

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking agosto 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 agosto 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 agosto 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+ 5,76% anual**.

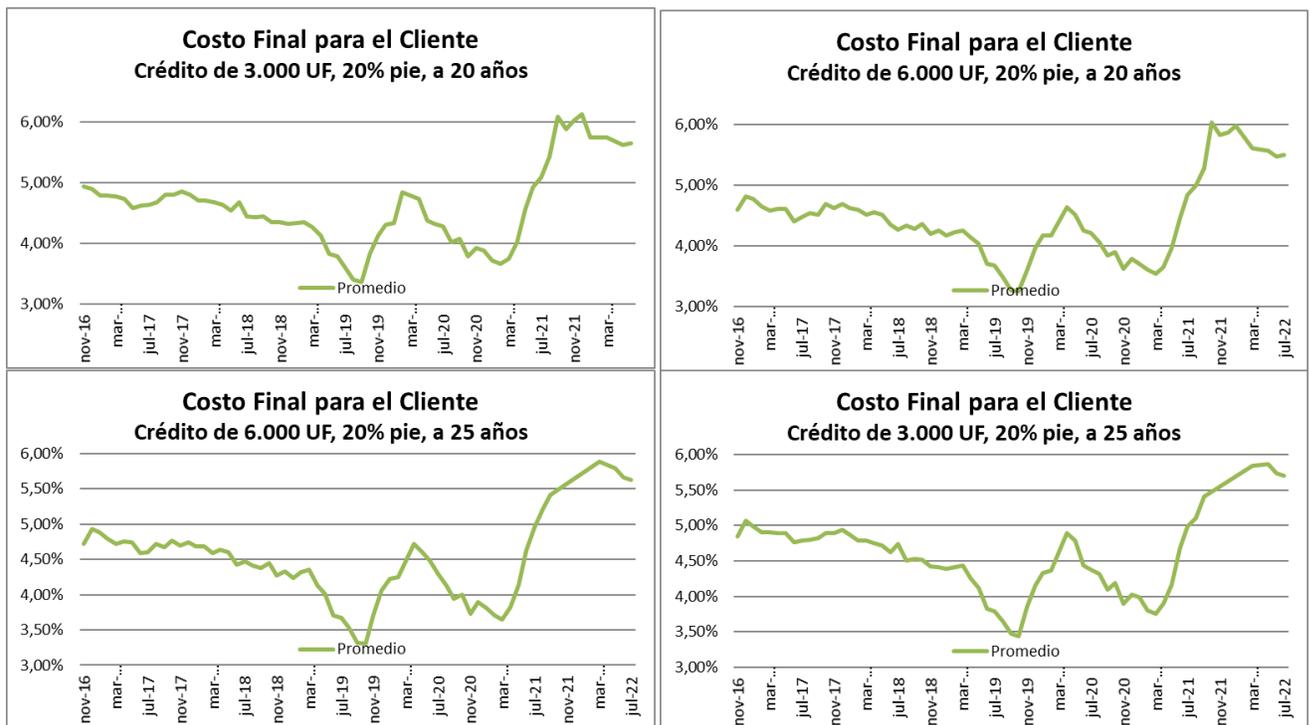


EDICIÓN ESPECIAL

¿Qué ha pasado con los hipotecarios desde el estallido social?

En esta edición especial presentamos las principales cifras que describen lo que ha pasado con los hipotecarios desde octubre 2019, fecha en la cual ocurrió el denominado estallido social. Las causas han sido, por cierto, variadas. Las consecuencias en los hipotecarios han sido todas perjudiciales a los consumidores.

Recordemos que las tasas de los créditos hipotecarios veían cayendo hasta octubre 2019. A partir de dicha fecha, empezaron a subir, con una pausa en mayo 2020-marzo2021.



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 agosto 2022 un promedio de UF+5,68% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,23 (\$547.101). En octubre 2019, el mismo era UF 13,43 (\$377.000). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$170.102, es decir, un 45,1% en el período. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 20,1% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 25%.

