

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking junio 2022



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



Créditos Hipotecarios: Costo Final para el cliente

Ranking junio 2022

- Muestra: 10 bancos que concentran el 99,87% del stock de montos de créditos hipotecarios.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 22 de junio 2022.
- Objetivos:
 - Determinar si la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco es verdaderamente la Tasa de Costo Final para el cliente, según nuestra metodología.
 - Establecer las diferencias entre la CAE y la Tasa de Costo Final para el cliente.
 - Establecer un ranking según el costo final del cliente.
- Productos: crédito hipotecario a tasa fija para compra de vivienda nueva...
 - 3.000 UF, con 20% de pie, a 20 años.
 - 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es **UF+ 6,12% anual**.



Hipotecarios: alza de tasas versus inflación, ¿cuál efecto ha sido más perjudicial para los consumidores en los últimos 12 meses?

Los dos principales efectos adversos para las personas que desean comprar una vivienda han sido, en el último tiempo, el alza en las tasas en los créditos hipotecarios y la inflación. Para el caso de los ejercicios a los cuales les hacemos seguimiento, la situación es la siguiente en los últimos 12 meses:

Ejercicio 1: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años

El costo final para el cliente alcanzó en junio 2022 un promedio de UF+5,62% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,18 (\$533.510). En junio del año pasado, el mismo era UF 14,85 (\$440.965). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$92.545, es decir, un 21% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto inflación ha sido mayor: 11,1% es por efecto inflación y 9,9% por efecto tasa de interés.

Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 20 años

Banco	dic-20	jun-21	jun-22	Variación junio 2021-junio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,87%	4,64%	5,53%	89,0
Chile	4,10%	4,67%	5,71%	104,3
Consortio	3,78%	4,60%	5,73%	112,9
Estado	3,00%	4,31%	4,80%	49,2
Falabella	4,88%			
Itaú	3,75%	4,32%	5,37%	104,3
Santander	3,81%	4,47%	5,55%	107,7
Scotiabank	4,09%	4,71%	6,26%	156,0
Security	4,00%	4,79%	6,03%	124,1
Promedio	3,92%	4,56%	5,62%	105,9
Máximo	4,88%	4,79%	6,26%	
Mínimo	3,00%	4,31%	4,80%	
Div UF	14,09	14,85	16,18	1,32
Div \$	\$ 409.503	\$ 440.965	\$ 533.510	\$ 92.545
CTC en UF	3.381	3.565	3.882	317

Renta mínima	\$ 1.638.013	\$ 1.763.858	\$ 2.134.040
--------------	--------------	--------------	--------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en junio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en junio 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero (y probablemente comprando una vivienda del mismo precio, pero más chica o con peor ubicación), terminará pagando un sobrepago de UF 317 en todo el período + la inflación (es decir, \$10,5 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.763.858; hoy, la renta mínima es de \$2.134.040.



Ejercicio 2: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 25 años

El costo final para el cliente alcanzó en junio 2022 un promedio de UF+5,74% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 14,60 (\$481.534). En junio del año pasado, el mismo era UF 13,19 (\$391.565). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$89.968, es decir, un 23% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto tasa de interés ha sido mayor: 11,9% es por efecto tasa de interés y 11,1% por efecto inflación.

Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 25 años

Banco	dic-20	jun-21	jun-22	Variación junio 2021-junio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,87%	4,63%	5,48%	85,4
Chile	4,09%	4,73%		
Consorcio	3,83%	4,74%	5,77%	102,9
Estado	3,82%	4,72%	5,51%	79,7
Falabella	4,92%	4,92%		
Itaú	3,77%	4,36%	5,39%	102,8
Santander	3,84%	4,50%		
Scotiabank	4,07%	4,75%	6,31%	156,0
Security	3,94%	4,73%	5,97%	124,1
Promedio	4,02%	4,68%	5,74%	106,4
Máximo	4,92%	4,92%	6,31%	
Mínimo	3,77%	4,36%	5,39%	
Div UF	12,36	13,19	14,60	1,41
Div \$	\$ 359.247	\$ 391.565	\$ 481.534	\$ 89.968
CTC en UF	3.707	3.957	4.380	423

Renta mínima	\$ 1.436.987	\$ 1.566.260	\$ 1.926.134
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este en junio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en junio 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 423 en todo el período + la inflación (esto es, \$14 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.566.260; hoy, la renta mínima es de \$1.926.134.



