

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking julio 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 julio 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 julio 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+ 5,96% anual**.



Hipotecarios: en los últimos 12 meses la inflación ha sido más perjudicial para los consumidores que el aumento en la tasa

Los dos principales efectos adversos para las personas que desean comprar una vivienda han sido, en el último tiempo, el alza en las tasas en los créditos hipotecarios y la inflación. Para el caso de los ejercicios a los cuales les hacemos seguimiento, la situación es la siguiente en los últimos 12 meses:

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

El costo final para el cliente alcanzó en julio 2022 un promedio de UF+5,65% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,21 (\$540.614). En julio del año pasado, el mismo era UF 15,30 (\$455.116). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$85.499, es decir, un 18,8% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto inflación ha sido mayor: 12,1% es por efecto inflación y 6,6% por efecto tasa de interés.

Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 20 años				
Banco	dic-20	jul-21	jul-22	Variación julio 2021-julio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,87%	4,86%	5,48%	61,5
Chile	4,10%	4,97%	5,61%	63,5
Consorcio	3,78%	5,10%	5,71%	60,9
Estado	3,00%	4,76%	4,80%	3,9
Falabella	4,88%	4,88%	5,97%	108,9
Itaú	3,75%	4,73%	5,37%	63,9
Santander	3,81%	4,83%	5,45%	61,6
Scotiabank	4,09%	5,12%	6,43%	131,1
Security	4,00%	5,09%	6,01%	92,3
Promedio	3,92%	4,93%	5,65%	71,9
Máximo	4,88%	5,12%	6,43%	
Mínimo	3,00%	4,73%	4,80%	
Div UF	14,09	15,30	16,21	0,91
Div \$	\$ 409.503	\$ 455.116	\$ 540.614	\$ 85.499
CTC en UF	3.381	3.672	3.890	219

Renta mínima	\$ 1.638.013	\$ 1.820.462	\$ 2.162.457
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en julio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en julio 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 219 en todo el período + la inflación (es decir, \$7,3 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.820.462; hoy, la renta mínima es de \$2.162.457.

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

El costo final para el cliente alcanzó en julio 2022 un promedio de UF+5,70% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 14,55 (\$485.393). En julio del año pasado, el mismo era UF 13,59 (\$404.389). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$81.004, es decir, un 20% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto inflación ha sido mayor: 12,1% es por efecto inflación y 7,9% por efecto tasa de interés.

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

Banco	dic-20	jul-21	jul-22	Variación julio 2021-julio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,87%	4,89%	5,42%	53,1
Chile	4,09%	5,08%		
Consorcio	3,83%	5,24%	5,76%	51,4
Estado	3,82%	4,69%	4,92%	23,6
Falabella	4,92%	5,12%	5,99%	87,2
Itaú	3,77%	4,76%	5,39%	62,9
Santander	3,84%	4,94%		
Scotiabank	4,07%	5,14%	6,46%	132,3
Security	3,94%	5,03%	5,95%	92,3
Promedio	4,02%	4,99%	5,70%	71,2
Máximo	4,92%	5,24%	6,46%	
Mínimo	3,77%	4,69%	4,92%	
Div UF	12,36	13,59	14,55	0,96
Div \$	\$ 359.247	\$ 404.389	\$ 485.393	\$ 81.004
CTC en UF	3.707	4.078	4.365	287

Renta mínima	\$ 1.436.987	\$ 1.617.554	\$ 1.941.570
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este en julio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en julio 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 287 en todo el período + la inflación (esto es, \$9,6 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.617.554; hoy, la renta mínima es de \$1.941.570.



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

El costo final para el cliente alcanzó en julio 2022 un promedio de UF+5,50% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 32,16 (\$1.072.910). En julio del año pasado, el mismo era UF 30,51 (\$907.527). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$165.383, es decir, un 18,2% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto inflación ha sido mayor: 12,1% es por efecto inflación y 6,1% por efecto tasa de interés.

