

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking marzo 2023



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 2023

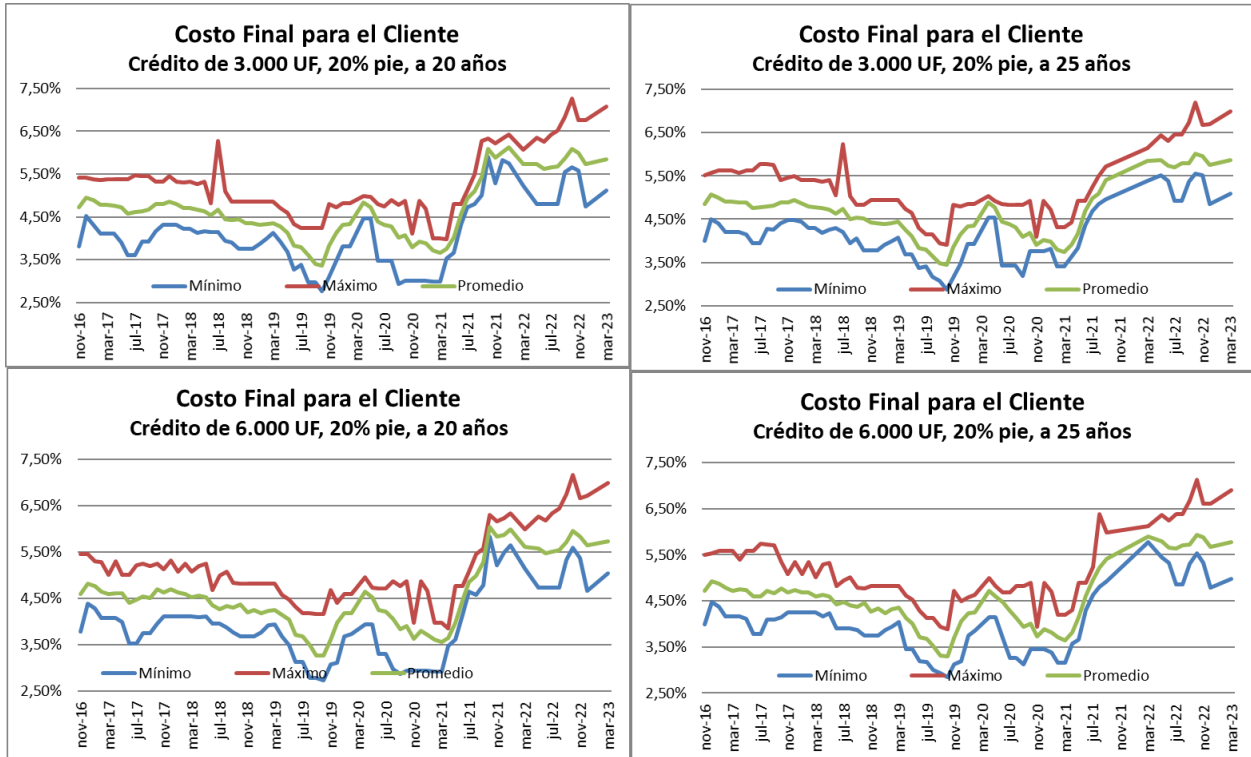
- Muestra: 10 bancos que concentran el 99,87% del stock de montos de créditos hipotecarios.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 21 de marzo 2023.
- Objetivos:
 - Determinar si la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por 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 y 25 años.
 - 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 años y 25 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es **UF+ 6,63% anual**.



Se apareció marzo... costo de hipotecarios sigue al alza

Llegó marzo y con ello un aumento en el costo final de los créditos hipotecarios en relación a cierre de 2022. Y en una perspectiva más amplia, el nivel de tasas sigue en la tendencia al alza observada desde octubre 2019. A partir del estallido social (y posteriormente potenciado con la pandemia del Covid 19), las tasas comenzaron a subir, con una pausa en mayo 2020-marzo 2021. Los siguientes gráficos muestran a evolución que ha tenido el costo final del crédito para los 4 ejercicios a los cuales le hacemos seguimiento:



Al aumento de la tasa de interés en los créditos hipotecarios se agrega la inflación que hemos tenido en el último tiempo. Ambos efectos son adversos para las personas que desean comprar una vivienda.

A continuación, presentamos las principales cifras que describen lo que ha pasado con los hipotecarios desde octubre 2019, en lo relativo a inflación y alza de tasas para el caso de los ejercicios a los cuales les hacemos seguimiento.

