

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking diciembre 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 diciembre 2023

- Muestra: 10 bancos que concentran el 99,9% del stock de montos de créditos hipotecarios bancarios.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 26 de diciembre 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+ 8,22% anual**.

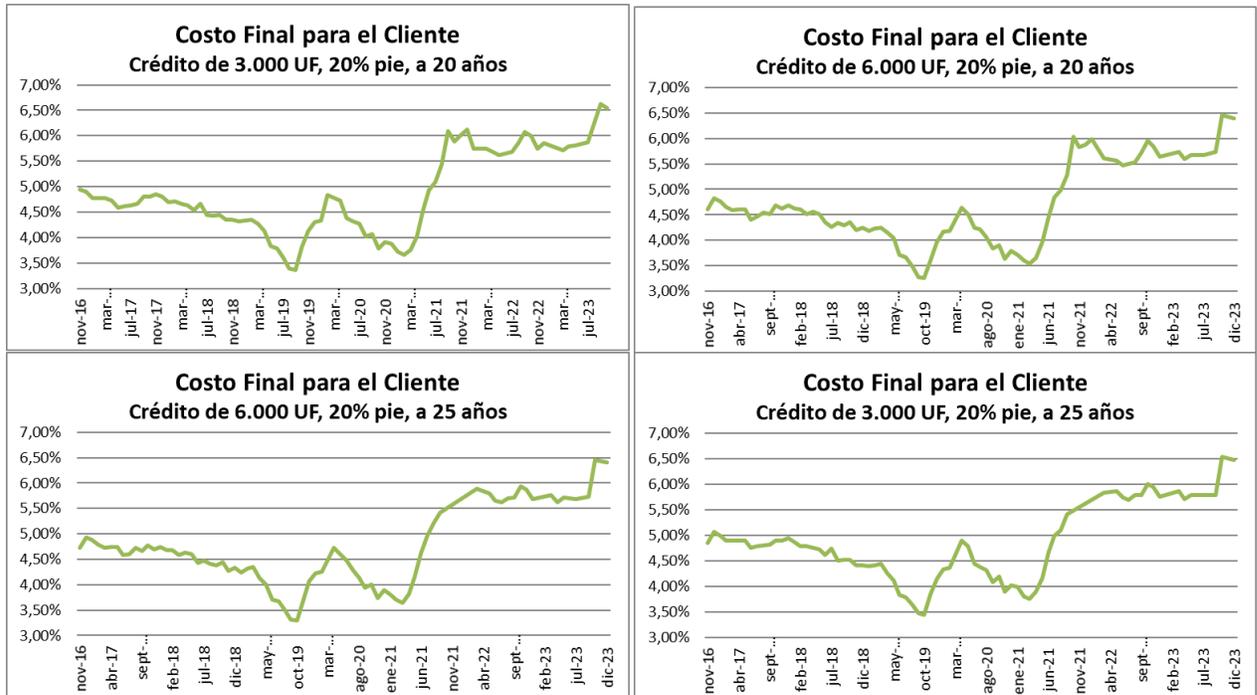


2023: mal año para los consumidores de créditos hipotecarios

2023 no ha sido un buen año para los consumidores de créditos hipotecarios. La inflación y el alza de tasas han sido una mala combinación de factores. Aunque sin una tendencia clara y absoluta de alza permanente de tasas durante todo el año, diciembre cerró peor que diciembre 2022.

En una perspectiva más amplia, a partir del estallido social (y posteriormente potenciado con la pandemia del Covid 19), las tasas comenzaron a subir, con una clara tendencia al alza (con pausa en mayo 2020-marzo 2021); desde comienzos de 2022 y hasta septiembre 2023, las tasas habían dejado de subir en la línea de tendencia, manteniéndose en un “canal lateral” con un piso de UF+5,5% anual, y por lo tanto, aún no se podía hablar que las tasas habían comenzado a bajar en forma significativa y de tendencia. Pero octubre 2023 rompió con todo lo anterior, mostrando en todos los casos a los cuales hacemos seguimiento que las tasas subieron otra vez. Y diciembre 2023, si bien se observa una leve baja en las tasas en relación a octubre 2023, no alcanza para mejorar la comparación con diciembre 2022.

