

**Créditos Hipotecarios**  
**Tasa Final para el cliente**  
**Ranking Septiembre 2018**



**MIMEJORTASA**

*Importante: se autoriza a citar total o parcialmente la información de este informe citando como fuente [www.mimejortasa.cl](http://www.mimejortasa.cl).*



## Créditos Hipotecarios: Tasa Final para el cliente

### Ranking Septiembre 2018

- Muestra: 11 bancos que concentran el 99,87% del stock de montos de créditos hipotecarios a marzo 2018.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 24 de septiembre 2018.
- Objetivos:
  - Determinar si el CAE es verdaderamente la tasa final para el cliente, según nuestra metodología.
  - Establecer las diferencias entre el CAE y la Tasa Final para el cliente.
  - Establecer un ranking según la tasa final del cliente.
- Producto: crédito hipotecario a tasa fija para compra de vivienda nueva 3.000 UF, con 20% de pie, a 25 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es UF+ **5,07% anual**.

**NOTA: para acceder al informe completo (2 UF), que contiene 4 ranking (3.000 UF, con 20% de pie, a 20 y 25 años; 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 y 25 años), o si desea un ranking específico con otros parámetros de monto, plazo y % de pie, contáctese con nosotros a [contacto@mimejortasa.cl](mailto:contacto@mimejortasa.cl).**

## ¿Qué está en juego?

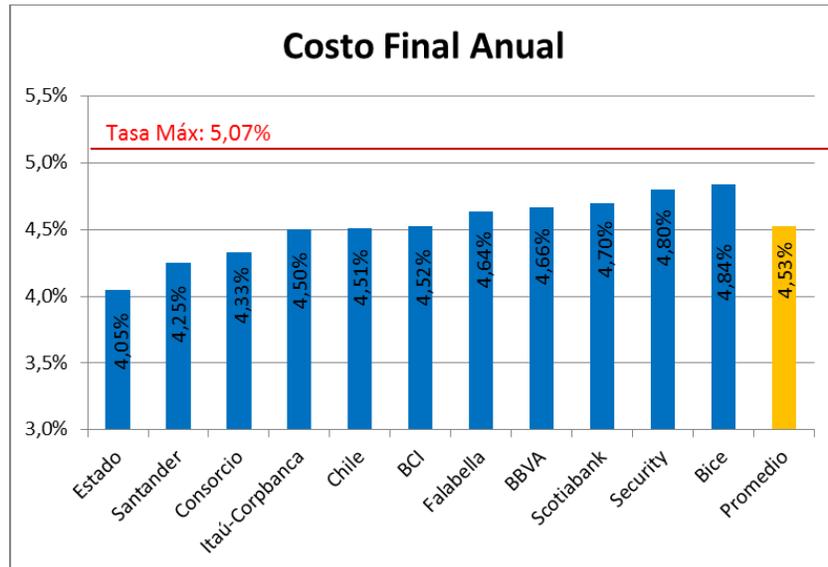
### Diferencia en Valor Presente entre el crédito más caro y el más barato...

| Resumen                    | Costo Final al cliente UF+% Anual |        | Diferencia entre Mínimo y Máximo |                              |                      |
|----------------------------|-----------------------------------|--------|----------------------------------|------------------------------|----------------------|
|                            | Mínimo                            | Máximo | En puntos base tasa costo final  | En suma lineal dividendos \$ | En Valor Presente \$ |
| 3.000 UF, 20% pie, 20 años | 3,91%                             | 4,86%  | 94,4                             | 7.685.466                    | 5.357.237            |
| 3.000 UF, 20% pie, 25 años | 4,05%                             | 4,84%  | 79,2                             | 8.278.612                    | 5.243.118            |
| 6.000 UF, 20% pie, 20 años | 3,77%                             | 4,83%  | 106,0                            | 17.058.978                   | 12.039.206           |
| 6.000 UF, 20% pie, 25 años | 3,87%                             | 4,78%  | 91,0                             | 19.222.689                   | 12.397.309           |

- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 20 años: *Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle hoy al cliente **\$5.357.237.***
- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 25 años: *Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle hoy al cliente **\$5.253.118.***
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años: *Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle hoy al cliente **\$12.039.206.***
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años: *Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle hoy al cliente **\$12.397.309.***