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

Banco	oct-19	dic-20	ago-21	ago-22	Variación octubre 2019- agosto 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,34%	3,87%	5,18%		
Chile	3,12%	4,10%	5,49%	5,61%	249,1
Consorcio	3,37%	3,78%	4,80%	5,80%	243,1
Estado	3,12%	3,00%	4,94%	4,80%	167,8
Falabella	3,39%	4,88%	5,49%	6,35%	295,1
Itaú	3,38%	3,75%	4,88%	5,37%	198,4
Santander	2,76%	3,81%	4,93%	5,34%	258,7
Scotiabank	4,23%	4,09%		6,52%	228,3
Security	3,96%	4,00%	5,02%		
Promedio	3,36%	3,92%	5,09%	5,68%	231,9
Máximo	4,23%	4,88%	5,49%	6,52%	
Mínimo	2,76%	3,00%	4,80%	4,80%	
Div UF	13,43	14,09	15,50	16,23	2,80
Div \$	\$ 377.000	\$ 409.503	\$ 463.072	\$ 547.101	\$ 170.102
CTC en UF	3.224	3.381	3.720	3.896	672

Renta mínima	\$ 1.507.998	\$ 1.638.013	\$ 1.852.288	\$ 2.188.405
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en agosto 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 672 en todo el período + la inflación (es decir, \$22,7 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.507.998; hoy, la renta mínima es de \$2.188.405.



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

El costo final para el cliente alcanzó en agosto 2022 un promedio de UF+5,79% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 14,65 (\$493.070). En octubre 2019, el mismo era UF 11,64 (\$326.667). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$167.003, es decir, un 51,1% en el período. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 20,1% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 31%.

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

Banco	oct-19	dic-20	ago-21	ago-22	Variación octubre 2019- agosto 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,44%	3,87%	5,18%		
Chile	3,30%	4,09%	5,50%		
Consorcio	3,42%	3,83%	5,01%	5,80%	238,1
Estado	3,55%	3,82%	4,86%	4,92%	137,1
Falabella	3,44%	4,92%	5,42%	6,37%	293,3
Itaú	3,50%	3,77%	4,91%	5,39%	189,2
Santander	2,88%	3,84%	4,94%		
Scotiabank	3,74%	4,07%		6,46%	272,7
Security	3,91%	3,94%	4,96%		
Promedio	3,44%	4,02%	5,10%	5,79%	235,4
Máximo	3,91%	4,92%	5,50%	6,46%	
Mínimo	2,88%	3,77%	4,86%	4,92%	
Div UF	11,64	12,36	13,74	14,65	3,01
Div \$	\$ 326.667	\$ 359.247	\$ 410.410	\$ 493.670	\$ 167.003
CTC en UF	3.492	3.707	4.121	4.395	903

Renta mínima	\$ 1.306.668	\$ 1.436.987	\$ 1.641.642	\$ 1.974.679
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en agosto 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 903 en todo el período + la inflación (esto es, \$30,4 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.306.668; hoy, la renta mínima es de \$1.974.679.



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

El costo final para el cliente alcanzó en agosto 2022 un promedio de UF+5,54% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 32,24 (\$1.086.435). En octubre 2019, el mismo era UF 26,71 (\$749.726). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$336.709, es decir, un 44,9% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 20,1% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 24,8%.

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

Banco	oct-19	dic-20	ago-21	ago-22	Variación octubre 2019- agosto 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,19%	3,85%	5,15%		
Bice	2,78%	3,31%	4,89%		
Chile	3,07%	4,05%	5,24%	5,35%	227,6
Consorcio	3,12%	3,46%	4,58%	5,60%	247,9
Estado	3,03%	2,94%	4,86%	4,73%	169,2
Falabella	3,27%	4,86%	5,46%	6,31%	303,6
Itaú	3,31%	3,68%	4,80%	5,03%	172,2
Santander	2,73%	3,78%	4,90%	5,31%	258,3
Scotiabank	4,16%	4,05%		6,43%	227,5
Security	3,93%	3,97%	4,99%		
Promedio	3,26%	3,79%	4,99%	5,54%	227,7
Máximo	4,16%	4,86%	5,46%	6,43%	
Mínimo	2,73%	2,94%	4,58%	4,73%	
Div UF	26,71	27,97	30,86	32,24	5,52
Div \$	\$ 749.726	\$ 813.218	\$ 921.882	\$ 1.086.435	\$ 336.709
CTC en UF	6.411	6.713	7.406	7.737	1.326

Renta mínima	\$ 2.998.905	\$ 3.252.871	\$ 3.687.527	\$ 4.345.740
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en agosto 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 1.326 en todo el período + la inflación (esto es, \$44,7 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$2.998.905; hoy, la renta mínima es de \$4.345.740.



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

El costo final para el cliente alcanzó en agosto 2022 un promedio de UF+5,7% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,20 (\$983.963). En octubre 2019, el mismo era UF 23,03 (\$646.291). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$337.672, es decir, un 52,2% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 20,1% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 32,2%.