Ejercicio 3: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años

El costo final para el cliente alcanzó en junio 2022 un promedio de UF+5,47% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 32,09 (\$1.058.384). En junio del año pasado, el mismo era UF 29,57 (\$877.857). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$180.527, es decir, un 20,6% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto inflación ha sido mayor: 11,1% es por efecto inflación y 9,5% por efecto tasa de interés.

Costo final (UF+% anual); UF6.000, 20%pie, 20 años

Banco	dic-20	jun-21	jun-22	Variación junio 2021-junio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,85%	4,61%	5,51%	89,7
Bice	3,31%	4,32%	5,05%	72,9
Chile	4,05%	4,61%	5,45%	83,5
Consorcio	3,46%	4,34%	5,51%	116,9
Estado	2,94%	4,14%	4,73%	58,8
Falabella	4,86%			
Itaú	3,68%	4,25%	5,29%	104,0
Santander	3,78%	4,44%	5,52%	107,5
Scotiabank	4,05%	4,67%	6,18%	151,6
Security	3,97%	4,76%	6,00%	124,0
Promedio	3,79%	4,46%	5,47%	101,0
Máximo	4,86%	4,76%	6,18%	
Mínimo	2,94%	4,14%	4,73%	
Div UF	27,97	29,57	32,09	2,52
Div \$	\$ 813.218	\$ 877.857	\$ 1.058.384	\$ 180.527
CTC en UF	6.713	7.097	7.702	604

Renta mínima	\$ 3.252.871	\$ 3.511.427	\$ 4.233.537
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en junio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en junio 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 604 en todo el período + la inflación (esto es, \$19,9 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$3.511.427; hoy, la renta mínima es de \$4.233.537.



Ejercicio 4: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 25 años

El costo final para el cliente alcanzó en junio 2022 un promedio de UF+5,66% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,12 (\$960.429). En junio del año pasado, el mismo era UF 26,34 (\$782.006). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$178.422, es decir, un 22,8% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto tasa de interés ha sido mayor: 11,7% es por efecto tasa de interés y 11,1% por efecto inflación.

Costo final (UF+% anual); UF6.000, 20%pie, 25 años

Banco	dic-20	jun-21	jun-22	Variación junio 2021-junio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,85%	4,61%	5,45%	84,1
Bice	3,67%	4,89%		
Chile	4,05%	4,69%		
Consortio	3,52%	4,50%	5,46%	96,4
Estado	3,46%	4,47%	5,33%	85,7
Falabella	4,90%	4,90%		
Itaú	3,71%	4,30%	5,57%	127,1
Santander	3,82%	4,48%		
Scotiabank	4,04%	4,72%	6,24%	151,6
Security	3,92%	4,71%	5,95%	124,0
Promedio	3,89%	4,62%	5,66%	103,9
Máximo	4,90%	4,90%	6,24%	
Mínimo	3,46%	4,30%	5,33%	Var. 12 meses
Div UF	24,49	26,34	29,12	2,78
Div \$	\$ 712.054	\$ 782.006	\$ 960.429	\$ 178.422
CTC en UF	7.348	7.903	8.736	833

Renta mínima	\$ 2.848.217	\$ 3.128.025	\$ 3.841.714
--------------	--------------	--------------	--------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en junio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en junio 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 833 en todo el período + la inflación (esto es, \$27,5 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$3.128.025; hoy, la renta mínima es de \$3.841.714.



Resumen de aumento en el dividendo mensual

Aumento en el dividendo mensual

Resumen efecto tasa + efecto inflación últimos 12 meses

	Inflación	Tasa de interés	Efecto total: aumento en el dividendo mensual
3.000 UF, 20% pie, 20 años	11,1%	9,9%	21,0%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	11,1%	11,9%	23,0%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	11,1%	9,5%	20,6%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	11,1%	11,7%	22,8%



