 UF	14,2476 UF	5,11%	\$111.970.701	14,2476 UF	\$ 375.431	1.501.728

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCIÓN DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 173.913 || CBR INSCRIPCIÓN HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 139.131 ||
 GASTO LEGAL: 5,2371 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 2,5426 UF - \$ 67.000 || IMPUESTO AL CRÉDITO:
 19,2000 UF - \$ 505.930 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 59.289

Total Gastos Operacionales: 41,1100 UF

9. Simulación banco Falabella

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 13-01-2017: **26.348,82**

Valor dividendo total (25 años)



CAE: 4,58%
Carga Anual Equivalente

[← Volver a simular](#)

\$ 354.331

[Solicitar >](#)

Plazo (años)	15	20	25	30
Nº dividendos totales/efectivos	180	240	300	360
Tasa final (%)	3,9%	3,9%	4,1%	4,2%
Dividendo neto (UF)	17,6148	14,3988	12,7754	11,7065
Seguro desgravamen (UF)	0,3456	0,3456	0,3456	0,3456
Seguro de incendio y sismo (UF)	0,3267	0,3267	0,3267	0,3267
Total dividendo (UF)	18,2871	15,0711	13,4477	12,3788
Total dividendo (\$)	481.844	397.106	354.331	326.167
CAE (%)	4,45%	4,42%	4,58%	4,65%
Costo total hipotecario (UF)	3.293,0352	3.618,4308	4.035,7316	4.457,6756

Seguros asociados	Pólizas
Desgravamen	
Incendio y sismo	



MIMEJORTASA