

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking Diciembre 2021



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 diciembre 2021

- 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: 27 de diciembre 2021.
- 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+ 5,44% anual**.



Hipotecarios post elecciones presidenciales y cierre del año 2021

Situación inmediata después de elección presidencial

Tras un año marcado por la incertidumbre y el alza de tasas en los créditos hipotecarios, el panorama del mercado del crédito hipotecario después de la elección presidencial muestra que el costo final para el cliente registró una nueva alza, pero se mantiene bajo lo registrado en el octubre negro:

- En el ejercicio de crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años, el costo final para el cliente alcanzó en diciembre un promedio de UF+6,02% anual, registrando un alza respecto del mes anterior, pero manteniéndose bajo el peak de octubre de UF+6,10% anual.
- En el ejercicio de crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años, el costo final para el cliente alcanzó en diciembre un promedio de UF+5,87% anual, registrando un alza respecto del mes anterior, pero manteniéndose bajo el peak de octubre de UF+6,04% anual.

Recordemos que al aumento de las tasas que se venía dando desde varios meses, en octubre se sumó la reducción en los plazos máximos que los bancos están dispuestos a prestar. Es por ello que desde octubre no hemos realizado los ejercicios a 25 años, ya que en parte importante de la banca este plazo ya no está disponible a tasas fijas.

Así, el efecto de aumento de tasa y la reducción del plazo provocan que la compra de una vivienda vía crédito hipotecario sea inalcanzable para un grupo importante de la población, debido a que el mayor dividendo resultante (ambos efectos se refuerzan) tiene asociado un nivel de carga financiera que excede los límites aceptables de riesgo, que en general rondan como máximo un 30% del ingreso mensual disponible.

Si a lo anterior se agrega el precio al alza que ha tenido la vivienda desde ya hace un buen tiempo, una situación económica y política inestable que incide en la inversión, el crecimiento y el empleo, y una pandemia que aún no está controlada y que tiene nuevas variantes, tenemos como resultado que el producto “crédito hipotecario” tendrá cada vez más características del tipo “bien superior”.



¿Cómo cierra el año 2021?

Para el caso de un crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años, en diciembre de 2020, el costo final para el cliente alcanzó un promedio de UF+3,92% anual. Hoy (diciembre 2021), el mismo alcanza un promedio de UF+6,02% anual.

En concreto, este aumento de 210 puntos base significa que el dividendo mensual pasó de UF 14,09 en dic 2020 a UF 16,71 en dic 2021, es decir, aumentó UF 2,62, lo que significa un aumento real de 19%.

En pesos (\$) la situación es aún más grave, considerando la inflación durante el año. Para el ejercicio comentado, el dividendo mensual pasó de \$409.503 en dic 2020 a \$517.490 en dic 2021, es decir, aumentó \$107.987, esto es, un aumento nominal de 26%.

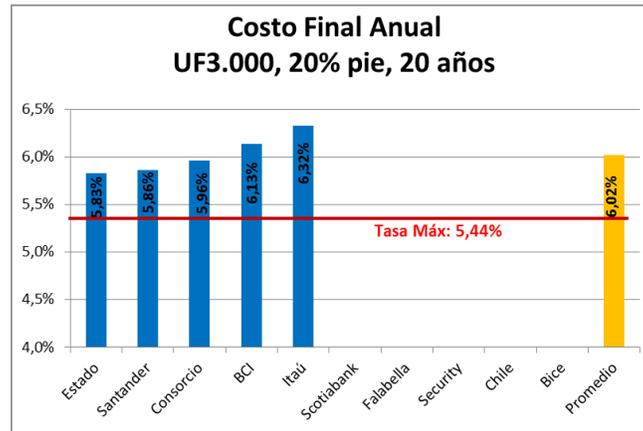
Para el caso de un crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años, en diciembre de 2020, el costo final para el cliente alcanzó un promedio de UF+3,79% anual. Hoy (diciembre 2021), el mismo alcanza un promedio de UF+5,87% anual.

En concreto, este aumento de 207 puntos base significa que el dividendo mensual pasó de UF 27,97 en dic 2020 a UF 33,18 en dic 2021, es decir, aumentó UF 5,21, lo que significa un aumento real de 19%.

