

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking octubre 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 octubre 2022

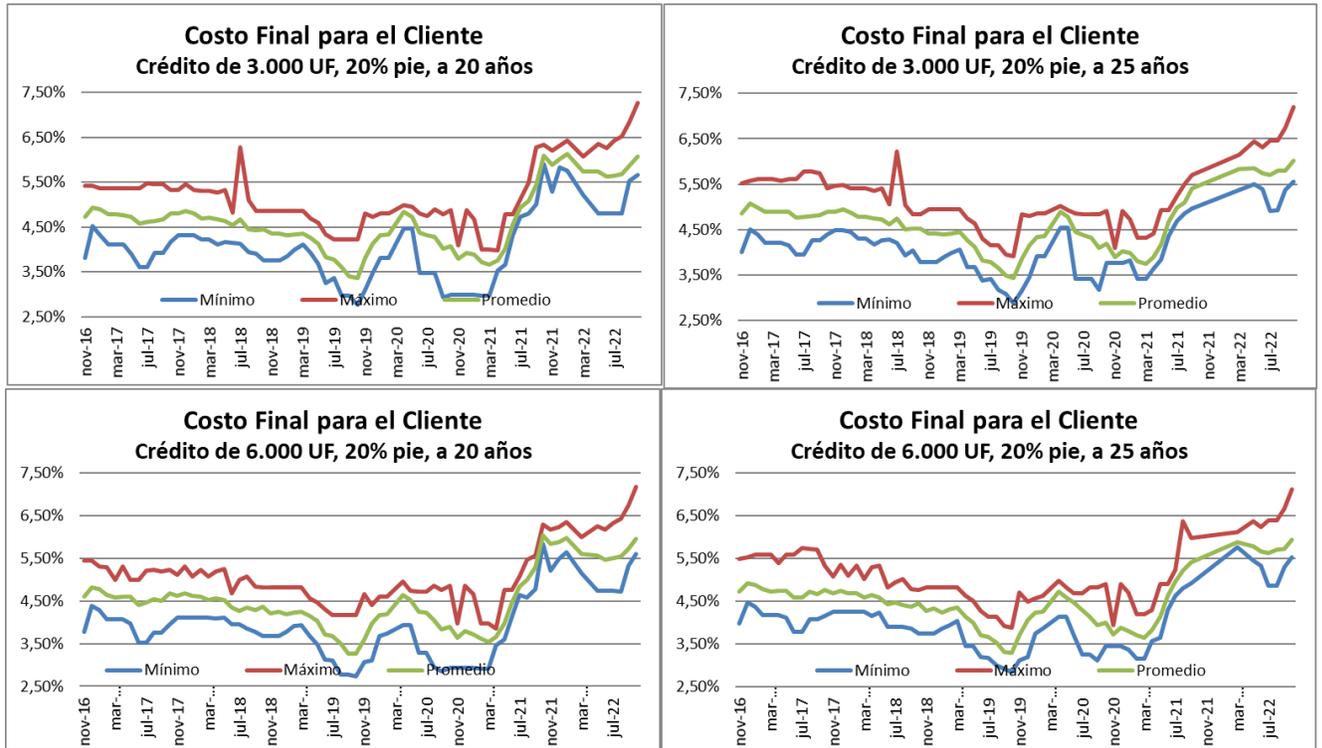
- Muestra: 10 bancos que concentran el 99,87% del stock de montos de créditos hipotecarios.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 24 de octubre 2022.
- Objetivos:
 - Determinar si la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada 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 y 25 años.
 - 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 años y 25 años.

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



A tres años del estallido social, ¿qué ha pasado con los hipotecarios?

Las tasas de los créditos hipotecarios venían cayendo hasta octubre 2019. A partir del estallido social (y posteriormente potenciado con la pandemia del Covid 19), las tasas comenzaron a subir, con una pausa en mayo 2020-marzo 2021. Los siguientes gráficos muestran a evolución que ha tenido el costo final del crédito para los 4 ejercicios a los cuales le hacemos seguimiento:



Al aumento de la tasa de interés en los créditos hipotecarios se agrega la inflación que hemos tenido en el último tiempo. Ambos efectos son adversos para las personas que desean comprar una vivienda.

A continuación, presentamos las principales cifras que describen lo que ha pasado con los hipotecarios desde octubre 2019, en lo relativo a inflación y alza de tasas para el caso de los ejercicios a los cuales les hacemos seguimiento.