**Mensaje final para SBIF y Sernac: ¡Pónganse las pilas!**

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



| Ranking | Banco           | Dividendo con seguros incluidos (UF) | Gastos iniciales (UF) | CAE que informa el banco | Costo Final Anual para el cliente | Diferencia ente CAE y Tasa Final (puntos base) |
|---------|-----------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|--|
| 1       | Estado          | 12,39                                | 45,73                 | 3,80%                    | 4,05%                             | 24,56  |
| 2       | Santander       | 12,63                                | 50,43                 | 3,97%                    | 4,25%                             | 28,45  |
| 3       | Consorcio       | 12,75                                | 45,42                 | 4,06%                    | 4,33%                             | 26,93  |
| 4       | Itaú-Corpbanca  | 12,95                                | 49,20                 | 4,19%                    | 4,50%                             | 31,28  |
| 5       | Chile           | 12,96                                | 48,80                 | 4,15%                    | 4,51%                             | 35,73  |
| 6       | BCI             | 13,00                                | 45,26                 | 4,14%                    | 4,52%                             | 38,50  |
| 7       | Falabella       | 13,13                                | 46,70                 | 4,35%                    | 4,64%                             | 28,61  |
| 8       | BBVA            | 13,19                                | 43,21                 | 4,39%                    | 4,66%                             | 27,41  |
| 9       | Scotiabank      | 13,24                                | 41,38                 | 4,41%                    | 4,70%                             | 28,64  |
| 10      | Security        | 13,38                                | 41,20                 | 4,52%                    | 4,80%                             | 28,13  |
| 11      | Bice            | 13,40                                | 45,70                 | 4,37%                    | 4,84%                             | 46,76  |
|         | <b>Promedio</b> | <b>13,00</b>                         | <b>45,73</b>          | <b>4,21%</b>             | <b>4,53%</b>                      | <b>31,36</b>                                   |

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

Notas: en el caso de Banco Estado, las simulaciones no entregan información sobre los gastos iniciales, por lo que se asignó un promedio. ¿O se debería suponer que estos gastos corren por cuenta del banco? ¿De dónde tanta bondad sin siquiera publicarla?

Para todos los casos, el CAE calculado 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. Por otra parte, la diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 79 puntos base **en la tasa de costo final**. ¿Simple diferencia? Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería hoy devolverle al cliente **\$5.253.118**.

Banco Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,05% anual (nota importante: Banco Estado no entrega información de los gastos operacionales iniciales, por lo que se le asignó un promedio); Banco Bice es el más caro con UF+4,84% anual. En promedio, para este crédito consultado, el costo final es UF+4,21% anual, con un dividendo final de UF 13,00 (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 45,73.

## CASO ESPECIAL: ERROR EN SIMULACIONES DEL BANCO ESTADO

En la elaboración del Ranking de este mes nos percatamos que Banco Estado presenta un error en el cálculo del dividendo en pesos. Dicho “error” perjudica directamente al cliente, dificultando su labor de comparar créditos. Esto, más lo denunciado en carta de 27 de junio (Banco Estado no informa los gastos operacionales y error en el CAE y costo total del crédito) vulnera los derechos de los consumidores a obtener información fidedigna del crédito cotizado.

En concreto:

- En simulación de 3.000 UF, 20% de pie (80% de crédito) a distintos plazos:
  - Dividendo con seguros a 20 años es UF 14,0726.
  - Dividendo con seguros a 20 años en pesos es \$345.571, lo que NO es correcto.
  - La misma simulación informa erradamente que la UF del 24.09.2018 es \$24.556,28.
  - El valor correcto de la UF el 24.09.2018 es \$27.346,52 (fuente: Banco Central).
  - El monto correcto del Dividendo con seguros a 20 años en pesos debería ser \$384.837.
  - Es decir, en este caso se informó erradamente al público un dividendo menor en \$39.266.

| Años Plazo                        | 8              | 12             | 15             | 20             | 25             | 30             |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tasa Anual %                      | 3,30           | 3,40           | 3,50           | 3,10           | 3,30           | 3,35           |
| Dividendo sin seguro en UF        | 28,4255        | 20,2613        | 17,0925        | 13,3787        | 11,6970        | 10,5104        |
| Dividendo sin seguro en \$        | 698.026        | 497.543        | 419.729        | 328.531        | 287.235        | 258.097        |
| Dividendo con seguro en UF        | 29,1194        | 20,9552        | 17,7864        | 14,0726        | 12,3909        | 11,2043        |
| <b>Dividendo con seguro en \$</b> | <b>715.065</b> | <b>514.583</b> | <b>436.768</b> | <b>345.571</b> | <b>304.274</b> | <b>275.137</b> |
| Costo final del crédito (UF)      | 2.795,4669     | 3.017,5541     | 3.201,5563     | 3.377,4230     | 3.717,2709     | 4.033,5649     |
| Carga Anual Equivalente (CAE)     | 3,89           | 3,96           | 4,03           | 3,63           | 3,80           | 3,82           |

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.