Ranking 1: crédito de 3.000 UF, 20% de pie, a 20 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	15,13	47,67	3,85%	4,47%	4,80%
2	Itaú	15,83	48,70	4,40%	4,98%	5,37%
3	BCI	16,08	42,24	4,69%	5,05%	5,53%
4	Santander	16,05	50,43	4,60%	5,16%	5,55%
5	Chile	16,26	48,50	4,97%	5,26%	5,71%
6	Consortio	16,31	44,52	5,20%	5,35%	5,73%
7	Security	16,72	41,70	5,34%	5,66%	6,03%
8	Scotiabank	17,02	sin info	5,25%	5,88%	6,26%
9	Falabella	Plazo máximo 15 años				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,18	46,25	4,79%	5,23%	5,62%

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

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada 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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,80%; Scotiabank es el más caro con UF+6,26% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,79% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la tasa compuesta anual, el costo final sube a UF+5,62% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,18 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 46,25.



Ranking 2: crédito de 3.000 UF, 20% de pie, a 25 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente	
1	Itaú	14,11	48,70	4,50%	5,04%	5,39%	
2	BCI	14,27	42,24	4,71%	5,06%	5,48%	
3	Estado	14,28	47,67	4,65%	5,18%	5,51%	
4	Consorcio	14,64	44,52	5,30%	5,43%	5,77%	
5	Security	14,93	41,70	5,34%	5,63%	5,97%	
6	Scotiabank	15,39	41,41	5,37%	5,96%	6,31%	
7	Santander	No oferta para este plazo					
8	Chile	No oferta para este plazo					
9	Falabella	No oferta para este plazo					
10	Bice	No oferta para este monto					
	Promedio	14,60	44,37	4,98%	5,38%	5,74%	

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada 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.

Itaú es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,39%; Scotiabank es el más caro con UF+6,31% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,98% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la tasa compuesta anual, el costo final sube a UF+5,74% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF14,60 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 44,37.



Ranking 3: crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	30,27	66,87	3,85%	4,46%	4,73%
2	Bice	31,00	77,10	4,45%	4,69%	5,05%
5	Itaú	31,66	67,98	4,40%	4,98%	5,29%
7	Chile	32,02	74,20	4,77%	5,08%	5,45%
4	BCI	32,17	74,17	4,69%	5,05%	5,51%
6	Consortio	32,23	66,80	5,05%	5,21%	5,51%
9	Santander	32,09	89,43	4,60%	5,16%	5,52%
3	Security	33,44	71,70	5,34%	5,66%	6,00%
8	Scotiabank	33,94	sin info	5,21%	5,84%	6,18%
10	Falabella	Plazo máximo 15 años				
	Promedio	32,09	73,53	4,71%	5,13%	5,47%

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

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada 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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,73% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,18% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,71% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+5,47% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF32,09 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF73,53.



