

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking Enero 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 enero 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: 25 de enero 2022.
- Objetivos:
 - Determinar si la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco es verdaderamente la Tasa de Costo Final para el cliente, según nuestra metodología.
 - Establecer las diferencias entre la CAE y la Tasa de Costo Final para el cliente.
 - Establecer un ranking según el costo final del cliente.
- Productos: crédito hipotecario a tasa fija para compra de vivienda nueva...
 - 3.000 UF, con 20% de pie, a 20 años.
 - 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es **UF+ 6,03% anual**.



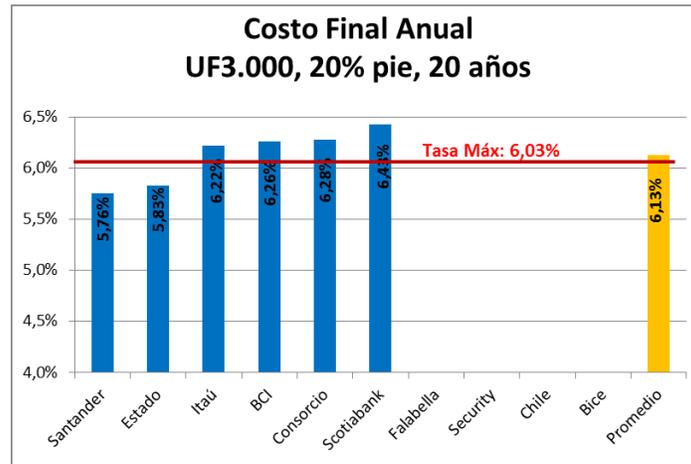
¿Cómo comienzan el año los créditos hipotecarios?

Tras un 2021 marcado por la incertidumbre y el alza de tasas en los créditos hipotecarios, el panorama del mercado del crédito hipotecario para el inicio de este 2022 muestra una nueva alza en el costo final para el cliente.

- En el ejercicio de crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años, el costo final para el cliente alcanzó en enero 2022 un promedio de UF+6,13% anual. El dividendo promedio mensual es UF 16,81 (\$524.010). En dic 2020, el mismo era UF14,09 (\$409.503). Esto quiere decir que el dividendo mensual en pesos aumentó \$114.506, es decir, un 28% en 13 meses.
- En el ejercicio de crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años, el costo final para el cliente alcanzó en enero 2022 un promedio de UF+5,99% anual. El dividendo promedio mensual es UF 16,81 (\$1.040.796). En dic 2020, el mismo era UF 27,97 (\$813.218). Esto quiere decir que el dividendo mensual en pesos aumentó \$227.578, es decir, un 28% en 13 meses.



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	Santander	16,31	50,43	4,80%	5,35%	5,76%
2	Estado	16,42	47,67	4,89%	5,44%	5,83%
3	Itaú	16,91	49,65	5,25%	5,79%	6,22%
4	BCI	17,01	42,52	5,39%	5,71%	6,26%
5	Consorcio	17,01	45,01	5,75%	5,87%	6,28%
6	Scotiabank	17,23	sin info	5,41%	6,03%	6,43%
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	16,81	47,06	5,25%	5,70%	6,13%

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

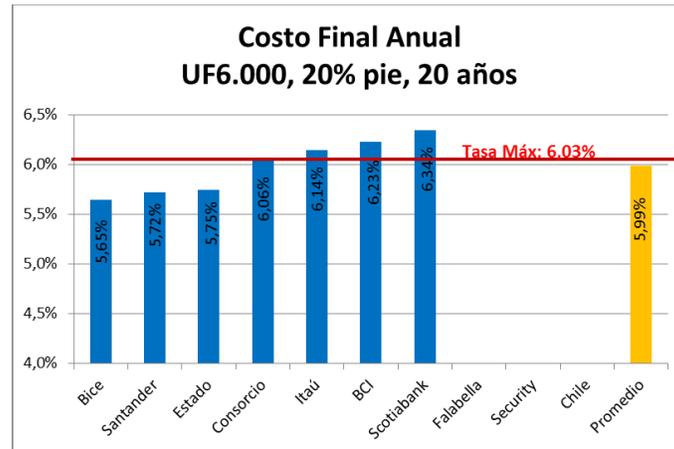
Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Esta diferencia podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,76%; Scotiabank es el más caro con UF+6,43% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,25% 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+6,13% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,81 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 47,06.



