

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking marzo 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 marzo 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: 21 de marzo 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+ 6,45% anual**.



Hipotecarios: alza de tasas + inflación hacen que el dividendo en pesos haya subido entre 28% y 34% en 12 meses

Tras un 2021 marcado por la incertidumbre, el alza de tasas en los créditos hipotecarios y una mayor inflación, el panorama del mercado del crédito hipotecario mostró al inicio de este 2022 una nueva alza en el costo final para el cliente. Sin embargo, en marzo observamos un “leve respiro” en las tasas en relación a las mostradas a comienzo de año, pero la comparación respecto del año pasado sigue siendo desfavorable:

- En el ejercicio de crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años, el costo final para el cliente alcanzó en marzo 2022 un promedio de UF+5,74% anual (en enero fue UF+6,13% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,32 (\$517.181). En marzo del año pasado, el mismo era UF 13,78 (\$404.719). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$112.462, es decir, un 28% en 12 meses.

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

Banco	dic-20	mar-21	dic-21	mar-22	Variación marzo 2021-marzo 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,87%	3,59%	6,13%	5,86%	226,5
Chile	4,10%	3,71%		5,56%	
Consorcio	3,78%	3,78%	5,96%	5,82%	204,1
Estado	3,00%	2,98%	5,83%	5,22%	224,7
Falabella	4,88%	3,98%			
Itaú	3,75%	3,64%	6,32%	6,07%	243,1
Santander	3,81%	3,48%	5,86%	5,76%	227,8
Scotiabank	4,09%	3,81%		5,88%	
Security	4,00%	4,00%			
Promedio	3,92%	3,66%	6,02%	5,74%	207,7
Máximo	4,88%	4,00%	6,32%	6,07%	
Mínimo	3,00%	2,98%	5,83%	5,22%	
Div UF	14,09	13,78	16,71	16,32	2,54
Div \$	\$ 409.503	\$ 404.719	\$ 517.490	\$ 517.181	\$ 112.462

- La diferencia entre una persona que tomó el crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años en marzo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en marzo 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero (y probablemente comprando una vivienda del mismo precio, pero más chica o con peor ubicación), terminará pagando un sobreprecio de UF 610 en todo el período + la inflación, esto es, paga en exceso casi \$27 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años.

- En el ejercicio de crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años, el costo final para el cliente alcanzó en marzo 2022 un promedio de UF+5,61% anual (en enero 2022 fue UF+5,99% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 32,44 (\$1.028.359). En marzo del año pasado, el mismo era UF 27,38 (\$804.448). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$223.911, es decir, un 28% en 12 meses.

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

Banco	dic-20	mar-21	dic-21	mar-22	Variación marzo 2021-marzo 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,85%	3,56%	6,10%	5,83%	226,6
Bice	3,31%	3,31%	5,49%	5,49%	217,9
Chile	4,05%	3,61%		5,30%	
Consortio	3,46%	3,51%	5,81%	5,61%	209,7
Estado	2,94%	2,91%	5,75%	5,15%	223,9
Falabella	4,86%	3,85%			
Itaú	3,68%	3,57%	6,23%	5,99%	242,6
Santander	3,78%	3,45%	5,83%	5,72%	227,5
Scotiabank	4,05%	3,74%		5,80%	
Security	3,97%	3,97%			
Promedio	3,79%	3,55%	5,87%	5,61%	206,4
Máximo	4,86%	3,97%	6,23%	5,99%	
Mínimo	2,94%	2,91%	5,49%	5,15%	
Div UF	27,97	27,38	33,18	32,44	5,06
Div \$	\$ 813.218	\$ 804.448	\$ 1.027.679	\$ 1.028.359	\$ 223.911

- **La diferencia entre una persona que tomó el crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años en marzo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en marzo 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero (y probablemente comprando una vivienda del mismo precio, pero más chica o con peor ubicación), terminará pagando un sobrepago de UF 1.215 en todo el período + la inflación, esto es, paga en exceso \$53,7 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años.**



Con respecto a plazos mayores, se observa que en marzo algunos bancos han vuelto a ofrecer créditos a 25 años.