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 se suma la inflación: dos efectos negativos 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 diciembre 2023 un promedio de UF+6,54% anual, mayor que diciembre 2022 (UF+5,74% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 17,34 (\$637.121). En octubre 2019, el mismo era UF 13,43 (\$377.000). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$260.122, es decir, un 69% en el período. 30,9% lo explica la inflación y 38,1% lo explica el aumento de la tasa de interés.

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

Banco	oct-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	Variación oct. 2019- dic 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,34%	3,87%	6,13%	5,57%	6,64%	330,8
Chile	3,12%	4,10%		5,36%	6,69%	357,0
Consortio	3,37%	3,78%	5,96%	5,58%	6,18%	281,0
Estado	3,12%	3,00%	5,83%	4,74%	5,70%	257,9
Falabella	3,39%	4,88%		6,76%	6,76%	336,9
Itaú	3,38%	3,75%	6,32%	5,77%	6,66%	327,5
Santander	2,76%	3,81%	5,86%	5,45%	7,10%	434,5
Scotiabank	4,23%	4,09%		6,74%		
Security	3,96%	4,00%			6,56%	259,8
Promedio	3,36%	3,92%	6,02%	5,74%	6,54%	317,2
Máximo	4,23%	4,88%	6,32%	6,76%	7,10%	
Mínimo	2,76%	3,00%	5,83%	4,74%	5,70%	
Div UF	13,43	14,09	16,71	16,32	17,34	3,90
Div \$	\$ 377.000	\$ 409.503	\$ 517.490	\$ 570.669	\$ 637.121	\$ 260.122
CTC en UF	3.224	3.381	4.010	3.916	4.161	937

Renta mínima	\$ 1.507.998	\$ 1.638.013	\$ 2.069.959	\$ 2.282.678	\$ 2.548.486
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

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 sobrepago de UF 937 en todo el período + la inflación (es decir, \$34,5 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 \$1.507.998; hoy, la renta mínima es de \$2.548.486.

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

El costo final para el cliente alcanzó en diciembre 2023 un promedio de UF+6,48% anual, mayor que diciembre 2022 (UF+5,75% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 15,59 (\$573.083). En octubre 2019, el mismo era UF 11,64 (\$326.667). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$246.416, es decir, un 75,4% en el período. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 30,9% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 44,5%.

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

Banco	oct-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	Variación oct. 2019- dic 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,44%	3,87%	Los bancos no ofrecían créditos a 25 años	5,49%	6,51%	306,6
Chile	3,30%	4,09%				
Consortio	3,42%	3,83%		5,52%	6,33%	290,8
Estado	3,55%	3,82%		4,85%	5,67%	212,0
Falabella	3,44%	4,92%		6,46%	6,60%	316,8
Itaú	3,50%	3,77%		5,79%	6,52%	301,8
Santander	2,88%	3,84%		5,42%	7,24%	435,8
Scotiabank	3,74%	4,07%		6,69%		
Security	3,91%	3,94%			6,50%	259,1
Promedio	3,44%	4,02%			5,75%	6,48%
Máximo	3,91%	4,92%		6,69%	7,24%	
Mínimo	2,88%	3,77%		4,85%	5,67%	
Div UF	11,64	12,36		14,59	15,59	3,96
Div \$	\$ 326.667	\$ 359.247		\$ 510.360	\$ 573.083	\$ 246.416
CTC en UF	3.492	3.707		4.378	4.678	1.187

Renta mínima	\$ 1.306.668	\$ 1.436.987
--------------	--------------	--------------

\$ 2.041.442	\$ 2.292.333
--------------	--------------

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 sobreprecio de UF 1.187 en todo el período + la inflación (esto es, \$43,6 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: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.306.668; hoy, la renta mínima es de \$2.292.333.



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

El costo final para el cliente alcanzó en diciembre 2023 un promedio de UF+6,39% anual, mayor que diciembre 2022 (UF+5,64% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 34,43 (\$1.265.329). En octubre 2019, el mismo era UF 26,71 (\$749.726). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$515.603, es decir, un 68,8% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? 30,9% lo explica la inflación y 37,8% lo explica el aumento en la tasa de interés.