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	32,50	77,50	5,10%	5,36%	5,65%
2	Santander	32,62	89,43	4,80%	5,35%	5,72%
5	Estado	32,83	66,87	4,89%	5,44%	5,75%
7	Consorcio	33,63	67,76	5,60%	5,73%	6,06%
4	Itaú	33,83	69,39	5,25%	5,79%	6,14%
6	BCI	34,01	74,45	5,39%	5,71%	6,23%
9	Scotiabank	34,36	sin info	5,37%	5,99%	6,34%
3	Falabella	Plazo máximo 15 años				
8	Security	Sin créditos a tasa fija				
10	Chile	Plazo máximo 15 años				
	Promedio	33,40	74,23	5,20%	5,62%	5,99%

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+5,65% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,34% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,20% 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+5,99% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF33,40 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF74,23.

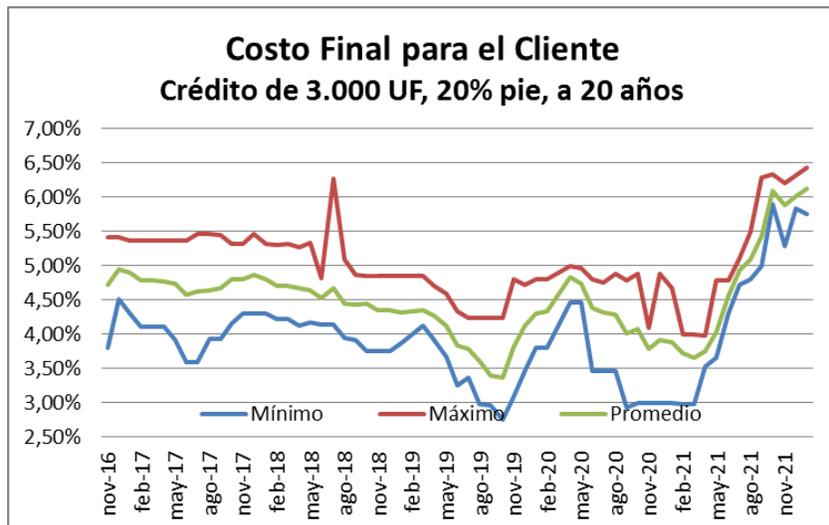


Evolución del costo final este año

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

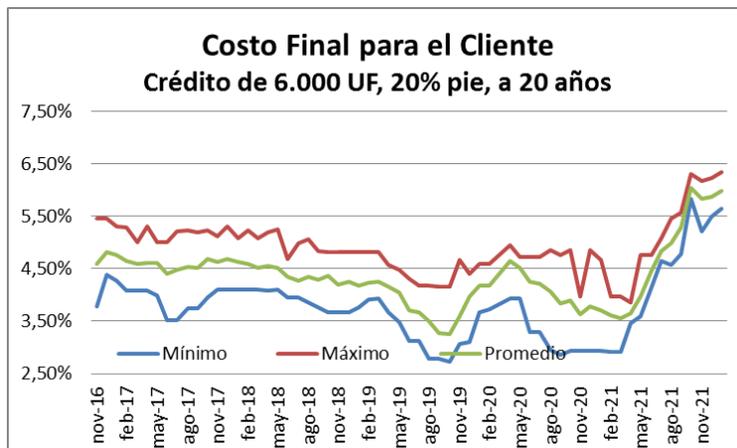
Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 20 años

Banco	dic-20	mar-21	sep-21	dic-21	ene-22	Variación dic 2020-dic 2021, en puntos base
BCI	3,87%	3,59%	5,43%	6,13%	6,26%	226,3
Chile	4,10%	3,71%	6,28%			
Consortio	3,78%	3,78%	5,00%	5,96%	6,28%	218,3
Estado	3,00%	2,98%	5,18%	5,83%	5,83%	282,2
Falabella	4,88%	3,98%	5,59%			
Itaú	3,75%	3,64%	5,64%	6,32%	6,22%	257,0
Santander	3,81%	3,48%	5,29%	5,86%	5,76%	204,8
Scotiabank	4,09%	3,81%	5,44%		6,43%	
Security	4,00%	4,00%	5,02%			
Promedio	3,92%	3,66%	5,43%	6,02%	6,13%	210,0
Máximo	4,88%	4,00%	6,28%	6,32%	6,43%	
Mínimo	3,00%	2,98%	5,00%	5,83%	5,76%	
Div UF	14,09		15,93	16,71	16,81	
Div \$	\$ 409.503			\$ 517.490	\$ 524.010	



