

## ● EMPRESAS Y NEGOCIOS



Escuela de Negocios y  
Economía PUCV

Opinión



Eduardo Cartagena Novoa

Director

Escuela de Negocios y  
Economía PUCV

### Jugar con Fuego

Las declaraciones que realizan los distintos personajes públicos, convencionales, parlamentarios y presidenciables por medios y redes sociales (RR.SS.), donde se descalifican unos a otros de la peor forma; se descalifican las instituciones democráticas y del Estado con duros términos, como una forma de ganar popularidad o likes en las RR.SS., parecieran jugar con fuego, sin evaluar los riesgos que significa quemar la institucionalidad democrática.

Quiénes ya vivimos esta etapa a principios de los '70 y sobrevivimos a la interrupción de nuestra democracia, justo hace 48 años, vemos repetirse algunos signos, generando un clima no propicio para pensar correctamente en una nueva Constitución duradera, y se corre el riesgo de tener que volver a cambiarla a poco andar, como está pasando con las propuestas de volver a las votaciones obligatorias.

Aunque los partidos políticos estén desprestigiados, al igual que los políticos, son irremplazables en una democracia; las corrientes de opinión no pueden ser canalizadas solo por "movimientos" o "colectivos" que desean atribuirse la representación de la población sin pasar por el cedazo democrático.

Lo que se espera de una Convención Constituyente diversa, como la electa, es diálogo y consensos, no exclusión, censuras, ni hegemonía de unos sobre otros; de lo contrario, lo que salga no durará mucho. No bastan los slogans twitters.

En mi opinión, la sociedad está jugando con fuego descalificatorio, el que podría quemar la oportunidad de una buena Constitución de largo plazo.

eduardo.cartagena@pucv.cl

# ¿HIPOTECARIOS CON TASA FIJA O TASA VARIABLE?

**FINANZAS.** Si bien se espera un escenario de alza de tasas en el corto y mediano plazo, éstas siguen siendo históricamente bajas en nuestro país.

ANTONIO POBLETE OLIVARES  
MBA UTFSM  
Ingeniero Comercial PUCV  
Académico Escuela de Negocios y Economía PUCV  
antonio.poblete@pucv.cl



En los últimos meses las tasas de los créditos hipotecarios han subido por diferentes razones: aumento del "riesgo país", baja del ahorro privado por retiro de fondos de pensiones, inyección de circulante por IFE y aumento de la inflación, entre otras causas. Personas interesadas en comprar un bien raíz se ven en la disyuntiva de optar a una tasa fija por todo el plazo del crédito o a una tasa mixta, que funciona como fija por 3 o 5 años y luego pasa a ser variable, cambiando su valor año a año. En términos generales, la operativa de la tasa variable no es de conocimiento general y el objetivo de este artículo es explicar su funcionamiento y los puntos a revisar al momento de decidir.

#### TASA VARIABLE

La fórmula de la tasa variable es: "TAB en UF de 360 días + spread", donde la TAB (Tasa Activa Bancaria) refleja el costo de fondo del banco (lo que al banco le cuesta el dinero) y el "spread" refleja la utilidad anual que el banco obtendrá por la colocación. El punto es que la TAB cambia todos los días y la tasa que se genera desde el año 4 o desde el año 6, es decir, una vez terminado el periodo fijo, dependerá de la TAB en UF del día de la escritura o "cumpleaños" de la tasa, más el respectivo spread. Esa tasa final funciona como "fija" por 1 año y al año siguiente cambia bajo las condiciones pactadas en la escritura, es decir, TAB + spread. Por ejemplo, si alguien firmó un crédito hipotecario el 23 de agosto de 2016 bajo la modalidad de tasa mixta 5 años, es decir, una tasa "fija" por los primeros 5 años del 3% y a contar del año 6 con tasa variable (TAB más spread del 2% anual), la tasa que se aplica sobre el crédito desde el 23 de agosto de 2021 hasta el 23 de agosto de 2022 será la TAB del

23 de agosto de 2021 (que fue de 0,18% + 2% anual, es decir, la tasa variable será de un 2,18% anual por 1 año. Entonces, acá se generan 2 puntos claves para tomar la decisión: 1. Revisar la evolución de la TAB en el tiempo y analizar la proyección de la TAB durante el periodo variable del crédito hipotecario. 2. Definir el "spread" anual que el banco aplicará al crédito durante el periodo variable.