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

Banco	oct-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	Variación oct. 2019- dic 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,19%	3,85%	6,10%	5,54%	6,61%	342,6
Bice	2,78%	3,31%	5,49%		6,03%	324,6
Chile	3,07%	4,05%		5,10%	6,42%	334,4
Consorcio	3,12%	3,46%	5,81%	5,37%	5,92%	280,1
Estado	3,03%	2,94%	5,75%	4,66%	5,63%	259,3
Falabella	3,27%	4,86%		6,72%	6,72%	345,4
Itaú	3,31%	3,68%	6,23%	5,69%	6,58%	327,3
Santander	2,73%	3,78%	5,83%	5,41%	7,04%	431,2
Scotiabank	4,16%	4,05%		6,64%		
Security	3,93%	3,97%			6,52%	259,4
Promedio	3,26%	3,79%	5,87%	5,64%	6,39%	312,7
Máximo	4,16%	4,86%	6,23%	6,72%	7,04%	
Mínimo	2,73%	2,94%	5,49%	4,66%	5,63%	
Div UF	26,71	27,97	33,18	32,51	34,43	7,72
Div \$	\$ 749.726	\$ 813.218	\$ 1.027.679	\$ 1.137.064	\$ 1.265.329	\$ 515.603
CTC en UF	6.411	6.713	7.963	7.802	8.264	1.853

Renta mínima	\$ 2.998.905	\$ 3.252.871	\$ 4.110.715	\$ 4.548.256	\$ 5.061.315
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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 1.853 en todo el período + la inflación (esto es, \$68 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 \$5.061.315.



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

El costo final para el cliente alcanzó en diciembre 2023 un promedio de UF+6,41% anual, mayor que diciembre 2022 (UF+5,68% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 31,11 (\$1.143.383). En octubre 2019, el mismo era UF 23,03 (\$646.291). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$497.093, es decir, un 76,9% en el periodo. ¿Cuánto se debe a mayor tasa de interés y cuánto se debe a inflación? El efecto inflación ha sido 30,9% mientras que el efecto tasa de interés ha sido 46%.

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

Banco	oct-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	Variación oct. 2019- dic 2023 (en puntos base, UF o \$)
BCI	3,27%	3,85%	Los bancos no ofrecían créditos a 25 años	5,46%	6,48%	321,2
Bice	3,00%	3,67%				
Chile	3,26%	4,05%				
Consorcio	3,18%	3,52%		5,33%	6,07%	289,6
Estado	3,28%	3,46%		4,79%	5,61%	233,4
Falabella	3,32%	4,90%		6,43%	6,57%	325,3
Itaú	3,44%	3,71%		5,72%	6,45%	301,2
Santander	2,85%	3,82%		5,40%	7,18%	432,9
Scotiabank	3,51%	4,04%		6,60%		
Security	3,88%	3,92%			6,47%	258,8
Promedio	3,30%	3,89%		5,68%	6,41%	310,7
Máximo	3,88%	4,90%		6,60%	7,18%	
Mínimo	2,85%	3,46%		4,79%	5,61%	
Div UF	23,03	24,49		29,11	31,11	8,09
Div \$	\$ 646.291	\$ 712.054		\$ 1.018.318	\$ 1.143.383	\$ 497.093
CTC en UF	6.908	7.348		8.734	9.334	2.426

Renta mínima	\$ 2.585.162	\$ 2.848.217
--------------	--------------	--------------

\$ 4.073.270	\$ 4.573.533
--------------	--------------

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 sobreprecio de UF 2.426 en todo el período + la inflación (esto es, \$89 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 \$4.573.533.



