

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking mayo 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 mayo 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: 23 de mayo 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+ 5,65% anual**.



Hipotecarios: alza de tasas + inflación hacen que el dividendo en pesos haya subido entre 25% y 30% en 12 meses

El efecto del alza de tasas en los créditos hipotecarios y de la inflación en el bolsillo de los que desean comprar una vivienda ha sido importante. En el caso de los ejercicios a los cuales les hacemos seguimiento, la situación es la siguiente:

Ejercicio 1: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años

El costo final para el cliente alcanzó en mayo 2022 un promedio de UF+5,74% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,32 (\$531.568). En mayo del año pasado, el mismo era UF 14,21 (\$420.358). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$111.210, es decir, un 26,5% en 12 meses (16,4% por efecto tasa de interés + 10,1% por efecto inflación).

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

Banco	dic-20	may-21	may-22	Variación mayo 2021- mayo 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,87%	3,92%	5,65%	173,0
Chile	4,10%	3,90%	5,71%	180,6
Consortio	3,78%	3,86%	5,73%	186,9
Estado	3,00%	3,87%	4,80%	93,3
Falabella	4,88%	4,48%		
Itaú	3,75%	3,82%	6,16%	233,5
Santander	3,81%	3,66%	5,50%	183,7
Scotiabank	4,09%	3,92%	6,35%	243,0
Security	4,00%	4,79%	6,03%	124,1
Promedio	3,92%	4,02%	5,74%	171,6
Máximo	4,88%	4,79%	6,35%	
Mínimo	3,00%	3,66%	4,80%	
Div UF	14,09	14,21	16,32	2,11
Div \$	\$ 409.503	\$ 420.358	\$ 531.568	\$ 111.210
CTC en UF	3.381	3.410	3.918	507

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en mayo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en mayo 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 507 en todo el período + la inflación (es decir, \$16,5 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años).

Renta mínima para acceder a este crédito: hoy, \$2.126.271; hace 12 meses, \$1.638.013.

Ejercicio 2: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 25 años

El costo final para el cliente alcanzó en mayo 2022 un promedio de UF+5,86% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 14,77 (\$480.879). En mayo del año pasado, el mismo era UF 12,36 (\$359.247). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$109.539, es decir, un 29,5% en 12 meses (19,4% por efecto tasa de interés + 10,1% por efecto inflación).

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

Banco	dic-20	may-21	may-22	Variación mayo 2021- mayo 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,87%	3,91%	5,54%	163,4
Chile	4,09%	3,94%		
Consorcio	3,83%	3,90%	5,82%	191,8
Estado	3,82%	4,38%	5,51%	113,0
Falabella	4,92%	4,92%		
Itaú	3,77%	3,86%	5,90%	203,3
Santander	3,84%	3,83%		
Scotiabank	4,07%	4,05%	6,44%	238,8
Security	3,94%	4,73%	5,97%	124,1
Promedio	4,02%	4,17%	5,86%	169,3
Máximo	4,92%	4,92%	6,44%	
Mínimo	3,77%	3,83%	5,51%	
Div UF	12,36	12,55	14,77	2,22
Div \$	\$ 359.247	\$ 371.340	\$ 480.879	\$ 109.539
CTC en UF	3.707	3.765	4.430	665

La diferencia entre una persona que tomó este en mayo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en mayo 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 665 en todo el período + la inflación (esto es, \$21,7 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años).

Renta mínima para acceder a este crédito: hoy, \$1.923.517; hace 12 meses, \$1.436.987.



Ejercicio 3: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años

El costo final para el cliente alcanzó en mayo 2022 un promedio de UF+5,57% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 32,34 (\$1.053.095). En mayo del año pasado, el mismo era UF 27,97 (\$813.218). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$213.010, es decir, un 25,4% en 12 meses (15,3% por efecto tasa de interés + 10,1% por efecto inflación).

