

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking Octubre 2020



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 octubre 2020

- Muestra: 10 bancos que concentran el 99,87% del stock de montos de créditos hipotecarios a marzo 2018.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 19 de octubre 2020.
- Objetivos:
 - Determinar si el CAE es verdaderamente la Tasa de Costo Final para el cliente, según nuestra metodología.
 - Establecer las diferencias entre el 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.
 - 3.000 UF, con 20% de pie, a 25 años.
 - 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 años.
 - 6.000 UF, con 20% de pie, a 25 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es **UF+ 4,4% anual**.

¿Qué está en juego?

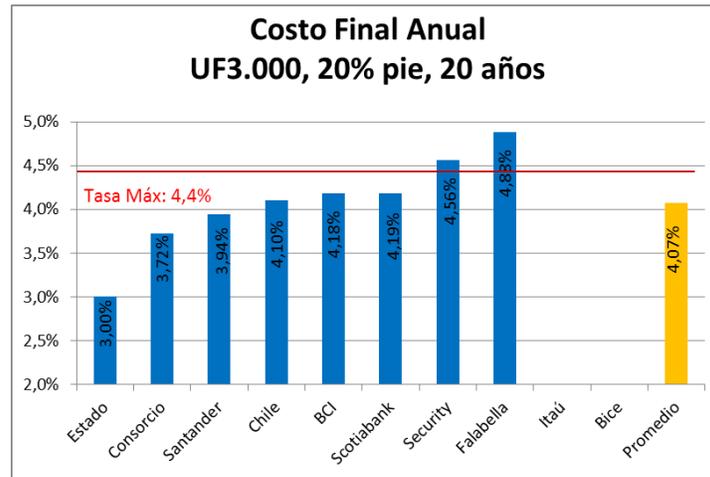
Diferencia en Valor Presente entre el crédito más caro y el más barato...

Resumen	Costo Final al cliente UF+% Anual		Diferencia entre Mínimo y Máximo		
	Mínimo	Máximo	En puntos base tasa costo final	En todo el período del crédito \$	En Valor Presente \$
3.000 UF, 20% pie, 20 años	3,00%	4,88%	187,8	15.450.998	11.645.905
3.000 UF, 20% pie, 25 años	3,77%	4,92%	115,0	12.528.909	8.160.679
6.000 UF, 20% pie, 20 años	2,94%	4,86%	192,1	30.901.996	23.432.760
6.000 UF, 20% pie, 25 años	3,46%	4,90%	143,7	31.098.758	20.911.478

- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 20 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$15.450.998 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$11.645.905.**
- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 25 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$12.528.909 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$8.160.679.**
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$30.901.996 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$23.432.760.**
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$31.098.758 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$20.911.478.**

Mensaje final para CMF y Sernac: ¡Pónganse las pilas!

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	13,00	47,67	1,99%	2,75%	3,00%
2	Consorcio	13,85	45,38	3,25%	3,44%	3,72%
3	Santander	14,09	49,53	3,15%	3,64%	3,94%
4	Chile	14,28	48,70	3,35%	3,73%	4,10%
5	BCI	14,40	44,72	3,41%	3,77%	4,18%
6	Scotiabank	14,42	41,75	3,32%	3,92%	4,19%
7	Security	14,88	41,70	3,82%	4,25%	4,56%
8	Falabella	15,24	46,70	4,10%	4,55%	4,88%
9	Itaú	Sin info				
10	Bice	Sin info				
	Promedio	14,27	45,77	3,30%	3,76%	4,07%

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

Para todos los casos, el CAE calculado 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.

- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 20 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$15.450.998 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$11.645.905.**

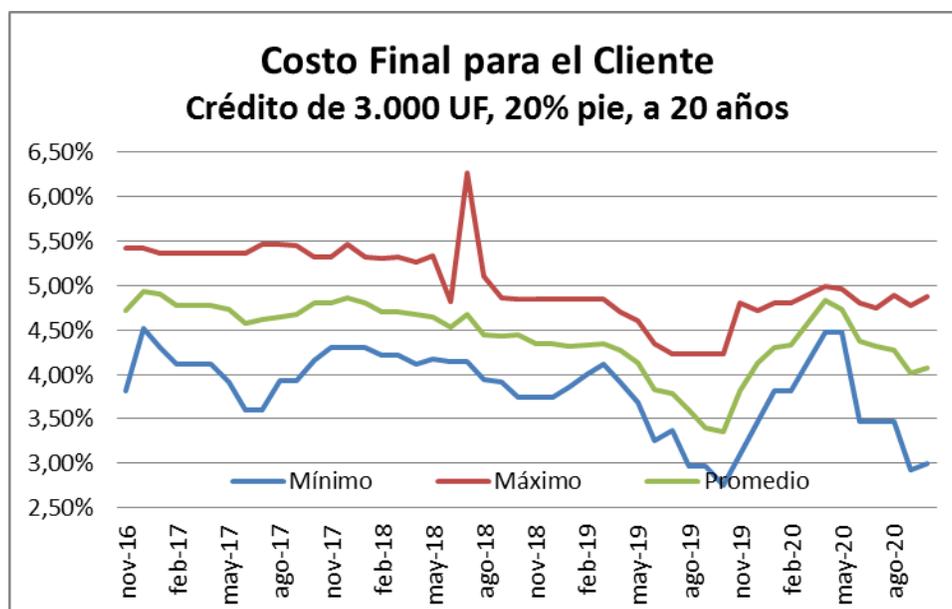
Banco Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+3,00%; Falabella es el más caro con UF+4,88% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+3,30% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+4,07% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF14,27 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 45,77.

Caso destacado en color rojo: Los bancos Security y Falabella registran una tasa de pizarra menor que la Tasa Máxima Convencional. Sin embargo, incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), el costo final para el cliente excede la Tasa Máxima Convencional de UF+ 4,4% anual.