Resumen de aumento en el dividendo mensual

Aumento en el dividendo mensual

Resumen efecto Tasa + Inflación, oct 2019 - dic 2023

	Tasa de interés	Inflación	Efecto total: aumento en el dividendo mensual
3.000 UF, 20% pie, 20 años	38,1%	30,9%	69,0%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	44,5%	30,9%	75,4%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	37,8%	30,9%	68,8%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	46,0%	30,9%	76,9%
Promedio	41,6%	30,9%	72,5%

Renta mínima requerida

	oct-19	dic-23	Aumento \$	Aumento %
3.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 1.507.998	\$ 2.535.210	\$ 1.027.211	68,1%
3.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 1.306.668	\$ 2.277.449	\$ 970.781	74,3%
6.000 UF, 20% pie, 20 años	\$ 2.998.905	\$ 5.029.541	\$ 2.030.636	67,7%
6.000 UF, 20% pie, 25 años	\$ 2.585.162	\$ 4.540.383	\$ 1.955.221	75,6%



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	16,27	46,62	4,70%	5,32%	5,70%
2	Consorcio	16,90	43,65	5,65%	5,78%	6,18%
3	Security	17,39	42,70	5,90%	6,15%	6,56%
4	BCI	17,50	43,36	5,73%	6,07%	6,64%
5	Itaú	17,49	47,19	5,39%	5,85%	6,66%
6	Chile	17,51	49,38	5,89%	6,19%	6,69%
7	Falabella	17,60	50,99	5,86%	6,23%	6,76%
8	Santander	18,04	51,18	6,05%	6,60%	7,10%
9	Scotiabank	Sin Info				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	17,34	46,88	5,65%	6,02%	6,54%
		\$ 637.121	\$ 1.722.873			

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+5,70%; Santander es el más caro con UF+7,10% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,65% 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+6,54% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF17,34 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 46,88.



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

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	14,49	46,62	4,75%	5,33%	5,67%
2	Consorcio	15,40	43,65	5,85%	5,95%	6,33%
3	Security	15,64	42,70	5,90%	6,13%	6,50%
4	BCI	15,65	43,36	5,67%	6,00%	6,51%
5	Itaú	15,64	47,19	5,38%	5,81%	6,52%
6	Falabella	15,73	50,99	5,78%	6,13%	6,60%
7	Santander	16,61	51,18	6,25%	6,77%	7,24%
8	Scotiabank	Sin info				
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	15,59	46,53	5,65%	6,02%	6,48%
		\$ 573.083	\$ 1.709.767			

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+5,67% anual; Santander es el más caro con UF+7,24% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,65% 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+6,48% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF15,68 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 46,53.



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	32,53	65,82	4,70%	5,32%	5,63%
2	Consorcio	33,28	65,13	5,45%	5,60%	5,92%
5	Bice	33,50	74,70	5,45%	5,59%	6,03%
7	Chile	34,51	72,68	5,69%	6,01%	6,42%
4	Security	34,79	72,70	5,90%	6,15%	6,52%
6	Itaú	34,99	66,39	5,39%	5,85%	6,58%
9	BCI	35,01	75,29	5,73%	6,07%	6,61%
3	Falabella	35,20	88,29	5,86%	6,23%	6,72%
8	Santander	36,08	81,54	6,05%	6,60%	7,04%
10	Scotiabank	Sin info				
	Promedio	34,43	73,62	5,58%	5,94%	6,39%
		\$ 1.265.329	\$ 2.705.218			

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+5,63% anual; Santander es el más caro con UF+7,04% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,58% 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+6,39% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF34,43 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF73,62.



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

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	28,99	65,82	4,75%	5,33%	5,61%
2	Consorcio	30,25	65,13	5,65%	5,77%	6,07%
3	Itaú	31,28	66,39	5,38%	5,82%	6,45%
4	Security	31,29	72,70	5,90%	6,13%	6,47%
5	BCI	31,31	75,29	5,67%	6,00%	6,48%
6	Falabella	31,46	88,28	5,78%	6,13%	6,57%
7	Santander	33,22	81,54	6,25%	6,77%	7,18%
8	Scotiabank	Sin info				
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este plazo				
	Promedio	31,11	73,59	5,63%	5,99%	6,41%
		\$ 1.143.383	\$ 2.704.382			