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

Banco	dic-20	jul-21	jul-22	Variación julio 2021- julio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,85%	4,84%	5,45%	60,9
Bice	3,31%	4,73%	5,01%	27,8
Chile	4,05%	4,92%	5,35%	42,8
Consorcio	3,46%	4,83%	5,50%	66,6
Estadodo	2,94%	4,69%	4,73%	3,9
Falabella	4,86%	4,86%	5,95%	108,8
Itaú	3,68%	4,65%	5,29%	63,8
Santander	3,78%	4,80%	5,41%	61,5
Scotiabank	4,05%	5,08%	6,34%	126,8
Security	3,97%	5,06%	5,98%	92,2
Promedio	3,79%	4,84%	5,50%	65,5
Máximo	4,86%	5,08%	6,34%	
Mínimo	2,94%	4,65%	4,73%	
Div UF	27,97	30,51	32,16	1,65
Div \$	\$ 813.218	\$ 907.527	\$ 1.072.910	\$ 165.383
CTC en UF	6.713	7.322	7.719	397

Renta mínima	\$ 3.252.871	\$ 3.630.110	\$ 4.291.640
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en julio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en julio 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 397 en todo el período + la inflación (esto es, \$13,2 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 20 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$3.630.110; hoy, la renta mínima es de \$4.291.640.



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

El costo final para el cliente alcanzó en julio 2022 un promedio de UF+4,86% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,03 (\$968.351). En julio del año pasado, el mismo era UF 27,21 (\$809.319). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$159.032, es decir, un 19,7% en 12 meses. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? En el caso de este ejercicio, el efecto inflación ha sido mayor: 12,1% es por efecto inflación y 7,5% por efecto tasa de interés.

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

Banco	dic-20	jul-21	jul-22	Variación julio 2021- julio 2022 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,85%	4,87%	4,86%	- 1,0
Bice	3,67%	5,23%		
Chile	4,05%	5,03%		
Consorcio	3,52%	4,99%	5,40%	41,0
Estado	3,46%	4,63%	5,33%	70,0
Falabella	4,90%	5,10%	5,97%	87,2
Itaú	3,71%	4,70%	5,56%	85,8
Santander	3,82%	4,92%		
Scotiabank	4,04%	5,11%	6,39%	127,9
Security	3,92%	5,00%	5,93%	92,2
Promedio	3,89%	4,96%	5,63%	67,5
Máximo	4,90%	5,23%	6,39%	
Mínimo	3,46%	4,63%	4,86%	Var. 12 meses
Div UF	24,49	27,21	29,03	1,82
Div \$	\$ 712.054	\$ 809.319	\$ 968.351	\$ 159.032
CTC en UF	7.348	8.162	8.708	546

Renta mínima	\$ 2.848.217	\$ 3.237.276	\$ 3.873.403
--------------	--------------	--------------	--------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en julio 2021 versus otra persona que tomó el mismo crédito en julio 2022, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 546 en todo el período + la inflación (esto es, \$18,2 millones en pesos de hoy + la inflación correspondiente de los próximos 25 años).

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$3.237.276; hoy, la renta mínima es de \$3.873.403.



Resumen de aumento en el dividendo mensual

Aumento en el dividendo mensual

Resumen efecto tasa + efecto inflación últimos 12 meses

	Tasa de interés	Inflación	Efecto total: aumento en el dividendo mensual
3.000 UF, 20% pie, 20 años	6,6%	12,1%	18,8%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	7,9%	12,1%	20,0%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	6,1%	12,1%	18,2%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	7,5%	12,1%	19,7%
Promedio	7,0%	12,1%	19,2%



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	Itaú	15,83	48,61	4,40%	4,98%	5,37%
3	Santander	15,92	50,43	4,50%	5,06%	5,45%
4	BCI	16,01	42,20	4,63%	4,99%	5,48%
5	Chile	16,13	48,50	4,81%	5,18%	5,61%
6	Consortio	16,29	44,41	5,20%	5,34%	5,71%
7	Falabella	16,61	46,70	5,11%	5,58%	5,97%
8	Security	16,69	41,70	5,34%	5,64%	6,01%
9	Scotiabank	17,23	sin info	5,25%	6,03%	6,43%
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,21	46,28	4,79%	5,25%	5,65%

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+6,43% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,79% 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+5,25% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,21 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 46,28.