En pesos (\$) la situación es aún más grave, considerando la inflación durante el año. Para el ejercicio comentado, el dividendo mensual pasó de \$813.218 en dic 2020 a \$1.027.679 en dic 2021, es decir, aumentó \$ 1.027.679, esto es, un aumento nominal de 26%.



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 | 16,42 | 47,67 | 4,89% | 5,44% | 5,83% |
| 2 | Santander | 16,44 | 50,43 | 4,90% | 5,45% | 5,86% |
| 3 | Consorcio | 16,61 | 45,06 | 5,44% | 5,58% | 5,96% |
| 4 | BCI | 16,85 | 41,81 | 5,27% | 5,60% | 6,13% |
| 5 | Itaú | 17,04 | 49,71 | 5,35% | 5,89% | 6,32% |
| 6 | Scotiabank | 16,89 | sin info | 5,15% | 5,79% | |
| 7 | Falabella | Plazo máximo 15 años | | | | |
| 8 | Security | Sin créditos a tasa fija | | | | |
| 9 | Chile | Plazo máximo 15 años | | | | |
| 10 | Bice | No oferta para este monto | | | | |
| | Promedio | 16,71 | 46,94 | 5,17% | 5,63% | 6,02% |

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

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Esta diferencia podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,83%; Itaú es el más caro con UF+6,32% anual.

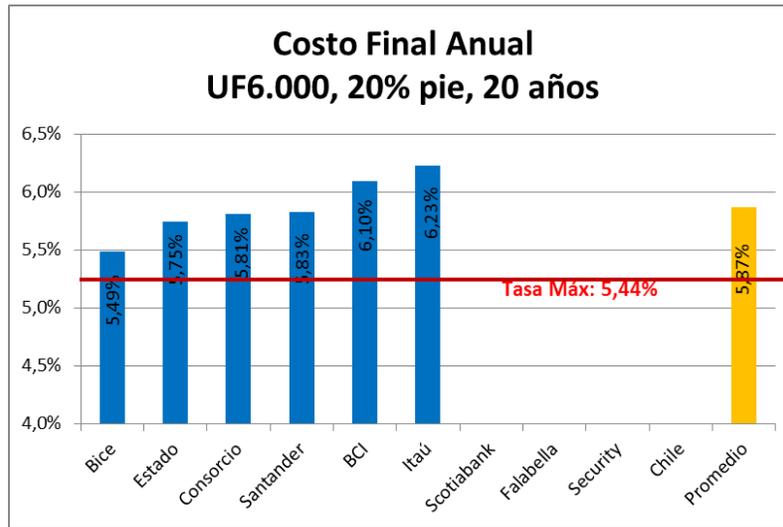
En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,17% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la tasa compuesta anual, el costo final sube a UF+6,02% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,71 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 46,94.

En la elaboración del ranking de este mes se destacan cuatro situaciones:

- a) Si se calcula el costo final para el cliente, esto es, incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), en todos los bancos, el costo final para el cliente excede la Tasa Máxima Convencional de UF+ 5,44% anual.
- b) Incluso más, la Carga Anual equivalente (CAE) que informan los bancos Santander, Consorcio, BCI, Itaú y Scotiabank excede la Tasa Máxima Convencional.
- c) El simulador de banco Estado utiliza un valor de la UF que no corresponde al día de la simulación, para hacer la conversión del dividendo a pesos. Este error persiste por tercer mes consecutivo (en octubre estuvo más de tres meses desfasado en el valor de la UF). Como resulta obvio, este “error” subvalúa el dividendo en pesos e induce a error al consumidor.
- d) Scotiabank no informa los gastos operacionales iniciales del crédito, desembolso que está supeditado al producto ofrecido y forma parte de él, y por tanto, es relevante para que el cliente pueda hacer correctas comparaciones.



Ranking 2: 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 | Bice | 32,10 | 77,70 | 4,95% | 5,21% | 5,49% |
| 5 | Estado | 32,83 | 66,87 | 4,89% | 5,44% | 5,75% |
| 7 | Consorcio | 32,99 | 67,86 | 5,35% | 5,49% | 5,81% |
| 2 | Santander | 32,88 | 89,43 | 4,90% | 5,45% | 5,83% |
| 6 | BCI | 33,69 | 73,01 | 5,27% | 5,60% | 6,10% |
| 4 | Itaú | 34,09 | 64,49 | 5,35% | 5,89% | 6,23% |
| 9 | Scotiabank | 33,69 | sin info | 5,11% | 5,75% | |
| 3 | Falabella | Plazo máximo 15 años | | | | |
| 8 | Security | Sin créditos a tasa fija | | | | |
| 10 | Chile | Plazo máximo 15 años | | | | |
| | Promedio | 33,18 | 73,23 | 5,12% | 5,55% | 5,87% |

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

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Esta diferencia podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

BICE es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,49% anual; Itaú es el más caro con UF+6,23% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,12% 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+5,87% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF33,18 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF73,23.