Ranking 4: crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años

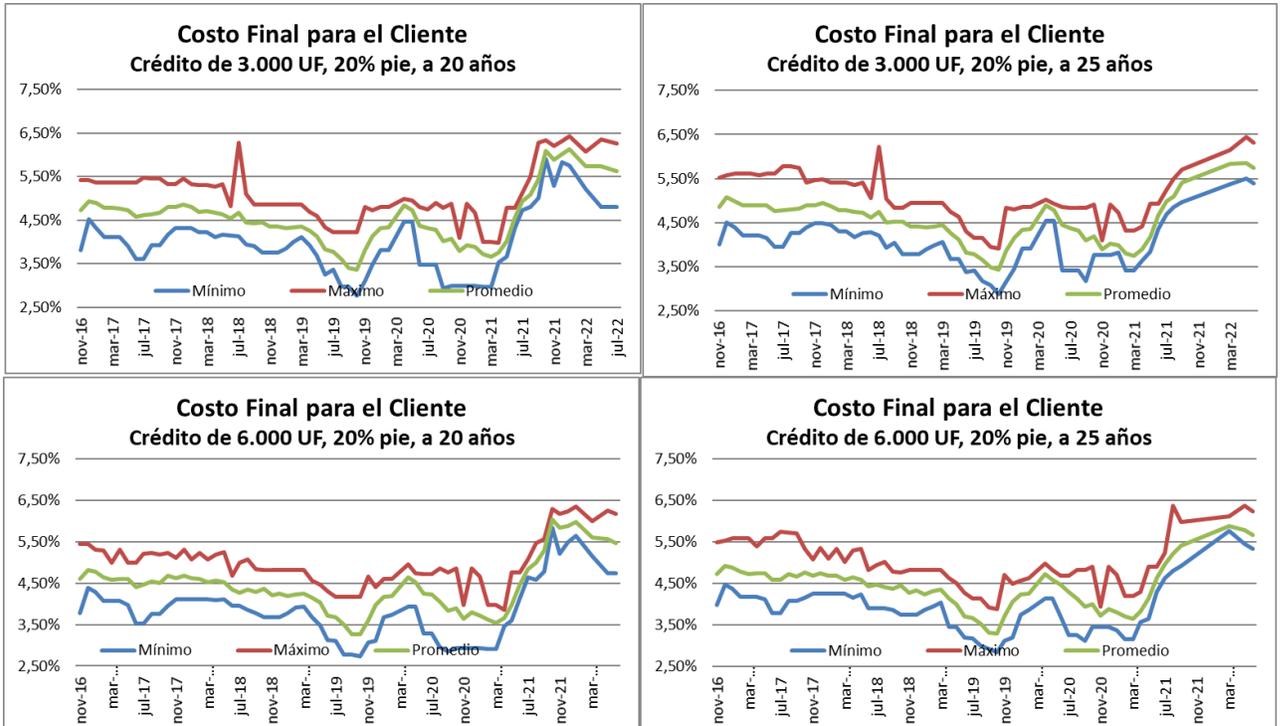
Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente	
1	Estado	28,22	67,98	4,50%	5,04%	5,33%	
2	BCI	28,55	66,87	4,65%	5,18%	5,45%	
3	Consorcio	28,54	74,17	4,71%	5,06%	5,46%	
4	Itaú	28,87	66,80	5,15%	5,29%	5,57%	
5	Security	29,86	71,70	5,34%	5,63%	5,95%	
6	Scotiabank	30,68	67,33	5,33%	5,92%	6,24%	
7	Santander	No oferta para este plazo					
8	Chile	No oferta para este plazo					
9	Falabella	No oferta para este plazo					
10	Bice	No oferta para este plazo					
	Promedio	29,12	69,14	4,95%	5,35%	5,66%	
Fuente: elaboración propia (www.mimejortasa.cl) en base a simulaciones de página web de los bancos.							

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada 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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,33% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,24% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,95% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+5,66% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF29,12 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF69,14.



Evolución de la tasa de costo final promedio para cada ejercicio



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$98.946.000)	Tasa Fija (%)	4,60 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$19.789.200)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$79.156.800)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años		Región	
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	20	4,60%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$529.241	UF 16,0464
Opción 1	10	4,45%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$842.633	UF 25,5484
Opción 2	15	4,55%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$631.741	UF 19,1542

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$75.199
Estudios de Títulos	\$115.437
Gastos Notariales	\$115.437
Borrador Escritura	\$90.700
Impuesto al Mutuo	\$633.250

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,16%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$127.017.205

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$197.892.000)	Tasa Fija (%)	4,60 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$39.578.400)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$158.313.600)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años		Región	
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	20	4,60%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.058.484	UF 32,093
Opción 1	10	4,45%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.685.266	UF 51,0969
Opción 2	15	4,55%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.263.485	UF 38,3086

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$94.988
Estudios de Títulos	\$115.437
Gastos Notariales	\$115.437
Borrador Escritura	\$90.700
Impuesto al Mutuo	\$1.266.499

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,16%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$254.035.993

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,63	3,91	3,91	3,85	4,05	4,20
Dividendo sin seguro en UF	28,7777	20,8286	17,5626	14,2714	12,6372	11,6264
Dividendo sin seguro en \$	949.139	686.964	579.247	470.697	416.798	383.458
Dividendo con seguro en UF	29,6408	21,6917	18,4257	15,1345	13,5003	12,4895
Dividendo con seguro en \$	977.605	715.431	607.713	499.163	445.265	411.925
Costo final del crédito (UF)	2.845,5160	3.123,6074	3.316,6339	3.632,2879	4.050,1029	4.496,2099
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,35	4,59	4,56	4,47	4,62	4,73

Gastos Operacionales Referenciales	
Conservador de Bienes Raíces	18 UF
Escrituración	2,7 UF
Estudio de Títulos	2,52 UF
Gastos Notariales	2,5 UF
Servicio de Inscripción CBR	0 UF
Tasación	2,75 UF
Impuesto de Timbres y Estampillas	4,80 UF