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

Banco	dic-20	mar-21	sep-21	dic-21	ene-22	Variación dic 2020-dic 2021, en puntos base
BCI	3,85%	3,56%	5,41%	6,10%	6,23%	225,1
Bice	3,31%	3,31%	5,37%	5,49%	5,65%	218,0
Chile	4,05%	3,61%	5,51%			
Consortio	3,46%	3,51%	4,78%	5,81%	6,06%	234,9
Estado	2,94%	2,91%	4,92%	5,75%	5,75%	281,2
Falabella	4,86%	3,85%	5,56%			
Itaú	3,68%	3,57%	5,57%	6,23%	6,14%	255,5
Santander	3,78%	3,45%	5,26%	5,83%	5,72%	204,6
Scotiabank	4,05%	3,74%	5,40%		6,34%	
Security	3,97%	3,97%	4,99%			
Promedio	3,79%	3,55%	5,28%	5,87%	5,99%	207,4
Máximo	4,86%	3,97%	5,57%	6,23%	6,34%	
Mínimo	2,94%	2,91%	4,78%	5,49%	5,65%	
Div UF	27,97		31,59	33,18	33,40	
Div \$	\$ 813.218			\$ 1.027.679	\$ 1.040.796	



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$93.495.000)	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$18.699.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$74.796.000)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años		Región	
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	20	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$508.233	UF 16,308
Opción 1	10	4,65%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$803.427	UF 25,7802
Opción 2	15	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$606.554	UF 19,463

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$71.056
Estudios de Títulos	\$109.078
Gastos Notariales	\$109.078
Borrador Escritura	\$85.704
Impuesto al Mutuo	\$598.359

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,35%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$121.975.556

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$186.990.000)	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$37.398.000)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$149.592.000)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años		Región	
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	20	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.016.468	UF 32,6161
Opción 1	10	4,65%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.606.855	UF 51,5603
Opción 2	15	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.213.113	UF 38,926

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$89.755
Estudios de Títulos	\$109.078
Gastos Notariales	\$109.078
Borrador Escritura	\$85.704
Impuesto al Mutuo	\$1.196.719

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,35%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$243.951.859

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 \$	915.685	671.430	574.085	484.596	430.238	394.183
Dividendo con seguro en UF	30,2529	22,4133	19,2889	16,4167	14,6720	13,5148
Dividendo con seguro en \$	942.577	698.321	600.976	511.487	457.129	421.074
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: 31.156,54 al 25/01/2022

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 \$	1.831.371	1.335.791	1.140.834	969.192
Dividendo con seguro en UF	60,5059	44,5997	38,3424	32,8334
Dividendo con seguro en \$	1.885.153	1.389.573	1.194.616	1.022.974
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: 31.156,54 al 25/01/2022

5. Simulaciones banco Itaú

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Tasa Crédito %	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
CAE %	5,88	5,85	5,83	5,81	5,80	5,79	5,77	5,76	5,75	5,74	5,83	5,82	5,81	5,80	5,80	5,79
Dividendo UF (sin seguros)	45,40	38,77	34,04	30,50	27,76	25,58	23,80	22,32	21,08	20,02	19,23	18,44	17,74	17,13	16,59	16,10
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	52,92	46,29	41,56	38,02	35,28	33,10	31,32	29,84	28,60	27,54	26,85	26,05	25,36	24,75	24,21	23,72
Costo Total del Crédito	2.774,50	2.850,18	2.926,91	3.004,68	3.083,49	3.163,34	3.244,21	3.326,11	3.409,03	3.492,96	3.599,95	3.687,65	3.776,36	3.866,10	3.956,84	4.048,57
Total dividendo UF	46,21	39,58	34,85	31,31	28,57	26,39	24,61	23,13	21,89	20,83	20,04	19,25	18,55	17,94	17,40	16,91
Total dividendo \$	1.440.221	1.233.360	1.085.983	975.785	890.370	822.300	766.849	720.856	682.137	649.137	624.499	599.829	578.216	559.147	542.221	527.116

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	3,00	4,28	4,28	3,00	19,20	16,89
Total Gastos UF						49,65
Total Gastos \$						1.640.953

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Tasa Crédito %	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,15	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
CAE %	5,88	5,85	5,83	5,81	5,80	5,79	5,77	5,76	5,75	5,74	5,83	5,82	5,81	5,80	5,80	5,79
Dividendo UF (sin seguros)	90,81	77,53	68,07	61,00	55,52	51,15	47,59	44,64	42,16	40,04	38,46	36,87	35,49	34,26	33,18	32,21
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	105,85	92,57	83,11	76,04	70,56	66,19	62,63	59,68	57,20	55,08	53,69	52,11	50,72	49,50	48,41	47,44
Costo Total del Crédito	5.549,00	5.700,35	5.853,81	6.009,35	6.166,96	6.326,66	6.488,41	6.652,20	6.818,04	6.985,90	7.199,88	7.375,26	7.552,70	7.732,16	7.913,64	8.097,10
Total dividendo UF	92,43	79,15	69,69	62,62	57,14	52,77	49,21	46,26	43,78	41,66	40,08	38,49	37,11	35,88	34,80	33,83
Total dividendo \$	2.880.440	2.466.718	2.171.967	1.951.568	1.780.739	1.644.603	1.533.698	1.441.713	1.364.278	1.298.275	1.249.000	1.199.661	1.156.432	1.118.296	1.084.445	1.054.234

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	3,00	4,28	4,28	3,00	38,40	16,43
Total Gastos UF						69,39
Total Gastos \$						2.255.968

6. Simulaciones banco Scotiabank

¿Cuál es el valor de tu futura vivienda?