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

El costo final para el cliente alcanzó en octubre 2022 un promedio de UF+6,08% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,75 (\$578.520). En octubre 2019, el mismo era UF 13,43 (\$377.000). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$201.520, es decir, un 53,5% en el período. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 23% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 30,4%.

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

Banco	oct-19	oct-22	Variación oct. 2019- oct. 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,34%	5,66%	232,9
Chile	3,12%	6,19%	307,7
Consortio	3,37%	5,80%	243,0
Estado	3,12%	5,82%	269,5
Falabella	3,39%	5,93%	253,6
Itaú	3,38%	6,35%	296,5
Santander	2,76%	5,76%	300,0
Scotiabank	4,23%	7,26%	302,3
Security	3,96%	5,99%	203,7
Promedio	3,36%	6,08%	272,0
Máximo	4,23%	7,26%	
Mínimo	2,76%	5,66%	
Div UF	13,43	16,75	3,32
Div \$	\$ 377.000	\$ 578.520	\$ 201.520
CTC en UF	3.224	4.021	797

Renta mínima	\$ 1.507.998	\$ 2.314.078
---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en octubre 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 797 en todo el período + la inflación (es decir, \$27,5 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.507.998; hoy, la renta mínima es de \$2.314.078.



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

El costo final para el cliente alcanzó en octubre 2022 un promedio de UF+6,01% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 14,95 (\$516.214). En octubre 2019, el mismo era UF 11,64 (\$326.667). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$189.547, es decir, un 58% en el período. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 23% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 35%.

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

Banco	oct-19	oct-22	Variación oct. 2019- oct. 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,44%	5,56%	211,6
Chile	3,30%		
Consortio	3,42%	5,75%	233,6
Estado	3,55%	5,74%	218,4
Falabella	3,44%	5,87%	243,2
Itaú	3,50%	6,33%	282,6
Santander	2,88%	5,68%	280,6
Scotiabank	3,74%	7,20%	346,5
Security	3,91%	5,94%	203,1
Promedio	3,44%	6,01%	257,3
Máximo	3,91%	7,20%	
Mínimo	2,88%	5,56%	
Div UF	11,64	14,95	3,31
Div \$	\$ 326.667	\$ 516.214	\$ 189.547
CTC en UF	3.492	4.485	993,01

Renta mínima	\$ 1.306.668	\$ 2.064.855
---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en octubre 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 993,01 en todo el período + la inflación (esto es, \$34,3 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 \$2.064.855.



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

El costo final para el cliente alcanzó en octubre 2022 un promedio de UF+5,60% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 33,31 (\$1.150.103). En octubre 2019, el mismo era UF 26,71 (\$749.726). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$400.377, es decir, un 53,4% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 23% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 30,4%.

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

Banco	oct-19	oct-22	Variación oct. 2019- oct. 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,19%	5,63%	244,5
Bice	2,78%	5,68%	289,8
Chile	3,07%	5,93%	285,9
Consorcio	3,12%	5,60%	247,8
Estado	3,03%	5,69%	265,6
Falabella	3,27%	5,89%	262,3
Itaú	3,31%	6,27%	296,0
Santander	2,73%	5,72%	299,6
Scotiabank	4,16%	7,17%	301,3
Security	3,93%	5,96%	203,3
Promedio	3,26%	5,96%	269,6
Máximo	4,16%	7,17%	
Mínimo	2,73%	5,60%	
Div UF	26,71	33,31	6,59
Div \$	\$ 749.726	\$ 1.150.103	\$ 400.377
CTC en UF	6.411	7.994	1.582

Renta mínima	\$ 2.998.905	\$ 4.600.412
---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en octubre 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 1.582 en todo el período + la inflación (esto es, \$54,6 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 \$4.600.412.



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

El costo final para el cliente alcanzó en octubre 2022 un promedio de UF+5,94% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,82 (\$1.029.649). En octubre 2019, el mismo era UF 23,03 (\$646.291). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$383.358, es decir, un 59,3% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 23% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 36,3%.