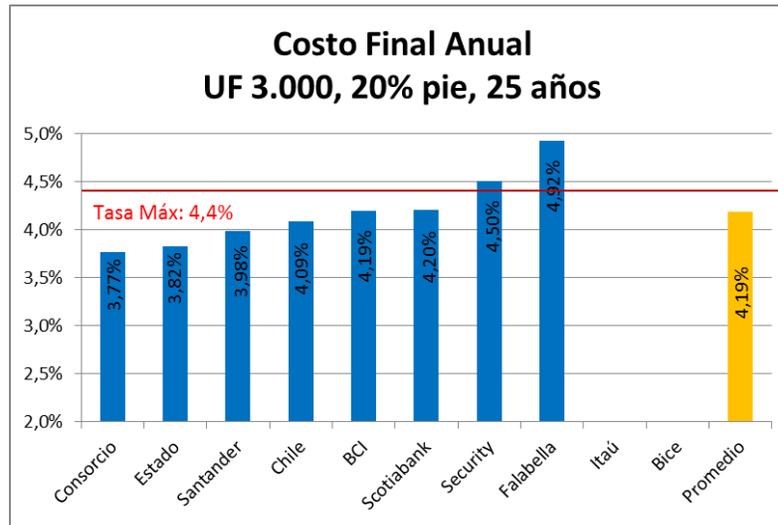
Evolución del costo final a 1 año del estallido social

Desde el inicio del estallido social (y sumando la pandemia del Covid-19 hasta abril), el costo final promedio para un crédito de estas características (3.000 UF, 20% de pie, a 20 años) subió desde UF+3,36% anual (octubre 2019) hasta alcanzar un máximo de UF+4,84% anual (abril 2020). Y 1 año después, el costo final para este ejercicio es UF+4,07%, es decir, se mantiene 70 puntos base por sobre lo registrado en octubre 2019.

La evolución se muestra en el siguiente gráfico:



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



Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Consorcio	12,05	45,38	3,35%	3,53%	3,77%
2	Estado	12,10	47,67	2,90%	3,57%	3,82%
3	Santander	12,29	49,53	3,25%	3,72%	3,98%
4	Chile	12,43	48,70	3,40%	3,76%	4,09%
5	BCI	12,58	44,72	3,49%	3,84%	4,19%
6	Scotiabank	12,61	41,75	3,40%	3,98%	4,20%
7	Security	12,99	41,70	3,82%	4,23%	4,50%
8	Falabella	13,50	46,70	4,20%	4,62%	4,92%
9	Itaú	Sin info				
10	Bice	Sin info				
	Promedio	12,57	45,77	3,48%	3,91%	4,19%

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

Para todos los casos, el CAE calculado 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.

- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 25 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$12.528.909 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$8.160.679.**

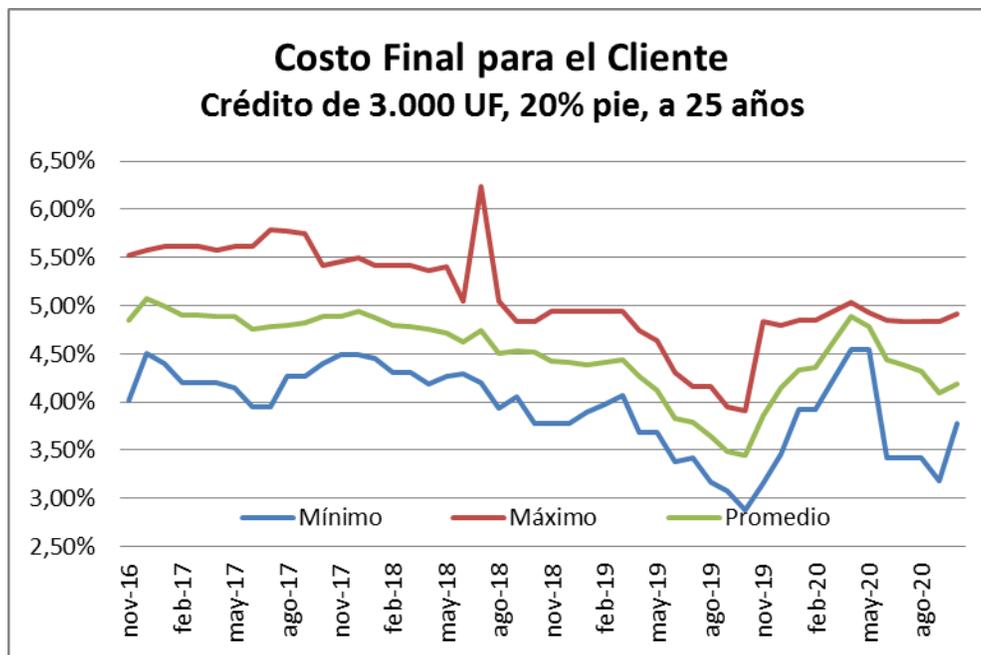
Consorcio es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+3,77%; Falabella es el más caro con UF+4,92% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+3,48% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+4,19% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF12,57 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 45,77.

Caso destacado en color rojo: Los bancos Security y Falabella registran una tasa de pizarra menor que la Tasa Máxima Convencional. Sin embargo, incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), el costo final para el cliente excede la Tasa Máxima Convencional de UF+ 4,4% anual.

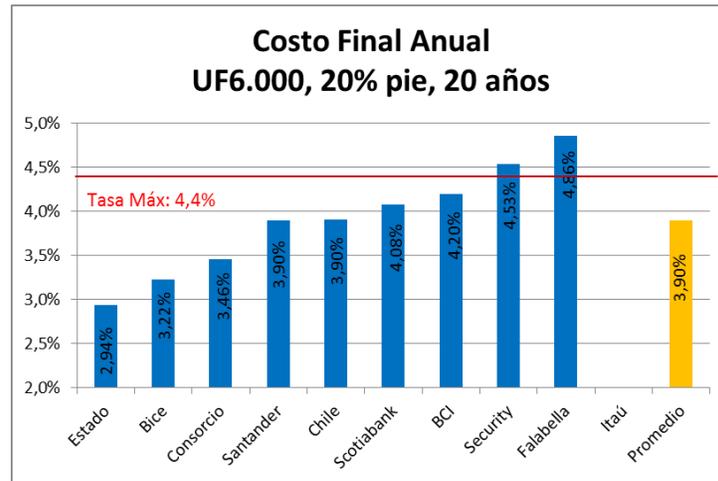
Evolución del costo final a 1 año del estallido social

Desde el inicio del estallido social (y sumando la pandemia del Covid-19 hasta abril), el costo final promedio para un crédito de estas características (3.000 UF, 20% de pie, a 25 años) subió desde UF+3,44% anual (octubre 2019) hasta alcanzar un máximo de UF+4,89% anual (abril 2020). Y 1 año después, el costo final para este ejercicio es UF+4,19%, es decir, se mantiene 75 puntos base por sobre lo registrado en octubre 2019.