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

Banco	oct-19	dic-20	ago-21	ago-22	Variación octubre 2019- agosto 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,27%	3,85%	5,15%		
Bice	3,00%	3,67%			
Chile	3,26%	4,05%	5,46%		
Consorcio	3,18%	3,52%	4,81%	5,60%	242,6
Estado	3,28%	3,46%	4,80%	4,86%	158,6
Falabella	3,32%	4,90%	5,40%	6,34%	301,9
Itaú	3,44%	3,71%	4,85%	5,33%	188,6
Santander	2,85%	3,82%	4,92%		
Scotiabank	3,51%	4,04%		6,39%	287,8
Security	3,88%	3,92%	6,38%		
Promedio	3,30%	3,89%	5,22%	5,70%	240,4
Máximo	3,88%	4,90%	6,38%	6,39%	
Mínimo	2,85%	3,46%	4,80%	4,86%	
Div UF	23,03	24,49	27,91	29,20	6,17
Div \$	\$ 646.291	\$ 712.054	\$ 833.801	\$ 983.963	\$ 337.672
CTC en UF	6.908	7.348	8.373	8.759	1.851

Renta mínima	\$ 2.585.162	\$ 2.848.217	\$ 3.335.204	\$ 3.935.850
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en agosto 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 1.851 en todo el período + la inflación (esto es, \$62,4 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 \$2.585.162; hoy, la renta mínima es de \$3.935.850.



Resumen de aumento en el dividendo mensual

Aumento en el dividendo mensual

Resumen efecto tasa + efecto inflación oct 2019-agosto 2022

	Tasa de interés	Inflación	Efecto total: aumento en el dividendo mensual
3.000 UF, 20% pie, 20 años	25,0%	20,1%	45,1%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	31,0%	20,1%	51,1%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	24,8%	20,1%	44,9%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	32,2%	20,1%	52,2%
Promedio	28,3%	20,1%	48,4%

Renta mínima requerida

	oct-19	ago-22	Aumento \$	Aumento %
3.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 1.507.998	\$ 2.188.405	\$ 680.407	45,1%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 1.306.668	\$ 1.974.679	\$ 668.011	51,1%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 2.998.905	\$ 4.345.740	\$ 1.346.835	44,9%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 2.585.162	\$ 3.935.850	\$ 1.350.688	52,2%



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	Santander	15,79	50,43	4,40%	4,96%	5,34%
3	Itaú	15,83	48,45	4,40%	4,98%	5,37%
4	Chile	16,13	48,50	4,81%	5,18%	5,61%
5	Consortio	16,41	44,34	5,30%	5,43%	5,80%
6	Falabella	16,99	59,79	5,50%	5,80%	6,35%
7	Scotiabank	17,35	sin info	5,34%	6,12%	6,52%
8	Security	Sin info				
9	BCI	Sin info				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,23	49,86	4,80%	5,28%	5,68%

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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,80%; Scotiabank es el más caro con UF+6,52% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,80% 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+5,68% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,23 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 49,86.



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	Estado	13,50	47,67	4,05%	4,62%	4,92%
2	Itaú	14,11	48,45	4,50%	5,04%	5,39%
3	Consorcio	14,68	44,34	5,35%	5,46%	5,80%
4	Falabella	15,35	59,79	5,60%	5,87%	6,37%
5	Scotiabank	15,60	41,41	5,37%	6,10%	6,46%
6	Security	Sin info				
7	BCI	Sin info				
8	Santander	No oferta para este plazo				
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	14,65	48,33	4,97%	5,42%	5,79%

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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,92%; Scotiabank es el más caro con UF+6,46% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,97% 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+5,79% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF14,65 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 48,33.



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	Itaú	31,02	67,65	4,40%	4,98%	5,03%
5	Santander	31,57	89,43	4,40%	4,96%	5,31%
7	Chile	31,77	73,70	4,61%	4,99%	5,35%
4	Consorcio	32,45	66,46	5,15%	5,29%	5,60%
6	Falabella	33,99	106,07	5,50%	5,80%	6,31%
9	Scotiabank	34,60	sin info	5,30%	6,08%	6,43%
3	Security	Sin info				
8	BCI	Sin info				
10	Bice	Sin info				
	Promedio	32,24	78,36	4,74%	5,22%	5,54%

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.

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+6,43% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,74% 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+5,54% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF32,24 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF78,36.