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

Banco	oct-19	oct-22	Variación oct. 2019- oct. 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,27%	5,54%	226,3
Bice	3,00%		
Chile	3,26%		
Consorcio	3,18%	5,55%	237,7
Estado	3,28%	5,62%	234,8
Falabella	3,32%	5,84%	251,9
Itaú	3,44%	6,25%	281,4
Santander	2,85%	5,66%	280,3
Scotiabank	3,51%	7,12%	361,5
Security	3,88%	5,91%	202,7
Promedio	3,30%	5,94%	263,7
Máximo	3,88%	7,12%	
Mínimo	2,85%	5,54%	
Div UF	23,03	29,82	6,79
Div \$	\$ 646.291	\$ 1.029.649	\$ 383.358
CTC en UF	6.908	8.946	2.037

Renta mínima	\$ 2.585.162	\$ 4.118.595
---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito en octubre 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 2.037 en todo el período + la inflación (esto es, \$70,3 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 \$4.118.595.



Resumen de aumento en el dividendo mensual

Aumento en el dividendo mensual

Resumen efecto tasa + efecto inflación oct 2019-oct 2022

	Tasa de interés	Inflación	Efecto total: aumento en el dividendo mensual	Efecto total \$ en todo el plazo del crédito
3.000 UF, 20% pie, 20 años	30,4%	23,0%	53,5%	\$ 27.522.052
3.000 UF, 20% pie, 25 años	35,0%	23,0%	58,0%	\$ 34.288.992
6.000 UF, 20% pie, 20 años	30,4%	23,0%	53,4%	\$ 54.641.158
6.000 UF, 20% pie, 25 años	36,3%	23,0%	59,3%	\$ 70.344.059
Promedio	33,0%	23,0%	56,0%	

Renta mínima requerida

	oct-19	oct-22	Aumento \$	Aumento %
3.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 1.507.998	\$ 2.314.078	\$ 806.080	53,5%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 1.306.668	\$ 2.064.855	\$ 758.188	58,0%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 2.998.905	\$ 4.600.412	\$ 1.601.507	53,4%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 2.585.162	\$ 4.118.595	\$ 1.533.433	59,3%



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	BCI	16,24	43,48	4,81%	5,17%	5,66%
2	Santander	16,31	50,43	4,80%	5,35%	5,76%
3	Consorcio	16,10	43,74	5,05%	5,20%	5,80%
4	Estado	16,40	47,67	4,80%	5,43%	5,82%
5	Falabella	16,46	59,78	5,00%	5,42%	5,93%
6	Security	16,70	41,70	5,34%	5,64%	5,99%
7	Chile	16,88	48,50	5,40%	5,73%	6,19%
8	Itaú	17,08	48,09	5,38%	5,92%	6,35%
9	Scotiabank	18,32	sin info	6,08%	6,81%	7,26%
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,72	47,92	5,18%	5,63%	6,08%

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.

BCI es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,66%; Scotiabank es el más caro con UF+7,26% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,18% 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+6,08% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,72 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 47,92.



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	BCI	14,36	43,48	4,78%	5,12%	5,56%
2	Santander	14,49	50,43	4,80%	5,32%	5,68%
3	Estado	14,57	47,67	4,80%	5,39%	5,74%
4	Consortio	14,35	44,14	5,10%	5,23%	5,75%
5	Falabella	14,67	59,78	5,02%	5,41%	5,87%
6	Security	14,90	41,70	5,34%	5,61%	5,94%
7	Itaú	15,37	48,09	5,43%	5,93%	6,33%
8	Scotiabank	16,63	41,41	6,11%	6,79%	7,20%
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	14,92	47,09	5,17%	5,60%	6,01%

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.

BCI es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,56%; Scotiabank es el más caro con UF+7,20% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,17% 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+6,01% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF14,92 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 47,09.



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	Consortio	31,82	65,51	4,90%	5,05%	5,60%
2	BCI	32,48	75,41	4,81%	5,17%	5,63%
5	Bice	31,70	76,30	4,75%	4,95%	5,68%
7	Estado	32,68	66,87	4,75%	5,38%	5,69%
4	Santander	32,62	89,43	4,80%	5,35%	5,72%
6	Falabella	32,93	106,06	5,00%	5,42%	5,89%
9	Chile	33,25	73,10	5,20%	5,55%	5,93%
3	Security	33,39	71,70	5,34%	5,63%	5,96%
8	Itaú	34,17	67,29	5,38%	5,92%	6,27%
10	Scotiabank	36,54	sin info	6,04%	6,77%	7,17%
	Promedio	33,16	76,85	5,10%	5,52%	5,96%

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.

Consortio es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,60% anual; Scotiabank es el más caro con UF+7,17% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,10% 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+5,96% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF33,16 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF76,85.