La evolución se muestra en el siguiente gráfico:



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	26,01	66,87	1,99%	2,75%	2,94%
2	Bice	26,60	79,60	2,60%	3,02%	3,22%
3	Consorcio	27,21	69,22	3,05%	3,24%	3,46%
4	Santander	28,18	79,23	3,15%	3,64%	3,90%
5	Chile	28,21	77,80	3,20%	3,58%	3,90%
6	Scotiabank	28,68	68,90	3,25%	3,85%	4,08%
7	BCI	28,90	78,93	3,41%	3,77%	4,20%
8	Security	29,77	71,70	3,82%	4,25%	4,53%
9	Falabella	30,48	83,90	4,10%	4,55%	4,86%
10	Itaú	Sin info				
	Promedio	28,23	75,13	3,17%	3,63%	3,90%

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

Para todos los casos, el CAE calculado 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.

- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$30.901.996 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$23.432.760.**

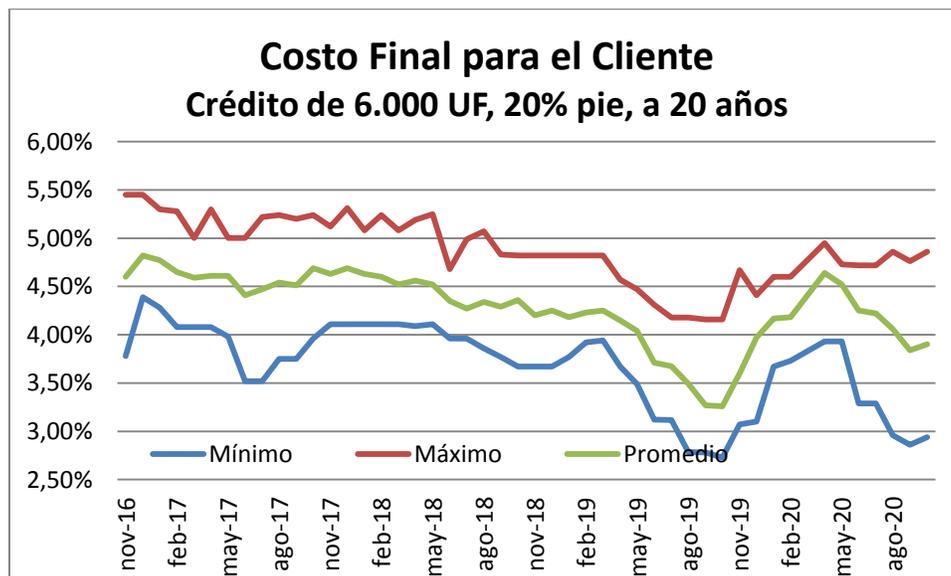
Banco Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+2,94% anual; Falabella es el más caro con UF+4,86% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+3,17% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+3,90% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF28,23 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF75,13.

Caso destacado en color rojo: Los bancos Security y Falabella registran una tasa de pizarra menor que la Tasa Máxima Convencional. Sin embargo, incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), el costo final para el cliente excede la Tasa Máxima Convencional de UF+ 4,4% anual.

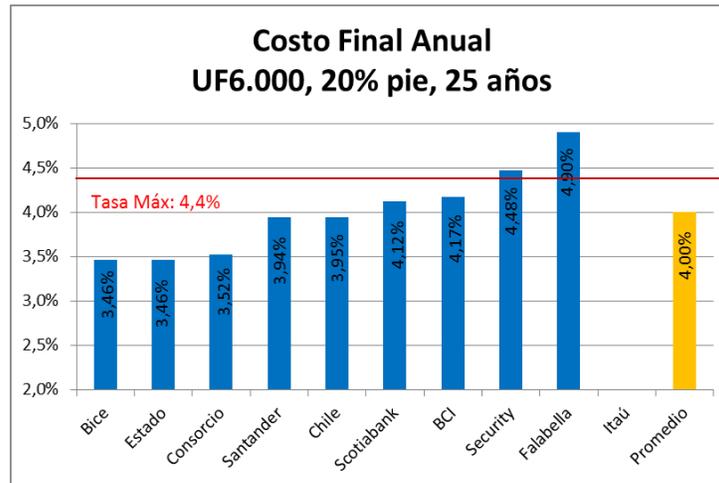
Evolución del costo final a 1 año del estallido social

Desde el inicio del estallido social (y sumando la pandemia del Covid-19 hasta abril), el costo final promedio para un crédito de estas características (6.000 UF, 20% de pie, a 20 años) subió desde UF+3,26% anual (octubre 2019) hasta alcanzar un máximo de UF+4,64% anual (abril 2020). Y 1 año después, el costo final para este ejercicio es UF+3,90%, es decir, se mantiene 64 puntos base por sobre lo registrado en octubre 2019.

La evolución se muestra en el siguiente gráfico:



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	Bice	23,40	79,60	2,85%	3,28%	3,46%
2	Estado	23,47	66,87	2,59%	3,28%	3,46%
3	Consorcio	23,60	69,22	3,15%	3,33%	3,52%
4	Santander	24,59	79,23	3,25%	3,72%	3,94%
5	Chile	24,61	77,80	3,30%	3,67%	3,95%
6	Scotiabank	25,10	68,90	3,35%	3,93%	4,12%
7	BCI	25,17	78,93	3,49%	3,84%	4,17%
8	Security	25,99	71,70	3,82%	4,23%	4,48%
9	Falabella	27,00	83,90	4,20%	4,62%	4,90%
10	Itaú	Sin info				
	Promedio	24,77	75,13	3,33%	3,77%	4,00%

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

Para todos los casos, el CAE calculado 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.

- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años: **La diferencia entre el banco más caro y el más barato es \$31.098.758 de pago en exceso. Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente HOY \$20.911.478.**

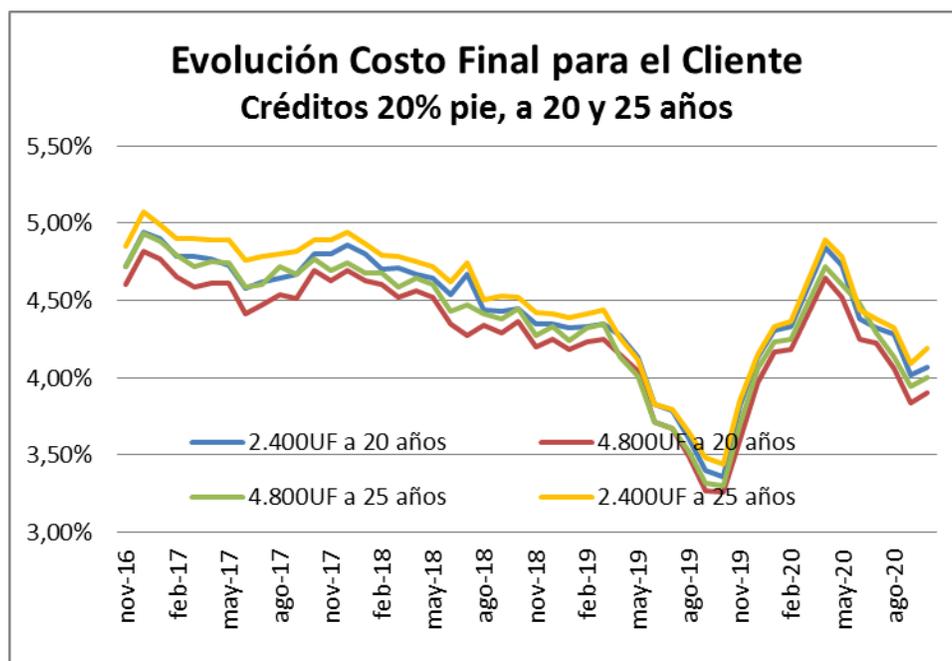
Bice es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+3,46% anual; Falabella es el más caro con UF+4,90% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+3,33% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+3,77% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF24,77 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF75,73.

Caso destacado en color rojo: Los bancos Security y Falabella registran una tasa de pizarra menor que la Tasa Máxima Convencional. Sin embargo, incluyendo todos los costos y gastos asociados y aplicando la tasa anual correcta (compuesta mensual), el costo final para el cliente excede la Tasa Máxima Convencional de UF+ 4,4% anual.

Evolución del costo final a 1 año del estallido social

Desde el inicio del estallido social (y sumando la pandemia del Covid-19 hasta abril), el costo final promedio para un crédito de estas características (6.000 UF, 20% de pie, a 25 años) subió desde UF+3,30% anual (octubre 2019) hasta alcanzar un máximo de UF+4,72% anual (abril 2020). Y 1 año después, el costo final para este ejercicio es UF+4,00%, es decir, se mantiene 70 puntos base por sobre lo registrado en octubre 2019.

La evolución se muestra en el siguiente gráfico:

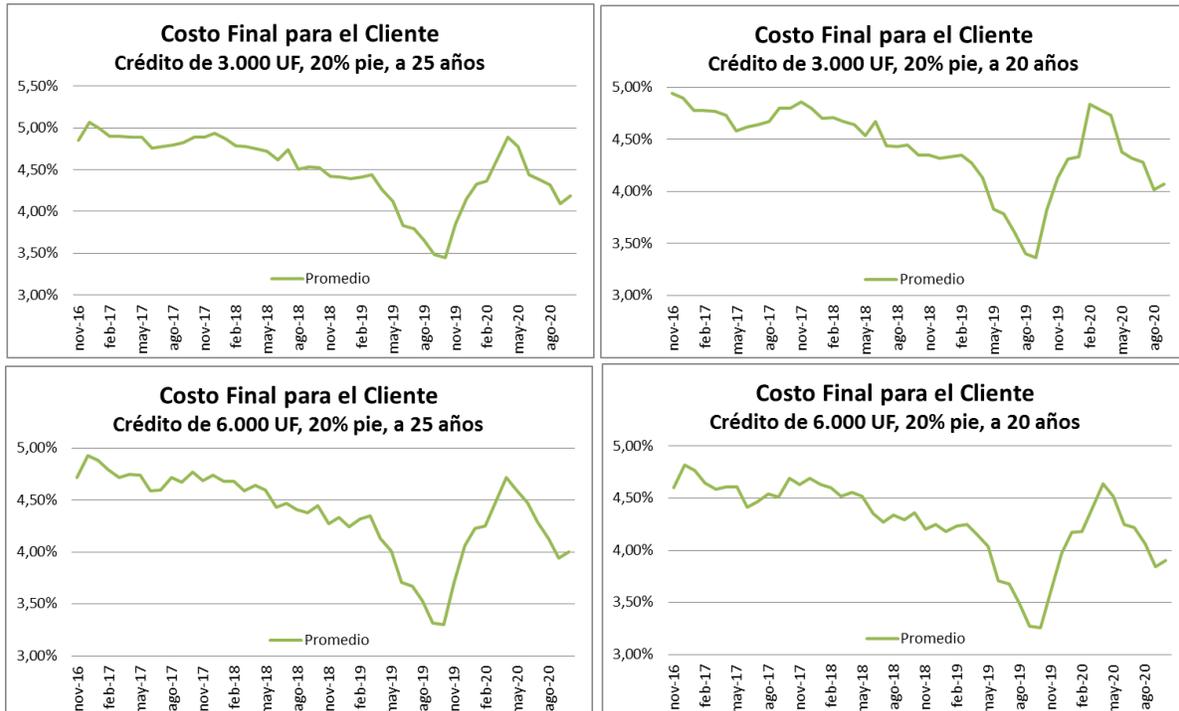


A un año de la crisis social, y con pandemia del Covid-19 incluida

Las tasas venían cayendo hasta alcanzar un mínimo en octubre del año pasado, hasta que estalló la crisis social. Desde el inicio del estallido social y sumado los primeros efectos de la pandemia del Covid-19, el costo final promedio subió 143 puntos base en el periodo octubre 2019-abril 2020. Hasta abril 2020, las tasas habían aumentado, volviendo a los niveles de fines del año 2017: se anularon más de dos años de caídas en las tasas. Sin embargo, a partir de mayo las tasas han caído un poco. En la actualidad, a 1 año de la crisis social, el nivel de tasas promedio es 70 puntos base por sobre el registrados en octubre 2019.