En la elaboración del ranking de este mes se destacan cuatro situaciones:

- a) Si se calcula el costo final para el cliente, esto es, incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), en todos los bancos el costo final para el cliente excede la Tasa Máxima Convencional de UF+ 5,44% anual.
- b) Incluso más, la Carga Anual equivalente (CAE) que informan los bancos Consorcio, Santander, BCI, Itaú y Scotiabank, excede la Tasa Máxima Convencional.
- c) El simulador de banco Estado utiliza un valor de la UF que no corresponde al día de la simulación, para hacer la conversión del dividendo a pesos. Este error persiste por tercer mes consecutivo (en octubre estuvo más de tres meses desfasado en el valor de la UF). Como resulta obvio, este “error” subvalúa el dividendo en pesos e induce a error al consumidor.
- d) Scotiabank no informa los gastos operacionales iniciales del crédito, desembolso que está supeditado al producto ofrecido y forma parte de él, y por tanto, es relevante para que el cliente pueda hacer correctas comparaciones.

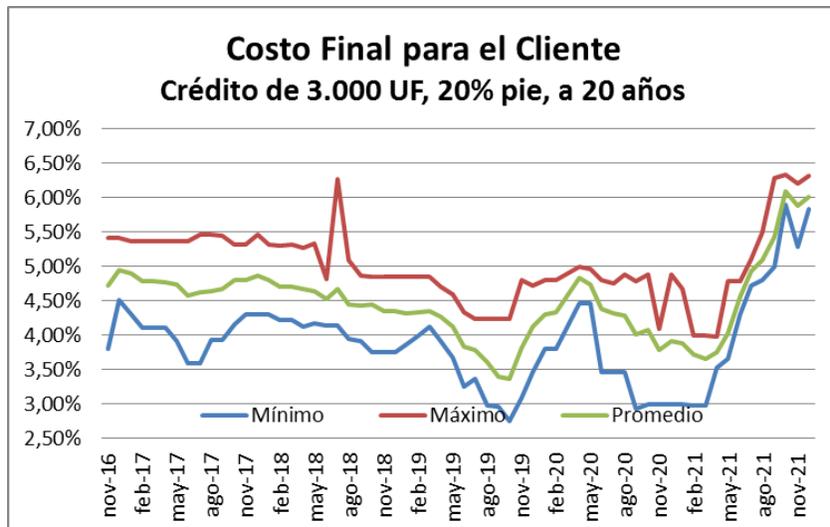


Evolución del costo final este año

A continuación mostramos la evolución durante el año (meses seleccionados) para cada banco, en cada ejercicio simulado:

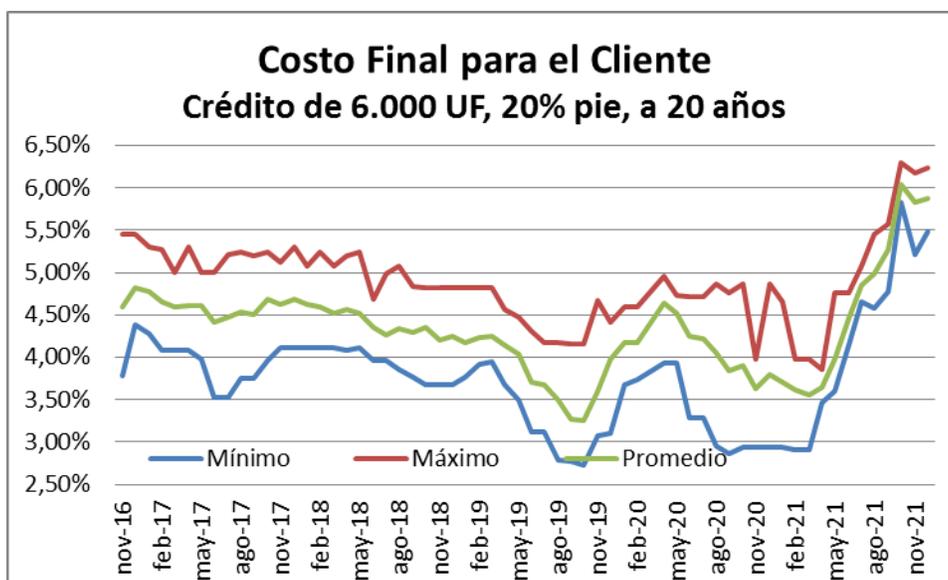
Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 20 años