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	27,00	66,87	4,05%	4,62%	4,86%
2	Itaú	28,22	67,65	4,50%	5,04%	5,33%
3	Consorcio	28,97	66,46	5,20%	5,32%	5,60%
4	Falabella	30,70	106,08	5,60%	5,87%	6,34%
5	Scotiabank	31,10	67,33	5,33%	6,06%	6,39%
6	Security	Sin info				
7	BCI	Sin info				
8	Santander	No oferta para este plazo				
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este plazo				
	Promedio	29,20	74,88	4,94%	5,38%	5,70%
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.

Estado el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,86% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,39% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,94% 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+5,70% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF29,20 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF74,88.



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$101.100.000)	Tasa Fija (%)	4,40 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$20.220.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$80.880.000)	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	4,40%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$532.037	UF 15,7874
Opción 1	10	4,30%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$855.161	UF 25,3755
Opción 2	15	4,35%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$637.252	UF 18,9094

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$76.836
Estudios de Títulos	\$117.950
Gastos Notariales	\$117.950
Borrador Escritura	\$92.675
Impuesto al Mutuo	\$647.044

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	4,96%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$127.689.287

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$202.200.000)	Tasa Fija (%)	4,40 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$40.440.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$161.760.000)	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	4,40%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.064.077	UF 31,5748
Opción 1	10	4,30%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.710.322	UF 50,7511
Opción 2	15	4,35%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.274.504	UF 37,8189

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$97.056
Estudios de Títulos	\$117.950
Gastos Notariales	\$117.950
Borrador Escritura	\$92.675
Impuesto al Mutuo	\$1.294.088

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	4,96%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$255.378.574

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 \$	967.642	700.356	590.539	479.873	424.924	390.934
Dividendo con seguro en UF	29,6408	21,6917	18,4257	15,1345	13,5003	12,4895
Dividendo con seguro en \$	996.663	729.378	619.560	508.894	453.945	419.955
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	19,20 UF

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
 Valor UF: 33.624,72 al 22/08/2022

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 \$	1.935.284	1.400.713	1.181.078	959.746	849.848	781.867
Dividendo con seguro en UF	59,2816	43,3834	36,8515	30,2691	27,0007	24,9789
Dividendo con seguro en \$	1.993.327	1.458.756	1.239.121	1.017.789	907.891	839.910
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	38,40 UF

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
 Valor UF: 33.624,72 al 22/08/2022

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 80.880.504 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa



Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,81%	5,18%
Dividendo Final (con seguros) 16,1348 UF 543.746 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,77%	5,17%
Dividendo Final (con seguros) 19,2491 UF 648.699 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,81%	5,19%
Dividendo Final (con seguros) 17,1772 UF 578.875 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito:	3.855,32 UF
Renta Líquida Mensual:	63,86 UF 2.152.015 Pesos
<small>(Puede complementar rentas)</small>	

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen:	0,1704 UF
Seguro de Incendio:	0,1278 UF
Seguro de Sismo:	0,3834 UF
Dividendo sin los Seguros :	15,4532 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 | 161.761.008 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa



Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,61%	4,99%
Dividendo Final (con seguros) 31,7702 UF 1.070.662 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,57%	4,98%
Dividendo Final (con seguros) 38,0264 UF 1.281.498 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,61%	5,00%
Dividendo Final (con seguros) 33,8658 UF 1.141.285 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito:	7.590,53 UF
Renta Líquida Mensual:	125,72 UF 4.236.711 Pesos
<small>(Puede complementar rentas)</small>	

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen:	0,3408 UF
Seguro de Incendio:	0,2556 UF
Seguro de Sismo:	0,7668 UF
Dividendo sin los Seguros :	30,407 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos:	73,70 UF Ocultar Detalle
Tasación:	2,50 UF
Servicios Legales:	5,50 UF
Inscripción Conservador:	24,10 UF
Gastos Notariales:	3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas:	38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