Valor UF: 24.556,28 al 24/09/2018

- En simulación de 6.000 UF, 20% de pie (80% de crédito) a distintos plazos:
  - Dividendo con seguros a 20 años es UF 27,8880.
  - Dividendo con seguros a 20 años en pesos es \$684.826, lo que NO es correcto.
  - La misma simulación informa erradamente que la UF del 24.09.2018 es \$24.556,28.
  - El valor correcto de la UF el 24.09.2018 es \$27.346,52 (fuente: Banco Central).
  - El monto correcto del Dividendo con seguros a 20 años en pesos debería ser \$762.640.
  - Es decir, en este caso se informó erradamente al público un dividendo menor en \$77.814.

| Años Plazo                        | 8                | 12               | 15             | 20             | 25             | 30             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tasa Anual %                      | 2,50             | 2,90             | 3,10           | 2,99           | 3,15           | 3,35           |
| Dividendo sin seguro en UF        | 55,1577          | 39,4240          | 33,2792        | 26,5002        | 23,0262        | 21,0209        |
| Dividendo sin seguro en \$        | 1.354.469        | 968.107          | 817.214        | 650.746        | 565.438        | 516.195        |
| Dividendo con seguro en UF        | 56,5455          | 40,8118          | 34,6670        | 27,8880        | 24,4140        | 22,4087        |
| <b>Dividendo con seguro en \$</b> | <b>1.388.548</b> | <b>1.002.187</b> | <b>851.293</b> | <b>684.826</b> | <b>599.517</b> | <b>550.274</b> |
| Costo final del crédito (UF)      | 5.428,3718       | 5.876,9025       | 6.240,0632     | 6.693,1200     | 7.324,1985     | 8.067,1298     |
| Carga Anual Equivalente (CAE)     | 3,12             | 3,48             | 3,65           | 3,52           | 3,65           | 3,82           |

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.  
 Valor UF: 24.556,28 al 24/09/2018

### Cuerpo legal:

- La Ley 20.555, Art. 1 señala que son derechos del consumidor de productos o servicios financieros, entre otros: “Recibir la información del costo total del producto o servicio, lo que comprende conocer la carga anual equivalente”. Como se señaló en la primera carta, al no informar Banco Estado los gastos operacionales, la carga anual equivalente está errada.
- Ley 20.555, Art. 17 L: “los proveedores de servicios o productos financieros que entreguen la información que se exige en esta ley de manera que induzca a error al consumidor o mediante publicidad engañosa, sin la cual no se hubiere contratado el servicio o producto, serán sancionados con las multas previstas en el artículo 24 en sus respectivos casos, sin perjuicio de las indemnizaciones que pueda determinar el juez competente de acuerdo a la presente ley”.

**Conclusión:** simulaciones incompletas y erradas que perjudican directamente al cliente, dificultando su labor de comparar y lo inducen a error.

- CAE informado está errado.
- Dividendo en pesos mal calculado.

**Anticipamos que se realizará la correspondiente denuncia a la SBIF, solicitando se corrijan estos “errores” y se cursen las multas y sanciones que correspondan.**

## ANEXOS

### 1. Simulación banco Santander

### Datos de tu Simulación

|                              |          |                       |                     |                      |
|------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Valor Propiedad              | UF 3.000 | (Pesos: \$82.041.000) | Tasa Fija (%)       | 3,35 %               |
| Aporte Contado o Pie (UF)    | UF 600   | (Pesos: \$16.408.200) | Tipo de Propiedad   | Casa                 |
| Total Crédito                | UF 2.400 | (Pesos: \$65.632.800) | 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   | 3,35%         | UF 0,2904   | UF 0,3352        | \$392.709       | UF 14,3604 |
| Opción 1   | 15   | 3,12%         | UF 0,2904   | UF 0,3352        | \$474.147       | UF 17,3385 |
| Opción 2   | 25   | 3,49%         | UF 0,2904   | UF 0,3352        | \$345.326       | UF 12,6278 |