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	BCI	28,73	75,41	4,78%	5,12%	5,54%
2	Consortio	28,30	66,07	4,95%	5,09%	5,55%
3	Estado	29,02	66,87	4,75%	5,34%	5,62%
4	Santander	28,97	89,43	4,80%	5,32%	5,66%
5	Falabella	29,35	106,06	5,02%	5,41%	5,84%
6	Security	29,80	71,70	5,34%	5,60%	5,91%
7	Itaú	30,73	67,29	5,43%	5,93%	6,25%
8	Scotiabank	33,16	67,33	6,07%	6,75%	7,12%
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este plazo				
	Promedio	29,76	76,27	5,14%	5,57%	5,94%
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.

BCI el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,54% anual; Scotiabank es el más caro con UF+7,12% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,14% 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+5,94% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF29,76 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF76,27.



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$103.590.000)	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$20.718.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$82.872.000)	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	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$563.123	UF 16,308
Opción 1	15	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$672.063	UF 19,463
Opción 2	25	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$500.171	UF 14,485

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$78.728
Estudios de Títulos	\$120.855
Gastos Notariales	\$120.855
Borrador Escritura	\$94.958
Impuesto al Mutuo	\$662.984

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,35%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$135.149.301

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$103.590.000)	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$20.718.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$82.872.000)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	25 años		Región	Región Metropolitana
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	25	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$500.171	UF 14,485
Opción 1	20	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$563.123	UF 16,308
Opción 2	30	4,90%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$465.140	UF 13,4704

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$78.728
Estudios de Títulos	\$120.855
Gastos Notariales	\$120.855
Borrador Escritura	\$94.958
Impuesto al Mutuo	\$662.984

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,32%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$150.051.940

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$207.180.000)	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$41.436.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$165.744.000)	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	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.126.248	UF 32,6161
Opción 1	15	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.344.131	UF 38,926
Opción 2	25	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.000.346	UF 28,97

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$99.446
Estudios de Títulos	\$120.855
Gastos Notariales	\$120.855
Borrador Escritura	\$94.958
Impuesto al Mutuo	\$1.325.968

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,35%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$270.299.432

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$207.180.000)	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$41.436.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$165.744.000)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	25 años		Región	Región Metropolitana
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	25	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.000.346	UF 28,97
Opción 1	20	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.126.248	UF 32,6161
Opción 2	30	4,90%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$930.284	UF 26,941

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$99.446
Estudios de Títulos	\$120.855
Gastos Notariales	\$120.855
Borrador Escritura	\$94.958
Impuesto al Mutuo	\$1.325.968

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,32%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$300.103.880

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	5,40	5,15	4,80	4,80	4,80	4,80
Dividendo sin seguro en UF	30,6942	22,2363	18,6031	15,4407	13,6105	12,4437
Dividendo sin seguro en \$	1.059.883	767.828	642.371	533.173	469.976	429.688
Dividendo con seguro en UF	31,6581	23,2002	19,5670	16,4046	14,5744	13,4076
Dividendo con seguro en \$	1.093.166	801.112	675.655	566.457	503.260	462.972
Costo final del crédito (UF)	3.039,1747	3.340,8245	3.522,0510	3.937,0980	4.372,3155	4.826,7515
Carga Anual Equivalente (CAE)	6,12	5,83	5,48	5,43	5,39	5,36

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: 34.530,42 al 24/10/2022

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	5,40	5,10	4,75	4,75	4,75	4,75
Dividendo sin seguro en UF	61,3883	44,3575	37,0878	30,7562	27,0892	24,7495
Dividendo sin seguro en \$	2.119.765	1.531.683	1.280.657	1.062.025	935.403	854.610
Dividendo con seguro en UF	63,3161	46,2853	39,0156	32,6840	29,0170	26,6773
Dividendo con seguro en \$	2.186.333	1.598.251	1.347.225	1.128.593	1.001.970	921.178
Costo final del crédito (UF)	6.078,3493	6.665,0841	7.022,8057	7.844,1622	8.705,1108	9.603,8204
Carga Anual Equivalente (CAE)	6,11	5,78	5,42	5,38	5,34	5,31