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

Banco	dic-20	may-21	may-22	Variación mayo 2021- mayo 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,85%	3,90%	5,62%	172,4
Bice	3,31%	4,20%	5,29%	109,4
Chile	4,05%	3,85%	5,45%	159,7
Consortio	3,46%	3,60%	5,51%	191,2
Estado	2,94%	3,70%	4,73%	102,8
Falabella	4,86%	4,46%		
Itaú	3,68%	3,75%	5,79%	204,3
Santander	3,78%	3,63%	5,47%	183,5
Scotiabank	4,05%	3,88%	6,26%	238,4
Security	3,97%	4,76%	6,00%	124,0
Promedio	3,79%	3,97%	5,57%	159,7
Máximo	4,86%	4,76%	6,26%	
Mínimo	2,94%	3,60%	4,73%	
Div UF	27,97	28,39	32,34	3,95
Div \$	\$ 813.218	\$ 840.085	\$ 1.053.095	\$ 213.010
CTC en UF	6.713	6.814	7.762	948

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en mayo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en mayo 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 948 en todo el período + la inflación (esto es, \$30,9 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años).

Renta mínima para acceder a este crédito: hoy, \$4.212.381; hace 12 meses, \$3.252.871.



Ejercicio 4: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 25 años

El costo final para el cliente alcanzó en mayo 2022 un promedio de UF+5,79% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,45 (\$959.050). En mayo del año pasado, el mismo era UF 24,49 (\$712.054). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$215.463, es decir, un 29% en 12 meses (18,9% por efecto tasa de interés + 10,1% por efecto inflación).

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

Banco	dic-20	may-21	may-22	Variación mayo 2021- mayo 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,85%	3,89%	5,52%	163,5
Bice	3,67%	4,66%		
Chile	4,05%	3,90%		
Consorcio	3,52%	3,66%	5,62%	196,1
Estado	3,46%	4,13%	5,45%	132,1
Falabella	4,90%	4,90%		
Itaú	3,71%	3,80%	5,83%	203,1
Santander	3,82%	3,81%		
Scotiabank	4,04%	4,02%	6,37%	234,3
Security	3,92%	4,71%	5,95%	124,0
Promedio	3,89%	4,15%	5,79%	164,2
Máximo	4,90%	4,90%	6,37%	
Mínimo	3,46%	3,66%	5,45%	Var. 12 meses
Div UF	24,49	25,13	29,45	4,32
Div \$	\$ 712.054	\$ 743.587	\$ 959.050	\$ 215.463
CTC en UF	7.348	7.539	8.835	1.296

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en mayo 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en mayo 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 1.296 en todo el período + la inflación (esto es, \$42,2 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años).

Renta mínima para acceder a este crédito: hoy, \$3.836.201; hace 12 meses, \$2.848.217.



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	15,13	47,67	3,85%	4,47%	4,80%
2	Santander	15,98	50,43	4,55%	5,11%	5,50%
3	BCI	16,23	42,28	4,80%	5,16%	5,65%
4	Chile	16,26	48,60	4,97%	5,26%	5,71%
5	Consortio	16,31	44,63	5,20%	5,35%	5,73%
6	Security	16,72	41,70	5,34%	5,66%	6,03%
7	Itaú	16,83	48,80	4,90%	5,46%	6,16%
8	Scotiabank	17,13	sin info	5,33%	5,96%	6,35%
9	Falabella	Plazo máximo 15 años				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,32	46,30	4,87%	5,30%	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+4,80%; Scotiabank es el más caro con UF+6,35% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,87% 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 46,30.



Ranking 2: crédito de 3.000 UF, 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	14,28	47,67	4,65%	5,18%	5,51%	
2	BCI	14,35	42,28	4,77%	5,11%	5,54%	
3	Consorcio	14,70	44,63	5,35%	5,47%	5,82%	
4	Itaú	14,78	48,80	5,00%	5,52%	5,90%	
5	Security	14,93	41,70	5,34%	5,63%	5,97%	
6	Scotiabank	15,57	41,41	5,50%	6,08%	6,44%	
7	Santander	No oferta para este plazo					
8	Chile	No oferta para este plazo					
9	Falabella	No oferta para este plazo					
10	Bice	No oferta para este monto					
	Promedio	14,77	44,42	5,10%	5,50%	5,86%	

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+5,51%; Scotiabank es el más caro con UF+6,44% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,10% 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+5,86% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF14,77 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 44,42.