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	13,50	47,67	4,05%	4,62%	4,92%	
2	Itaú	14,11	48,61	4,50%	5,04%	5,39%	
3	BCI	14,19	42,20	4,65%	5,00%	5,42%	
4	Consorcio	14,62	44,41	5,30%	5,42%	5,76%	
5	Security	14,90	41,70	5,34%	5,61%	5,95%	
6	Falabella	14,93	46,70	5,20%	5,63%	5,99%	
7	Scotiabank	15,60	41,41	5,37%	6,10%	6,46%	
8	Santander	No oferta para este plazo					
9	Chile	No oferta para este plazo					
10	Bice	No oferta para este monto					
	Promedio	14,55	44,67	4,92%	5,35%	5,70%	

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+4,92%; Scotiabank es el más caro con UF+6,46% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,92% 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+5,70% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF14,55 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 44,67.



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	30,90	76,80	4,40%	4,65%	5,01%
5	Itaú	31,66	67,81	4,40%	4,98%	5,29%
7	Chile	31,77	73,90	4,61%	4,99%	5,35%
4	Santander	31,83	89,43	4,50%	5,06%	5,41%
6	BCI	32,02	74,13	4,63%	4,99%	5,45%
9	Consortio	32,20	66,60	5,05%	5,19%	5,50%
3	Falabella	33,22	83,90	5,11%	5,58%	5,95%
8	Security	33,39	71,70	5,34%	5,64%	5,98%
10	Scotiabank	34,36	sin info	5,21%	6,00%	6,34%
	Promedio	32,16	74,57	4,71%	5,15%	5,50%

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+6,34% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,71% 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+5,50% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF32,16 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF74,57.



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

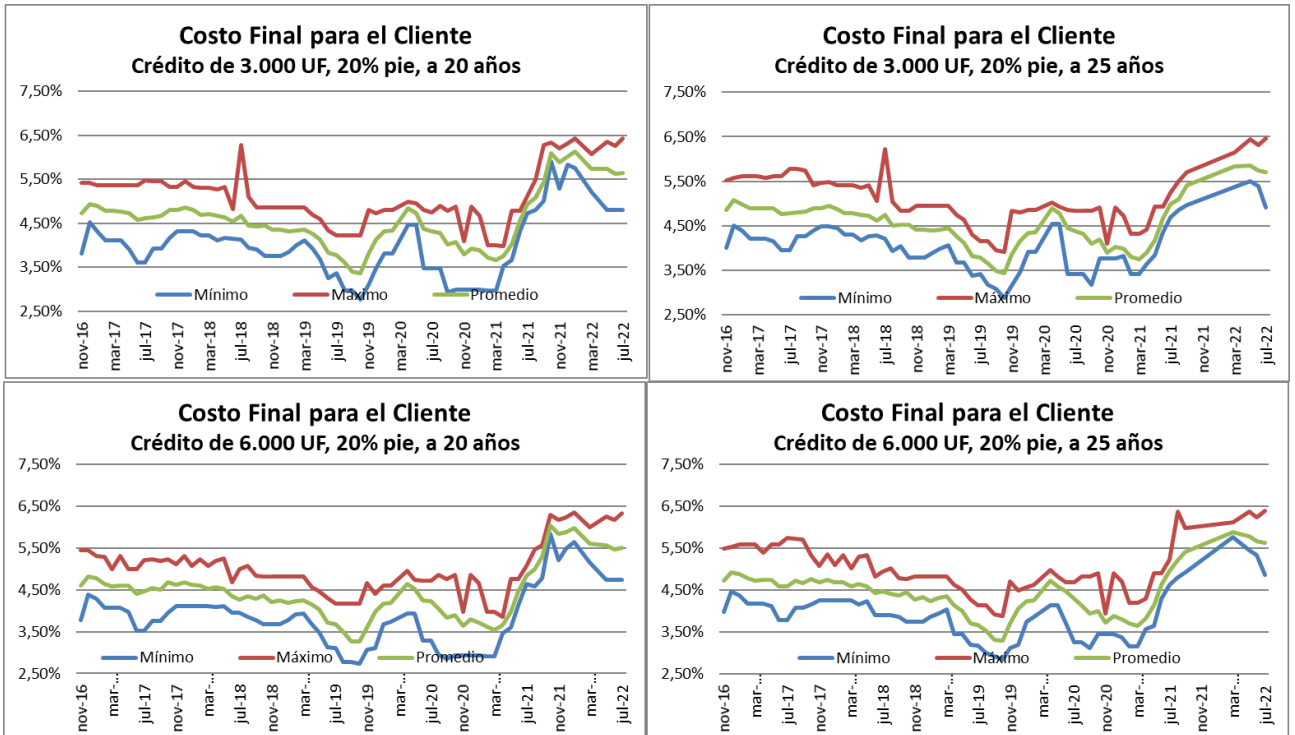
Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente	
1	BCI	27,00	66,87	4,05%	4,62%	4,86%	
2	Estado	28,22	67,81	4,50%	5,04%	5,33%	
3	Consorcio	28,38	74,13	4,65%	5,00%	5,40%	
4	Itaú	28,84	66,60	5,15%	5,28%	5,56%	
5	Security	29,80	71,70	5,34%	5,61%	5,93%	
6	Falabella	29,85	83,90	5,20%	5,63%	5,97%	
7	Scotiabank	31,10	67,33	5,33%	6,06%	6,39%	
8	Santander	No oferta para este plazo					
9	Chile	No oferta para este plazo					
10	Bice	No oferta para este plazo					
	Promedio	29,03	71,19	4,89%	5,32%	5,63%	
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.