| Banco | dic-20 | mar-21 | jun-21 | jul-21 | ago-21 | sep-21 | oct-21 | nov-21 | dic-21 | Variación dic 2020-dic 2021, en puntos base |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------------------------|
| BCI | 3,87% | 3,59% | 4,64% | 4,86% | 5,18% | 5,43% | 6,00% | 6,21% | 6,13% | 226,3 |
| Chile | 4,10% | 3,71% | 4,67% | 4,97% | 5,49% | 6,28% | | | | |
| Consorcio | 3,78% | 3,78% | 4,60% | 5,10% | 4,80% | 5,00% | 5,90% | 5,71% | 5,96% | 218,3 |
| Estado | 3,00% | 2,98% | 4,31% | 4,76% | 4,94% | 5,18% | 6,08% | 5,29% | 5,83% | 282,2 |
| Falabella | 4,88% | 3,98% | | 4,88% | 5,49% | 5,59% | 6,04% | | | |
| Itaú | 3,75% | 3,64% | 4,32% | 4,73% | 4,88% | 5,64% | | | 6,32% | 257,0 |
| Santander | 3,81% | 3,48% | 4,47% | 4,83% | 4,93% | 5,29% | 6,33% | 6,02% | 5,86% | 204,8 |
| Scotiabank | 4,09% | 3,81% | 4,71% | 5,12% | 5,44% | 5,44% | 6,22% | 6,21% | | |
| Security | 4,00% | 4,00% | 4,79% | 5,09% | 5,02% | 5,02% | | | | |
| Promedio | 3,92% | 3,66% | 4,56% | 4,93% | 5,09% | 5,43% | 6,10% | 5,89% | 6,02% | 210,0 |
| Máximo | 4,88% | 4,00% | 4,79% | 5,12% | 5,49% | 6,28% | 6,33% | 6,21% | 6,32% | |
| Mínimo | 3,00% | 2,98% | 4,31% | 4,73% | 4,80% | 5,00% | 5,90% | 5,29% | 5,83% | |



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

| Banco | dic-20 | mar-21 | jun-21 | jul-21 | ago-21 | sep-21 | oct-21 | nov-21 | dic-21 | Variación dic 2020- dic 2021, en puntos base |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------------------------------|
| BCI | 3,85% | 3,56% | 4,61% | 4,84% | 5,15% | 5,41% | 5,97% | 6,15% | 6,10% | 225,1 |
| Bice | 3,31% | 3,31% | 4,32% | 4,73% | 4,89% | 5,37% | 5,96% | 5,96% | 5,49% | 218,0 |
| Chile | 4,05% | 3,61% | 4,61% | 4,92% | 5,24% | 5,51% | | | | |
| Consorcio | 3,46% | 3,51% | 4,34% | 4,83% | 4,58% | 4,78% | 5,83% | 5,50% | 5,81% | 234,9 |
| Estado | 2,94% | 2,91% | 4,14% | 4,69% | 4,86% | 4,92% | 6,00% | 5,22% | 5,75% | 281,2 |
| Falabella | 4,86% | 3,85% | | 4,86% | 5,46% | 5,56% | 6,02% | | | |
| Itaú | 3,68% | 3,57% | 4,25% | 4,65% | 4,80% | 5,57% | | | 6,23% | 255,5 |
| Santander | 3,78% | 3,45% | 4,44% | 4,80% | 4,90% | 5,26% | 6,30% | 5,98% | 5,83% | 204,6 |
| Scotiabank | 4,05% | 3,74% | 4,67% | 5,08% | | 5,40% | 6,17% | 6,17% | | |
| Security | 3,97% | 3,97% | 4,76% | 5,06% | 4,99% | 4,99% | | | | |
| Promedio | 3,79% | 3,55% | 4,46% | 4,84% | 4,99% | 5,28% | 6,04% | 5,83% | 5,87% | 207,4 |
| Máximo | 4,86% | 3,97% | 4,76% | 5,08% | 5,46% | 5,57% | 6,30% | 6,17% | 6,23% | |
| Mínimo | 2,94% | 2,91% | 4,14% | 4,65% | 4,58% | 4,78% | 5,83% | 5,22% | 5,49% | |