### Gastos Operacionales

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Tasación de la Propiedad | \$62.351  |
| Estudios de Títulos      | \$95.714  |
| Gastos Notariales        | \$95.714  |
| Borrador Escritura       | \$75.204  |
| Impuesto al Mutuo        | \$525.053 |

### Indicadores de la Simulación

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Carga Anual Equivalente (CAE) | 3,85%        |
| Costo Final del Crédito (CFC) | \$94.249.672 |

### Datos de tu Simulación

|                              |          |                       |                     |                      |
|------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Valor Propiedad              | UF 3.000 | (Pesos: \$82.041.000) | Tasa Fija (%)       | 3,49 %               |
| Aporte Contado o Pie (UF)    | UF 600   | (Pesos: \$16.408.200) | Tipo de Propiedad   | Casa                 |
| Total Crédito                | UF 2.400 | (Pesos: \$65.632.800) | 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   | 3,49%         | UF 0,2904   | UF 0,3352        | \$345.326       | UF 12,6278 |
| Opción 1   | 20   | 3,35%         | UF 0,2904   | UF 0,3352        | \$392.709       | UF 14,3604 |
| Opción 2   | 30   | 3,59%         | UF 0,2904   | UF 0,3352        | \$315.132       | UF 11,5236 |

### Gastos Operacionales

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Tasación de la Propiedad | \$62.351  |
| Estudios de Títulos      | \$95.714  |
| Gastos Notariales        | \$95.714  |
| Borrador Escritura       | \$75.204  |
| Impuesto al Mutuo        | \$525.053 |

### Indicadores de la Simulación

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Carga Anual Equivalente (CAE) | 3,97%         |
| Costo Final del Crédito (CFC) | \$103.597.916 |

[https://www.santander.cl/hipotecario/hipotecario\\_costos\\_condiciones.asp](https://www.santander.cl/hipotecario/hipotecario_costos_condiciones.asp)

**Santander** Personas Select Pymes Empresas Private Banking GCB Universidades Beneficiarios

Hazte Cliente Nuestro Banco Nuestros Productos Crédito Personal Tarjetas Seguros Inversiones Mundo Hipotecario

Conoce el detalle de los Gastos operacionales asociados a una operación nueva de Compraventa.

| ITEM                      | VALORES  | DETALLE  |
|---------------------------|--|--|
| TASACIÓN DE LA PROPIEDAD  | UF 2,28 para propiedades hasta UF 5.000<br>UF 2,88 para propiedades entre UF 5.001 y 10.000<br>UF 3,34 para propiedades entre UF 10.001 y 25.000<br>UF 3,82 para propiedades sobre UF 25.001 | La Tasación de la propiedad es realizada por el Banco con el objeto de conocer el valor del bien y el de los seguros asociados.  |
| ESTUDIOS DE TÍTULO        | UF 3,5   | Es el análisis que efectúa un abogado de los antecedentes legales del inmueble que se esta hipotecando.  |
| BORRADOR ESCRITURA        | UF 2,75  | Es el valor por la escrituración de la propiedad.  |
| GASTOS NOTARIALES (*)     | UF 3,5   | Arancel cobrado por el Notario Interviniente.  |
| IMPUESTO AL MUTUO (*)     | 0,8% del crédito para op. sin DFL 2<br>0,2% del crédito con DFL2   | Este valor es definido por ley. Para las propiedades DFL2 (dentro de los 2 primeros años de la recepción final) rige el 0,2% y para el resto de los inmuebles este impuesto será de 0,8%. El beneficio DFL2 solo aplica para las dos primeras viviendas. |
| CONSERVADOR BIENES RAICES | Arancel aproximado de 0,8% del valor propiedad. Puede variar según ciudad y comuna.  | Es el valor cobrado por la inscripción de la propiedad en el CBR, el arancel aproximado es referencial al precio de venta del inmueble adquirido, y es fijado por cada Conservador.  |

(\*) Deben ser cancelados en Notaría al momento de firmar la escritura.

