

Si bien la tasa es importante, especialista llama a prestar atención en el CAE que le están informando.

BANYELIZ MUÑOZ

Los últimos datos informados por el Banco Central de Chile revelaron que la tasa de los créditos hipotecarios para la vivienda descendió a un 4,5% en el mes de octubre (en septiembre alcanzó a 4,81%), dando a conocer una importante baja en lo que va del año.

De hecho, en la primera semana de noviembre esta cifra se ubicó en 4,41%, continuando con esta tendencia. Dado que hace un año la tasa superó el 5,2%, hoy los intereses son menores y puede ser buena idea refinanciar un compromiso bancario adoptado previamente. Un ejemplo de eso lo muestra la tabla que acompaña esta nota y que calcula ahorros de hasta 2,5 millones de pesos al año para créditos de 10 mil UF.

Álvaro Acosta, director ejecutivo de la consultora financiera OpenBBK, puede ser el momento para repactar si es que el ahorro al final es mayor que los trámites que deben ser pagados para hacer el trámite.

“Si tiene una tasa de 5,5% y lo refinancia al mismo plazo y monto, quedándole en 4,5%, es una buena tasa, ya que va a pagar menos intereses. Sin embargo, debe tener en cuenta el costo que ello le va a significar”, enfatiza.

¿Qué gastos van asociados?

“Los gastos operaciones involucran una serie de costos. Por ejemplo, la tasación, que no debiese costar más allá de 3 UF; estudios de títulos (para que otro banco haga el refinanciamiento respectivo) y que tiene un costo de 5 UF; el borrador de escritura, que debe tener un costo de 5 UF; los gastos notariales tienen un costo que va entre 3 o 4 UF; mientras que lo del Conservador de Bienes Raíces tiene un costo que varía en función del monto del crédito. Si es de 1.000 UF, no debiese pagar más de 13 UF. En definitiva, estos gastos varían del 1% hasta 1,5 % del monto del crédito, dependiendo de cada banco”.

Si fuera un crédito nuevo, debería pagar un impuesto al crédito. Pero como se trata de un refinanciamiento, no se paga eso. “Si todos estos gastos me compensan, claramente



Juan Pablo Pumarino, agente de Re/Max, calcula que las tasas podrían bajar aún más.

Tasas bajan al 4,5%: ¿Cuánto ahorraría refinanciando su crédito hipotecario?

Lo que podría ahorrar con un préstamo de 3.000, 5.000 y 10.000 UF

Crédito hipotecario actual				Nuevo crédito hipotecario				
Monto UF	Plazo	Tasa	Dividendo	Monto UF	Plazo	Tasa	Dividendo	Ahorro anual
3.000	25	5,50%	\$685.728	3.000	25	4,50%	\$600.299	\$1.025.148
5.000	25	5,50%	\$1.106.000	5.000	25	4,50%	\$1.000.498	\$1.266.024
10.000	25	5,50%	\$2.215.000	10.000	25	4,50%	\$2.000.997	\$2.568.036

Fuente: OpenBBK, firma de consultoría financiera

Gastos operacionales para refinanciar el hipotecario	
Tasación	3 UF (\$114.287)
Borrador escritura	4,5 UF (171.431)
Notaría	4 UF (\$152.383)
Inscripción conservador bienes raíces	8 UF (\$304.767)
Impuesto al mutuo hipotecario*	0,80%

* Impuesto por la compra de una vivienda. Si se refinancia, no se vuelve a pagar.

Fuente: OpenBBK, firma de consultoría financiera

es una buena idea refinanciarlo. Si es que la rebaja de tasa va de 5,5% a 5,15%, seguramente el ahorro no va a ser tan considerable como para refinanciar”, sostiene.

Factor CAE

Independiente de la tasa de interés, lo más importante es evaluar el CAE (Carga Anual Equivalente), es decir lo que le cuesta el crédito al año: este indicador suma los costos de los seguros y gastos operacionales.

“A igual tasa, distintos bancos pueden tener diferentes dividendos. El CAE es súper importante. Se trata de un indicador que no en todas las entidades financieras se calcula de igual forma”, precisa Acosta.

“Puede haber seguros más caros, gastos operacionales más altos en algún banco y eso hace que el divi-

dendo sea más alto. Lo importante es que uno se fije en la tasa, pero como un índice referencial. Lo más importante es el monto del dividendo que va a pagar (CAE)”, aclara.

Una mirada similar tiene Juan Pablo Pumarino, agente de Re/Max, quien indica que en el dividendo que se paga se consideran también los seguros. “Es importante la tasa, pero también es clave negociar los seguros. Incluso cualquier comprador puede contratar los seguros en otras instituciones que ofrezcan mejores condiciones”.

¿Cuánto podría una persona ahorrar refinanciando?

“Si uno toma un crédito de 5.000 UF a 20 años, el dividendo a una tasa de 5,5% sería 39 UF (1.485.743 pesos). En cambio, si la tasa para los mismos 20 años y monto de préstamo a tasa de 4,5% sería 36,79 UF

(1.401.551 pesos). De esta manera, con una baja de un 1%, el ahorro mensual sería de 2,2% UF (83.811 pesos)”.

¿Cree que siga bajando aún más?

“Es difícil saber qué ocurrirá más adelante. No llegaremos a los valores que teníamos previos al 2021, pero que aún hay espacio para que bajen hasta llegar a 4%”.

El momento

El economista Santiago Truffa, académico de la Escuela de Negocios de la Universidad de Los Andes, sostiene que hay varias precisiones respecto a si conviene o no conviene refinanciar.

“Los créditos tienen una estructura. Hay un periodo de tiempo en el cual puede convenir hacerlo, no más allá de los primeros 8 o 10 años de un crédito. Ya pago los intereses y después sólo está amortizando”.

Más allá de eso, Truffa cree que es conveniente hacerlo si todas las variables le dan la ventaja. “Si el año pasado sacó un crédito con una tasa de 5,7%, hoy podría ser conveniente refinanciar con estas tasas más bajas. Una forma práctica de saber si le conviene o no es a través de Refycl, que tiene una calculadora que le permite averiguarlo”, asegura.

El link para consultar es <https://acortar.link/cu3zqv>.