BCI es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,86% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,39% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,89% 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+5,63% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF29,03 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF71,19.



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	(Pesos: \$100.077.000)	Tasa Fija (%)	4,50 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$20.015.400)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$80.061.600)	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	4,50%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$530.968	UF 15,9166
Opción 1	10	4,40%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$850.354	UF 25,4907
Opción 2	15	4,45%	UF 0,2088	UF 0,5242	\$634.883	UF 19,0316

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$76.059
Estudios de Títulos	\$116.756
Gastos Notariales	\$116.756
Borrador Escritura	\$91.737
Impuesto al Mutuo	\$640.500

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,06%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$127.432.221

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$200.154.000)	Tasa Fija (%)	4,50 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$40.030.800)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$160.123.200)	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	4,50%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.061.938	UF 31,8333
Opción 1	10	4,40%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.700.710	UF 50,9815
Opción 2	15	4,45%	UF 0,4176	UF 1,0485	\$1.269.764	UF 38,0632

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$96.074
Estudios de Títulos	\$116.756
Gastos Notariales	\$116.756
Borrador Escritura	\$91.737
Impuesto al Mutuo	\$1.280.999

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,06%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$254.865.244

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,63	3,91	3,91	3,85	4,05	4,20
Dividendo sin seguro en UF	28,7777	20,8286	17,5626	14,2714	12,6372	11,6264
Dividendo sin seguro en \$	960.017	694.837	585.885	476.091	421.575	387.853
Dividendo con seguro en UF	29,6408	21,6917	18,4257	15,1345	13,5003	12,4895
Dividendo con seguro en \$	988.809	723.630	614.678	504.884	450.368	416.646
Costo final del crédito (UF)	2.845,5160	3.123,6074	3.316,6339	3.632,2879	4.050,1029	4.496,2099
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,35	4,59	4,56	4,47	4,62	4,73

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: 33.359,75 al 25/07/2022

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,63	3,91	3,91	3,85	4,05	4,20
Dividendo sin seguro en UF	57,5554	41,6572	35,1253	28,5429	25,2745	23,2527
Dividendo sin seguro en \$	1.920.033	1.389.675	1.171.771	952.183	843.151	775.706
Dividendo con seguro en UF	59,2816	43,3834	36,8515	30,2691	27,0007	24,9789
Dividendo con seguro en \$	1.977.619	1.447.261	1.229.356	1.009.768	900.736	833.291
Costo final del crédito (UF)	5.691,0321	6.247,2148	6.633,2677	7.264,5758	8.100,2058	8.992,4202
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,35	4,58	4,56	4,46	4,62	4,73