## 2. Simulación banco Estado

| Años Plazo                        | 8              | 12             | 15             | 20             | 25             | 30             |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tasa Anual %                      | 3,30           | 3,40           | 3,50           | 3,10           | 3,30           | 3,35           |
| Dividendo sin seguro en UF        | 28,4255        | 20,2613        | 17,0925        | 13,3787        | 11,6970        | 10,5104        |
| Dividendo sin seguro en \$        | 698.026        | 497.543        | 419.729        | 328.531        | 287.235        | 258.097        |
| Dividendo con seguro en UF        | 29,1194        | 20,9552        | 17,7864        | 14,0726        | 12,3909        | 11,2043        |
| <b>Dividendo con seguro en \$</b> | <b>715.065</b> | <b>514.583</b> | <b>436.768</b> | <b>345.571</b> | <b>304.274</b> | <b>275.137</b> |
| Costo final del crédito (UF)      | 2.795,4669     | 3.017,5541     | 3.201,5563     | 3.377,4230     | 3.717,2709     | 4.033,5649     |
| Carga Anual Equivalente (CAE)     | 3,89           | 3,96           | 4,03           | 3,63           | 3,80           | 3,82           |

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.  
Valor UF: 24.556,28 al 24/09/2018

## 3. Simulación Banco de Chile

## Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

| Plazo                                    | Tasa Anual | CAE*  | Dividendo Final (con seguros) |
|--|------------|-------|-------------------------------|
| 25 años                                  | 3,80%      | 4,15% | 12,9579 UF   354.353 Pesos    |
| <a href="#">Solicitar Aprobación</a>     |            |       |                               |
| 23 años                                  | 3,80%      | 4,15% | 13,6100 UF   372.186 Pesos    |
| <a href="#">Mostrar esta alternativa</a> |            |       |                               |
| 23 años                                  | 3,80%      | 4,15% | 13,6100 UF   372.186 Pesos    |
| <a href="#">Mostrar esta alternativa</a> |            |       |                               |

### Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.852,71 UF

Renta Líquida Mensual: 50,73 UF | 1.387.219 Pesos  
(Puede complementar rentas)

### Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,276 UF

Seguro de Incendio: 0,1638 UF

Seguro de Sismo: 0,198 UF

Dividendo sin los Seguros : 12,3201 UF

### Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 48,80 UF [Ocultar Detalle](#)

- Tasación: 2,50 UF
- Servicios Legales: 5,50 UF
- Inscripción Conservador: 18,40 UF
- Gastos Notariales: 3,20 UF
- Impuesto Timbres y Estampillas: 19,20 UF

## 4. Simulación banco BCI

Simula las condiciones que deseas para comprar tu:  
**Casa** [Modificar](#)

¿Qué tipo de tasa quieres?

Tasa fija (UF)  Tasa fija + variable (UF)

¿Cuál es el valor de la propiedad?

UF 3000 \$ 82.039.560

¿Cuál es el monto del pie que entregarás?

UF 600 20%

¿Cuál es el monto del crédito que deseas solicitar?

UF 2400 \$ 65.631.648

¿En cuántos años deseas pagar el crédito?

25 años

¿En qué fecha aproximada deseas comprar?

Septiembre 2018

Tu dividendo mensual será:

\$ 355.609 / UF 13,00

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Tasa anual en UF               | 3,84%              |
| CAE                            | 4,14%              |
| Plazo                          | 25 años            |
| Dividendo sin seguros          | UF 12,49           |
| Seguro desgravamen             | UF 0,21            |
| Seguro incendio - sismo        | UF 0,30            |
| Gastos operacionales           | \$ 1.237.751       |
| <b>Costo total del crédito</b> | <b>UF 3.875,70</b> |

Acepto los términos y condiciones de la simulación.

Obtener aprobación en línea

Volver a simular

Valor UF al día de hoy: \$27.346,52

## 5. Simulación banco BBVA

### Detalle de simulación

Tipo de Tasa <sup>?</sup>

Tasa Fija

Tipo de Propiedad <sup>?</sup>

Casa  Departamento

Valor Propiedad

Simular Otro Valor

UF 2.400,00  UF 3.600,00

Pie <sup>?</sup>

Simular Otro Valor

UF 200,00  UF 2.300,00

Plazo

5 años  25 años

Valor Dividendo:

