

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%.

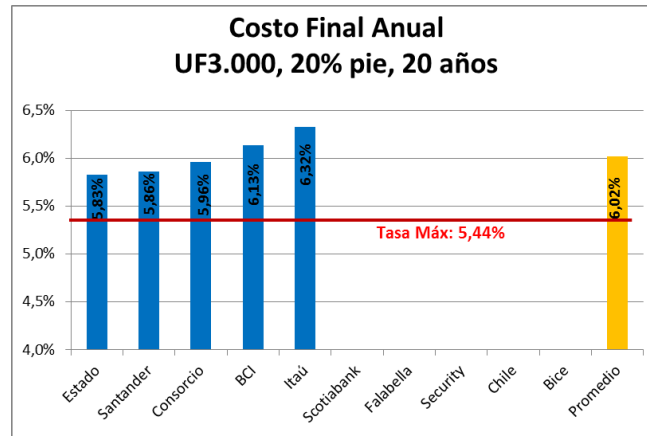
Para el caso de un crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años, en diciembre de 2020, el costo final para el cliente alcanzó un promedio de UF+3,79% anual. Hoy (diciembre 2021), el mismo alcanza un promedio de UF+5,87% anual.

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.

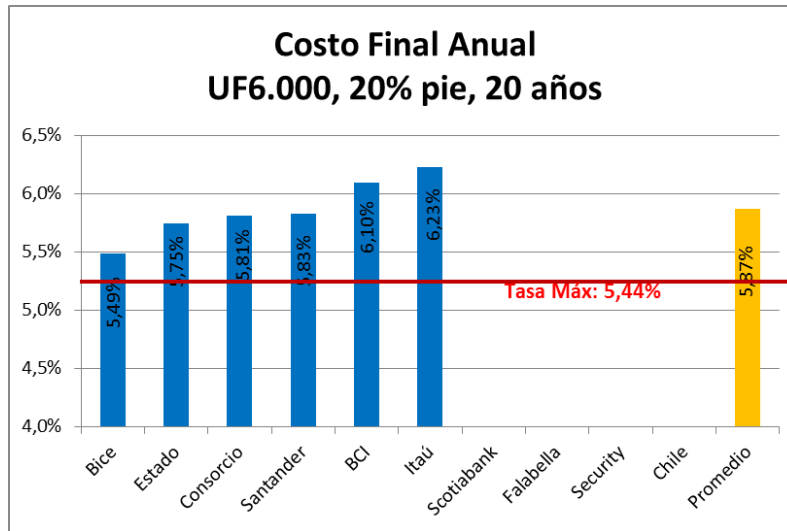
En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,17% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la tasa compuesta anual, el costo final sube a UF+6,02% anual. En promedio,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

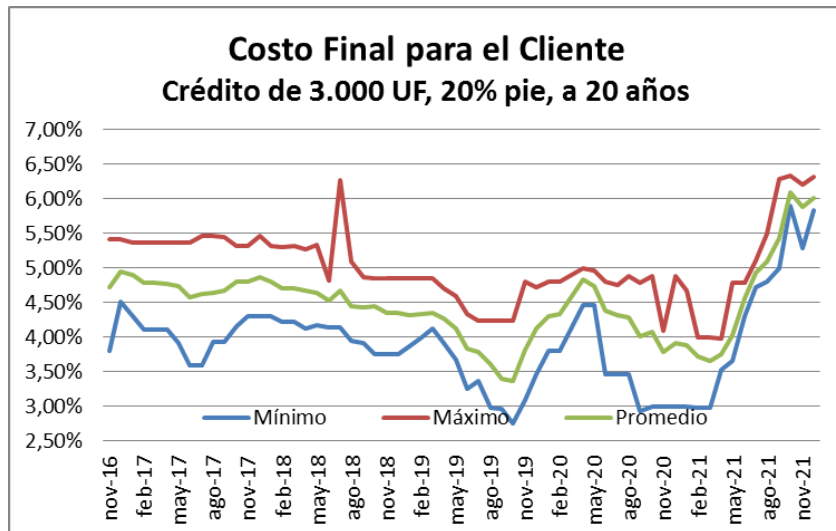


Evolución del costo final este año

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

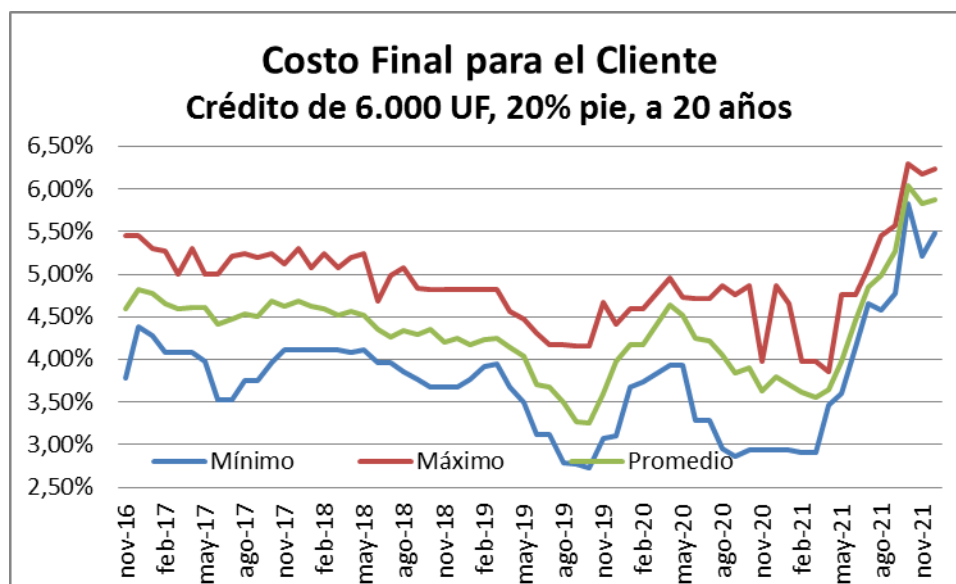
Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 20 años

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