Ranking 3: 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	30,27	66,87	3,85%	4,46%	4,73%
2	Bice	31,60	77,40	4,70%	4,91%	5,29%
5	Chile	32,02	74,50	4,77%	5,08%	5,45%
7	Santander	31,96	89,43	4,55%	5,11%	5,47%
4	Consorcio	32,23	67,01	5,05%	5,21%	5,51%
6	BCI	32,46	74,21	4,80%	5,16%	5,62%
9	Itaú	32,93	68,18	4,90%	5,46%	5,79%
3	Security	33,44	71,70	5,34%	5,66%	6,00%
8	Scotiabank	34,15	sin info	5,29%	5,92%	6,26%
10	Falabella	Plazo máximo 15 años				
	Promedio	32,34	73,66	4,81%	5,22%	5,57%

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+4,73% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,26% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,81% 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+5,57% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF32,34 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF73,66.



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

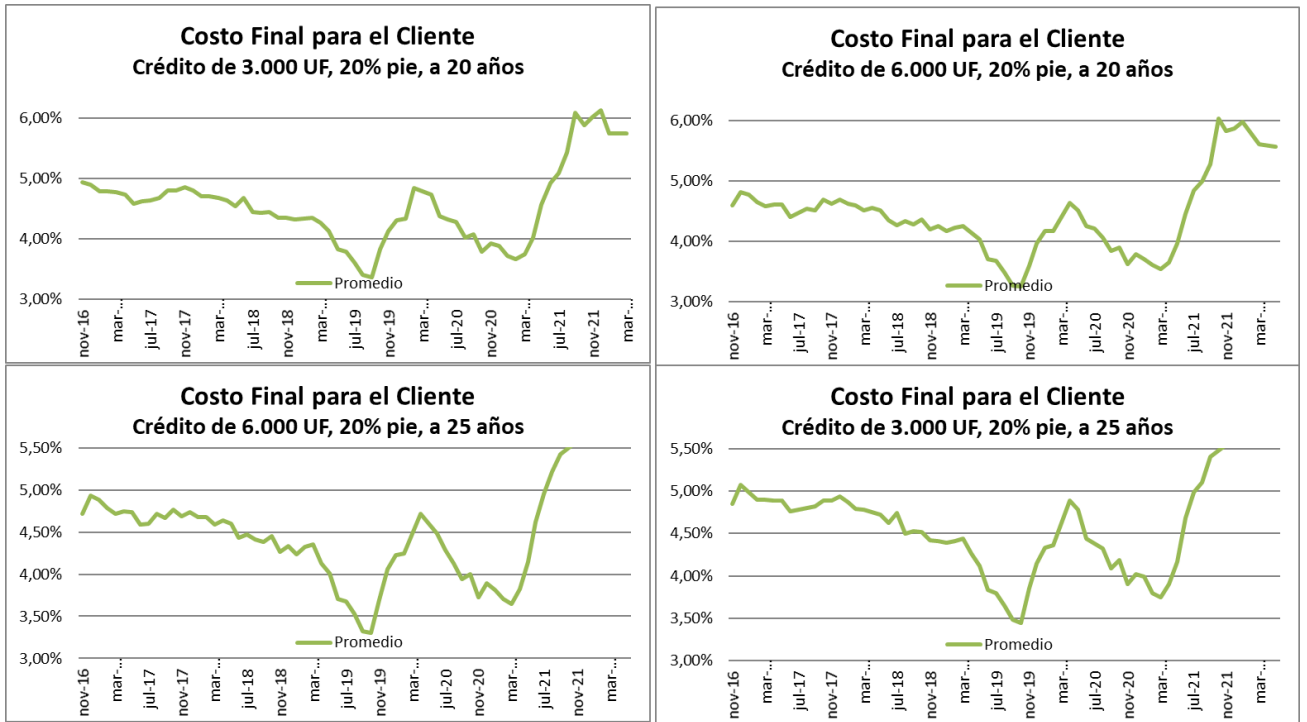
Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	28,55	66,87	4,65%	5,18%	5,45%
2	BCI	28,71	74,21	4,77%	5,11%	5,52%
3	Consorcio	29,00	67,01	5,20%	5,33%	5,62%
4	Itaú	29,56	68,18	5,00%	5,52%	5,83%
5	Security	29,86	71,70	5,34%	5,63%	5,95%
6	Scotiabank	31,04	67,33	5,46%	6,04%	6,37%
7	Santander	No oferta para este plazo				
8	Chile	No oferta para este plazo				
9	Falabella	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este plazo				
	Promedio	29,45	69,22	5,07%	5,47%	5,79%
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+5,45% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,37% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,07% 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+5,79% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF29,45 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF69,22.