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

El costo final para el cliente alcanzó en marzo 2023 un promedio de UF+5,85% anual, mayor que el costo de UF+5,74% anual de diciembre 2022. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,45 (\$585.309). En octubre 2019, el mismo era UF 13,43 (\$377.000). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$208.309, es decir, un 55,3% en el período. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 26,8% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 28,5%.

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

Banco	oct-19	mar-21	mar-22	dic-22	mar-23	Variación oct. 2019-marzo. 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,34%	3,59%	5,86%	5,57%	5,76%	242,3
Chile	3,12%	3,71%	5,56%	5,36%	5,40%	228,5
Consorcio	3,37%	3,78%	5,82%	5,58%	5,82%	245,2
Estado	3,12%	2,98%	5,22%	4,74%	5,12%	199,4
Falabella	3,39%	3,98%		6,76%	6,19%	279,4
Itaú	3,38%	3,64%	6,07%	5,77%	5,71%	232,9
Santander	2,76%	3,48%	5,76%	5,45%	5,56%	280,6
Scotiabank	4,23%	3,81%	5,88%	6,74%	7,08%	285,1
Security	3,96%	4,00%			6,00%	204,2
Promedio	3,36%	3,66%	5,74%	5,74%	5,85%	248,5
Máximo	4,23%	4,00%	6,07%	6,76%	7,08%	
Mínimo	2,76%	2,98%	5,22%	4,74%	5,12%	
Div UF	13,43	13,78	16,32	16,32	16,45	3,01
Div \$	\$ 377.000	\$ 404.719	\$ 517.181	\$ 570.669	\$ 585.309	\$ 208.309
CTC en UF	3.224	3.306	3.916	3.916	3.947	723

Renta mínima	\$ 1.507.998	\$ 1.618.877	\$ 2.068.724	\$ 2.282.678	\$ 2.341.234
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, 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 723 en todo el período + la inflación (es decir, \$25,7 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.507.998; hoy, la renta mínima es de \$2.341.234.



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

El costo final para el cliente alcanzó en marzo 2023 un promedio de UF+5,86% anual, mayor que el costo de UF+5,75% anual de diciembre 2022. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,30 (\$524.866). En octubre 2019, el mismo era UF 11,64 (\$326.667). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$198.199, es decir, un 60,7% en el período. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 26,8% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 33,9%.

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

Banco	oct-19	mar-21	mar-22	dic-22	mar-23	Variación oct. 2019-marzo. 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,44%	3,64%	6,14%	5,49%	5,66%	222,0
Chile	3,30%	3,69%				
Consortio	3,42%	3,83%	5,97%	5,52%	5,87%	245,4
Estado	3,55%	3,41%	5,38%	4,85%	5,09%	153,5
Falabella	3,44%	4,32%		6,46%	6,13%	269,9
Itaú	3,50%	3,67%		5,79%	5,69%	218,9
Santander	2,88%	3,47%		5,42%	5,54%	265,9
Scotiabank	3,74%	3,80%	5,86%	6,69%	7,00%	325,8
Security	3,91%	3,94%			5,94%	203,5
Promedio	3,44%	3,75%	5,84%	5,75%	5,86%	243,0
Máximo	3,91%	4,32%	6,14%	6,69%	7,00%	
Mínimo	2,88%	3,41%	5,38%	4,85%	5,09%	
Div UF	11,64	12,02	14,73	14,59	16,30	4,66
Div \$	\$ 326.667	\$ 353.239	\$ 467.013	\$ 510.360	\$ 524.866	\$ 198.199
CTC en UF	3.492	3.607	4.420	4.378	4.889	1397,25

Renta mínima	\$ 1.306.668	\$ 1.412.955	\$ 1.868.052	\$ 2.041.442	\$ 2.099.463
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 1.397,25 en todo el período + la inflación (esto es, \$49,7 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.306.668; hoy, la renta mínima es de \$2.099.463.



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

El costo final para el cliente alcanzó en marzo 2023 un promedio de UF+5,74% anual, mayor que el costo de UF+5,64% anual de diciembre 2022. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 32,75 (\$1.165.320). En octubre 2019, el mismo era UF 26,71 (\$749.726). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$415.594, es decir, un 55,4% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 26,8% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 28,6%.