## \$ 360.700

Costo Total Crédito: UF 3.957,00 <sup>?</sup>

Financiamiento: 80,00%

Monto Crédito: UF 2.400,00

Plazo: 25 años

Tipo de Propiedad: Casa

Tasa Interés Anual: 4% <sup>?</sup>

C.A.E.: 4,39% <sup>?</sup>

Gastos Operacionales: UF 43,21 <sup>?</sup>

Seguros Asociados: UF 0,52 <sup>?</sup>

[Ver más detalles](#)

Guardar y continuar

## 6. Simulaciones bancos Itaú-Corpbanca

| Plazo                      | 5         | 8        | 12       | 15       | 20       | 25       |
|----------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Tasa Crédito %             | 3,36      | 3,36     | 3,36     | 3,43     | 3,66     | 3,81     |
| CAE %                      | 3,87      | 3,84     | 3,81     | 3,86     | 4,06     | 4,19     |
| Dividendo UF (sin seguros) | 43,50     | 28,54    | 20,27    | 17,07    | 14,10    | 12,40    |
| Seguro Incendio y Sismo    | 0,3780    | 0,3780   | 0,3780   | 0,3780   | 0,3780   | 0,3780   |
| Seguro de desgravamen      | 0,1752    | 0,1752   | 0,1752   | 0,1752   | 0,1752   | 0,1752   |
| Primer Dividendo           | 48,74     | 33,77    | 25,50    | 22,38    | 19,65    | 18,10    |
| Costo Total del Crédito    | 2.643,14  | 2.789,68 | 2.991,46 | 3.162,22 | 3.504,50 | 3.869,27 |
| Total dividendo UF         | 44,06     | 29,09    | 20,82    | 17,62    | 14,66    | 12,95    |
| Total dividendo \$         | 1.204.833 | 795.601  | 569.434  | 481.881  | 400.845  | 354.247  |

|                         | Tasación | Estudio de Títulos | Borrador | Notaria | Impuesto al Crédito | CBR       |
|-------------------------|----------|--------------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| Gastos Operacionales UF | 3,00     | 3,00               | 3,00     | 3,00    | 19,20               | 18,00     |
| Total Gastos UF         |          |                    |          |         |                     | 49,20     |
| Total Gastos \$         |          |                    |          |         |                     | 1.427.488 |

## 8. Simulación banco Scotiabank

| Plazo   | Tasa  | Dividendo  | Seguro Desgravamen | Seguro Incendio y Sismo | Dividendo con Seguros | CAE   | Costo Crédito | Total Dividendo |              | Renta líquida |
|---------|-------|------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| 5 años  | 3,14% | 43,2730 UF | 0,1512 UF          | 0,3150 UF               | 43,7392 UF            | 3,51% | \$71.665.361  | 43,7392 UF      | \$ 1.196.114 | 4.784.460     |
| 8 años  | 3,33% | 28,5076 UF | 0,1512 UF          | 0,3150 UF               | 28,9738 UF            | 3,69% | \$75.893.481  | 28,9738 UF      | \$ 792.332   | 3.169.332     |
| 10 años | 3,57% | 23,8021 UF | 0,1512 UF          | 0,3150 UF               | 24,2683 UF            | 3,92% | \$79.424.248  | 24,2683 UF      | \$ 663.653   | 2.654.616     |
| 12 años | 3,57% | 20,5057 UF | 0,1512 UF          | 0,3150 UF               | 20,9719 UF            | 3,92% | \$82.327.962  | 20,9719 UF      | \$ 573.508   | 2.294.036     |
| 15 años | 3,84% | 17,5446 UF | 0,1512 UF          | 0,3150 UF               | 18,0108 UF            | 4,18% | \$88.338.369  | 18,0108 UF      | \$ 492.532   | 1.970.132     |
| 20 años | 3,97% | 14,4852 UF | 0,1512 UF          | 0,3150 UF               | 14,9514 UF            | 4,29% | \$97.715.774  | 14,9514 UF      | \$ 408.868   | 1.635.476     |
| 25 años | 4,10% | 12,7756 UF | 0,1512 UF          | 0,3150 UF               | 13,2418 UF            | 4,41% | \$108.137.015 | 13,2418 UF      | \$ 362.117   | 1.448.468     |

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

## Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCION DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 180.487 || CBR INSCRIPCION HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 144.390 ||  
 GASTO LEGAL: 5,0463 UF - \$ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 82.040 || IMPUESTO AL  
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 525.053 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 61.530