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: 33.359,75 al 25/07/2022

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 80.062.464 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Modificar y...](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,81%	5,18%
Dividendo Final (con seguros) 16,1348 UF 538.247 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,77%	5,17%
Dividendo Final (con seguros) 19,2491 UF 642.138 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,81%	5,19%
Dividendo Final (con seguros) 17,1772 UF 573.020 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.855,32 UF
Renta Líquida Mensual: 63,86 UF | 2.130.249 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,1704 UF
Seguro de Incendio: 0,1278 UF
Seguro de Sismo: 0,3834 UF
Dividendo sin los Seguros : 15,4532 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 48,50 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 18,10 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 19,20 UF

Monto de Crédito Solicitado: 4.800,00 UF | 160.124.928 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Modificar y...](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,61%	4,99%
Dividendo Final (con seguros) 31,7702 UF 1.059.834 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,57%	4,98%
Dividendo Final (con seguros) 38,0264 UF 1.268.536 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,61%	5,00%
Dividendo Final (con seguros) 33,8658 UF 1.129.741 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 7.590,53 UF
Renta Líquida Mensual: 125,72 UF | 4.193.860 Pesos
(Puede complementar rentas)

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen: 0,3408 UF
Seguro de Incendio: 0,2556 UF
Seguro de Sismo: 0,7668 UF
Dividendo sin los Seguros : 30,407 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 73,90 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 24,30 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

Dividendo mensual

aproximado

 **\$534.143**
UF 16,01

Valor UF al 25/07/2022: \$ 33.359,36

Plazo del crédito	20 Años
Tasa anual	4,63%
CAE	4,99%
Dividendo sin seguros	UF 15,38
Seguro de desgravamen	UF 0,14
Seguro incendio-sismo	UF 0,47
Gastos operacionales 	\$1.407.751
Costo total crédito	UF 3.829,32

Dividendo mensual

aproximado

 **\$473.449**
UF 14,19

Valor UF al 25/07/2022: \$ 33.359,36

Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,65%
CAE	5%
Dividendo sin seguros	UF 13,56
Seguro de desgravamen	UF 0,14
Seguro incendio-sismo	UF 0,47
Gastos operacionales 	\$1.407.751
Costo total crédito	UF 4.241,35

Dividendo mensual

aproximado

 **\$1.068.286**
UF 32,02

Valor UF al 25/07/2022: \$ 33.359,36

Plazo del crédito	20 Años
Tasa anual	4,63%
CAE	4,99%
Dividendo sin seguros	UF 30,77
Seguro de desgravamen	UF 0,29
Seguro incendio-sismo	UF 0,95
Gastos operacionales 	\$2.472.902
Costo total crédito	UF 7.658,65

Dividendo mensual

aproximado

 **\$946.902**
UF 28,38

Valor UF al 25/07/2022: \$ 33.359,36

Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,65%
CAE	5%
Dividendo sin seguros	UF 27,13
Seguro de desgravamen	UF 0,29
Seguro incendio-sismo	UF 0,95
Gastos operacionales 	\$2.472.902
Costo total crédito	UF 8.482,69