Simulador con problemas

5. Simulaciones banco Itaú

Mutuo Tasa Fija

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,30	4,35	4,35	4,35	4,35	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
CAE %	5,00	4,98	4,96	4,94	4,93	4,92	4,91	4,90	4,89	4,88	4,92	4,96	4,95	4,94	4,94	4,98	5,07	5,06	5,06	5,05	5,04
Dividendo UF (sin seguros)	44,45	37,80	33,06	29,51	26,76	24,56	22,77	21,28	20,02	18,95	18,09	17,34	16,64	16,01	15,46	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	51,38	44,73	39,99	36,44	33,69	31,49	29,70	28,21	26,95	25,88	25,07	24,38	23,67	23,04	22,49	22,11	21,89	21,49	21,13	20,79	20,49
Costo Total del Crédito	2.716,44	2.779,82	2.843,93	2.908,76	2.974,30	3.040,57	3.107,55	3.175,24	3.243,65	3.312,76	3.393,33	3.476,26	3.549,18	3.622,82	3.697,18	3.787,43	3.896,27	3.975,56	4.055,57	4.136,33	4.217,82
Total dividendo UF	45,26	38,61	33,87	30,32	27,57	25,37	23,58	22,09	20,83	19,76	18,90	18,15	17,45	16,82	16,26	15,83	15,51	15,11	14,74	14,41	14,11
Total dividendo \$	1.525.145	1.301.079	1.141.320	1.021.745	928.965	854.939	794.548	744.389	702.095	665.982	636.811	611.704	587.902	566.856	548.129	533.486	522.719	509.175	496.898	485.726	475.528

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	19,20	15,19
Total Gastos UF						48,45
Total Gastos \$						1.733.970

Mutuo Tasa Fija

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,30	4,35	4,35	4,35	4,35	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
CAE %	5,00	4,98	4,96	4,94	4,93	4,92	4,91	4,90	4,89	4,88	4,92	4,96	4,95	4,94	4,94	4,98	5,07	5,06	5,06	5,05	5,04
Dividendo UF (sin seguros)	88,89	75,60	66,11	59,02	53,51	49,12	45,53	42,56	40,05	37,90	36,17	34,68	33,27	32,02	30,91	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	102,75	89,46	79,97	72,88	67,37	62,98	59,39	56,42	53,91	51,76	50,14	48,75	47,34	46,09	44,98	44,22	43,78	42,98	42,25	41,59	40,98
Costo Total del Crédito	5.432,88	5.559,64	5.687,85	5.817,50	5.948,59	6.081,12	6.215,09	6.350,47	6.487,28	6.625,50	6.786,64	6.952,50	7.098,33	7.245,62	7.394,33	7.574,84	7.792,51	7.951,08	8.111,14	8.272,63	8.435,60
Total dividendo UF	90,51	77,21	67,73	60,64	55,13	50,74	47,15	44,18	41,67	39,52	37,79	36,30	34,89	33,64	32,53	31,66	31,02	30,22	29,49	28,83	28,22
Total dividendo \$	3.050.287	2.602.158	2.282.637	2.043.490	1.857.930	1.709.875	1.589.096	1.488.778	1.404.190	1.331.964	1.273.622	1.223.405	1.175.804	1.133.709	1.096.258	1.066.969	1.045.441	1.018.350	993.792	971.452	951.057

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	38,40	15,19
Total Gastos UF						67,65
Total Gastos \$						2.381.014

6. Simulaciones banco Scotiabank

< 15 años **20 años** 25 años > < 20 años **25 años** >

20 años		25 años	
Valor del Dividendo con Seguros \$584.698 UF 17,35		Valor del Dividendo con Seguros \$525.843 UF 15,604	
Monto del Crédito \$80.880.504 UF 2.400	Valor vivienda \$101.100.630 UF 3.000	Monto del Crédito \$80.880.504 UF 2.400	Valor vivienda \$101.100.630 UF 3.000
Monto del Pie \$20.220.126 UF 600	Nº Dividendos 240 (20 años)	Monto del Pie \$20.220.126 UF 600	Nº Dividendos 300 (25 años)
Meses de gracia 0	Tasa anual 5,34%	Meses de gracia 0	Tasa anual 5,37%
CAE: 6,12%	Seguro Desgravamen 0,139UF	CAE: 6,1%	Seguro Desgravamen 0,139UF
Seguro Incendio y Sismo 0,99UF	Costo total de crédito \$139.864.180 UF 4.150,247	Seguro Incendio y Sismo 0,99UF	Costo total de crédito \$157.202.786 UF 4.664,742