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
Valor UF: 32.981,75 al 22/06/2022

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,63	3,91	3,91	3,85	4,05	4,20
Dividendo sin seguro en UF	57,5554	41,6572	35,1253	28,5429	25,2745	23,2527
Dividendo sin seguro en \$	1.898.277	1.373.929	1.158.493	941.394	833.597	766.916
Dividendo con seguro en UF	59,2816	43,3834	36,8515	30,2691	27,0007	24,9789
Dividendo con seguro en \$	1.955.210	1.430.862	1.215.427	998.327	890.530	823.849
Costo final del crédito (UF)	5.691,0321	6.247,2148	6.633,2677	7.264,5758	8.100,2058	8.992,4202
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,35	4,58	4,56	4,46	4,62	4,73

Gastos Operacionales Referenciales	
Conservador de Bienes Raíces	18 UF
Escrituración	2,7 UF
Estudio de Títulos	2,52 UF
Gastos Notariales	2,5 UF
Servicio de Inscripción CBR	0 UF
Tasación	2,75 UF
Impuesto de Timbres y Estampillas	9,60 UF

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
Valor UF: 32.981,75 al 22/06/2022

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 79.156.200 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Modi](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,97%	5,26%
Dividendo Final (con seguros) 16,2615 UF 536.333 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,93%	5,25%
Dividendo Final (con seguros) 19,3644 UF 638.672 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,97%	5,27%
Dividendo Final (con seguros) 17,2995 UF 570.568 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.881,76 UF
Renta Líquida Mensual: 64,20 UF | 2.117.462 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,2112 UF
Seguro de Incendio: 0,2232 UF
Seguro de Sismo: 0,1728 UF
Dividendo sin los Seguros : 15,6543 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 48,50 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 18,10 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 19,20 UF

Monto de Crédito Solicitado: 4.800,00 UF | 158.312.400 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Modi](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,77%	5,08%
Dividendo Final (con seguros) 32,0206 UF 1.056.095 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,73%	5,06%
Dividendo Final (con seguros) 38,2549 UF 1.261.714 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,77%	5,08%
Dividendo Final (con seguros) 34,1077 UF 1.124.932 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 7.642,66 UF
Renta Líquida Mensual: 126,39 UF | 4.168.661 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,4224 UF
Seguro de Incendio: 0,4464 UF
Seguro de Sismo: 0,3456 UF
Dividendo sin los Seguros : 30,8062 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 74,20 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 24,60 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$530.649	UF 16,08	 \$470.774	UF 14,27
Valor UF al 22/06/2022: \$ 32.981,75		Valor UF al 22/06/2022: \$ 32.981,75	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,69%	Tasa anual	4,71%
CAE	5,05%	CAE	5,06%
Dividendo sin seguros	UF 15,46	Dividendo sin seguros	UF 13,65
Seguro de desgravamen	UF 0,14	Seguro de desgravamen	UF 0,14
Seguro incendio-sismo	UF 0,47	Seguro incendio-sismo	UF 0,47
Gastos operacionales 	\$1.393.260	Gastos operacionales 	\$1.393.260
Costo total crédito	UF 3.847,95	Costo total crédito	UF 4.265,82
			

Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$1.061.299	UF 32,17	 \$941.553	UF 28,54
Valor UF al 22/06/2022: \$ 32.981,75		Valor UF al 22/06/2022: \$ 32.981,75	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,69%	Tasa anual	4,71%
CAE	5,05%	CAE	5,06%
Dividendo sin seguros	UF 30,93	Dividendo sin seguros	UF 27,3
Seguro de desgravamen	UF 0,29	Seguro de desgravamen	UF 0,29
Seguro incendio-sismo	UF 0,95	Seguro incendio-sismo	UF 0,95
Gastos operacionales 	\$2.446.354	Gastos operacionales 	\$2.446.354
Costo total crédito	UF 7.695,9	Costo total crédito	UF 8.531,62
			