- En el ejercicio de crédito de 3.000 UF, 20% pie, 4 bancos ofrecen créditos a 25 años (en los simuladores de sus páginas web). Aunque las muestras no son iguales, exponemos las cifras a modo referencial: el costo final para el cliente alcanzó en marzo 2022 un promedio de UF+5,84% anual vs UF+3,75% anual en marzo 2021. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 14,73 (\$467.013). En marzo del año pasado, el mismo era UF 12,02 (\$353.239). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$113.774, es decir, un 32% en 12 meses.

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

Banco	dic-20	mar-21	mar-22	
BCI	3,87%	3,64%	6,14%	
Chile	4,09%	3,69%		
Consortio	3,83%	3,83%	5,97%	
Estado	3,82%	3,41%	5,38%	
Falabella	4,92%	4,32%		
Itaú	3,77%	3,67%		
Santander	3,84%	3,47%		
Scotiabank	4,07%	3,80%	5,86%	
Security	3,94%	3,94%		
Promedio	4,02%	3,75%	5,84%	
Máximo	4,92%	4,32%	6,14%	
Mínimo	3,77%	3,41%	5,38%	Var. 12 meses
Div UF	12,36	12,02	14,73	2,71
Div \$	\$ 359.247	\$ 353.239	\$ 467.013	\$ 113.774

- **La diferencia entre una persona que tomó el crédito de 3.000 UF, 20% pie, 25 años en marzo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en marzo 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero (y probablemente comprando una vivienda del mismo precio, pero más chica o con peor ubicación), terminará pagando un sobrepago de UF 813 en todo el período + la inflación, esto es, paga en exceso \$34,1 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años.**



- En el ejercicio de crédito de 6.000 UF, 20% pie, 3 bancos ofrecen créditos a 25 años (en los simuladores de sus páginas web). Aunque las muestras no son iguales, exponemos las cifras a modo referencial: el costo final para el cliente alcanzó en marzo 2022 un promedio de UF+5,89% anual vs UF+3,65% anual en marzo 2021. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,72 (\$941.911). En marzo del año pasado, el mismo era UF 23,89 (\$701.922). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$239.988, es decir, un 34% en 12 meses.

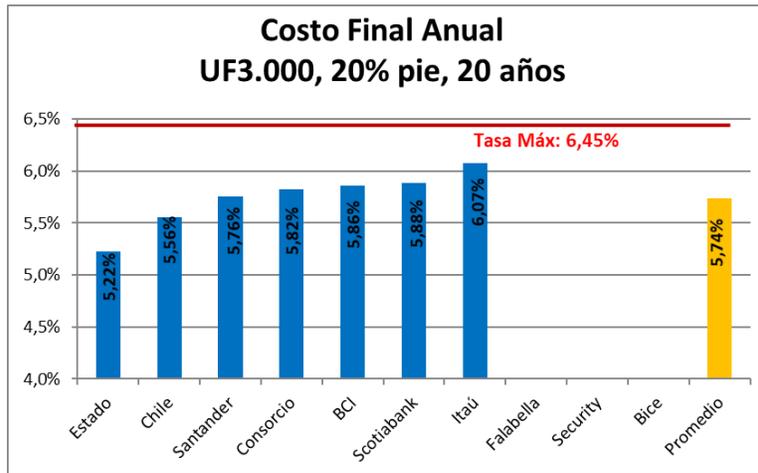
Costo final (UF+% anual); UF6.000, 20%pie, 25 años

Banco	dic-20	mar-21	mar-22	
BCI	3,85%	3,62%	6,12%	
Bice	3,67%	3,66%		
Chile	4,05%	3,60%		
Consorcio	3,52%	3,57%	5,77%	
Estado	3,46%	3,16%		
Falabella	4,90%	4,20%		
Itaú	3,71%	3,61%		
Santander	3,82%	3,45%		
Scotiabank	4,04%	3,75%	5,78%	
Security	3,92%	3,92%		
Promedio	3,89%	3,65%	5,89%	
Máximo	4,90%	4,20%	6,12%	
Mínimo	3,46%	3,16%	5,77%	Var. 12 meses
Div UF	24,49	23,89	29,72	5,82
Div \$	\$ 712.054	\$ 701.922	\$ 941.911	\$ 239.988

- La diferencia entre una persona que tomó el crédito de 6.000 UF, 20% pie, 25 años en marzo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en marzo 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero (y probablemente comprando una vivienda del mismo precio, pero más chica o con peor ubicación), terminará pagando un sobrepago de UF 1.747 en todo el período + la inflación, esto es, paga en exceso casi \$72 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años.