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

| | | | | |
|------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|--------|
| Valor Propiedad | UF 3.000 | (Pesos: \$92.916.000) | Tasa Fija (%) | 4,90 % |
| Aporte Contado o Pie (UF) | UF 600 | (Pesos: \$18.583.200) | Tipo de Propiedad | Casa |
| Total Crédito | UF 2.400 | (Pesos: \$74.332.800) | Estado de Propiedad | Nueva |
| Plazo | 20 años | | Región | |
| Porcentaje de Financiamiento | 80% | | | |

Cuadro de Dividendos

| Dividendos | Años | Tasa Fija (%) | Seguros | | Total Dividendo | |
|------------|------|---------------|-------------|------------------|-----------------|------------|
| | | | Desgravamen | Incendio / Sismo | | |
| Simulación | 20 | 4,90% | UF 0,2088 | UF 0,5242 | \$509.169 | UF 16,4398 |
| Opción 1 | 10 | 4,65% | UF 0,2088 | UF 0,5242 | \$798.458 | UF 25,7802 |
| Opción 2 | 15 | 4,80% | UF 0,2088 | UF 0,5242 | \$602.803 | UF 19,463 |

Gastos Operacionales

| | |
|--------------------------|-----------|
| Tasación de la Propiedad | \$70.616 |
| Estudios de Títulos | \$108.402 |
| Gastos Notariales | \$108.402 |
| Borrador Escritura | \$85.173 |
| Impuesto al Mutuo | \$594.659 |

Indicadores de la Simulación

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Carga Anual Equivalente (CAE) | 5,45% |
| Costo Final del Crédito (CFC) | \$122.200.847 |

Datos de tu Simulación

| | | | | |
|------------------------------|----------|------------------------|---------------------|--------|
| Valor Propiedad | UF 6.000 | (Pesos: \$185.832.000) | Tasa Fija (%) | 4,90 % |
| Aporte Contado o Pie (UF) | UF 1.200 | (Pesos: \$37.166.400) | Tipo de Propiedad | Casa |
| Total Crédito | UF 4.800 | (Pesos: \$148.665.600) | Estado de Propiedad | Nueva |
| Plazo | 20 años | | Región | |
| Porcentaje de Financiamiento | 80% | | | |

Cuadro de Dividendos

| Dividendos | Años | Tasa Fija (%) | Seguros | | Total Dividendo | |
|------------|------|---------------|-------------|------------------|-----------------|------------|
| | | | Desgravamen | Incendio / Sismo | | |
| Simulación | 20 | 4,90% | UF 0,4176 | UF 1,0485 | \$1.018.334 | UF 32,8794 |
| Opción 1 | 10 | 4,65% | UF 0,4176 | UF 1,0485 | \$1.596.916 | UF 51,5603 |
| Opción 2 | 15 | 4,80% | UF 0,4176 | UF 1,0485 | \$1.205.609 | UF 38,926 |

Gastos Operacionales

| | |
|--------------------------|-------------|
| Tasación de la Propiedad | \$89.199 |
| Estudios de Títulos | \$108.402 |
| Gastos Notariales | \$108.402 |
| Borrador Escritura | \$85.173 |
| Impuesto al Mutuo | \$1.189.317 |

Indicadores de la Simulación

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Carga Anual Equivalente (CAE) | 5,45% |
| Costo Final del Crédito (CFC) | \$244.400.208 |