Evolución de la tasa de costo final promedio para cada ejercicio



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	<i>(Pesos: \$97.686.000)</i>	Tasa Fija (%)	4,55 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	<i>(Pesos: \$19.537.200)</i>	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	<i>(Pesos: \$78.148.800)</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	4,55%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$520.396	UF 15,9814
Opción 1	10	4,45%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$831.921	UF 25,5484
Opción 2	15	4,55%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$623.710	UF 19,1542

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$74.241
Estudios de Títulos	\$113.967
Gastos Notariales	\$113.967
Borrador Escritura	\$89.546
Impuesto al Mutuo	\$625.200

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,11%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$124.894.641

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	<i>(Pesos: \$195.372.000)</i>	Tasa Fija (%)	4,55 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	<i>(Pesos: \$39.074.400)</i>	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	<i>(Pesos: \$156.297.600)</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	4,55%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.040.794	UF 31,963
Opción 1	10	4,45%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.663.842	UF 51,0969
Opción 2	15	4,55%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.247.423	UF 38,3086

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$93.779
Estudios de Títulos	\$113.967
Gastos Notariales	\$113.967
Borrador Escritura	\$89.546
Impuesto al Mutuo	\$1.250.400

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,11%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$249.790.845

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,88	4,18	4,26	3,85	4,65	4,67
Dividendo sin seguro en UF	29,0456	21,1317	17,9686	14,2714	13,4133	12,2647
Dividendo sin seguro en \$	944.525	687.177	584.315	464.089	436.183	398.831
Dividendo con seguro en UF	29,9087	21,9948	18,8317	15,1345	14,2764	13,1278
Dividendo con seguro en \$	972.592	715.244	612.382	492.156	464.250	426.898
Costo final del crédito (UF)	2.871,2324	3.167,2568	3.389,7031	3.632,2879	4.282,9197	4.725,9950
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,60	4,84	4,89	4,47	5,18	5,17

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: 32.518,72 al 23/05/2022

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,88	4,18	4,26	3,85	4,65	4,67
Dividendo sin seguro en UF	58,0911	42,2635	35,9372	28,5429	26,8266	24,5293
Dividendo sin seguro en \$	1.889.050	1.374.354	1.168.631	928.177	872.367	797.662
Dividendo con seguro en UF	59,8173	43,9897	37,6634	30,2691	28,5528	26,2555
Dividendo con seguro en \$	1.945.183	1.430.488	1.224.765	984.311	928.500	853.796
Costo final del crédito (UF)	5.742,4649	6.334,5136	6.779,4062	7.264,5758	8.565,8391	9.451,9901
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,59	4,84	4,89	4,46	5,18	5,17

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: 32.518,72 al 23/05/2022

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 78.150.000 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Modif](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo 20 años	Tasa Anual 4,97%	CAE* 5,26%	Plazo 15 años	Tasa Anual 4,93%	CAE* 5,25%	Plazo 18 años	Tasa Anual 4,97%	CAE* 5,27%
Dividendo Final (con seguros) 16,2615 UF 529.515 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 19,3644 UF 630.553 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 17,2995 UF 563.315 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.881,76 UF
Renta Líquida Mensual: 64,20 UF | 2.090.545 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,2112 UF
Seguro de Incendio: 0,2232 UF
Seguro de Sismo: 0,1728 UF
Dividendo sin los Seguros : 15,6543 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 | 156.300.000 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Modif](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo 20 años	Tasa Anual 4,77%	CAE* 5,08%	Plazo 15 años	Tasa Anual 4,73%	CAE* 5,06%	Plazo 18 años	Tasa Anual 4,77%	CAE* 5,08%
Dividendo Final (con seguros) 32,0206 UF 1.042.671 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 38,2549 UF 1.245.675 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 34,1077 UF 1.110.632 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 7.642,66 UF
Renta Líquida Mensual: 126,39 UF | 4.115.671 Pesos
(Puede complementar rentas)









Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,4224 UF
Seguro de Incendio: 0,4464 UF
Seguro de Sismo: 0,3456 UF
Dividendo sin los Seguros : 30,8062 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 74,50 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 24,90 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$528.541 UF 16,23		 \$467.447 UF 14,35	
Valor UF al 23/05/2022: \$ 32.562,5		Valor UF al 23/05/2022: \$ 32.562,5	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,8%	Tasa anual	4,77%
CAE	5,16%	CAE	5,11%
Dividendo sin seguros	UF 15,6	Dividendo sin seguros	UF 13,73
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 	\$1.376.888	Gastos operacionales 	\$1.376.888
Costo total crédito	UF 3.882,19	Costo total crédito	UF 4.290,36
Dividendo mensual		Dividendo mensual	
aproximado		aproximado	
 \$1.057.086 UF 32,46		 \$934.898 UF 28,71	
Valor UF al 23/05/2022: \$ 32.562,5		Valor UF al 23/05/2022: \$ 32.562,5	
Plazo del crédito	20 Años	Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,8%	Tasa anual	4,77%
CAE	5,16%	CAE	5,11%
Dividendo sin seguros	UF 31,21	Dividendo sin seguros	UF 27,46
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 	\$2.416.595	Gastos operacionales 	\$2.416.595
Costo total crédito	UF 7.764,37	Costo total crédito	UF 8.580,69

5. Simulaciones banco Itaú

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,70	4,80	4,80	4,80	4,80	4,90	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
CAE %	5,34	5,32	5,30	5,28	5,27	5,26	5,25	5,23	5,22	5,22	5,30	5,39	5,38	5,38	5,37	5,46	5,55	5,54	5,53	5,53	5,52
Dividendo UF (sin seguros)	44,82	38,17	33,44	29,89	27,14	24,95	23,17	21,68	20,43	19,36	18,56	17,89	17,19	16,57	16,02	15,65	15,34	14,95	14,59	14,27	13,97
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	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	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776	0,1776
Primer Dividendo	52,11	45,47	40,73	37,19	34,44	32,25	30,46	28,98	27,73	26,66	25,96	25,38	24,68	24,07	23,52	23,26	23,05	22,65	22,30	21,97	21,68
Costo Total del Crédito	2.739,13	2.807,26	2.876,25	2.946,07	3.016,73	3.088,22	3.160,55	3.233,71	3.307,69	3.382,48	3.479,79	3.581,43	3.662,16	3.743,74	3.826,19	3.940,28	4.059,10	4.147,91	4.237,62	4.328,20	4.419,67
Total dividendo UF	45,63	38,98	34,25	30,70	27,95	25,76	23,98	22,49	21,24	20,17	19,37	18,70	18,00	17,38	16,83	16,46	16,15	15,76	15,40	15,08	14,78
Total dividendo \$	1.485.757	1.269.389	1.115.160	999.768	910.267	838.887	780.688	732.371	691.658	656.918	630.854	608.774	585.974	565.837	547.941	536.101	525.997	513.131	501.487	490.911	481.272

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaría	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	19,20	15,54
Total Gastos UF						48,80
Total Gastos \$						1.686.796

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,70	4,80	4,80	4,80	4,80	4,90	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
CAE %	5,34	5,32	5,30	5,28	5,27	5,26	5,25	5,23	5,22	5,22	5,30	5,39	5,38	5,38	5,37	5,46	5,55	5,54	5,53	5,53	5,52
Dividendo UF (sin seguros)	89,64	76,35	66,87	59,79	54,29	49,91	46,33	43,36	40,86	38,73	37,13	35,77	34,37	33,13	32,03	31,31	30,69	29,90	29,18	28,53	27,94
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	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	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552	0,3552
Primer Dividendo	104,23	90,94	81,46	74,38	68,88	64,49	60,92	57,95	55,45	53,32	51,92	50,77	49,37	48,13	47,03	46,51	46,10	45,31	44,59	43,94	43,35
Costo Total del Crédito	5.478,25	5.614,52	5.752,48	5.892,12	6.033,44	6.176,43	6.321,09	6.467,40	6.615,35	6.764,96	6.959,58	7.162,84	7.324,28	7.487,47	7.652,35	7.880,53	8.118,15	8.295,80	8.475,22	8.656,41	8.839,30
Total dividendo UF	91,26	77,97	68,49	61,41	55,91	51,52	47,95	44,98	42,48	40,35	38,75	37,39	35,99	34,75	33,65	32,93	32,31	31,52	30,80	30,15	29,56
Total dividendo \$	2.971.514	2.538.774	2.230.316	1.999.533	1.820.530	1.677.773	1.561.375	1.464.743	1.383.317	1.313.832	1.261.706	1.217.548	1.171.950	1.131.674	1.095.881	1.072.202	1.051.997	1.026.263	1.002.974	981.818	962.544