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

Banco	oct-19	mar-21	mar-22	dic-22	mar-23	Variación oct. 2019-marzo. 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,19%	3,56%	5,83%	5,54%	5,73%	253,9
Bice	2,78%	3,31%	5,49%			
Chile	3,07%	3,61%	5,30%	5,10%	5,14%	206,6
Consorcio	3,12%	3,51%	5,61%	5,37%	5,47%	235,1
Estado	3,03%	2,91%	5,15%	4,66%	5,04%	200,7
Falabella	3,27%	3,85%		6,72%	6,15%	287,9
Itaú	3,31%	3,57%	5,99%	5,69%	5,64%	232,8
Santander	2,73%	3,45%	5,72%	5,41%	5,53%	279,7
Scotiabank	4,16%	3,74%	5,80%	6,64%	6,99%	283,1
Security	3,93%	3,97%			5,97%	203,6
Promedio	3,26%	3,55%	5,61%	5,64%	5,74%	247,9
Máximo	4,16%	3,97%	5,99%	6,72%	6,99%	
Mínimo	2,73%	2,91%	5,15%	4,66%	5,04%	
Div UF	26,71	27,38	32,44	32,51	32,75	6,03
Div \$	\$ 749.726	\$ 804.448	\$ 1.028.359	\$ 1.137.064	\$ 1.165.320	\$ 415.594
CTC en UF	6.411	6.572	7.786	7.802	7.859	1.448

Renta mínima	\$ 2.998.905	\$ 3.217.793	\$ 4.113.436	\$ 4.548.256	\$ 4.661.281
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 1.448 en todo el período + la inflación (esto es, \$51,5 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$2.998.905; hoy, la renta mínima es de \$4.661.281.



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

El costo final para el cliente alcanzó en marzo 2023 un promedio de UF+5,77% anual. El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,37 (\$1.045.194). En octubre 2019, el mismo era UF 23,03 (\$646.291). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$398.904, es decir, un 61,7% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 26,8% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 34,9%.

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

Banco	oct-19	mar-21	mar-22	dic-22	mar-23	Variación oct. 2019-marzo. 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,27%	3,62%	6,12%	5,46%	5,64%	236,8
Bice	3,00%	3,66%				
Chile	3,26%	3,60%				
Consorcio	3,18%	3,57%	5,77%	5,33%	5,53%	234,9
Estado	3,28%	3,16%		4,79%	4,98%	170,1
Falabella	3,32%	4,20%		6,43%	6,10%	278,5
Itaú	3,44%	3,61%		5,72%	5,62%	218,4
Santander	2,85%	3,45%		5,40%	5,51%	265,2
Scotiabank	3,51%	3,75%	5,78%	6,60%	6,91%	339,9
Security	3,88%	3,92%			5,91%	202,9
Promedio	3,30%	3,65%	5,89%	5,68%	5,77%	247,5
Máximo	3,88%	4,20%	6,12%	6,60%	6,91%	
Mínimo	2,85%	3,16%	5,77%	4,79%	4,98%	
Div UF	23,03	23,89	29,72	29,11	29,37	6,34
Div \$	\$ 646.291	\$ 701.922	\$ 941.911	\$ 1.018.318	\$ 1.045.194	\$ 398.904
CTC en UF	6.908	7.168	8.915	8.734	8.811	1.903

Renta mínima	\$ 2.585.162	\$ 2.807.690	\$ 3.767.643	\$ 4.073.270	\$ 4.180.777
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobrepago de UF 1.903 en todo el período + la inflación (esto es, \$67,7 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 \$2.585.162; hoy, la renta mínima es de \$4.180.777.



Resumen de aumento en el dividendo mensual

Resumen efecto Tasa + Inflación, oct 2019 - marzo 2023

	Tasa de interés	Inflación	Efecto total: aumento en el dividendo mensual
3.000 UF, 20% pie, 20 años	28,5%	26,8%	55,3%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	33,9%	26,8%	60,7%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	28,6%	26,8%	55,4%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	34,9%	26,8%	61,7%
Promedio	31,5%	26,8%	58,3%

Renta mínima requerida

	oct-19	mar-23	Aumento \$	Aumento %
3.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 1.507.998	\$ 2.341.234	\$ 833.236	55,3%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 1.306.668	\$ 2.099.463	\$ 792.796	60,7%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 2.998.905	\$ 4.661.281	\$ 1.662.376	55,4%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 2.585.162	\$ 4.180.777	\$ 1.595.615	61,7%



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	15,52	47,67	4,10%	4,76%	5,12%
2	Chile	15,87	48,90	4,60%	4,98%	5,40%
3	Santander	16,05	52,31	4,55%	5,16%	5,56%
4	Itaú	16,27	47,65	4,75%	5,31%	5,71%
5	BCI	16,36	43,46	4,90%	5,25%	5,76%
6	Consortio	16,44	43,90	5,30%	5,45%	5,82%
7	Security	16,67	42,70	5,34%	5,63%	6,00%
8	Falabella	16,79	59,98	5,25%	5,65%	6,19%
9	Scotiabank	18,04	sin info	5,87%	6,61%	7,08%
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,45	48,32	4,96%	5,42%	5,85%

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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,12%; Scotiabank es el más caro con UF+7,08% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,96% 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+5,85% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,45 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 48,32.