2. Simulaciones banco Estado (nótese nuevamente el error en valor de la UF)

| Años Plazo | 8 | 12 | 15 | 20 | 25 | 30 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tasa Anual % | 4,20 | 4,55 | 4,65 | 4,89 | 4,95 | 4,95 |
| Dividendo sin seguro en UF | 29,3898 | 21,5502 | 18,4258 | 15,5536 | 13,8089 | 12,6517 |
| Dividendo sin seguro en \$ | 908.208 | 665.947 | 569.397 | 480.639 | 426.724 | 390.964 |
| Dividendo con seguro en UF | 30,2529 | 22,4133 | 19,2889 | 16,4167 | 14,6720 | 13,5148 |
| Dividendo con seguro en \$ | 934.880 | 692.619 | 596.069 | 507.310 | 453.396 | 417.636 |
| Costo final del crédito (UF) | 2.904,2811 | 3.227,5175 | 3.472,0074 | 3.940,0044 | 4.401,6015 | 4.865,3266 |
| Carga Anual Equivalente (CAE) | 4,89 | 5,18 | 5,26 | 5,44 | 5,46 | 5,43 |

| 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: 30.902,12 al 27/12/2021

| Años Plazo | 8 | 12 | 15 | 20 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tasa Anual % | 4,20 | 4,45 | 4,55 | 4,89 |
| Dividendo sin seguro en UF | 58,7797 | 42,8735 | 36,6162 | 31,1072 |
| Dividendo sin seguro en \$ | 1.816.416 | 1.324.883 | 1.131.518 | 961.278 |
| Dividendo con seguro en UF | 60,5059 | 44,5997 | 38,3424 | 32,8334 |
| Dividendo con seguro en \$ | 1.869.759 | 1.378.226 | 1.184.861 | 1.014.621 |
| Costo final del crédito (UF) | 5.808,5623 | 6.422,3611 | 6.901,6318 | 7.880,0088 |
| Carga Anual Equivalente (CAE) | 4,89 | 5,09 | 5,16 | 5,44 |

| 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: 30.902,12 al 27/12/2021

3. Simulaciones Banco Chile

Nota: banco Chile tiene plazo máximo 15 años.

4. Simulaciones banco BCI

Detalle de simulación

15 años

20 años

25 años

Tu dividendo mensual aproximado sería:

\$521.775 / UF 16,85

Valor UF de 2021-12-27 en \$30,971.80



Tasa anual: 5,27%

CAE: 5,6%

| | |
|-------------------------|-------------|
| Dividendo sin seguros | UF 16,22 |
| Seguro de desgravamen | UF 0,15 |
| Seguro incendio-sismo | UF 0,48 |
| Gastos operacionales | \$1.294.977 |
| Costo total del crédito | UF 4.030,08 |

Detalle de simulación

15 años

20 años

25 años

Tu dividendo mensual aproximado sería:

\$1.043.548 / UF 33,69

Valor UF de 2021-12-27 en \$30,971.80



Tasa anual: 5,27%

CAE: 5,6%

| | |
|-------------------------|-------------|
| Dividendo sin seguros | UF 32,45 |
| Seguro de desgravamen | UF 0,29 |
| Seguro incendio-sismo | UF 0,95 |
| Gastos operacionales | \$2.261.296 |
| Costo total del crédito | UF 8.060,18 |

5. Simulaciones banco Itaú

Mutuo Tasa Fija

| Plazo | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Tasa Crédito % | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,35 | 5,35 | 5,35 | 5,35 | 5,35 | 5,35 |
| CAE % | 5,79 | 5,76 | 5,74 | 5,72 | 5,71 | 5,69 | 5,68 | 5,67 | 5,66 | 5,65 | 5,93 | 5,92 | 5,91 | 5,90 | 5,89 | 5,89 |
| Dividendo UF (sin seguros) | 45,30 | 38,66 | 33,93 | 30,39 | 27,65 | 25,46 | 23,68 | 22,20 | 20,96 | 19,90 | 19,35 | 18,56 | 17,87 | 17,26 | 16,72 | 16,23 |
| 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 |
| 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 |
| Primer Dividendo | 53,06 | 46,42 | 41,69 | 38,15 | 35,41 | 33,22 | 31,44 | 29,96 | 28,72 | 27,66 | 27,42 | 26,63 | 25,94 | 25,33 | 24,78 | 24,30 |
| Costo Total del Crédito | 2.768,34 | 2.842,64 | 2.917,96 | 2.994,27 | 3.071,59 | 3.149,91 | 3.229,21 | 3.309,51 | 3.390,79 | 3.473,04 | 3.622,40 | 3.711,87 | 3.802,39 | 3.893,95 | 3.986,56 | 4.080,20 |
| Total dividendo UF | 46,11 | 39,47 | 34,74 | 31,20 | 28,46 | 26,27 | 24,49 | 23,01 | 21,77 | 20,71 | 20,16 | 19,37 | 18,68 | 18,07 | 17,53 | 17,04 |
| Total dividendo \$ | 1.428.012 | 1.222.387 | 1.075.878 | 966.316 | 881.385 | 813.690 | 758.535 | 712.777 | 674.255 | 641.409 | 624.418 | 599.947 | 578.515 | 559.612 | 542.838 | 527.873 |