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	15,66	47,67	4,28%	4,87%	5,22%
2	Chile	16,07	48,60	4,82%	5,12%	5,56%
3	Santander	16,31	50,43	4,80%	5,35%	5,76%
4	Consorcio	16,43	44,87	5,30%	5,44%	5,82%
5	BCI	16,49	42,45	5,00%	5,35%	5,86%
6	Scotiabank	16,54	sin info	4,87%	5,52%	5,88%
7	Itaú	16,72	49,52	5,10%	5,65%	6,07%
8	Falabella	Plazo máximo 15 años				
9	Security	Sin créditos a tasa fija				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,32	47,26	4,88%	5,33%	5,74%

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

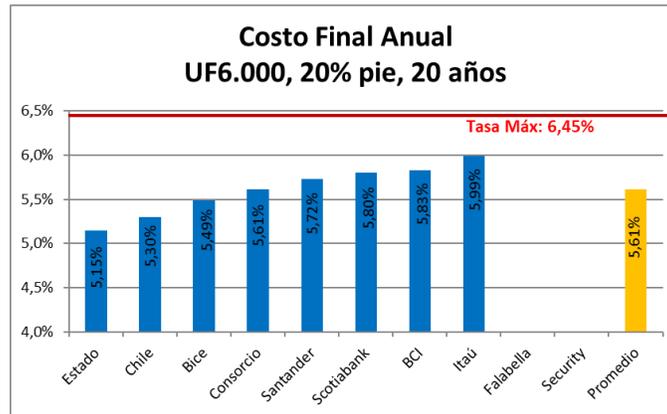
Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Esta diferencia podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,22%; Itaú es el más caro con UF+6,07% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,88% 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+5,74% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,32 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	Estado	31,32	66,87	4,28%	4,87%	5,15%
2	Chile	31,65	75,20	4,62%	4,93%	5,30%
5	Bice	32,10	77,10	4,95%	5,21%	5,49%
7	Consorcio	32,48	67,47	5,15%	5,30%	5,61%
4	Santander	32,62	89,43	4,80%	5,35%	5,72%
6	Scotiabank	32,97	sin info	4,83%	5,49%	5,80%
9	BCI	32,98	74,37	5,00%	5,35%	5,83%
3	Itaú	33,44	69,11	5,10%	5,65%	5,99%
8	Falabella	Plazo máximo 15 años				
10	Security	Sin créditos a tasa fija				
	Promedio	32,44	74,22	4,84%	5,27%	5,61%

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+5,15% anual; Itaú es el más caro con UF+5,99% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,84% 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+5,61% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF32,40 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF74,22.



Ranking 3 y 4: crédito de UF 3.000 y UF 6.000, 20% de pie, a 25 años

Como se comentó anteriormente, algunos bancos ya empezaron a restablecer su oferta de crédito a 25 años. Mostramos el ranking solo a modo referencial debido a que las muestras no son equivalentes.