5. Simulaciones banco Itaú

Mutuo Tasa Fija

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,20	4,30	4,30	4,30	4,30	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
CAE %	4,85	4,83	4,81	4,80	4,78	4,77	4,76	4,75	4,74	4,73	4,82	4,91	4,90	4,90	4,89	4,98	5,07	5,06	5,06	5,05	5,04
Dividendo UF (sin seguros)	44,29	37,64	32,89	29,34	26,59	24,39	22,60	21,11	19,85	18,78	17,97	17,28	16,57	15,95	15,39	15,02	14,70	14,30	13,93	13,60	13,30
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	51,06	44,41	39,67	36,12	33,37	31,17	29,37	27,88	26,63	25,55	24,85	24,27	23,56	22,93	22,38	22,11	21,89	21,49	21,13	20,79	20,49
Costo Total del Crédito	2.706,75	2.768,10	2.830,13	2.892,84	2.956,22	3.020,27	3.084,98	3.150,36	3.216,41	3.283,12	3.371,88	3.464,68	3.536,75	3.609,52	3.683,00	3.787,43	3.896,27	3.975,56	4.055,57	4.136,33	4.217,82
Total dividendo UF	45,10	38,45	33,70	30,15	27,40	25,20	23,41	21,92	20,66	19,59	18,78	18,09	17,38	16,76	16,20	15,83	15,51	15,11	14,74	14,41	14,11
Total dividendo \$	1.504.412	1.282.562	1.124.359	1.005.936	914.031	840.691	780.851	731.135	689.206	653.395	626.420	603.516	579.931	559.078	540.517	528.090	517.432	504.025	491.872	480.813	470.719

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaría	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	19,20	15,35
Total Gastos UF						48,61
Total Gastos \$						1.721.610

Mutuo Tasa Fija

Plazo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Tasa Crédito %	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,20	4,30	4,30	4,30	4,30	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
CAE %	4,85	4,83	4,81	4,80	4,78	4,77	4,76	4,75	4,74	4,73	4,82	4,91	4,90	4,90	4,89	4,98	5,07	5,06	5,06	5,05	5,04
Dividendo UF (sin seguros)	88,57	75,27	65,79	58,69	53,18	48,78	45,19	42,21	39,70	37,55	35,94	34,56	33,15	31,90	30,79	30,04	29,40	28,60	27,87	27,21	26,60
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	102,13	88,83	79,34	72,24	66,73	62,34	58,75	55,77	53,25	51,11	49,70	48,53	47,12	45,87	44,75	44,22	43,78	42,98	42,25	41,59	40,98
Costo Total del Crédito	5.413,49	5.536,20	5.660,26	5.785,67	5.912,42	6.040,52	6.169,95	6.300,71	6.432,81	6.566,22	6.743,75	6.929,35	7.073,47	7.219,02	7.365,97	7.574,84	7.792,51	7.951,08	8.111,14	8.272,63	8.435,60
Total dividendo UF	90,19	76,89	67,41	60,31	54,80	50,40	46,81	43,83	41,32	39,17	37,56	36,18	34,77	33,52	32,41	31,66	31,02	30,22	29,49	28,83	28,22
Total dividendo \$	3.008.827	2.565.125	2.248.718	2.011.873	1.828.063	1.681.385	1.561.702	1.462.271	1.378.412	1.306.793	1.252.837	1.207.028	1.159.865	1.118.156	1.081.037	1.056.177	1.034.867	1.008.050	983.741	961.627	941.438

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaría	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	2,50	4,28	4,28	3,00	38,40	15,35
Total Gastos UF						67,81
Total Gastos \$						2.362.110

6. Simulaciones banco Scotiabank

15 años		20 años		25 años		20 años		25 años	
Valor del Dividendo con Seguros		\$574.892		UF 17,233		Valor del Dividendo con Seguros		\$520.524	
								UF 15,604	
Monto del Crédito	Valor vivienda	\$80.062.464	\$100.078.080	UF 2.400	UF 3.000	Monto del Crédito	Valor vivienda	\$80.062.464	\$100.078.080
								UF 2.400	UF 3.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	\$20.015.616	240 (20 años)	UF 600		Monto del Pie	Nº Dividendos	\$20.015.616	300 (25 años)
								UF 600	
Meses de gracia	Tasa anual	0	5,25%			Meses de gracia	Tasa anual	0	5,37%
CAE:	Seguro	6,03%	Desgravamen	0,139UF		CAE:	Seguro	6,1%	Desgravamen
									0,139UF
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	0,99UF	\$137.514.034	UF 4.122,202		Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	0,99UF	\$155.612.809
									UF 4.664,742
Valor del Dividendo con Seguros		\$1.146.334		UF 34,363		Valor del Dividendo con Seguros		\$1.037.388	
								UF 31,097	
Monto del Crédito	Valor vivienda	\$160.124.928	\$200.156.160	UF 4.800	UF 6.000	Monto del Crédito	Valor vivienda	\$160.124.928	\$200.156.160
								UF 4.800	UF 6.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	\$40.031.232	240 (20 años)	UF 1.200		Monto del Pie	Nº Dividendos	\$40.031.232	300 (25 años)
								UF 1.200	
Meses de gracia	Tasa anual	0	5,21%			Meses de gracia	Tasa anual	0	5,33%
CAE:	Seguro	6%	Desgravamen	0,278UF		CAE:	Seguro	6,06%	Desgravamen
									0,278UF
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	1,98UF	\$274.198.331	UF 8.219,532		Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	1,98UF	\$310.125.275
									UF 9.296,5