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaría	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	38,40	15,72
Total Gastos UF						68,18
Total Gastos \$						2.317.916

6. Simulaciones banco Scotiabank

15 años		20 años		25 años	
Valor del Dividendo con Seguros		\$557.698		UF 17,127	
Monto del Crédito	Valor vivienda	\$78.150.000	\$97.687.500	UF 2.400	UF 3.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	\$19.537.500	240 (20 años)	UF 600	
Meses de gracia	Tasa anual	0	5,33%		
CAE:	Seguro Desgravamen	5,96%	0,139UF		
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	0,78UF	\$133.399.648	UF 4.096,726	

20 años		25 años			
Valor del Dividendo con Seguros		\$507.078		UF 15,572	
Monto del Crédito	Valor vivienda	\$78.150.000	\$97.687.500	UF 2.400	UF 3.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	\$19.537.500	300 (25 años)	UF 600	
Meses de gracia	Tasa anual	0	5,5%		
CAE:	Seguro Desgravamen	6,08%	0,139UF		
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	0,78UF	\$151.595.278	UF 4.655,517	

15 años		20 años		25 años	
Valor del Dividendo con Seguros		\$1.112.018		UF 34,15	
Monto del Crédito	Valor vivienda	\$156.300.000	\$195.375.000	UF 4.800	UF 6.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	\$39.075.000	240 (20 años)	UF 1.200	
Meses de gracia	Tasa anual	0	5,29%		
CAE:	Seguro Desgravamen	5,92%	0,278UF		
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	1,56UF	\$265.987.161	UF 8.168,512	

20 años		25 años			
Valor del Dividendo con Seguros		\$1.010.566		UF 31,035	
Monto del Crédito	Valor vivienda	\$156.300.000	\$195.375.000	UF 4.800	UF 6.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	\$39.075.000	300 (25 años)	UF 1.200	
Meses de gracia	Tasa anual	0	5,46%		
CAE:	Seguro Desgravamen	6,04%	0,278UF		
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	1,56UF	\$302.111.138	UF 9.277,885	

7. Simulaciones banco Falabella

Banco Falabella ofrece créditos a 15 años plazo máximo

8. Simulaciones banco Consorcio:

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,2%	Tasa Fija 5,2%	Tasa Fija 5,35%
Dividendo tasa fija \$564.634 17,34 UF	Dividendo tasa fija \$531.094 16,31 UF	Dividendo tasa fija \$478.669 14,7 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,36%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,35%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,47%
Costo Total Crédito 3.745 UF	Costo Total Crédito 3.914 UF	Costo Total Crédito 4.410 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,09 UF 0,27 UF	0,09 UF 0,27 UF	0,09 UF 0,27 UF

Resumen del Crédito	
Tipo de Crédito	Nuevo
Tipo de Propiedad	Casa / Nueva
Monto del Crédito	2.400 UF
Financiamiento	80 %
Plazo	25 Años

Detalle de Gastos Operacionales	
Tasación de la Propiedad	\$81.406
Estudio de Títulos	\$130.250
Confección de Escritura	\$81.406
Notaría	\$97.688
Impuesto al Mutuo	\$625.200
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$437.314
TOTAL	\$1.453.264

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,05%	Tasa Fija 5,05%	Tasa Fija 5,2%
Dividendo tasa fija \$1.116.894 34,3 UF	Dividendo tasa fija \$1.049.489 32,23 UF	Dividendo tasa fija \$944.313 29,0 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,21%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,21%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,33%
Costo Total Crédito 7.408 UF	Costo Total Crédito 7.735 UF	Costo Total Crédito 8.700 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,17 UF 0,55 UF	0,17 UF 0,55 UF	0,17 UF 0,55 UF

Resumen del Crédito	
Tipo de Crédito	Nuevo
Tipo de Propiedad	Casa / Nueva
Monto del Crédito	4.800 UF
Financiamiento	80 %
Plazo	25 Años

Detalle de Gastos Operacionales	
Tasación de la Propiedad	\$81.406
Estudio de Títulos	\$130.250
Confección de Escritura	\$81.406
Notaría	\$97.688
Impuesto al Mutuo	\$1.250.400
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$540.863
TOTAL	\$2.182.013