UF 3.000, 20% de pie, a 25 años

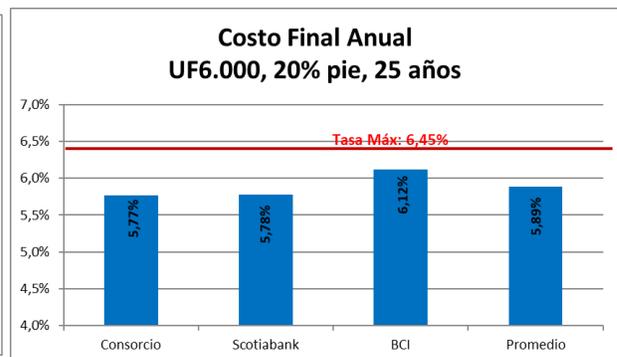
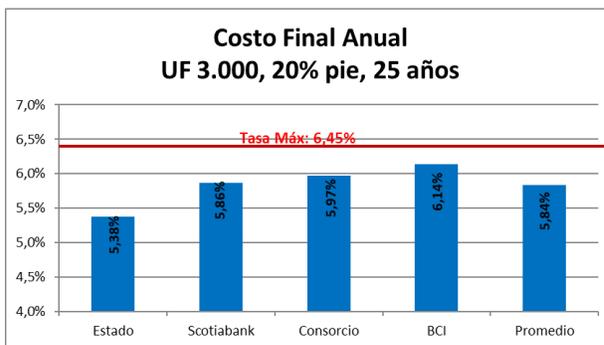
Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	14,09	47,67	4,51%	5,05%	5,38%
2	Scotiabank	14,78	41,41	4,92%	5,54%	5,86%
3	Consortio	14,91	44,87	5,50%	5,62%	5,97%
4	BCI	15,15	42,45	5,35%	5,66%	6,14%
	Promedio	14,73	44,10	5,07%	5,47%	5,84%

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

UF 6.000, 20% de pie, a 25 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Consortio	29,41	67,47	5,35%	5,48%	5,77%
2	Scotiabank	29,43	67,33	4,87%	5,49%	5,78%
3	BCI	30,31	74,37	5,35%	5,66%	6,12%
	Promedio	29,72	69,72	5,19%	5,54%	5,89%

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



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	<i>(Pesos: \$95.091.000)</i>	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	<i>(Pesos: \$19.018.200)</i>	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	<i>(Pesos: \$76.072.800)</i>	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	\$516.917	UF 16,308
Opción 1	10	4,65%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$817.155	UF 25,7802
Opción 2	15	4,80%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$616.918	UF 19,463

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$72.269
Estudios de Títulos	\$110.940
Gastos Notariales	\$110.940
Borrador Escritura	\$87.167
Impuesto al Mutuo	\$608.584

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,35%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$124.059.874

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	<i>(Pesos: \$190.182.000)</i>	Tasa Fija (%)	4,80 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	<i>(Pesos: \$38.036.400)</i>	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	<i>(Pesos: \$152.145.600)</i>	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	\$1.033.835	UF 32,6161
Opción 1	10	4,65%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.634.311	UF 51,5603
Opción 2	15	4,80%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.233.841	UF 38,926

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$91.287
Estudios de Títulos	\$110.940
Gastos Notariales	\$110.940
Borrador Escritura	\$87.167
Impuesto al Mutuo	\$1.217.168

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,35%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$248.120.510

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,83	4,13	4,21	4,28	4,51	4,53
Dividendo sin seguro en UF	28,9919	21,0755	17,9103	14,7955	13,2304	12,0730
Dividendo sin seguro en \$	918.959	668.031	567.706	468.974	419.365	382.680
Dividendo con seguro en UF	29,8550	21,9386	18,7734	15,6586	14,0935	12,9361
Dividendo con seguro en \$	946.317	695.389	595.063	496.332	446.723	410.037
Costo final del crédito (UF)	2.866,0819	3.159,1528	3.379,2183	3.758,0604	4.228,0461	4.657,0032
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,55	4,79	4,84	4,87	5,05	5,04

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: 31.697,09 al 21/03/2022

Años Plazo	8	12	15	20
Tasa Anual %	3,83	4,13	4,21	4,28
Dividendo sin seguro en UF	57,9838	42,1509	35,8207	29,5910
Dividendo sin seguro en \$	1.837.919	1.336.062	1.135.411	937.948
Dividendo con seguro en UF	59,7100	43,8771	37,5469	31,3172
Dividendo con seguro en \$	1.892.635	1.390.777	1.190.127	992.663
Costo final del crédito (UF)	5.732,1638	6.318,3056	6.758,4368	7.516,1208
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,54	4,79	4,84	4,87