Otro factor a considerar es la evaluación de riesgo que están haciendo los bancos, con políticas algo más restrictivas producto del entorno económico.

La evolución se muestra en el siguiente gráfico:



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$86.316.000)	Tasa Fija (%)	3,15 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$17.263.200)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$69.052.800)	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	3,15%	UF 0,2112	UF 0,387	\$405.383	UF 14,0895
Opción 1	15	2,85%	UF 0,2112	UF 0,387	\$489.112	UF 16,9996
Opción 2	25	3,25%	UF 0,2112	UF 0,387	\$353.717	UF 12,2938

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$65.600
Estudios de Títulos	\$100.702
Gastos Notariales	\$100.702
Borrador Escritura	\$79.123
Impuesto al Mutuo	\$0

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,64%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$97.291.706

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	(Pesos: \$86.316.000)	Tasa Fija (%)	3,25 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	(Pesos: \$17.263.200)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	(Pesos: \$69.052.800)	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	3,25%	UF 0,2112	UF 0,387	\$353.717	UF 12,2938
Opción 1	20	3,15%	UF 0,2112	UF 0,387	\$405.383	UF 14,0895
Opción 2	30	3,30%	UF 0,2112	UF 0,387	\$319.631	UF 11,1091

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$65.600
Estudios de Títulos	\$100.702
Gastos Notariales	\$100.702
Borrador Escritura	\$79.123
Impuesto al Mutuo	\$0

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,72%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$106.114.906

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$172.632.000)	Tasa Fija (%)	3,15 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$34.526.400)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$138.105.600)	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	3,15%	UF 0,4224	UF 0,774	\$810.764	UF 28,179
Opción 1	15	2,85%	UF 0,4224	UF 0,774	\$978.220	UF 33,9991
Opción 2	25	3,25%	UF 0,4224	UF 0,774	\$707.433	UF 24,5876

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$82.863
Estudios de Títulos	\$100.702
Gastos Notariales	\$100.702
Borrador Escritura	\$79.123
Impuesto al Mutuo	\$0

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,64%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$194.583.412

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 6.000	(Pesos: \$172.632.000)	Tasa Fija (%)	3,25 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 1.200	(Pesos: \$34.526.400)	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 4.800	(Pesos: \$138.105.600)	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	3,25%	UF 0,4224	UF 0,774	\$707.433	UF 24,5876
Opción 1	20	3,15%	UF 0,4224	UF 0,774	\$810.764	UF 28,179
Opción 2	30	3,30%	UF 0,4224	UF 0,774	\$639.264	UF 22,2183

Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	\$82.863
Estudios de Títulos	\$100.702
Gastos Notariales	\$100.702
Borrador Escritura	\$79.123
Impuesto al Mutuo	\$0

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,72%
Costo Final del Crédito (CFC)	\$212.229.812

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	1,45	1,90	2,10	1,99	2,90	3,00
Dividendo sin seguro en UF	26,4831	18,6342	15,5328	12,1095	11,2097	10,0662
Dividendo sin seguro en \$	761.970	536.143	446.910	348.413	322.526	289.623
Dividendo con seguro en UF	27,3774	19,5285	16,4271	13,0038	12,1040	10,9605
Dividendo con seguro en \$	787.701	561.874	472.640	374.144	348.257	315.354
Costo final del crédito (UF)	2.628,2300	2.812,1103	2.956,8848	3.120,9091	3.631,2141	3.945,7732
Carga Anual Equivalente (CAE)	2,29	2,71	2,88	2,75	3,57	3,64

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

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	1,25	1,70	1,90	1,99	2,59	2,69
Dividendo sin seguro en UF	52,5528	36,8442	30,6319	24,2190	21,6783	19,3609
Dividendo sin seguro en \$	1.512.047	1.060.079	881.340	696.827	623.728	557.051
Dividendo con seguro en UF	54,3414	38,6328	32,4205	26,0076	23,4669	21,1495
Dividendo con seguro en \$	1.563.508	1.111.541	932.801	748.288	675.189	608.513
Costo final del crédito (UF)	5.216,7788	5.563,1256	5.835,6950	6.241,8180	7.040,0802	7.613,8297
Carga Anual Equivalente (CAE)	2,10	2,51	2,69	2,75	3,28	3,35

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

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 69.052.632 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Mo](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo 20 años	Tasa Anual 3,35%	CAE* 3,73%
Dividendo Final (con seguros) 14,2804 UF 410.875 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo 15 años	Tasa Anual 3,25%	CAE* 3,65%
Dividendo Final (con seguros) 17,4160 UF 501.092 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo 18 años	Tasa Anual 3,35%	CAE* 3,73%
Dividendo Final (con seguros) 15,3575 UF 441.865 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.405,03 UF
Renta Líquida Mensual: 56,28 UF | 1.619.193 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 : 13,6732 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 48,70 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 18,30 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 19,20 UF

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 69.052.632 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa [Mo](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo 25 años	Tasa Anual 3,40%	CAE* 3,76%
Dividendo Final (con seguros) 12,4276 UF 357.566 Pesos		
Solicitar Aprobación		

Plazo 23 años	Tasa Anual 3,40%	CAE* 3,77%
Dividendo Final (con seguros) 13,0881 UF 376.570 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Plazo 21 años	Tasa Anual 3,40%	CAE* 3,77%
Dividendo Final (con seguros) 13,8811 UF 399.386 Pesos		
Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito: 3.701,28 UF
Renta Líquida Mensual: 48,87 UF | 1.405.956 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 : 11,8204 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos: 48,70 UF [Ocultar Detalle](#)
Tasación: 2,50 UF
Servicios Legales: 5,50 UF
Inscripción Conservador: 18,30 UF
Gastos Notariales: 3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas: 19,20 UF

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	3,20%	3,58%	15 años	3,20%	3,60%	18 años	3,20%	3,59%
Dividendo Final (con seguros) 28,2067 UF 811.561 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 34,7190 UF 998.933 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 30,3667 UF 873.709 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito:	6.724,83 UF
Renta Líquida Mensual:	111,14 UF 3.197.626 Pesos
<small>(Puede complementar rentas)</small>	