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad \$195.375.000	Pie \$39.075.000
<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"/>
<small>\$156.300.000</small>	
<input to="UF4.800" type="range" value="UF600"/>	
UF600	UF4.800

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

Dividendo Total (Dividendo + Seguros) \$1.028.975	Ingreso Mínimo Requerido \$4.115.900
<input type="text" value="UF31,6"/>	<input type="text" value="UF126,4"/>




Tasa Interés Anual
4,70%

CAE
4,91%

Detalle del financiamiento

80% Financiamiento

UF77,4 Gastos Operacionales 
\$2.519.863

UF7.569,1 Costo Total del Crédito
\$246.469.200

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

Tu dividendo total mensual sería **\$544.506**

Volver a simular

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

Fecha simulación	23/05/2022	
Valor UF	UF 32.562,50	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Valor propiedad	\$ 97.687.500	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 78.150.000	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 19.537.500	UF 600,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	20 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	5,66 %	
Costo total del crédito		UF 4.006,3032

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 525.037	UF 16,124
Seguro incendio y sismo	\$ 15.093	UF 0,4635
Seguro desgravamen	\$ 4.376	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 544.506	UF 16,7219
Renta mínima	\$ 2.172.176	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 87.918	UF 2,70
Legales	\$ 179.093	UF 5,50
Notaría	\$ 113.968	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 625.200	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 351.675	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.357.854	UF 41,70

Tu dividendo total mensual sería **\$486.122**

[Volver a simular](#)

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

Fecha simulación	23/05/2022	
Valor UF	UF 32.562,50	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Valor propiedad	\$ 97.687.500	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 78.150.000	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 19.537.500	UF 600,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	25 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	5,63 %	
Costo total del crédito		UF 4.469,1512

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 466.653	UF 14,331
Seguro incendio y sismo	\$ 15.093	UF 0,4635
Seguro desgravamen	\$ 4.376	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 486.122	UF 14,9289
Renta mínima	\$ 1.953.750	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 87.918	UF 2,70
Legales	\$ 179.093	UF 5,50
Notaría	\$ 113.968	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 625.200	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 351.675	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.357.854	UF 41,70

Tu dividendo total mensual sería **\$1.089.016**

Volver a simular

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

Fecha simulación	23/05/2022	
Valor UF	UF 32.562,50	
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva	
Valor propiedad	\$ 195.375.000	UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 156.300.000	UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 39.075.000	UF 1.200,00
% de financiamiento	80,00%	
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable	
Plazo del crédito	20 años	
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia	
Índice CAE	5,66 %	
Costo total del crédito		UF 8.012,6065

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 1.050.078	UF 32,2481
Seguro incendio y sismo	\$ 30.185	UF 0,927
Seguro desgravamen	\$ 8.752	UF 0,2688
Dividendo total	\$ 1.089.016	UF 33,4439
Renta mínima	\$ 4.344.364	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 87.918	UF 2,70
Legales	\$ 179.093	UF 5,50
Notaría	\$ 113.968	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.250.400	UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 703.350	UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.334.729	UF 71,70

Tu dividendo total mensual sería **\$972.244**

Volver a simular

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

Fecha simulación	23/05/2022		
Valor UF	UF 32.562,50		
Destino del préstamo	Compra vivienda nueva		
Valor propiedad	\$ 195.375.000		UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 156.300.000		UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 39.075.000		UF 1.200,00
% de financiamiento	80,00%		
Tipo de crédito	Mutuo Hipotecario Estándar Endosable		
Plazo del crédito	25 años		
Períodos de gracia	Sin Período de Gracia		
Índice CAE	5,63 %		
Costo total del crédito			UF 8.938,3006
Cálculo del crédito			
Plazo del crédito	25 años		
Tasa anual	5,34%		
Dividendo sin seguro	\$ 933.306		UF 28,662
Seguro incendio y sismo	\$ 30.185		UF 0,927
Seguro desgravamen	\$ 8.752		UF 0,2688
Dividendo total	\$ 972.244		UF 29,8578
Renta mínima	\$ 3.878.528		
Gastos operacionales			
Tasación	\$ 87.918		UF 2,70
Legales	\$ 179.093		UF 5,50
Notaría	\$ 113.968		UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.250.400		UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 703.350		UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.334.729		UF 71,70



MIMEJORTASA