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: 31.697,09 al 21/03/2022

3. Simulaciones Banco Chile

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,82%	5,12%
Dividendo Final (con seguros) 16,0729 UF 509.464 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,77%	5,09%
Dividendo Final (con seguros) 19,1747 UF 607.782 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,82%	5,13%
Dividendo Final (con seguros) 17,1151 UF 542.499 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito		Seguros Incluidos	
Costo Final del Crédito:	3.836,40 UF	Seguro de Desgravamen:	0,2112 UF
Renta Líquida Mensual:	63,45 UF 2.011.083 Pesos	Seguro de Incendio:	0,2232 UF
<small>(Puede complementar rentas)</small>		Seguro de Sismo:	0,1728 UF
		Dividendo sin los Seguros :	15,4657 UF

Gastos Operacionales Referenciales	
Total Gastos:	48,60 UF Ocultar Detalle
Tasación:	2,50 UF
Servicios Legales:	5,50 UF
Inscripción Conservador:	18,20 UF
Gastos Notariales:	3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas:	19,20 UF

Monto de Crédito Solicitado: 4.800,00 UF | 152.146.032 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Modifi](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,62%	4,93%
Dividendo Final (con seguros) 31,6463 UF 1.003.096 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,57%	4,90%
Dividendo Final (con seguros) 37,8776 UF 1.200.610 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,62%	4,94%
Dividendo Final (con seguros) 33,7413 UF 1.069.501 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito		Seguros Incluidos	
Costo Final del Crédito:	7.552,59 UF	Seguro de Desgravamen:	0,4224 UF
Renta Líquida Mensual:	124,90 UF 3.958.826 Pesos	Seguro de Incendio:	0,4464 UF
<small>(Puede complementar rentas)</small>		Seguro de Sismo:	0,3456 UF
		Dividendo sin los Seguros :	30,4319 UF

Gastos Operacionales Referenciales	
Total Gastos:	75,20 UF Ocultar Detalle
Tasación:	2,50 UF
Servicios Legales:	5,50 UF
Inscripción Conservador:	25,60 UF
Gastos Notariales:	3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas:	38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$522.751 UF 16,49		 \$480.372 UF 15,15	
Valor UF al 21/03/2022: \$ 31.697,09		Valor UF al 21/03/2022: \$ 31.697,09	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	5%	Tasa anual	5,35%
CAE	5,35%	CAE	5,66%
Dividendo sin seguros	UF 15,86	Dividendo sin seguros	UF 14,53
Seguro de desgravamen	UF 0,14	Seguro de desgravamen	UF 0,14
Seguro incendio-sismo	UF 0,47	Seguro incendio-sismo	UF 0,47
Gastos operacionales 	\$1.345.391	Gastos operacionales 	\$1.345.391
Costo total crédito	UF 3.944,81	Costo total crédito	UF 4.530,76
¡Me interesal		¡Me interesal	
Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$1.045.503 UF 32,98		 \$960.745 UF 30,31	
Valor UF al 21/03/2022: \$ 31.697,09		Valor UF al 21/03/2022: \$ 31.697,09	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	5%	Tasa anual	5,35%
CAE	5,35%	CAE	5,66%
Dividendo sin seguros	UF 31,73	Dividendo sin seguros	UF 29,06
Seguro de desgravamen	UF 0,29	Seguro de desgravamen	UF 0,29
Seguro incendio-sismo	UF 0,95	Seguro incendio-sismo	UF 0,95
Gastos operacionales 	\$2.357.467	Gastos operacionales 	\$2.357.467
Costo total crédito	UF 7.889,62	Costo total crédito	UF 9.061,52