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: 34.530,42 al 24/10/2022

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 82.873.008 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Modi](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	5,40%	5,73%
Dividendo Final (con seguros) 16,8817 UF 582.932 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	5,47%	5,82%
Dividendo Final (con seguros) 20,0852 UF 693.550 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	5,40%	5,74%
Dividendo Final (con seguros) 17,9073 UF 618.347 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 4.034,95 UF
Renta Líquida Mensual: 66,85 UF | 2.308.199 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,1704 UF
Seguro de Incendio: 0,1278 UF
Seguro de Sismo: 0,3834 UF
Dividendo sin los Seguros : 16,2001 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 | 165.746.016 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Modi](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	5,20%	5,55%
Dividendo Final (con seguros) 33,2537 UF 1.148.264 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	5,27%	5,64%
Dividendo Final (con seguros) 39,6895 UF 1.370.495 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	5,20%	5,56%
Dividendo Final (con seguros) 35,3166 UF 1.219.497 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 7.947,29 UF
Renta Líquida Mensual: 131,65 UF | 4.545.982 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,3408 UF
Seguro de Incendio: 0,2556 UF
Seguro de Sismo: 0,7668 UF
Dividendo sin los Seguros : 31,8905 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 73,10 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 23,50 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$554.743	UF 16,24	 \$490.693	UF 14,36
Valor UF al 22/09/2022: \$ 34.149,42		Valor UF al 22/09/2022: \$ 34.149,42	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,81%	Tasa anual	4,78%
CAE	5,17%	CAE	5,12%
Dividendo sin seguros	UF 15,62	Dividendo sin seguros	UF 13,74
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 	\$1.485.198	Gastos operacionales 	\$1.485.198
Costo total crédito	UF 3.885,31	Costo total crédito	UF 4.294,45
¡Me interesa!		¡Me interesa!	
Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$1.109.487	UF 32,48	 \$981.389	UF 28,73
Valor UF al 22/09/2022: \$ 34.149,42		Valor UF al 22/09/2022: \$ 34.149,42	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,81%	Tasa anual	4,78%
CAE	5,17%	CAE	5,12%
Dividendo sin seguros	UF 31,24	Dividendo sin seguros	UF 27,49
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 	\$2.575.576	Gastos operacionales 	\$2.575.576
Costo total crédito	UF 7.770,63	Costo total crédito	UF 8.588,88

5. Simulaciones banco Itaú

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
2.400UF / \$82.873.008	17,08UF / \$589.871	5,38%	20 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,92%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	19,2	14,83	48,09UF / \$34.579

Otros datos de la simulación

Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	16,27	18	63	17,08	24,37	4089,63

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
2.400UF / \$82.873.008	15,37UF / \$530.617	5,43%	25 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,93%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	19,2	14,83	48,09UF / \$34.579

Otros datos de la simulación

Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	14,56	18	63	15,37	22,7	4596,58

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
4.800UF / \$165.746.016	34,17UF / \$1.179.739	5,38%	20 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,92%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	38,4	14,83	67,29UF / \$34.598

Otros datos de la simulación

Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	32,55	36	126	34,17	48,74	8179,25

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
4.800UF / \$165.746.016	30,73UF / \$1.061.237	5,43%	25 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,93%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	38,4	14,83	67,29UF / \$34.598

Otros datos de la simulación

Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	29,11	36	126	30,73	45,41	9193,09

6. Simulaciones banco Scotiabank

< 15 años 20 años 25 años >		< 20 años 25 años >	
Valor del Dividendo con Seguros \$632.684 UF 18,323		Valor del Dividendo con Seguros \$574.366 UF 16,634	
Monto del Crédito \$82.873.008 UF 2.400	Valor vivienda \$103.591.260 UF 3.000	Monto del Crédito \$82.873.008 UF 2.400	Valor vivienda \$103.591.260 UF 3.000
Monto del Pie \$20.718.252 UF 600	Nº Dividendos 240 (20 años)	Monto del Pie \$20.718.252 UF 600	Nº Dividendos 300 (25 años)
Meses de gracia 0	Tasa anual 6,08%	Meses de gracia 0	Tasa anual 6,11%
CAE: 6,81%	Seguro Desgravamen 0,139UF	CAE: 6,79%	Seguro Desgravamen 0,139UF
Seguro Incendio y Sismo 0,99UF	Costo total de crédito \$151.382.217 UF 4.384,025	Seguro Incendio y Sismo 0,99UF	Costo total de crédito \$171.765.573 UF 4.974,326
< 15 años 20 años 25 años >		< 20 años 25 años >	
Valor del Dividendo con Seguros \$1.261.696 UF 36,539		Valor del Dividendo con Seguros \$1.144.839 UF 33,155	
Monto del Crédito \$165.746.016 UF 4.800	Valor vivienda \$207.182.520 UF 6.000	Monto del Crédito \$165.746.016 UF 4.800	Valor vivienda \$207.182.520 UF 6.000
Monto del Pie \$41.436.504 UF 1.200	Nº Dividendos 240 (20 años)	Monto del Pie \$41.436.504 UF 1.200	Nº Dividendos 300 (25 años)
Meses de gracia 0	Tasa anual 6,04%	Meses de gracia 0	Tasa anual 6,07%
CAE: 6,77%	Seguro Desgravamen 0,278UF	CAE: 6,75%	Seguro Desgravamen 0,278UF
Seguro Incendio y Sismo 1,98UF	Costo total de crédito \$301.881.899 UF 8.742,491	Seguro Incendio y Sismo 1,98UF	Costo total de crédito \$342.360.869 UF 9.914,761