5. Simulaciones banco Itaú

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,20	4,30	4,30	4,30	4,30	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
CAE %	4,85	4,83	4,81	4,80	4,78	4,77	4,76	4,75	4,74	4,73	4,82	4,91	4,90	4,90	4,89	4,98	5,07	5,06	5,06	5,05	5,04
Dividendo UF (sin seguros)	44,29	37,64	32,89	29,34	26,59	24,39	22,60	21,11	19,85	18,78	17,97	17,28	16,57	15,95	15,39	15,02	14,70	14,30	13,93	13,60	13,30
Seguro Incendio y Sismo	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323	0,6323
Seguro de desgravamen	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776
Primer Dividendo	51,06	44,41	39,67	36,12	33,37	31,17	29,37	27,88	26,63	25,55	24,85	24,27	23,56	22,93	22,38	22,11	21,89	21,49	21,13	20,79	20,49
Costo Total del Crédito	2.706,75	2.768,10	2.830,13	2.892,84	2.956,22	3.020,27	3.084,98	3.150,36	3.216,41	3.283,12	3.371,88	3.464,68	3.536,75	3.609,52	3.683,00	3.787,43	3.896,27	3.975,56	4.055,57	4.136,33	4.217,82
Total dividendo UF	45,10	38,45	33,70	30,15	27,40	25,20	23,41	21,92	20,66	19,59	18,78	18,09	17,38	16,76	16,20	15,83	15,51	15,11	14,74	14,41	14,11
Total dividendo \$	1.487.383	1.268.044	1.111.632	994.550	903.685	831.175	772.012	722.859	681.405	645.999	619.330	596.684	573.366	552.749	534.398	522.113	511.575	498.320	486.304	475.371	465.391

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	19,20	15,44
Total Gastos UF						48,70
Total Gastos \$						1.705.218

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,20	4,30	4,30	4,30	4,30	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
CAE %	4,85	4,83	4,81	4,80	4,78	4,77	4,76	4,75	4,74	4,73	4,82	4,91	4,90	4,90	4,89	4,98	5,07	5,06	5,06	5,05	5,04
Dividendo UF (sin seguros)	88,57	75,27	65,79	58,69	53,18	48,78	45,19	42,21	39,70	37,55	35,94	34,56	33,15	31,90	30,79	30,04	29,40	28,60	27,87	27,21	26,60
Seguro Incendio y Sismo	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645	1,2645
Seguro de desgravamen	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552
Primer Dividendo	102,13	88,83	79,34	72,24	66,73	62,34	58,75	55,77	53,25	51,11	49,70	48,53	47,12	45,87	44,75	44,22	43,78	42,98	42,25	41,59	40,98
Costo Total del Crédito	5.413,49	5.536,20	5.660,26	5.785,67	5.912,42	6.040,52	6.169,95	6.300,71	6.432,81	6.566,22	6.743,75	6.929,35	7.073,47	7.219,02	7.365,97	7.574,84	7.792,51	7.951,08	8.111,14	8.272,63	8.435,60
Total dividendo UF	90,19	76,89	67,41	60,31	54,80	50,40	46,81	43,83	41,32	39,17	37,56	36,18	34,77	33,52	32,41	31,66	31,02	30,22	29,49	28,83	28,22
Total dividendo \$	2.974.769	2.536.089	2.223.263	1.989.100	1.807.370	1.662.353	1.544.024	1.445.719	1.362.809	1.292.001	1.238.656	1.193.365	1.146.736	1.105.499	1.068.800	1.044.222	1.023.153	996.639	972.605	950.742	930.781

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	38,40	15,52
Total Gastos UF						67,98
Total Gastos \$						2.341.168

6. Simulaciones banco Scotiabank

15 años		20 años		25 años	
Valor del Dividendo con Seguros		\$561.459		\$507.706	
		UF 17,023		UF 15,394	
Monto del Crédito	Valor vivienda	Monto del Crédito	Valor vivienda	Monto del Crédito	Valor vivienda
\$79.156.200	\$98.945.250	\$79.156.200	\$98.945.250	\$79.156.200	\$98.945.250
UF 2.400	UF 3.000	UF 2.400	UF 3.000	UF 2.400	UF 3.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	Monto del Pie	Nº Dividendos	Monto del Pie	Nº Dividendos
\$19.789.050	240 (20 años)	\$19.789.050	300 (25 años)	\$19.789.050	300 (25 años)
UF 600		UF 600		UF 600	
Meses de gracia	Tasa anual	Meses de gracia	Tasa anual	Meses de gracia	Tasa anual
0	5,25%	0	5,37%	0	5,37%
CAE:	Seguro	CAE:	Seguro	CAE:	Seguro
5,88%	Desgravamen	5,96%	Desgravamen	5,96%	Desgravamen
	0,139UF		0,139UF		0,139UF
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito
1,56UF	\$267.769.993	0,78UF	\$151.773.505	0,78UF	\$151.773.505
	UF 8.118,732		UF 4.601,742		UF 4.601,742