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	13,71	47,67	4,15%	4,78%	5,09%
2	Santander	14,28	52,31	4,60%	5,18%	5,54%
3	BCI	14,50	43,46	4,88%	5,22%	5,66%
4	Itaú	14,51	47,65	4,80%	5,33%	5,69%
5	Consortio	14,78	43,90	5,40%	5,53%	5,87%
6	Security	14,88	42,70	5,34%	5,63%	5,94%
7	Falabella	15,03	59,98	5,28%	5,66%	6,13%
8	Scotiabank	16,30	sin info	5,87%	6,57%	7,00%
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	14,75	48,24	5,04%	5,49%	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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,09% anual; Scotiabank es el más caro con UF+7,00% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,04% 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 UF14,75 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 48,24.



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	31,05	66,87	4,10%	4,76%	5,04%
2	Chile	31,25	72,90	4,40%	4,79%	5,14%
5	Consorcio	32,13	65,61	5,00%	5,17%	5,47%
7	Santander	32,10	91,31	4,55%	5,16%	5,53%
4	Itaú	32,55	66,85	4,75%	5,31%	5,64%
6	BCI	32,72	75,39	4,90%	5,25%	5,73%
9	Security	33,35	72,70	5,34%	5,63%	5,97%
3	Falabella	33,58	106,27	5,25%	5,65%	6,15%
8	Scotiabank	35,98	sin info	5,83%	6,57%	6,99%
10	Bice	Sin info				
	Promedio	32,75	77,24	4,90%	5,37%	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.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,04% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,99% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,90% 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+5,74% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF32,75 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF77,24.



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	27,30	66,87	4,10%	4,73%	4,98%
2	Santander	28,56	91,31	4,60%	5,18%	5,51%
3	Consorcio	28,77	65,61	5,10%	5,25%	5,53%
4	Itaú	29,02	66,85	4,80%	5,33%	5,62%
5	BCI	29,01	75,39	4,88%	5,22%	5,64%
6	Security	29,76	72,70	5,34%	5,60%	5,91%
7	Falabella	30,06	106,27	5,28%	5,66%	6,10%
8	Scotiabank	32,48	77,00	5,83%	6,53%	6,91%
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este plazo				
	Promedio	29,37	77,75	4,99%	5,44%	5,77%

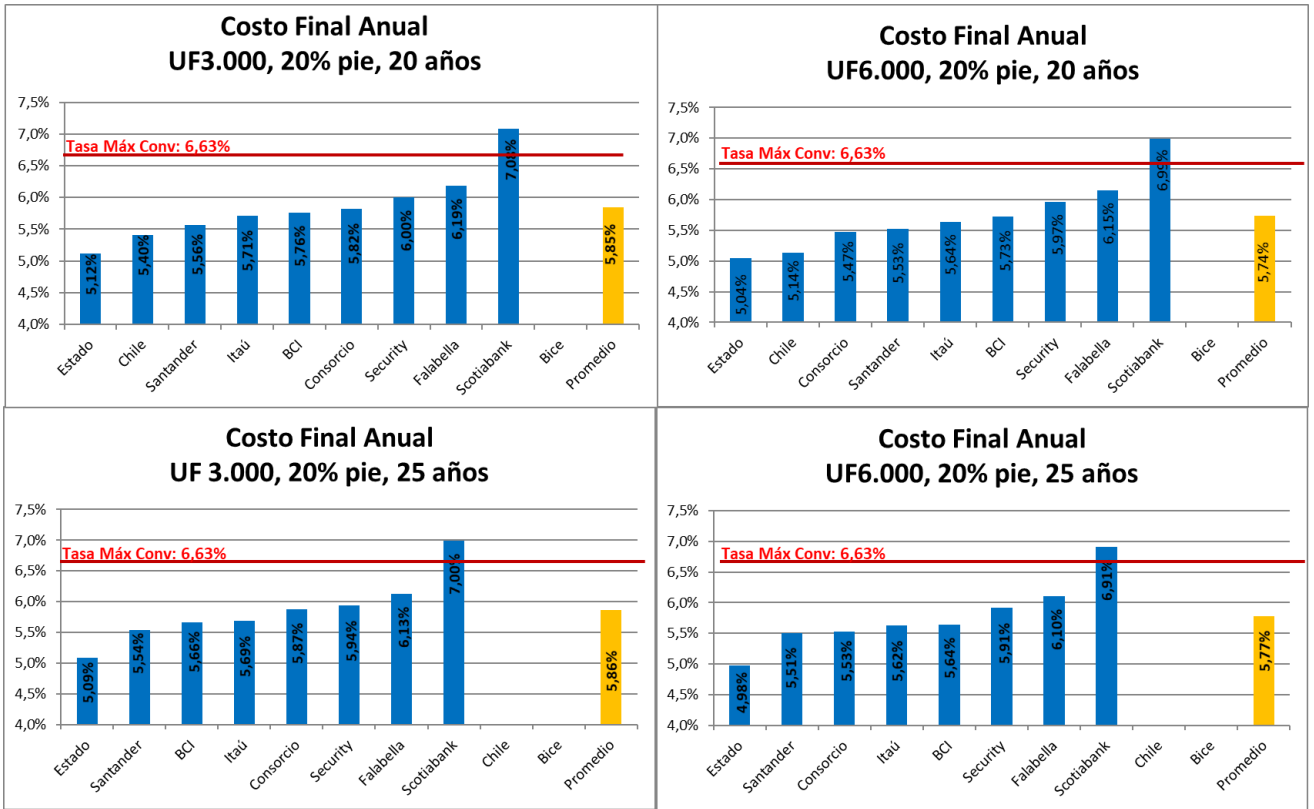
Fuente: elaboración propia (www.mimejortasa.cl) en base a simulaciones de página web de los bancos.