Total Gastos Operacionales: 41,3800 UF

## 9. Simulación banco Falabella

| Simular               |                               | Resultado simulación                 |                      |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Tipo de hipotecario   | <b>Mutuo recursos propios</b> | Plazo (años)                         | <b>25</b>            |
| Destino crédito       | <b>Vivienda</b>               | Nro. de dividendos efectivos totales | <b>300</b>           |
| Tipo de propiedad     | <b>Casa</b>                   | Tasa final                           | <b>3,90 %</b>        |
| Estado de propiedad   | <b>Usada</b>                  | Dividendo neto (UF)                  | <b>UF 12,5165</b>    |
| Plazo (años)          | <b>25</b>                     | Total dividendo (UF)                 | <b>UF 13,1345</b>    |
| Meses de gracia       | <b>0</b>                      | Total dividendo (\$)                 | <b>\$ 359.207</b>    |
| Valor de la propiedad | <b>UF 3.000,0000</b>          | CAE                                  | <b>4,35 %</b>        |
| Monto del crédito     | <b>UF 2.400,0000</b>          | Costo total hipotecario              | <b>UF 3.941,6150</b> |
| Pie (%)               | <b>20 %</b>                   | Gastos operacionales                 | <b>UF 46,7000</b>    |
| Monto del Pie         | <b>UF 600,0000</b>            | Desgravamen                          | <b>0,33</b>          |
| Seguros asociados     |                               | Incendio y sismo                     | <b>0,29</b>          |
|                       |                               | Valor UF 24/09/2018                  | <b>27.348</b>        |

## 10. Simulación banco Consorcio

| Plazo (Años)                 | 8              | 10             | 12             | 15             | 18             | 20             | 25             | 30             |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Mutuo Hipotecario</b>     |                |                |                |                |                |                |                |                |
| - Tasa(%)                    | 3.25           | 3.40           | 3.40           | 3.60           | 3.80           | 3.80           | 3.95           | 4.05           |
| - Dividendo(UF)              | 28.37          | 23.56          | 20.26          | 17.21          | 15.28          | 14.21          | 12.51          | 11.43          |
| - Seg. Desgravamen(UF)       | 0.0582         | 0.0582         | 0.0582         | 0.0582         | 0.0582         | 0.0582         | 0.0582         | 0.0582         |
| - Seg. Inc. c/Adic.Sismo(UF) | 0.1811         | 0.1811         | 0.1811         | 0.1811         | 0.1811         | 0.1811         | 0.1811         | 0.1811         |
| - TOTAL DIV. (UF)            | 28.61          | 23.8           | 20.5           | 17.45          | 15.52          | 14.45          | 12.75          | 11.67          |
| <b>TOTAL DIVIDENDO (UF)</b>  | <b>28.61</b>   | <b>23.8</b>    | <b>20.5</b>    | <b>17.45</b>   | <b>15.52</b>   | <b>14.45</b>   | <b>12.75</b>   | <b>11.67</b>   |
| <b>TOTAL DIVIDENDO (\$)</b>  | <b>782,384</b> | <b>650,847</b> | <b>560,604</b> | <b>477,197</b> | <b>424,418</b> | <b>395,157</b> | <b>348,668</b> | <b>319,134</b> |
| INGRESO MINIMO (\$)          | 3,129,536      | 2,603,388      | 2,242,416      | 1,908,788      | 1,697,672      | 1,580,628      | 1,394,672      | 1,276,536      |
| CAE (%)                      | 3.42           | 3.56           | 3.56           | 3.75           | 3.93           | 3.93           | 4.06           | 4.15           |
| Costo Total Crédito (UF)     | 2,746.56       | 2,856          | 2,952          | 3,141          | 3,352.32       | 3,468          | 3,825          | 4,201.2        |

#### GASTOS OPERACIONALES

| Gastos Aproximados de la Operación | Mutuo Hipotecario | Total            |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Tasación                           | 2.50              | 2.50             |
| Estudio de Títulos                 | 4.00              | 4.00             |
| Gastos Notariales                  | 3.00              | 3.00             |
| Impuesto al Crédito                | 19.20             | 19.20            |
| Conservador de Bienes Raices       | 14.22             | 14.22            |
| Escrituración                      | 2.50              | 2.50             |
| <b>TOTAL GASTOS (UF)</b>           | <b>45.42</b>      | <b>45.42</b>     |
| <b>TOTAL GASTOS (\$)</b>           | <b>1,242,079</b>  | <b>1,242,079</b> |