7. Simulaciones banco Falabella

Detalles de Simulación a 20 Años		
Valor Cuota		
\$ 568.540 UF 16,4649		
5,42% CAE	5,00% Tasa Anual	80% Financiamiento
Condiciones Generales		
Detalle de Gastos operacionales		
Detalle Seguros Voluntarios		
Desgravamen Mas Itp		\$ 5.387 UF 0,1560
Incendio Mas Sismo		\$ 15.943 UF 0,4617
Costo total del Crédito		\$ 136.449.579 UF 3.951,58

Detalles de Simulación a 25 Años		
Valor Cuota		
\$ 506.661 UF 14,6729		
5,41% CAE	5,02% Tasa Anual	80% Financiamiento
Condiciones Generales		
Detalle de Gastos operacionales		
Detalle Seguros Voluntarios		
Desgravamen Mas Itp		\$ 5.387 UF 0,1560
Incendio Mas Sismo		\$ 15.943 UF 0,4617
Costo total del Crédito		\$ 151.998.420 UF 4.401,87

Detalles de Simulación a 20 Años



Valor Cuota

\$ 1.137.076 | UF 32,9297

5,42%
CAE

5,00%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales

Detalle de Gastos operacionales

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp

\$ 10.773 | UF 0,3120

Incendio Mas Sismo

\$ 31.885 | UF 0,9234

estaba en la web y necesito ayuda

\$ 272.898.329 | UF 7.903,13

Detalles de Simulación a 25 Años



Valor Cuota

\$ 1.013.323 | UF 29,3458

5,41%
CAE

5,02%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales

Detalle de Gastos operacionales

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp

\$ 10.773 | UF 0,3120

Incendio Mas Sismo

\$ 31.885 | UF 0,9234

Costo total del Crédito

\$ 303.996.840 | UF 8.803,74

8. Simulaciones banco Consorcio:

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,05%	Tasa Fija 5,05%	Tasa Fija 5,1%
Dividendo tasa fija \$584.980 17,13 UF	Dividendo tasa fija \$549.806 16,1 UF	Dividendo tasa fija \$490.044 14,35 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,2%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,2%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,23%
Costo Total Crédito 3.700 UF	Costo Total Crédito 3.864 UF	Costo Total Crédito 4.305 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	\$85.374
Estudio de Títulos	\$136.598
Confección de Escritura	\$85.374
Notaría	\$102.448
Impuesto al Mutuo	\$655.669
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$444.967
TOTAL	\$1.510.428

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 4,9%	Tasa Fija 4,9%	Tasa Fija 4,95%
Dividendo tasa fija \$1.157.665 33,9 UF	Dividendo tasa fija \$1.086.635 31,82 UF	Dividendo tasa fija \$966.770 28,31 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,06%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,05%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,09%
Costo Total Crédito 7.322 UF	Costo Total Crédito 7.636 UF	Costo Total Crédito 8.493 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	\$85.374
Estudio de Títulos	\$136.598
Confección de Escritura	\$85.374
Notaría	\$102.448
Impuesto al Mutuo	\$1.311.338
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$540.927
TOTAL	\$2.262.057

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad <small>\$204.896.520</small>	Pie <small>\$40.979.304</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>\$163.917.216</small>	
<input to="UF4.800" type="range" value="UF600"/>	
<small>UF600</small>	<small>UF4.800</small>