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen:	0,4224 UF
Seguro de Incendio:	0,4464 UF
Seguro de Sismo:	0,3456 UF
Dividendo sin los Seguros :	26,9923 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos:	77,80 UF Ocultar Detalle
Tasación:	2,50 UF
Servicios Legales:	5,50 UF
Inscripción Conservador:	28,20 UF
Gastos Notariales:	3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas:	38,40 UF

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*
25 años	3,30%	3,67%	23 años	3,30%	3,67%	21 años	3,30%	3,68%
Dividendo Final (con seguros) 24,6084 UF 708.031 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 25,9333 UF 746.151 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 27,5233 UF 791.898 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito

Costo Final del Crédito:	7.328,27 UF
Renta Líquida Mensual:	96,74 UF 2.783.512 Pesos
<small>(Puede complementar rentas)</small>	

Seguros Incluidos

Seguro de Desgravamen:	0,4224 UF
Seguro de Incendio:	0,4464 UF
Seguro de Sismo:	0,3456 UF
Dividendo sin los Seguros :	23,394 UF

Gastos Operacionales Referenciales

Total Gastos:	77,80 UF Ocultar Detalle
Tasación:	2,50 UF
Servicios Legales:	5,50 UF
Inscripción Conservador:	28,20 UF
Gastos Notariales:	3,20 UF
Impuesto Timbres y Estampillas:	38,40 UF

4. Simulaciones banco BCI

 Valor propiedad 3.000 UF	Porcentaje de financiamiento 80%	Valor pie 600 UF	Volver a simular
--	----------------------------------	------------------	----------------------------------

15 años
\$505.560

20 años
\$414.258

25 años
\$362.066

Tu dividendo mensual será de:

\$414.258

14,40 UF

UF del día: \$28.771,93

Dividendo sin seguros UF 13,85

Seguro de desgravamen UF 0,17

Seguro incendio-sismo UF 0,37

Tasa anual 3,41%

Gastos operacionales \$1.286.500

CAE 3,77%

Costo total del crédito UF 3.438,64

 Valor propiedad 3.000 UF	Porcentaje de financiamiento 80%	Valor pie 600 UF	Volver a simular
--	----------------------------------	------------------	----------------------------------

20 años
\$414.258

25 años
\$362.066

30 años
\$327.819

Tu dividendo mensual será de:

\$362.066

12,58 UF

UF del día: \$28.771,93

Dividendo sin seguros UF 12,04

Seguro de desgravamen UF 0,17

Seguro incendio-sismo UF 0,37

Tasa anual 3,49%

Gastos operacionales \$1.286.500

CAE 3,84%

Costo total del crédito UF 3.754,57



Valor propiedad 6.000 UF

Porcentaje de financiamiento 80%

Valor pie 1.200 UF

[Volver a simular](#)15 años
\$1.011.120**20 años**
\$828.51925 años
\$724.129

Tu dividendo mensual será de:

\$828.519

28,80 UF

UF del día: \$28.771,93

Dividendo sin seguros

UF 27,71

Seguro de desgravamen

UF 0,34

Seguro incendio-sismo

UF 0,75

Tasa anual

3,41%

Gastos operacionales

\$2.270.500

CAE

3,77%

Costo total del crédito

UF 6.877,28



Valor propiedad 6.000 UF

Porcentaje de financiamiento 80%

Valor pie 1.200 UF

[Volver a simular](#)15 años
\$1.011.12020 años
\$828.519**25 años**
\$724.129

Tu dividendo mensual será de:

\$724.129

25,17 UF

UF del día: \$28.771,93

Dividendo sin seguros

UF 24,08

Seguro de desgravamen

UF 0,34

Seguro incendio-sismo

UF 0,75

Tasa anual

3,49%

Gastos operacionales

\$2.270.500

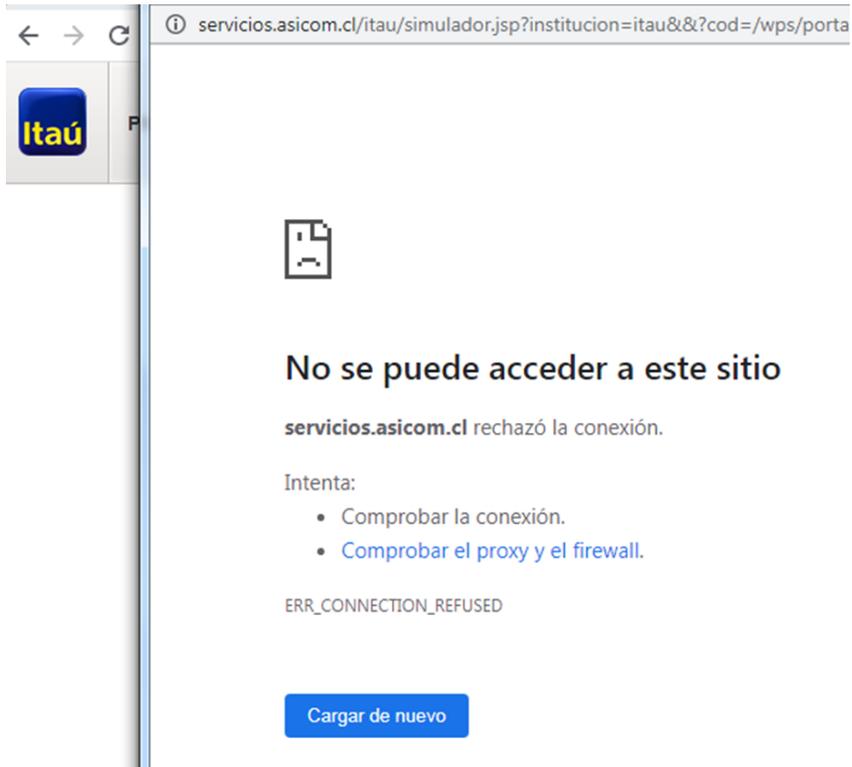
CAE

3,84%

Costo total del crédito

UF 7.509,16

5. Simulaciones banco Itaú



6. Simulaciones banco Scotiabank

Simulador de Crédito Hipotecario

► Solicitar producto ► Volver

Plazo	Tasa	Dividendo	Seguro Desgravamen	Seguro Incendio y Sismo	Dividendo con Seguros	CAE	Costo Crédito	Total Dividendo		Renta líquida
5 años	2,68%	42,7891 UF	0,1464 UF	0,5850 UF	43,5205 UF	3,37%	\$75.042.451	43,5205 UF	\$ 1.252.168	5.008.676
8 años	2,70%	27,8297 UF	0,1464 UF	0,5850 UF	28,5611 UF	3,37%	\$78.729.726	28,5611 UF	\$ 821.757	3.287.032
10 años	2,86%	23,0225 UF	0,1464 UF	0,5850 UF	23,7539 UF	3,52%	\$81.808.546	23,7539 UF	\$ 683.445	2.733.784
12 años	2,86%	19,7123 UF	0,1464 UF	0,5850 UF	20,4437 UF	3,51%	\$84.451.489	20,4437 UF	\$ 588.204	2.352.820
15 años	3,25%	16,8607 UF	0,1464 UF	0,5850 UF	17,5921 UF	3,88%	\$90.795.778	17,5921 UF	\$ 506.158	2.024.636
20 años	3,32%	13,6932 UF	0,1464 UF	0,5850 UF	14,4245 UF	3,92%	\$99.191.451	14,4245 UF	\$ 415.023	1.660.096
25 años	3,40%	11,8799 UF	0,1464 UF	0,5850 UF	12,6113 UF	3,98%	\$108.347.137	12,6113 UF	\$ 362.851	1.451.408

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCION DOMINIO: 6,6000 UF - \$ 189.895 || CBR INSCRIPCION HIPOTECA: 5,2800 UF - \$ 151.916 ||
 GASTO LEGAL: 5,4220 UF - \$ 156.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 86.316 || IMPUESTO AL
 CRÉDITO: 19,2000 UF - \$ 552.421 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 64.737

Total Gastos Operacionales: 41,7500 UF

Simulador de Crédito Hipotecario

► Solicitar producto ► Volver

Plazo	Tasa	Dividendo	Seguro Desgravamen	Seguro Incendio y Sismo	Dividendo con Seguros	CAE	Costo Crédito	Total Dividendo		Renta líquida
5 años	2,68%	85,5783 UF	0,2928 UF	1,1700 UF	87,0411 UF	3,37%	\$150.084.830	87,0411 UF	\$ 2.504.340	10.017.36
8 años	2,70%	55,6594 UF	0,2928 UF	1,1700 UF	57,1222 UF	3,37%	\$157.459.341	57,1222 UF	\$ 1.643.515	6.574.060
10 años	2,86%	46,0450 UF	0,2928 UF	1,1700 UF	47,5078 UF	3,52%	\$163.616.984	47,5078 UF	\$ 1.366.891	5.467.564
12 años	2,86%	39,4247 UF	0,2928 UF	1,1700 UF	40,8875 UF	3,51%	\$168.902.749	40,8875 UF	\$ 1.176.412	4.705.648
15 años	3,22%	33,6525 UF	0,2928 UF	1,1700 UF	35,1153 UF	3,85%	\$181.234.243	35,1153 UF	\$ 1.010.334	4.041.336
20 años	3,25%	27,2184 UF	0,2928 UF	1,1700 UF	28,6811 UF	3,85%	\$197.219.932	28,6811 UF	\$ 825.213	3.300.852
25 años	3,35%	23,6341 UF	0,2928 UF	1,1700 UF	25,0968 UF	3,93%	\$215.607.768	25,0968 UF	\$ 722.086	2.888.344

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCION DOMINIO: 9,9135 UF - \$ 285.230 || CBR INSCRIPCION HIPOTECA: 9,9135 UF - \$ 285.230 ||
 GASTO LEGAL: 5,4220 UF - \$ 156.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - \$ 86.316 || IMPUESTO AL
 CRÉDITO: 38,4000 UF - \$ 1.104.842 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - \$ 64.737

Total Gastos Operacionales: 68,9000 UF

7. Simulaciones banco Falabella

Resultado simulación		Resultado simulación	
Plazo (años)	20	Plazo (años)	25
Nro. de dividendos efectivos totales	240	Nro. de dividendos efectivos totales	300
Tasa final	4,10 %	Tasa final	4,20 %
Dividendo neto (UF)	UF 14,6460	Dividendo neto (UF)	UF 12,9060
Total dividendo (UF)	UF 15,2418	Total dividendo (UF)	UF 13,5018
Total dividendo (\$)	\$ 438.536	Total dividendo (\$)	\$ 388.473
CAE	4,55 %	CAE	4,62 %
Costo total hipotecario	UF 3.659,2423	Costo total hipotecario	UF 4.051,7033
Gastos operacionales	UF 46,7000 	Gastos operacionales	UF 46,7000 
Desgravamen	0,31	Desgravamen	0,31
Incendio y sismo	0,29	Incendio y sismo	0,29
Valor UF 19/10/2020	28.772	Valor UF 19/10/2020	28.772

Resultado simulación		Resultado simulación	
Plazo (años)	20	Plazo (años)	25
Nro. de dividendos efectivos totales	240	Nro. de dividendos efectivos totales	300
Tasa final	4,10 %	Tasa final	4,20 %
Dividendo neto (UF)	UF 29,2920	Dividendo neto (UF)	UF 25,8120
Total dividendo (UF)	UF 30,4836	Total dividendo (UF)	UF 27,0036
Total dividendo (\$)	\$ 877.072	Total dividendo (\$)	\$ 776.946
CAE	4,55 %	CAE	4,62 %
Costo total hipotecario	UF 7.318,4856	Costo total hipotecario	UF 8.103,4098
Gastos operacionales	UF 83,9000 	Gastos operacionales	UF 83,9000 
Desgravamen	0,62	Desgravamen	0,62
Incendio y sismo	0,57	Incendio y sismo	0,57
Valor UF 19/10/2020	28.772	Valor UF 19/10/2020	28.772

8. Simulaciones banco Consorcio:

20 AÑOS <input checked="" type="checkbox"/>	25 AÑOS <input checked="" type="checkbox"/>
Tasa 3,25%	Tasa 3,35%
Dividendo total \$398.478 13,85 UF	Dividendo total \$346.691 12,05 UF
CAE 3,44%	CAE 3,53%
Costo Total Crédito 3,324 UF	Costo Total Crédito 3,615 UF
SEGUROS	SEGUROS
Desgravamen 0,0560 UF	Desgravamen 0,0560 UF
Inc c/Adic.Sismo 0,2309 UF	Inc c/Adic.Sismo 0,2309 UF