7. Simulaciones banco Falabella

Resultado simulación

Plazo (años)	20
Nro. de dividendos efectivos totales	240
Tasa final	5,11 %
Dividendo neto (UF)	UF 15,9233
Total dividendo (UF)	UF 16,6082
Total dividendo (\$)	\$ 554.199
CAE	5,58 %
Costo total hipotecario	UF 3.987,3682
Gastos operacionales	UF 46,7000
Desgravamen	0,22
Incendio y sismo	0,46
Valor UF 25/07/2022	33.369

Resultado simulación

Plazo (años)	25
Nro. de dividendos efectivos totales	300
Tasa final	5,20 %
Dividendo neto (UF)	UF 14,2418
Total dividendo (UF)	UF 14,9267
Total dividendo (\$)	\$ 498.089
CAE	5,63 %
Costo total hipotecario	UF 4.476,8552
Gastos operacionales	UF 46,7000
Desgravamen	0,22
Incendio y sismo	0,46
Valor UF 25/07/2022	33.369

Resultado simulación

Plazo (años)	20
Nro. de dividendos efectivos totales	240
Tasa final	5,11 %
Dividendo neto (UF)	UF 31,8466
Total dividendo (UF)	UF 33,2164
Total dividendo (\$)	\$ 1.108.398
CAE	5,58 %
Costo total hipotecario	UF 7.974,7352
Gastos operacionales	UF 83,9000
Desgravamen	0,45
Incendio y sismo	0,92
Valor UF 25/07/2022	33.369

Resultado simulación

Plazo (años)	25
Nro. de dividendos efectivos totales	300
Tasa final	5,20 %
Dividendo neto (UF)	UF 28,4837
Total dividendo (UF)	UF 29,8535
Total dividendo (\$)	\$ 996.181
CAE	5,63 %
Costo total hipotecario	UF 8.953,6844
Gastos operacionales	UF 83,9000
Desgravamen	0,45
Incendio y sismo	0,92
Valor UF 25/07/2022	33.369

8. Simulaciones banco Consorcio:

18 AÑOS

Tasa Fija
5,2%

Dividendo **tasa fija**
\$577.784
17,32 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,34%

Costo Total Crédito
3.741 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,07 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,27 UF

20 AÑOS

Tasa Fija
5,2%

Dividendo **tasa fija**
\$543.424
16,29 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,34%

Costo Total Crédito
3.909 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,07 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,27 UF

25 AÑOS

Tasa Fija
5,3%

Dividendo **tasa fija**
\$487.714
14,62 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,42%

Costo Total Crédito
4.386 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,07 UF
Incendio + Adic. Sismo 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	\$83.398
Estudio de Títulos	\$133.437
Confeción de Escritura	\$83.398
Notaría	\$100.078
Impuesto al Mutuo	\$640.500
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$440.677

18 AÑOS

Tasa Fija
5,05%

Dividendo **tasa fija**
\$1.143.225
34,27 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,2%

Costo Total Crédito
7.402 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,14 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,55 UF

20 AÑOS

Tasa Fija
5,05%

Dividendo **tasa fija**
\$1.074.171
32,2 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,19%

Costo Total Crédito
7.728 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,14 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,55 UF