15 años		20 años		25 años	
Valor del Dividendo con Seguros		\$1.119.505		\$1.011.793	
		UF 33,943		UF 30,677	
Monto del Crédito	Valor vivienda	Monto del Crédito	Valor vivienda	Monto del Crédito	Valor vivienda
\$158.312.400	\$197.890.500	\$158.312.400	\$197.890.500	\$158.312.400	\$197.890.500
UF 4.800	UF 6.000	UF 4.800	UF 6.000	UF 4.800	UF 6.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	Monto del Pie	Nº Dividendos	Monto del Pie	Nº Dividendos
\$39.578.100	240 (20 años)	\$39.578.100	300 (25 años)	\$39.578.100	300 (25 años)
UF 1.200		UF 1.200		UF 1.200	
Meses de gracia	Tasa anual	Meses de gracia	Tasa anual	Meses de gracia	Tasa anual
0	5,21%	0	5,33%	0	5,33%
CAE:	Seguro	CAE:	Seguro	CAE:	Seguro
5,84%	Desgravamen	5,92%	Desgravamen	5,92%	Desgravamen
	0,278UF		0,278UF		0,278UF
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito
1,56UF	\$267.769.993	1,56UF	\$302.459.124	1,56UF	\$302.459.124
	UF 8.118,732		UF 9.170,5		UF 9.170,5

7. Simulaciones banco Falabella

Banco Falabella ofrece créditos a 15 años plazo máximo

8. Simulaciones banco Consorcio:

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,2%	Tasa Fija 5,2%	Tasa Fija 5,3%
Dividendo tasa fija \$571.904 17,34 UF	Dividendo tasa fija \$537.932 16,31 UF	Dividendo tasa fija \$482.853 14,64 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,36%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,35%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,43%
Costo Total Crédito 3.745 UF	Costo Total Crédito 3.914 UF	Costo Total Crédito 4.392 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,09 UF 0,27 UF	0,09 UF 0,27 UF	0,09 UF 0,27 UF

Resumen del Crédito	
Tipo de Crédito	Nuevo
Tipo de Propiedad	Casa / Nueva
Monto del Crédito	2.400 UF
Financiamiento	80 %
Plazo	25 Años

Detalle de Gastos Operacionales	
Tasación de la Propiedad	\$82.454
Estudio de Titulos	\$131.927
Confección de Escritura	\$82.454
Notaría	\$98.945
Impuesto al Mutuo	\$633.250
Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$439.317
TOTAL	\$1.468.347

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,05%	Tasa Fija 5,05%	Tasa Fija 5,15%
Dividendo tasa fija \$1.131.274 34,3 UF	Dividendo tasa fija \$1.063.002 32,23 UF	Dividendo tasa fija \$952.183 28,87 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,21%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,21%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,29%
Costo Total Crédito 7.408 UF	Costo Total Crédito 7.735 UF	Costo Total Crédito 8.661 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,17 UF 0,55 UF	0,17 UF 0,55 UF	0,17 UF 0,55 UF

Resumen del Crédito	
Tipo de Crédito	Nuevo
Tipo de Propiedad	Casa / Nueva
Monto del Crédito	4.800 UF
Financiamiento	80 %
Plazo	25 Años

Detalle de Gastos Operacionales	
Tasación de la Propiedad	\$82.454
Estudio de Titulos	\$131.927
Confección de Escritura	\$82.454
Notaría	\$98.945
Impuesto al Mutuo	\$1.266.499
Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$540.901
TOTAL	\$2.203.180