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente.

Estado el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,98% anual; Scotiabank es el más caro con UF+6,91% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+4,99% 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+5,77% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF29,37 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF77,75.



Resumen de ranking en 4 ejercicios de créditos



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000 (Pesos: \$106.761.000)	Tasa Fija (%)	4,55 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600 (Pesos: \$21.352.200)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400 (Pesos: \$85.408.800)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años	Región	Región Metropolitana
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 0,5924	\$571.157	UF 16,0496
Opción 1	15	4,50%	UF 0,2088	UF 0,5924	\$681.882	UF 19,161
Opción 2	25	4,60%	UF 0,2088	UF 0,5924	\$508.104	UF 14,2778

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$105.872
Estudios de Títulos	\$148.219
Gastos Notariales	\$124.554
Borrador Escritura	\$116.458
Impuesto al Mutuo	\$683.270

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,16%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$137.077.554

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000 (Pesos: \$106.761.000)	Tasa Fija (%)	4,60 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600 (Pesos: \$21.352.200)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400 (Pesos: \$85.408.800)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	25 años	Región	Región Metropolitana
Porcentaje de Financiamiento	80%		

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	25	4,60%	UF 0,2088	UF 0,5924	\$508.104	UF 14,2778
Opción 1	20	4,55%	UF 0,2088	UF 0,5924	\$571.157	UF 16,0496
Opción 2	30	4,65%	UF 0,2088	UF 0,5924	\$468.912	UF 13,1765

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$105.872
Estudios de Títulos	\$148.219
Gastos Notariales	\$124.554
Borrador Escritura	\$116.458
Impuesto al Mutuo	\$683.270

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,18%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$152.431.049

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$213.522.000)	Tasa Fija (%)	4,55 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$42.704.400)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$170.817.600)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años		Región	Región Metropolitana
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 1,1848	\$1.142.317	UF 32,0993
Opción 1	15	4,50%	UF 0,4176	UF 1,1848	\$1.363.767	UF 38,3221
Opción 2	25	4,60%	UF 0,4176	UF 1,1848	\$1.016.204	UF 28,5555

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$127.046
Estudios de Títulos	\$148.219
Gastos Notariales	\$124.554
Borrador Escritura	\$116.458
Impuesto al Mutuo	\$1.366.539

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,16%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$274.155.961

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$213.522.000)	Tasa Fija (%)	4,60 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$42.704.400)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$170.817.600)	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	25 años		Región	Región Metropolitana
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	25	4,60%	UF 0,4176	UF 1,1848	\$1.016.204	UF 28,5555
Opción 1	20	4,55%	UF 0,4176	UF 1,1848	\$1.142.317	UF 32,0993
Opción 2	30	4,65%	UF 0,4176	UF 1,1848	\$937.824	UF 26,353

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$127.046
Estudios de Títulos	\$148.219
Gastos Notariales	\$124.554
Borrador Escritura	\$116.458
Impuesto al Mutuo	\$1.366.539

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	5,18%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$304.861.031