5. Simulaciones banco Itaú

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Tasa Crédito %	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,05	5,05	5,05	5,05	5,10
CAE %	5,74	5,71	5,69	5,67	5,66	5,64	5,63	5,62	5,61	5,60	5,59	5,63	5,62	5,61	5,61	5,65
Dividendo UF (sin seguros)	45,24	38,60	33,87	30,33	27,59	25,41	23,62	22,15	20,90	19,84	18,93	18,19	17,49	16,88	16,33	15,91
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	52,95	46,31	41,58	38,04	35,30	33,11	31,33	29,85	28,61	27,55	26,63	25,95	25,25	24,64	24,09	23,72
Costo Total del Crédito	2.765,09	2.838,70	2.913,31	2.988,90	3.065,47	3.143,02	3.221,55	3.301,05	3.381,50	3.462,92	3.545,29	3.640,45	3.725,59	3.811,68	3.898,71	4.002,20
Total dividendo UF	46,05	39,41	34,68	31,14	28,40	26,22	24,43	22,96	21,71	20,65	19,74	19,00	18,30	17,69	17,14	16,72
Total dividendo \$	1.459.764	1.249.304	1.099.342	987.192	900.246	830.944	774.472	727.621	688.171	654.534	625.547	602.281	580.201	560.714	543.404	529.986

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaría	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	3,00	4,28	4,28	3,00	19,20	15,76
Total Gastos UF						49,52
Total Gastos \$						1.664.619

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Tasa Crédito %	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,05	5,05	5,05	5,05	5,10
CAE %	5,74	5,71	5,69	5,67	5,66	5,64	5,63	5,62	5,61	5,60	5,59	5,63	5,62	5,61	5,61	5,65
Dividendo UF (sin seguros)	90,49	77,21	67,75	60,67	55,18	50,81	47,25	44,29	41,80	39,68	37,85	36,38	34,99	33,76	32,67	31,82
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	105,90	92,62	83,16	76,08	70,59	66,22	62,66	59,70	57,21	55,09	53,26	51,90	50,51	49,28	48,19	47,44
Costo Total del Crédito	5.530,17	5.677,40	5.826,60	5.977,78	6.130,93	6.286,03	6.443,08	6.602,07	6.762,99	6.925,82	7.090,56	7.280,88	7.451,16	7.623,33	7.797,40	8.004,38
Total dividendo UF	92,11	78,83	69,37	62,29	56,80	52,43	48,87	45,91	43,42	41,30	39,47	38,00	36,61	35,38	34,29	33,44
Total dividendo \$	2.919.527	2.498.609	2.198.684	1.974.383	1.800.493	1.661.888	1.548.945	1.455.242	1.376.342	1.309.071	1.251.094	1.204.559	1.160.402	1.121.427	1.086.808	1.059.973

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaría	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	3,00	4,28	4,28	3,00	38,40	16,15
Total Gastos UF						69,11
Total Gastos \$						2.285.769

6. Simulaciones banco Scotiabank

¿Cuánto aportarás como pie?

\$ 19.018.254 | 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

¿Cuál es el valor de tu futura vivienda?

\$ 95.091.270 | UF 3.000

¿Cuánto aportarás como pie?

\$ 19.018.254 | 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](#)

Valor del Dividendo con Seguros

\$524.103

UF 16,535

Monto del Crédito **\$76.073.016**
UF 2.400

Valor vivienda **\$95.091.270**
UF 3.000

Monto del Pie **\$19.018.254**
UF 600

Nº Dividendos **240 (20 años)**

Meses de gracia **0**

Tasa anual **4,87%**

CAE: **5,52%**

Seguro Desgravamen **0,139UF**

Seguro Incendio y Sismo **0,78UF**

Costo total de crédito **\$125.341.484**
UF 3.954,353

< 20 años **25 años** >

Valor del Dividendo con Seguros

\$468.522

UF 14,781

Monto del Crédito **\$76.073.016**
UF 2.400

Valor vivienda **\$95.091.270**
UF 3.000

Monto del Pie **\$19.018.254**
UF 600

Nº Dividendos **300 (25 años)**

Meses de gracia **0**

Tasa anual **4,92%**

CAE: **5,54%**

Seguro Desgravamen **0,139UF**

Seguro Incendio y Sismo **0,78UF**

Costo total de crédito **\$140.028.117**
UF 4.417,696

7. Simulaciones banco Falabella

Banco Falabella ofrece créditos a 15 años plazo máximo

8. Simulaciones banco Consorcio:

20 AÑOS

Tasa Fija
5,3%

Dividendo **tasa fija**
\$520.783
16,43 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,44%