| | Tasación | Estudio de Títulos | Borrador | Notaria | Impuesto al Crédito | CBR |
|-------------------------|----------|--------------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| Gastos Operacionales UF | 3,00 | 4,28 | 4,28 | 3,00 | 19,20 | 15,95 |
| Total Gastos UF | | | | | | 49,71 |
| Total Gastos \$ | | | | | | 1.632.387 |

Mutuo Tasa Fija

| Plazo | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tasa Crédito % | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,05 | 5,35 | 5,35 | 5,35 | 5,35 | 5,35 | 5,35 |
| CAE % | 5,79 | 5,76 | 5,74 | 5,72 | 5,71 | 5,69 | 5,68 | 5,67 | 5,66 | 5,65 | 5,93 | 5,92 | 5,91 | 5,90 | 5,89 | 5,89 |
| Dividendo UF (sin seguros) | 90,59 | 77,32 | 67,86 | 60,78 | 55,30 | 50,92 | 47,36 | 44,41 | 41,92 | 39,80 | 38,70 | 37,12 | 35,74 | 34,52 | 33,43 | 32,47 |
| 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 |
| 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 |
| Primer Dividendo | 106,11 | 92,83 | 83,37 | 76,30 | 70,81 | 66,44 | 62,88 | 59,93 | 57,44 | 55,32 | 54,84 | 53,26 | 51,87 | 50,65 | 49,57 | 48,60 |
| Costo Total del Crédito | 5.536,68 | 5.685,28 | 5.835,90 | 5.988,53 | 6.143,17 | 6.299,80 | 6.458,42 | 6.619,01 | 6.781,56 | 6.946,06 | 7.244,80 | 7.423,71 | 7.604,75 | 7.787,88 | 7.973,10 | 8.160,39 |
| Total dividendo UF | 92,21 | 78,94 | 69,47 | 62,40 | 56,92 | 52,54 | 48,98 | 46,03 | 43,54 | 41,42 | 40,32 | 38,74 | 37,36 | 36,14 | 35,05 | 34,09 |
| Total dividendo \$ | 2.856.021 | 2.444.775 | 2.151.760 | 1.932.634 | 1.762.769 | 1.627.382 | 1.517.067 | 1.425.558 | 1.348.509 | 1.282.821 | 1.248.833 | 1.199.894 | 1.157.029 | 1.119.225 | 1.085.676 | 1.055.742 |

| | Tasación | Estudio de Títulos | Borrador | Notaria | Impuesto al Crédito | CBR |
|-------------------------|----------|--------------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| Gastos Operacionales UF | 3,00 | 4,28 | 4,28 | 3,00 | 38,40 | 16,53 |
| Total Gastos UF | | | | | | 69,49 |
| Total Gastos \$ | | | | | | 2.245.182 |

6. Simulaciones banco Scotiabank

¿Cuál es el valor de tu futura vivienda?

\$ 92.915.400 | UF 3.000

¿Cuánto aportarás como pie?

\$ 18.583.080 | UF 600

¿Cuál es la situación de la vivienda?

Nueva Usada

¿En cuántos años quieres el crédito?

20 

Meses de gracia 

0 

¿Ya escogiste tu vivienda?

Sí No

[Revisa las opciones que tenemos para ti](#) 

Seguros asociados a tu Crédito Hipotecario

< 15 años **20 años** 25 años >

Valor del Dividendo con Seguros

\$523.241

UF 16,894

| | |
|---------------------|---------------------|
| Monto del Crédito | Valor vivienda |
| \$74.332.320 | \$92.915.400 |
| UF 2.400 | UF 3.000 |

| | |
|---------------------|----------------------|
| Monto del Pie | Nº Dividendos |
| \$18.583.080 | 240 (20 años) |
| UF 600 | |

| | |
|-----------------|--------------|
| Meses de gracia | Tasa anual |
| 0 | 5,15% |

| | |
|--------------|----------------|
| CAE: | Seguro |
| 5,79% | Desgravamen |
| | 0,139UF |

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Seguro Incendio y Sismo | Costo total de crédito |
| 0,78UF | \$125.149.103 |
| | UF 4.040,744 |

¿Cuál es el valor de tu futura vivienda?