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	4,45	4,25	4,15	4,10	4,15	4,20
Dividendo sin seguro en UF	29,6598	21,2106	17,8406	14,5751	12,7651	11,6264
Dividendo sin seguro en \$	1.054.111	753.826	634.053	517.998	453.673	413.201
Dividendo con seguro en UF	30,6093	22,1601	18,7901	15,5246	13,7146	12,5759
Dividendo con seguro en \$	1.087.856	787.572	667.799	551.743	487.419	446.947
Costo final del crédito (UF)	2.938,4964	3.191,0599	3.382,2090	3.725,8930	4.114,3944	4.527,3139
Carga Anual Equivalente (CAE)	5,20	4,97	4,86	4,76	4,78	4,79

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: 35.540,01 al 21/03/2023

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	4,40	4,20	4,10	4,10	4,10	4,15
Dividendo sin seguro en UF	59,2115	42,3085	35,5650	29,1501	25,4022	23,1187
Dividendo sin seguro en \$	2.104.378	1.503.646	1.263.980	1.035.995	902.796	821.638
Dividendo con seguro en UF	61,1105	44,2075	37,4640	31,0491	27,3012	25,0177
Dividendo con seguro en \$	2.171.869	1.571.136	1.331.470	1.103.486	970.287	889.128
Costo final del crédito (UF)	5.866,6104	6.365,8853	6.743,5160	7.451,7859	8.190,3735	9.006,3605
Carga Anual Equivalente (CAE)	5,15	4,92	4,81	4,76	4,73	4,74

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: 35.540,01 al 21/03/2023

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 85.408.704 Pesos

Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija

Propiedad: Casa

[Mostrar](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,60%	4,98%
Dividendo Final (con seguros) 15,8727 UF 564.861 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,65%	5,05%
Dividendo Final (con seguros) 19,1074 UF 679.974 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,60%	4,99%
Dividendo Final (con seguros) 16,9207 UF 602.156 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.792,78 UF
Renta Líquida Mensual: 62,81 UF | 2.235.184 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 : 15,1911 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 48,90 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 6,00 UF
Inscripción Conservador: 18,00 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 19,20 UF

Monto de Crédito Solicitado: 4.800,00 UF | 170.817.408 Pesos

Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija

Propiedad: Casa

[Mostrar](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	4,40%	4,79%
Dividendo Final (con seguros) 31,2498 UF 1.112.085 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
15 años	4,45%	4,86%
Dividendo Final (con seguros) 37,7446 UF 1.343.216 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo	Tasa Anual	CAE*
18 años	4,40%	4,80%
Dividendo Final (con seguros) 33,3562 UF 1.187.046 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 7.465,35 UF
Renta Líquida Mensual: 123,64 UF | 4.399.823 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 : 29,8866 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 72,90 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 6,00 UF
Inscripción Conservador: 22,80 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

Dividendo mensual
aproximado

 **\$582.259**
UF 16,36

Valor UF al 21/03/2023: \$ 35.586,96

Plazo del crédito	20 Años
Tasa anual	4,9%
CAE	5,25%
Dividendo sin seguros	UF 15,73
Seguro de desgravamen	UF 0,14
Seguro incendio-sismo	UF 0,47
Gastos operacionales 	\$1.546.612
Costo total crédito	UF 3.913,44

Dividendo mensual
aproximado

 **\$516.210**
UF 14,5

Valor UF al 21/03/2023: \$ 35.586,96

Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,88%
CAE	5,22%
Dividendo sin seguros	UF 13,88
Seguro de desgravamen	UF 0,14
Seguro incendio-sismo	UF 0,47
Gastos operacionales 	\$1.546.612
Costo total crédito	UF 4.335,49

Dividendo mensual
aproximado

 **\$1.164.519**
UF 32,72

Valor UF al 21/03/2023: \$ 35.586,96

Plazo del crédito	20 Años
Tasa anual	4,9%
CAE	5,25%
Dividendo sin seguros	UF 31,47
Seguro de desgravamen	UF 0,29
Seguro incendio-sismo	UF 0,95
Gastos operacionales 	\$2.682.889
Costo total crédito	UF 7.826,89

Dividendo mensual
aproximado

 **\$1.032.420**
UF 29,01

Valor UF al 21/03/2023: \$ 35.586,96

Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	4,88%
CAE	5,22%
Dividendo sin seguros	UF 27,76
Seguro de desgravamen	UF 0,29
Seguro incendio-sismo	UF 0,95
Gastos operacionales 	\$2.682.889
Costo total crédito	UF 8.670,98

5. Simulaciones banco Itaú

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
2.400UF / \$85.408.704	16,27UF / \$579.087	4,75%	20 años
Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,31%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	19,2	14,39	47,65UF / \$1.695.719

Otros datos de la simulación						
Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	15,46	18	63	16,27	22,91	3894,13

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
2.400UF / \$85.408.704	14,51UF / \$516.383	4,8%	25 años
Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,33%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	19,2	14,39	47,65UF / \$1.695.719