\$ 93.493.650 | UF 3.000

¿Cuánto aportarás como pie?

\$ 18.698.730 | 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?

\$ 186.987.300 | UF 6.000

¿Cuánto aportarás como pie?

\$ 37.397.460 | 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](#)

< 15 años **20 años** 25 años >

Valor del Dividendo con Seguros

\$536.995

UF 17,231

Monto del Crédito Valor vivienda

\$74.794.920 **\$93.493.650**

UF 2.400 **UF 3.000**

Monto del Pie Nº Dividendos

\$18.698.730 **240 (20 años)**

UF 600

Meses de gracia Tasa anual

0 **5,41%**

CAE: Seguro

6,03% Desgravamen

0,139UF

< 15 años **20 años** 25 años >

Valor del Dividendo con Seguros

\$1.070.748

UF 34,358

Monto del Crédito Valor vivienda

\$149.589.840 **\$186.987.300**

UF 4.800 **UF 6.000**

Monto del Pie Nº Dividendos

\$37.397.460 **240 (20 años)**

UF 1.200

Meses de gracia Tasa anual

0 **5,37%**

CAE: Seguro

5,99% Desgravamen

0,278UF

Seguro Incendio y Costo total de

Sismo **\$256.123.585**

1,56UF **UF 8.218,427**

7. Simulaciones banco Falabella

Banco Falabella ofrece créditos a 15 años plazo máximo

8. Simulaciones banco Consorcio:

15 AÑOS	18 AÑOS	20 AÑOS
Tasa 5,70%	Tasa 5,75%	Tasa 5,75%
Dividendo total \$624.538 20,04 UF	Dividendo total \$561.897 18,03 UF	Dividendo total \$530.109 17,01 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,84%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,88%	Ver Cuota Flexible CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,87%
Costo Total Crédito 3.607 UF	Costo Total Crédito 3.894 UF	Costo Total Crédito 4.082 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo 0,0869 UF 0,2727 UF	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo 0,0869 UF 0,2727 UF	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo 0,0869 UF 0,2727 UF

Resumen del Crédito	
Tipo de Crédito	Nuevo
Tipo de Propiedad	Casa / Nueva
Monto del Crédito	2.400 UF
Financiamiento	80 %
Plazo	20 Años

Detalle de Gastos Operacionales	
Tasación de la Propiedad	\$77.911
Estudio de Títulos	\$124.658
Confeción de Escritura	\$77.911
Notaría	\$93.494
Impuesto al Mutuo	\$598.359
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$430.382
TOTAL	\$1.402.804

15 AÑOS ✓

Tasa
5,55%

Dividendo total
\$1.237.856
39,72 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,7%

Costo Total Crédito
7.149 UF

Seguros Asociados

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

18 AÑOS ✓

Tasa
5,60%

Dividendo total
\$1.111.639
35,67 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,73%

Costo Total Crédito
7.704 UF

Seguros Asociados

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

20 AÑOS ✓

Tasa
5,60%

Dividendo total
\$1.048.064
33,63 UF

[Ver Cuota Flexible](#)

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,73%

Costo Total Crédito
8.071 UF

Seguros Asociados

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

 **Resumen del Crédito**

Tipo de Crédito	Nuevo
Tipo de Propiedad	Casa / Nueva

Monto del Crédito	4.800 UF
Financiamiento	80 %
Plazo	20 Años

 **Detalle de Gastos Operacionales**

Tasación de la Propiedad	\$77.911
Estudio de Títulos	\$124.658
Confección de Escritura	\$77.911
Notaría	\$93.494
Impuesto al Mutuo	\$1.196.719
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$540.705

TOTAL **\$2.111.574**

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad \$186.987.300	Pie \$37.397.460
<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"/>
\$149.589.840	
<input to="UF4.800" type="range" value="UF600"/>	
UF600	UF4.800

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

Dividendo Total (Dividendo + Seguros) \$1.012.847	Ingreso Mínimo Requerido \$4.051.391
<input type="text" value="UF32,5"/>	<input type="text" value="UF130,0"/>

 **Tasa Interés Anual** 5,10% | **CAE** 5,36%

Detalle del financiamiento

- 80% Financiamiento
- UF77,5** Gastos Operacionales \$2.416.605
- UF7.800,0** Costo Total del Crédito \$243.083.280
- 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