\$ 185.830.800 | UF 6.000

¿Cuánto aportarás como pie?

\$ 37.166.160 | UF 1.200

¿Cuál es la situación de la vivienda?

Nueva Usada

¿En cuántos años quieres el crédito?

20 

Meses de gracia 

0 

¿Ya escogiste tu vivienda?

Sí No

[Revisa las opciones que tenemos para ti](#) 

Seguros asociados a tu Crédito Hipotecario

< 15 años **20 años** 25 años >

Valor del Dividendo con Seguros

\$1.043.289

UF 33,685

| | |
|----------------------|----------------------|
| Monto del Crédito | Valor vivienda |
| \$148.664.640 | \$185.830.800 |
| UF 4.800 | UF 6.000 |

| | |
|---------------------|----------------------|
| Monto del Pie | Nº Dividendos |
| \$37.166.160 | 240 (20 años) |
| UF 1.200 | |

| | |
|-----------------|--------------|
| Meses de gracia | Tasa anual |
| 0 | 5,11% |

| | |
|--------------|----------------|
| CAE: | Seguro |
| 5,75% | Desgravamen |
| | 0,278UF |

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Seguro Incendio y Sismo | Costo total de crédito |
| 1,56UF | \$249.530.510 |
| | UF 8.056,7 |

7. Simulaciones banco Falabella

Banco Falabella ofrece créditos a 15 años plazo máximo

8. Simulaciones banco Consorcio:

alente)
ito

0,0869 UF
0,2727 UF

20 AÑOS

Tasa
5,44%

Dividendo total
\$514.442
16,61 UF

[Ver Cuota Flexible](#)

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,58%

Costo Total Crédito
3.986 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,0869 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,2727 UF

te)

0,1738 UF
0,5454 UF

20 AÑOS

Tasa
5,35%

Dividendo total
\$1.021.760
32,99 UF

[Ver Cuota Flexible](#)

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,49%

Costo Total Crédito
7.917 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,1738 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,5454 UF

 **Detalle de Gastos Operacionales**

| | |
|------------------------------------------|--------------------|
| Tasación de la Propiedad | \$77.430 |
| Estudio de Títulos | \$123.887 |
| Confección de Escritura | \$77.430 |
| Notaría | \$92.915 |
| Impuesto al Mutuo | \$594.659 |
| Inscripción Conservador de Bienes Raíces | \$429.269 |
| TOTAL | \$1.395.736 |

 **Detalle de Gastos Operacionales**

| | |
|------------------------------------------|--------------------|
| Tasación de la Propiedad | \$77.430 |
| Estudio de Títulos | \$123.887 |
| Confección de Escritura | \$77.430 |
| Notaría | \$92.915 |
| Impuesto al Mutuo | \$1.189.317 |
| Inscripción Conservador de Bienes Raíces | \$540.458 |
| TOTAL | \$2.101.730 |

9. Simulaciones banco Bice

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Valor Propiedad \$185.830.800 | Pie \$37.166.160 |
| <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"/> |
| \$148.664.640 | |
| <input "uf4.800"="" to="" type="range" value="UF600"/> | |

| | |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| Plazo | <input "30="" años"="" to="" type="range" value="8 años"/> |
| | <input type="text" value="20"/> |

| | |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Dividendo Total (Dividendo + Seguros) \$994.194 | Ingreso Mínimo Requerido \$3.979.876 |
| <input type="text" value="UF32,1"/> | <input type="text" value="UF128,5"/> |

 **Tasa Interés Anual** 4,95% | **CAE** 5,21%

Detalle del financiamiento

- 80%** Financiamiento
- UF77,7** Gastos Operacionales \$2.406.408
- UF7.704,0** Costo Total del Crédito \$238.606.560
- 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

Banco Security no ofrece tasa fija a 20 años



MIMEJORTASA