Otros datos de la simulación						
Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	13,7	18	63	14,51	21,2	4338,47

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
4.800UF / \$170.817.408	32,55UF / \$1.158.178	4,75%	20 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,31%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	38,4	14,39	66,85UF / \$2.378.988

Otros datos de la simulación						
Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	30,93	36	126	32,55	45,82	7788,21

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
4.800UF / \$170.817.408	29,02UF / \$1.032.769	4,8%	25 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,33%

Gastos operacionales

Ítem	Tasación	Estudio de títulos	Borrador de la escritura	Notaría	Impuesto al crédito	Conservador de Bienes Raíces	Total de gastos
Monto UF	2,5	4,28	4,28	3	38,4	14,39	66,85UF / \$2.378.988

Otros datos de la simulación						
Ítem	Dividendo sin seguros	Seguro desgravamen	Seguro de incendio y sismo	Total dividendo con seguros	Primer dividendo	Costo total del crédito
Monto UF	27,4	36	126	29,02	42,4	8676,9

6. Simulaciones banco Scotiabank

Valor del Dividendo con Seguros		Valor del Dividendo con Seguros	
\$642.136		\$579.943	
UF 18,044		UF 16,297	
Monto del Crédito	Valor vivienda	Monto del Crédito	Valor vivienda
\$85.408.704	\$106.760.880	\$85.408.704	\$106.760.880
UF 2.400	UF 3.000	UF 2.400	UF 3.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	Monto del Pie	Nº Dividendos
\$21.352.176	240 (20 años)	\$21.352.176	300 (25 años)
UF 600		UF 600	
Meses de gracia	Tasa anual	Meses de gracia	Tasa anual
0	5,87%	0	5,87%
CAE:	Seguro	CAE:	Seguro
6,61%	Desgravamen	6,57%	Desgravamen
	0,139UF		0,139UF
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito
0,99UF	\$153.632.941	0,99UF	\$173.415.538
	UF 4.317,113		UF 4.873,008
< 15 años 20 años 25 años >		< 20 años 25 años >	
Valor del Dividendo con Seguros		Valor del Dividendo con Seguros	
\$1.280.514		\$1.155.907	
UF 35,983		UF 32,481	
Monto del Crédito	Valor vivienda	Monto del Crédito	Valor vivienda
\$170.817.408	\$213.521.760	\$170.817.408	\$213.521.760
UF 4.800	UF 6.000	UF 4.800	UF 6.000
Monto del Pie	Nº Dividendos	Monto del Pie	Nº Dividendos
\$42.704.352	240 (20 años)	\$42.704.352	300 (25 años)
UF 1.200		UF 1.200	
Meses de gracia	Tasa anual	Meses de gracia	Tasa anual
0	5,83%	0	5,83%
CAE:	Seguro	CAE:	Seguro
6,57%	Desgravamen	6,53%	Desgravamen
	0,278UF		0,278UF
Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito	Seguro Incendio y Sismo	Costo total de crédito
1,98UF	\$306.362.358	1,98UF	\$345.635.167
	UF 8.608,838		UF 9.712,411

7. Simulaciones banco Falabella

Detalles de Simulación a 20 Años			✕
Valor Cuota			
\$ 597.562 UF 16,7916			
5,65%	5,25%	80%	
CAE	Tasa Anual	Financiamiento	
Condiciones Generales			
Detalle de Gastos operacionales			
Detalle Seguros Voluntarios			
Desgravamen Mas Itp		\$ 5.552	UF 0,1560
Incendio Mas Sismo		\$ 16.430	UF 0,4617

Detalles de Simulación a 25 Años			✕
Valor Cuota			
\$ 534.915 UF 15,0312			
5,66%	5,28%	80%	
CAE	Tasa Anual	Financiamiento	
Condiciones Generales			
Detalle de Gastos operacionales			
Detalle Seguros Voluntarios			
Desgravamen Mas Itp		\$ 5.552	UF 0,1560
Incendio Mas Sismo		\$ 16.430	UF 0,4617

Detalles de Simulación a 20 Años



Valor Cuota

\$ 1.195.124 | UF 33,5832

5,65%
CAE

5,25%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales

Detalle de Gastos operacionales

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp \$ 11.103 | UF 0,3120

Incendio Mas Sismo \$ 32.861 | UF 0,9234

Detalles de Simulación a 25 Años



Valor Cuota

\$ 1.069.833 | UF 30,0625

5,66%
CAE

5,28%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales

Detalle de Gastos operacionales

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp \$ 11.103 | UF 0,3120

Incendio Mas Sismo \$ 32.861 | UF 0,9234

8. Simulaciones banco Consorcio:

20 AÑOS ✓

Tasa Fija
5,3%

Dividendo **tasa fija**
\$585.050
16,44 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,45%