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad <small>\$197.890.500</small>	Pie <small>\$39.578.100</small>
<input type="text" value="UF6.000"/>	<input type="text" value="20%"/> <input type="text" value="UF1.200"/>
Monto del Crédito <input type="text" value="UF4.800"/> <small>\$158.312.400</small>	
<input to="UF4.800" type="range" value="UF600"/>	
Plazo <input to="20 años" type="range" value="8 años"/>	
Dividendo Total (Dividendo + Seguros) <small>\$1.022.434</small>	Ingreso Mínimo Requerido <small>\$4.086.438</small>
<input type="text" value="UF31,0"/>	<input type="text" value="UF123,9"/>



Tasa Interés Anual

4,45%

CAE

4,69%

Detalle del financiamiento

80% Financiamiento

UF77,1 \$2.542.418 Gastos Operacionales

UF7.420,0 \$244.725.600 Costo Total del Crédito

Incluye Seguro Desgravamen, Incendio y Sismo

Estos valores son referenciales y estimativos para una compra de vivienda con inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y no compromete el otorgamiento del Crédito Hipotecario para Banco BICE. La aprobación del financiamiento, estará sujeta a la presentación de los antecedentes que Banco BICE le pida al solicitante, y a la posterior evaluación de riesgo comercial por parte del Banco.

10. Simulaciones banco Security

Tu dividendo total mensual sería **\$551.517**

Volver a simular

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

Fecha simulación	22/06/2022	
Valor UF	UF 32.981,75	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Valor propiedad	\$ 98.945.250	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 79.156.200	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 19.789.050	UF 600,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	20 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	5,66 %	
Costo total del crédito		UF 4.006,3032

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 531.797	UF 16,124
Seguro incendio y sismo	\$ 15.287	UF 0,4635
Seguro desgravamen	\$ 4.432	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 551.517	UF 16,7219
Renta mínima	\$ 2.172.176	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 89.050	UF 2,70
Legales	\$ 181.399	UF 5,50
Notaría	\$ 115.436	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 633.249	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 356.202	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.375.336	UF 41,70

Tu dividendo total mensual sería **\$492.381**

Volver a simular

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

Fecha simulación	22/06/2022	
Valor UF	UF 32.981,75	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Valor propiedad	\$ 98.945.250	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 79.156.200	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 19.789.050	UF 600,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	25 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	5,63 %	
Costo total del crédito		UF 4.469,1512

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 472.661	UF 14,331
Seguro incendio y sismo	\$ 15.287	UF 0,4635
Seguro desgravamen	\$ 4.432	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 492.381	UF 14,9289
Renta mínima	\$ 1.978.905	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 89.050	UF 2,70
Legales	\$ 181.399	UF 5,50
Notaría	\$ 115.436	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 633.249	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 356.202	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.375.336	UF 41,70

Tu dividendo total mensual sería **\$1.103.038**

[Volver a simular](#)

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

Fecha simulación	22/06/2022	
Valor UF	UF 32.981,75	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Valor propiedad	\$ 197.890.500	UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 158.312.400	UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 39.578.100	UF 1.200,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	20 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	5,66 %	
Costo total del crédito		UF 8.012,6065

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 1.063.598	UF 32,2481
Seguro incendio y sismo	\$ 30.574	UF 0,927
Seguro desgravamen	\$ 8.865	UF 0,2688
Dividendo total	\$ 1.103.038	UF 33,4439
Renta mínima	\$ 4.344.364	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 89.050	UF 2,70
Legales	\$ 181.399	UF 5,50
Notaría	\$ 115.436	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.266.499	UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 712.405	UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.364.789	UF 71,70

Tu dividendo total mensual sería **\$984.762**

[Volver a simular](#)

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

Fecha simulación	22/06/2022	
Valor UF	UF 32.981,75	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Valor propiedad	\$ 197.890.500	UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 158.312.400	UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 39.578.100	UF 1.200,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	25 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	5,63 %	
Costo total del crédito		UF 8.938,3006

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 945.322	UF 28,662
Seguro incendio y sismo	\$ 30.574	UF 0,927
Seguro desgravamen	\$ 8.865	UF 0,2688
Dividendo total	\$ 984.762	UF 29,8578
Renta mínima	\$ 3.878.528	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 89.050	UF 2,70
Legales	\$ 181.399	UF 5,50
Notaría	\$ 115.436	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.266.499	UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 712.405	UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.364.789	UF 71,70



MIMEJORTASA