## 11.Simulación banco Bice

| Crédito Hipotecario |              |                         |                          |                       |                    |                    |              |
|---------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Plazo (Años)        | Tasa Anual % | Dividendo sin seguro UF | Seguro Incendio Sismo UF | Seguro Desgravamen UF | Dividendo Total UF | Dividendo Total \$ | Renta Mínima |
| 20                  | 4,20         | 14,69                   | 0,25                     | 0,12                  | 15,06              | 411.838            | 1.647.352    |

Otras alternativas de financiamiento

| Plazo (Años) | Tasa Anual % | Dividendo sin seguro UF | Seguro Incendio Sismo UF | Seguro Desgravamen UF | Dividendo Total UF | Dividendo Total \$ | Renta Mínima |
|--------------|--------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 5            | 3,35         | 43,44                   | 0,25                     | 0,12                  | 43,81              | 1.198.051          | 4.792.204    |
| 8            | 3,45         | 28,58                   | 0,25                     | 0,12                  | 28,95              | 791.681            | 3.166.724    |
| 12           | 3,65         | 20,54                   | 0,25                     | 0,12                  | 20,91              | 571.815            | 2.287.260    |
| 15           | 3,90         | 17,54                   | 0,25                     | 0,12                  | 17,91              | 489.776            | 1.959.104    |
| 25           | 4,35         | 13,03                   | 0,25                     | 0,12                  | 13,40              | 366.443            | 1.465.772    |

Gastos Operacionales

|                                   | Valor UF | Valor Pesos |
|-----------------------------------|----------|-------------|
| Tasacion                          | 4,50     | 123.059     |
| Legales                           | 5,00     | 136.732     |
| Notaria                           | 3,20     | 87.508      |
| Impuesto de Timbres y Estampillas | 19,20    | 525.053     |
| Conservador Bienes Raices         | 13,80    | 377.381     |
| Total Gastos Operacionales        | 45,70    | 1.249.735   |

Seguros Involucrados

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Seguro Incendio               | Incendio-Sismo |                |
| Seguro Incendio               |                | Incendio-Sismo |
| Seguro Desgravamen            |                | 1 Asegurado    |
| CAE(*):                       |                | 4,37% anual    |
| Costo Total del Crédito (**): |                | UF 3.604       |

## 12.Simulación banco Security

## Tu dividendo total mensual sería **\$365.855**

[Volver a simular](#)

[Contáctenos](#)

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

|                         |                                      |               |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Fecha simulación        | 24/09/2018                           |               |
| Valor UF                | UF 27.346,52                         |               |
| Destino del préstamo    | Compra vivienda nueva                |               |
| Metros construidos      | Más de 140 m2                        |               |
| Valor propiedad         | \$ 82.039.560                        | UF 3.000,00   |
| Crédito a solicitar     | \$ 65.631.648                        | UF 2.400,00   |
| Monto del pie           | \$ 16.407.912                        | 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              | 4,52 %                               |               |
| Costo total del crédito |                                      | UF 4.001,8774 |

### Cálculo del crédito

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Plazo del crédito       | 25 años           |                   |
| Tasa anual              | 4,25%             |                   |
| Dividendo sin seguro    | \$ 352.573        | UF 12,8928        |
| Seguro incendio y sismo | \$ 9.476          | UF 0,3465         |
| Seguro desgravamen      | \$ 3.806          | UF 0,1392         |
| <b>Dividendo total</b>  | <b>\$ 365.855</b> | <b>UF 13,3785</b> |
| Renta mínima            | \$ 1.640.791      |                   |

### Gastos operacionales

|                                   |                     |                 |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------|
| Tasación                          | \$ 73.835           | UF 2,70         |
| Legales                           | \$ 136.732          | UF 5            |
| Notaría                           | \$ 95.712           | UF 3,50         |
| Impuesto al Mutuo                 | \$ 525.053          | UF 19,20        |
| Conservador Bienes Raíces         | \$ 295.342          | UF 10,80        |
| <b>Total gastos operacionales</b> | <b>\$ 1.126.674</b> | <b>UF 41,20</b> |



MIMEJORTASA