Costo Total Crédito
3.945 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,07 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,3 UF

25 AÑOS ✓

Tasa Fija
5,4%

Dividendo **tasa fija**
\$525.975
14,78 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,53%

Costo Total Crédito
4.434 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,07 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,3 UF

Nuevo
Casa / Nueva

2.400 UF
80 %

 **Detalle de Gastos Operacionales**

Tasación de la Propiedad	\$88.967
Estudio de Títulos	\$142.348
Confección de Escritura	\$88.967
Notaría	\$106.761
Impuesto al Mutuo	\$683.270
Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$451.954

20 AÑOS ✓

Tasa Fija
5,0%

Dividendo **tasa fija**
\$1.143.409
32,13 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,17%

Costo Total Crédito
7.711 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,14 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,61 UF

25 AÑOS ✓

Tasa Fija
5,1%

Dividendo **tasa fija**
\$1.023.837
28,77 UF

CAE (Cargo Anual Equivalente)
5,25%

Costo Total Crédito
8.631 UF

Seguros Asociados

Desgravamen 0,14 UF
Incendio + Adic. Sismo 0,61 UF

Nuevo
Casa / Nueva

4.800 UF
80 %

 **Detalle de Gastos Operacionales**

Tasación de la Propiedad	\$88.967
Estudio de Títulos	\$142.348
Confección de Escritura	\$88.967
Notaría	\$106.761
Impuesto al Mutuo	\$1.366.539
Inscripción Conservador de Bienes Raices	\$541.278

9. Simulaciones banco Bice

Simulador web con problemas

10. Simulaciones banco Security

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

21/03/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$85.408.704 UF 2.400	\$593.352 UF 16,67	20 años	5,34%	5,63%	\$142.229.741 UF 3.996,68
Renta Mínima	\$2.373.408				
Meses de gracia	0		Tasación	\$131.672	UF 3,70
			Legales	\$195.728	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$573.804	UF 16,12	Notaría	\$124.554	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$15.534	UF 0,44	Impuesto al mutuo	\$683.270	UF 19,20
Seguro de desgravamen ⓘ	\$4.014	UF 0,11	Conservador Bienes Raíces	\$384.339	UF 10,80
Dividendo total mensual	\$593.352	UF 16,67	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$1.519.563	UF 42,70

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

21/03/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$85.408.704 UF 2.400	\$529.545 UF 14,88	25 años	5,34%	5,60%	\$158.611.789 UF 4.457,02
Renta Mínima	\$2.300.000				
Meses de gracia	0		Tasación	\$131.672	UF 3,70
			Legales	\$195.728	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$509.997	UF 14,33	Notaría	\$124.554	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$15.534	UF 0,44	Impuesto al mutuo	\$683.270	UF 19,20
Seguro de desgravamen ⓘ	\$4.014	UF 0,11	Conservador Bienes Raíces	\$384.339	UF 10,80
Dividendo total mensual	\$529.545	UF 14,88	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$1.519.563	UF 42,70

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

21/03/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$170.817.408	\$1.186.708	20 años	5,34%	5,63%	\$284.459.475
UF 4.800	UF 33,35				UF 7.993,36

Renta Mínima	\$4.746.832				
Meses de gracia	0		Tasación	\$131.672	UF 3,70
			Legales	\$195.728	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$1.147.612	UF 32,25	Notaría	\$124.554	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$31.067	UF 0,87	Impuesto al mutuo	\$1.366.539	UF 38,40
Seguro de desgravamen ⓘ	\$8.028	UF 0,23	Conservador Bienes Raíces	\$768.678	UF 21,60
Dividendo total mensual	\$1.186.708	UF 33,35	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$2.587.172	UF 72,70

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

21/03/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$170.817.408	\$1.059.089	25 años	5,34%	5,60%	\$317.223.532
UF 4.800	UF 29,76				UF 8.914,04

Renta Mínima	\$4.236.356				
Meses de gracia	0		Tasación	\$131.672	UF 3,70
			Legales	\$195.728	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$1.019.993	UF 28,66	Notaría	\$124.554	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$31.067	UF 0,87	Impuesto al mutuo	\$1.366.539	UF 38,40
Seguro de desgravamen ⓘ	\$8.028	UF 0,23	Conservador Bienes Raíces	\$768.678	UF 21,60
Dividendo total mensual	\$1.059.089	UF 29,76	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$2.587.172	UF 72,70



MIMEJORTASA