25 AÑOS

Tasa Fija
5,15%

Dividendo **tasa fija**
\$962.084
28,84 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,28%

Costo Total Crédito
8.652 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,14 UF
Incendio + Adic. Sismo 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	\$83.398
Estudio de Títulos	\$133.437
Confeción de Escritura	\$83.398
Notaría	\$100.078
Impuesto al Mutuo	\$1.280.999
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$540.422
TOTAL	\$2.221.733

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad <small>\$200.156.160</small>	Pie <small>\$40.031.232</small>
<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>\$160.124.928</small>	
<small>UF600</small>	<small>UF4.800</small>

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

Dividendo Total (Dividendo + Seguros) <small>\$1.030.804</small>	Ingreso Mínimo Requerido <small>\$4.116.545</small>
<input type="text" value="UF30,9"/>	<input type="text" value="UF123,4"/>

	Tasa Interés Anual 4,40%	CAE 4,65%
--	---	----------------------------

Detalle del financiamiento

80% Financiamiento

UF76,8 Gastos Operacionales ⓘ
\$2.562.734

UF7.390,4 Costo Total del Crédito
\$246.538.080

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 **\$556.931**

Volver a simular

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

Fecha simulación	25/07/2022	
Valor UF	UF 33.359,36	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 100.078.080	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 80.062.464	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 20.015.616	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	5,64 %	
Costo total del crédito		UF 3.999,7692

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 537.886	UF 16,124
Seguro incendio y sismo	\$ 14.561	UF 0,4365
Seguro desgravamen	\$ 4.483	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 556.931	UF 16,6949
Renta mínima	\$ 2.168.668	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 90.070	UF 2,70
Legales	\$ 183.476	UF 5,50
Notaría	\$ 116.757	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 640.499	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 360.281	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.391.083	UF 41,70

Tu dividendo total mensual sería **\$497.117**

Volver a simular

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

Fecha simulación	25/07/2022	
Valor UF	UF 33.359,36	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 100.078.080	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 80.062.464	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 20.015.616	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	5,61 %	
Costo total del crédito		UF 4.460,9972

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 478.072	UF 14,331
Seguro incendio y sismo	\$ 14.561	UF 0,4365
Seguro desgravamen	\$ 4.483	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 497.117	UF 14,9019
Renta mínima	\$ 2.001.562	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 90.070	UF 2,70
Legales	\$ 183.476	UF 5,50
Notaría	\$ 116.757	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 640.499	UF 19,20

Tu dividendo total mensual sería **\$1.113.865**

Volver a simular

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

Fecha simulación	25/07/2022	
Valor UF	UF 33.359,36	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 200.156.160	UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 160.124.928	UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 40.031.232	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	5,64 %	
Costo total del crédito		UF 7.999,5385

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 1.075.775	UF 32,2481
Seguro incendio y sismo	\$ 29.123	UF 0,873
Seguro desgravamen	\$ 8.966	UF 0,2688
Dividendo total	\$ 1.113.865	UF 33,3899
Renta mínima	\$ 4.337.348	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 90.070	UF 2,70
Legales	\$ 183.476	UF 5,50
Notaría	\$ 116.757	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.280.999	UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 720.562	UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.391.864	UF 71,70

Tu dividendo total mensual sería **\$994.235**

[Volver a simular](#)

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

Fecha simulación	25/07/2022	
Valor UF	UF 33.359,36	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 200.156.160	UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 160.124.928	UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 40.031.232	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	5,61 %	
Costo total del crédito		UF 8.921,9926

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	5,34%	
Dividendo sin seguro	\$ 956.145	UF 28,662
Seguro incendio y sismo	\$ 29.123	UF 0,873
Seguro desgravamen	\$ 8.966	UF 0,2688
Dividendo total	\$ 994.235	UF 29,8038
Renta mínima	\$ 3.871.512	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 90.070	UF 2,70
Legales	\$ 183.476	UF 5,50
Notaría	\$ 116.757	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.280.999	UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 720.562	UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.391.864	UF 71,70



MIMEJORTASA