< 15 años **20 años** 25 años > < 20 años **25 años** >

20 años		25 años	
Valor del Dividendo con Seguros \$1.165.898 UF 34,596		Valor del Dividendo con Seguros \$1.047.988 UF 31,097	
Monto del Crédito \$161.761.008 UF 4.800	Valor vivienda \$202.201.260 UF 6.000	Monto del Crédito \$161.761.008 UF 4.800	Valor vivienda \$202.201.260 UF 6.000
Monto del Pie \$40.440.252 UF 1.200	Nº Dividendos 240 (20 años)	Monto del Pie \$40.440.252 UF 1.200	Nº Dividendos 300 (25 años)
Meses de gracia 0	Tasa anual 5,3%	Meses de gracia 0	Tasa anual 5,33%
CAE: 6,08%	Seguro Desgravamen 0,278UF	CAE: 6,06%	Seguro Desgravamen 0,278UF
Seguro Incendio y Sismo 1,98UF	Costo total de crédito \$278.887.565 UF 8.275,544	Seguro Incendio y Sismo 1,98UF	Costo total de crédito \$313.293.987 UF 9.296,5

7. Simulaciones banco Falabella

Detalles de Simulación a 20 Años			✕
Valor Cuota			
\$ 572.952 UF 16,9938			
5,80%	5,50%	80%	
CAE	Tasa Anual	Financiamiento	
Condiciones Generales			
Detalle de Gastos operacionales			
Detalle Seguros Voluntarios			
Desgravamen Mas Itp		\$ 6.878	UF 0,2040
Incendio Mas Sismo		\$ 9.649	UF 0,2862
Costo total del Crédito			\$ 137.508.378 UF 4.078,51
Detalles de Simulación a 25 Años			✕
Valor Cuota			
\$ 517.530 UF 15,3500			
5,87%	5,60%	80%	
CAE	Tasa Anual	Financiamiento	
Condiciones Generales			
Detalle de Gastos operacionales			
Detalle Seguros Voluntarios			
Desgravamen Mas Itp		\$ 6.878	UF 0,2040
Incendio Mas Sismo		\$ 9.649	UF 0,2862
Costo total del Crédito			\$ 155.259.095 UF 4.605,00

Detalles de Simulación a 20 Años



Valor Cuota

\$ 1.145.900 | UF 33,9875

5,80%
CAE

5,50%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales

Detalle de Gastos operacionales

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp	\$ 13.756 UF 0,4080
Incendio Mas Sismo	\$ 19.299 UF 0,5724

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp	\$ 13.756 UF 0,4080
Incendio Mas Sismo	\$ 19.299 UF 0,5724

Costo total del Crédito \$ 275.015.947 | UF 8.157,00

Valor Cuota

\$ 1.035.057 | UF 30,6999

5,87%
CAE

5,60%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales

Detalle de Gastos operacionales

Tasación	\$ 84.288 UF 2,50
Estudio de títulos	\$ 118.004 UF 3,50
Borrador de escritura	\$ 118.004 UF 3,50
Notaría	\$ 134.861 UF 4,00
Impuestos	\$ 1.300.643 UF 38,58
Inscripción Conservador	\$ 1.820.628 UF 54,00
Total Gastos operacionales	\$ 3.576.428 UF 106,08

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp	\$ 13.756 UF 0,4080
Incendio Mas Sismo	\$ 19.299 UF 0,5724

Costo total del Crédito \$ 310.517.178 | UF 9.209,97

8. Simulaciones banco Consorcio:

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,3%	Tasa Fija 5,3%	Tasa Fija 5,35%
Dividendo tasa fija \$587.732 17,44 UF	Dividendo tasa fija \$553.020 16,41 UF	Dividendo tasa fija \$494.719 14,68 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,44%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,43%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,46%
Costo Total Crédito 3.767 UF	Costo Total Crédito 3.938 UF	Costo Total Crédito 4.404 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,07 UF 0,27 UF	0,07 UF 0,27 UF	0,07 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	\$84.251
Estudio de Títulos	\$134.801
Confección de Escritura	\$84.251
Notaría	\$101.101
Impuesto al Mutuo	\$647.044
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$442.821
TOTAL	\$1.494.267

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,15%	Tasa Fija 5,15%	Tasa Fija 5,2%
Dividendo tasa fija \$1.163.331 34,52 UF	Dividendo tasa fija \$1.093.572 32,45 UF	Dividendo tasa fija \$976.295 28,97 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,3%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,29%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,32%
Costo Total Crédito 7.456 UF	Costo Total Crédito 7.788 UF	Costo Total Crédito 8.691 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,14 UF 0,55 UF	0,14 UF 0,55 UF	0,14 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	\$84.251
Estudio de Títulos	\$134.801
Confección de Escritura	\$84.251
Notaría	\$101.101
Impuesto al Mutuo	\$1.294.088
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$541.225
TOTAL	\$2.239.715

9. Simulaciones banco Bice

Simulador con problema

10. Simulaciones banco Security

Simulador con problema



MIMEJORTASA