Plazo	<input type="text" value="20"/>
<input to="20 años" type="range" value="8 años"/>	
<small>8 años</small>	<small>20 años</small>

Dividendo Total (Dividendo + Seguros) <small>\$1.082.536</small>	Ingreso Mínimo Requerido <small>\$4.333.561</small>
<input type="text" value="UF31,7"/>	<input type="text" value="UF126,9"/>



Tasa Interés Anual
4,75%

CAE
4,95%

Detalle del financiamiento

80% Financiamiento

UF76,3 Gastos Operacionales 
\$2.605.239

UF7.599,1 Costo Total del Crédito
\$259.504.560

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

Monto del crédito \$ 81.958.608 UF 2.400,000	Div. total mensual \$ 570.121 UF 16,695	Plazo del crédito 20 años	Tasa anual ⓘ 5.34%	CAE ⓘ 5,636%	CTC ⓘ \$ 136.589.798 UF 3.999,769
---	--	-------------------------------------	------------------------------	------------------------	--

Renta Mínima	\$ 2.168.668		Tasación	\$ 92.203	UF 2,70
			Legales	\$ 187.822	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$ 550.625	UF 16,124	Notaría	\$ 119.523	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$ 14.906	UF 0,437	Impuesto al mutuo	\$ 655.669	UF 19,20
Seguro de desgravamen ⓘ	\$ 4.590	UF 0,134	Conservador Bienes Raíces	\$ 368.814	UF 10,80
Dividendo total mensual	\$ 570.121	UF 16,695	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$ 1.424.031	UF 41,70

Monto del crédito \$ 81.958.608 UF 2.400,000	Div. total mensual \$ 508.891 UF 14,902	Plazo del crédito 25 años	Tasa anual ⓘ 5.34%	CAE ⓘ 5,614%	CTC ⓘ \$ 152.340.467 UF 4.460,997
---	--	-------------------------------------	------------------------------	------------------------	--

Renta Mínima	\$ 1.935.756		Tasación	\$ 92.203	UF 2,70
			Legales	\$ 187.822	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$ 489.395	UF 14,331	Notaría	\$ 119.523	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$ 14.906	UF 0,437	Impuesto al mutuo	\$ 655.669	UF 19,20
Seguro de desgravamen ⓘ	\$ 4.590	UF 0,134	Conservador Bienes Raíces	\$ 368.814	UF 10,80
Dividendo total mensual	\$ 508.891	UF 14,902	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$ 1.424.031	UF 41,70

Monto del crédito \$ 163.917.216 UF 4.800,000	Div. total mensual \$ 1.140.246 UF 33,390	Plazo del crédito 20 años	Tasa anual ⓘ 5.34%	CAE ⓘ 5,636%	CTC ⓘ \$ 273.179.600 UF 7.999,539
--	--	-------------------------------------	------------------------------	------------------------	--

Renta Mínima	\$ 4.337.348		Tasación	\$ 92.203	UF 2,70
			Legales	\$ 187.822	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$ 1.101.254	UF 32,248	Notaría	\$ 119.523	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$ 29.812	UF 0,873	Impuesto al mutuo	\$ 1.311.338	UF 38,40
Seguro de desgravamen ⓘ	\$ 9.179	UF 0,269	Conservador Bienes Raíces	\$ 737.627	UF 21,60
Dividendo total mensual	\$ 1.140.246	UF 33,390	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$ 2.448.513	UF 71,70

Monto del crédito \$ 163.917.216 UF 4.800,000	Div. total mensual \$ 1.017.782 UF 29,804	Plazo del crédito 25 años	Tasa anual ⓘ 5.34%	CAE ⓘ 5,614%	CTC ⓘ \$ 304.680.873 UF 8.921,993
--	--	-------------------------------------	------------------------------	------------------------	--

Renta Mínima	\$ 3.871.512		Tasación	\$ 92.203	UF 2,70
			Legales	\$ 187.822	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$ 978.791	UF 28,662	Notaría	\$ 119.523	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$ 29.812	UF 0,873	Impuesto al mutuo	\$ 1.311.338	UF 38,40
Seguro de desgravamen ⓘ	\$ 9.179	UF 0,269	Conservador Bienes Raíces	\$ 737.627	UF 21,60
Dividendo total mensual	\$ 1.017.782	UF 29,804	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$ 2.448.513	UF 71,70



MIMEJORTASA