#### TAB (TASA DE CAPTACIÓN)

En relación al primer punto podemos mencionar que, dada la situación actual de la economía, las tasas de interés están al alza, pero acá es relevante aclarar que lo que sube es el costo de fondo (y no el spread) y eso empuja la tasa al alza. Erróneamente se piensa que la banca "gana más" con esta alza, pero no es así; técnicamente la utilidad es la misma. Ahora, revisando la evolución de la TAB podemos ver que desde su creación, en 1992, se ha "alineado" con la economía, alcanzando su punto más alto en la crisis Asiática de 1998, llegando a la TAB a valores en el orden del 10%; la crisis Subprime de

2008 y... se espera el alza por la crisis de la pandemia en 2021, por el covid. En cifras duras, desde mayo de 2010 a la fecha (últimos 10 años), la tasa promedio de la TAB en UF de 360 días es del 1,55%; la más alta fue el 12 de julio de 2012, de 4,35%, y la más baja fue el 7 de mayo de 2020, de 0,01%. Los valores de la TAB se pueden revisar en la página [www.cbfc.cl](http://www.cbfc.cl) (Chilean Benchmark Facility).

#### SPREAD

En relación al segundo punto, sobre el spread, es importante mencionar que en términos generales fluctúa entre el 1,5% y el 2,5% anual, dependiendo del plazo del crédito y del segmento del cliente.

También es relevante que un crédito con tasa fija se puede reprogramar en cualquier momento, en la misma institución financiera o en otra institución vía portabilidad.

En el caso de un crédito con tasa variable, ante un escenario de tasas bajas el cliente solo podría reprogramar el periodo de tasa fija (5 o 3 años menos los meses ya cancelados). Posterior a ese plazo aplica la tasa varia-

ble. La única forma de "fijar" un crédito hipotecario con tasa variable es cambiar a un nuevo crédito en la misma institución o en otra vía portabilidad.

#### EN RESUMEN

Por último, es altamente relevante consignar que en Chile el ente regulador - la Comisión para el Mercado Financiero - fija la Tasa Máxima Convencional (TMC) para todos los créditos, incluyendo obviamente los créditos hipotecarios. Hoy la TMC para créditos hipotecarios bajo UF 2.000 es de 5,2% anual y sobre UF 2.000 es de 4,83% anual. Esta TMC obviamente cambia a través del tiempo, influida básicamente por el costo de fondo.

Si bien se espera un escenario de alza de tasas en el corto y mediano plazo, éstas siguen siendo históricamente bajas en nuestro país, y bajo esa figura parece razonable asegurar una buena tasa fija. No obstante, si la carga financiera mensual del cliente necesita de un dividendo más bajo los primeros años y el grado de aversión al riesgo es bajo, la tasa variable asoma como una alternativa válida. ☞

## libros

"EL PASILLO ESTRECHO: ESTADOS, SOCIEDADES Y CÓMO ALCANZAR LA LIBERTAD"

DARON ACEMOGLU y JAMES ROBINSON

EL PASILLO ESTRECHO

ESTADOS, SOCIEDADES Y CÓMO ALCANZAR LA LIBERTAD

¿Por qué algunas naciones prosperan y otras no?



Los mismos autores de "¿Por qué fracasan los países?", Acemoglu y Robinson, presentan esta obra.

Con un interesante recorrido por la historia de la Humanidad se muestra lo excepcional que para las sociedades es alcanzar la libertad. Es un pasillo estrecho que se transita, donde las fuerzas han llevado a las sociedades a tener estados opresivos o débiles e incompetentes. De esta forma explican que la libertad no se da de manera espontánea, ni es fácil de alcanzar, y que para lograrlo es necesario de un equilibrio, el cual es frágil, entre el Estado y la sociedad.

Para el proceso constituyente en que estamos, sin duda este libro deja enseñanzas para la organización de nuestro Estado.

EDITORIAL: DEUSTO

PRECIO: \$ 22.900

455 PÁGINAS

## web

LOGROS

GUÍA COMPLETA DE ECOMMERCE PARA EMPRENDEDORES

WWW.EMPRESASLOGROS.CL/PP-GUÍA-COMPLETA-DE-ECOMMERCE-PARA-EMPRENDEDORES-LOGROS-FACTORIZING

Desde la pandemia, el mundo digital se ha convertido en la respuesta de las empresas para poder seguir compitiendo, pero internet puede resultar un tema difícil para algunos empresarios. Esta página web, los ayudará a comprender cómo su modelo de negocios podría incluir los requerimientos de los negocios digitales.

Los conceptos de hosting, Shopify, dominio, carrito de compras, pasarela de pagos, seguridad del sitio, SERP y otros términos son claramente definidos y les servirán para familiarizarse en este nuevo mundo que llegó para quedarse.

También viene una guía para descargar, que incluye conceptos básicos, etapas de la venta online, claves para el e-commerce, marketing estacional y otros puntos. ☞