Detalle Gastos operacionales	
Tasación	\$ 71.928
Estudio de Títulos	\$ 115.084
Confección Escritura	\$ 71.928
Notaría	\$ 86.313
Impuesto al Mutuo	\$ 552.403
Inscripción CBR	\$ 407.685
TOTAL	\$ 1.305.341

20 AÑOS ✓Tasa
3,05%Dividendo total
\$782.859
27,21 UFCAE
3,24%Costo Total Crédito
6,530,4 UF

SEGUROS

Desgravamen 0,1120 UF
Inc c/Adic.Sismo 0,4618 UF**25 AÑOS** ✓Tasa
3,15%Dividendo total
\$678.996
23,6 UFCAE
3,33%Costo Total Crédito
7,080 UF

SEGUROS

Desgravamen 0,1120 UF
Inc c/Adic.Sismo 0,4618 UF**Detalle Gastos operacionales**

Tasación	\$ 71.928
Estudio de Títulos	\$ 115.084
Confección Escritura	\$ 71.928
Notaría	\$ 86.313
Impuesto al Mutuo	\$ 1.104.806
Inscripción CBR	\$ 541.183

TOTAL \$ 1.991.242

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad \$172.631.580 **Pie** \$34.526.316

Monto del Crédito
\$138.105.264

UF1.000 UF5.400

Plazo
8 años 30 años

Dividendo Total (Dividendo + Seguros) \$765.333 **Ingreso Mínimo Requerido** \$3.067.087

Valor Propiedad \$172.631.580 **Pie** \$34.526.316

Monto del Crédito
\$138.105.264

UF1.000 UF5.400

Plazo
8 años 30 años

Dividendo Total (Dividendo + Seguros) \$673.263 **Ingreso Mínimo Requerido** \$2.690.175


Tasa Interés Anual | **CAE**

Detalle del financiamiento

80% Financiamiento

UF79,6 Gastos Operacionales 
\$2.290.035

UF6.384,0 Costo Total del Crédito
\$183.879.920

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


Tasa Interés Anual | **CAE**

Detalle del financiamiento

80% Financiamiento

UF79,6 Gastos Operacionales 
\$2.290.035

UF7.020,0 Costo Total del Crédito
\$201.978.900

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

10.Simulaciones banco Security

Tu dividendo total mensual sería **\$428.204**

[Volver a simular](#)

[Contáctenos](#)

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

Fecha simulación	19/10/2020	
Valor UF	UF 28.771,93	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 86.315.790	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 69.052.632	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 17.263.158	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	4,25 %	
Costo total del crédito		UF 3.562,8897

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	3,82%	
Dividendo sin seguro	\$ 409.577	UF 14,2353
Seguro incendio y sismo	\$ 14.760	UF 0,513
Seguro desgravamen	\$ 3.866	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 428.204	UF 14,8827
Renta mínima	\$ 1.726.316	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 77.684	UF 2,70
Legales	\$ 158.245	UF 5,50
Notaría	\$ 100.701	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 552.421	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 310.736	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.199.787	UF 41,70

Tu dividendo total mensual sería **\$373.827**

[Volver a simular](#)[Contáctenos](#)

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

Fecha simulación	19/10/2020	
Valor UF	UF 28.771,93	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 86.315.790	UF 3.000,00
Crédito a solicitar	\$ 69.052.632	UF 2.400,00
Monto del pie	\$ 17.263.158	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	4,23 %	
Costo total del crédito		UF 3.885,7849

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	3,82%	
Dividendo sin seguro	\$ 355.200	UF 12,3454
Seguro incendio y sismo	\$ 14.760	UF 0,513
Seguro desgravamen	\$ 3.866	UF 0,1344
Dividendo total	\$ 373.827	UF 12,9928
Renta mínima	\$ 1.726.316	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 77.684	UF 2,70
Legales	\$ 158.245	UF 5,50
Notaría	\$ 100.701	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 552.421	UF 19,20
Conservador Bienes Raíces	\$ 310.736	UF 10,80
Total gastos operacionales	\$ 1.199.787	UF 41,70

Tu dividendo total mensual sería **\$856.408**

Volver a simular

Contáctenos

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

Fecha simulación	19/10/2020	
Valor UF	UF 28.771,93	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 172.631.580	UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 138.105.264	UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 34.526.316	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	4,25 %	
Costo total del crédito		UF 7.125,7814

Cálculo del crédito

Plazo del crédito	20 años	
Tasa anual	3,82%	
Dividendo sin seguro	\$ 819.154	UF 28,4706
Seguro incendio y sismo	\$ 29.520	UF 1,026
Seguro desgravamen	\$ 7.733	UF 0,2688
Dividendo total	\$ 856.408	UF 29,7654
Renta mínima	\$ 3.418.344	

Gastos operacionales

Tasación	\$ 77.684	UF 2,70
Legales	\$ 158.245	UF 5,50
Notaría	\$ 100.701	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.104.842	UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 621.473	UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.062.945	UF 71,70

Tu dividendo total mensual sería **\$747.655**

Volver a simular

Contáctenos

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

Fecha simulación	19/10/2020	
Valor UF	UF 28.771,93	
Destino del préstamo	Compra vivienda usada	
Valor propiedad	\$ 172.631.580	UF 6.000,00
Crédito a solicitar	\$ 138.105.264	UF 4.800,00
Monto del pie	\$ 34.526.316	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	4,23 %	
Costo total del crédito		UF 7.771,569
Cálculo del crédito		
Plazo del crédito	25 años	
Tasa anual	3,82%	
Dividendo sin seguro	\$ 710.401	UF 24,6908
Seguro incendio y sismo	\$ 29.520	UF 1,026
Seguro desgravamen	\$ 7.733	UF 0,2688
Dividendo total	\$ 747.655	UF 25,9856
Renta mínima	\$ 2.984.260	
Gastos operacionales		
Tasación	\$ 77.684	UF 2,70
Legales	\$ 158.245	UF 5,50
Notaría	\$ 100.701	UF 3,50
Impuesto al Mutuo	\$ 1.104.842	UF 38,40
Conservador Bienes Raíces	\$ 621.473	UF 21,60
Total gastos operacionales	\$ 2.062.945	UF 71,70



MIMEJORTASA