Costo Total Crédito
3.943 UF

Seguros Asociados

Desgravamen
Incendio + Adic. Sismo

0,09 UF
0,27 UF

25 AÑOS

Tasa Fija
5,5%

Dividendo **tasa fija**
\$472.604
14,91 UF

Ver Cuota Flexible

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,62%

Costo Total Crédito
4.473 UF

Seguros Asociados

Desgravamen
Incendio + Adic. Sismo

0,09 UF
0,27 UF

<p>Nuevo Casa / USADA</p> <hr/> <p>2.400 UF 80 %</p>	<p style="text-align: center;"> Detalle de Gastos Operacionales</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tasación de la Propiedad</td><td style="text-align: right;">\$79.243</td></tr> <tr><td>Estudio de Títulos</td><td style="text-align: right;">\$126.788</td></tr> <tr><td>Confección de Escritura</td><td style="text-align: right;">\$79.243</td></tr> <tr><td>Notaría</td><td style="text-align: right;">\$95.091</td></tr> <tr><td>Impuesto al Mutuo</td><td style="text-align: right;">\$608.584</td></tr> <tr><td>Inscripción Conservador de Bienes Raices</td><td style="text-align: right;">\$433.299</td></tr> </table>	Tasación de la Propiedad	\$79.243	Estudio de Títulos	\$126.788	Confección de Escritura	\$79.243	Notaría	\$95.091	Impuesto al Mutuo	\$608.584	Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$433.299
Tasación de la Propiedad	\$79.243												
Estudio de Títulos	\$126.788												
Confección de Escritura	\$79.243												
Notaría	\$95.091												
Impuesto al Mutuo	\$608.584												
Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$433.299												

20 AÑOS

Tasa Fija
5,15%

Dividendo **tasa fija**
\$1.029.521
32,48 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,3%

Costo Total Crédito
7.795 UF

Seguros Asociados

Desgravamen
Incendio + Adic. Sismo

0,17 UF
0,55 UF

25 AÑOS

Tasa Fija
5,35%

Dividendo **tasa fija**
\$932.211
29,41 UF

Ver Cuota Flexible

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,48%

Costo Total Crédito
8.823 UF

Seguros Asociados

Desgravamen
Incendio + Adic. Sismo

0,17 UF
0,55 UF

<p>Nuevo Casa / USADA</p> <hr/> <p>4.800 UF 80 %</p>	<p style="text-align: center;"> Detalle de Gastos Operacionales</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tasación de la Propiedad</td><td style="text-align: right;">\$79.243</td></tr> <tr><td>Estudio de Títulos</td><td style="text-align: right;">\$126.788</td></tr> <tr><td>Confección de Escritura</td><td style="text-align: right;">\$79.243</td></tr> <tr><td>Notaría</td><td style="text-align: right;">\$95.091</td></tr> <tr><td>Impuesto al Mutuo</td><td style="text-align: right;">\$1.217.168</td></tr> <tr><td>Inscripción Conservador de Bienes Raices</td><td style="text-align: right;">\$541.069</td></tr> </table>	Tasación de la Propiedad	\$79.243	Estudio de Títulos	\$126.788	Confección de Escritura	\$79.243	Notaría	\$95.091	Impuesto al Mutuo	\$1.217.168	Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$541.069
Tasación de la Propiedad	\$79.243												
Estudio de Títulos	\$126.788												
Confección de Escritura	\$79.243												
Notaría	\$95.091												
Impuesto al Mutuo	\$1.217.168												
Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$541.069												

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad \$190.182.540	Pie \$38.036.508
<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"/> \$152.146.032	
Plazo <input type="text" value="20"/> años	
Dividendo Total (Dividendo + Seguros) \$1.017.476	Ingreso Mínimo Requerido \$4.073.076
<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

UF77,1 Gastos Operacionales

UF7.704,0 Costo Total del Crédito

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