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

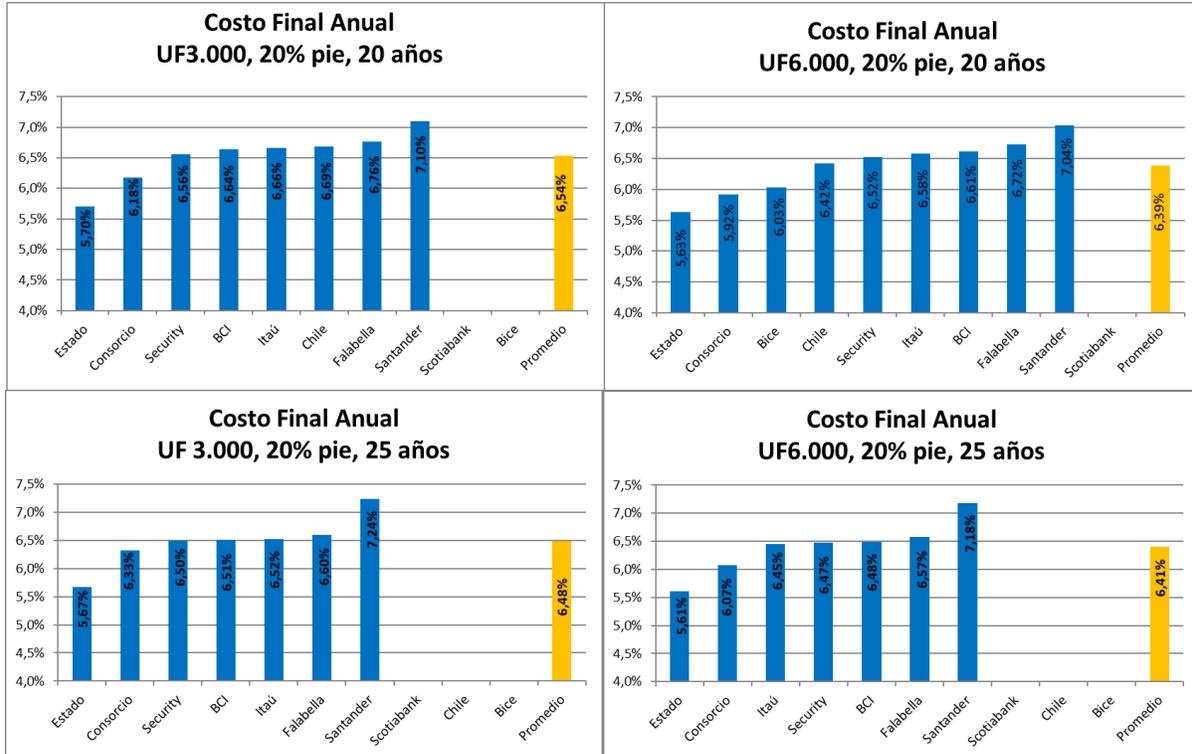
Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente.

Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,61% anual; Santander el más caro con UF+7,18% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,63% 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+6,41% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF31,11 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF73,59.



Resumen de ranking en 4 ejercicios de créditos

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	5,70%	7,10%	140,0	15.664.345	9.443.573
3.000 UF, 20% pie, 25 años	5,67%	7,24%	156,3	23.323.214	12.623.156
6.000 UF, 20% pie, 20 años	5,63%	7,04%	141,4	31.327.808	18.996.582
6.000 UF, 20% pie, 25 años	5,61%	7,18%	157,3	46.644.224	25.392.188



ANEXOS

1. Simulaciones banco Santander

20 años	25 años
<p>Tasa Fija Mixta 5 años</p>	
<p>Desde segundo dividendo</p> <p>UF18,0412</p> <p>\$ 662.976</p>	<p>Desde segundo dividendo</p> <p>UF16,6097</p> <p>\$ 610.372</p>
<p>Primer dividendo</p> <p>UF 26,4238 ↔ \$ 971.022</p>	<p>Primer dividendo</p> <p>UF 25,1923 ↔ \$ 925.766</p>
<p>Valor de la propiedad</p> <p>UF 3.000 ↔ \$ 110.243.970</p>	<p>Valor de la propiedad</p> <p>UF 3.000 ↔ \$ 110.243.970</p>
<p>Monto del pie</p> <p>UF 600 ↔ \$ 22.048.794</p>	<p>Monto del pie</p> <p>UF 600 ↔ \$ 22.048.794</p>
<p>Monto a financiar</p> <p>UF 2.400 ↔ \$ 88.195.176</p>	<p>Monto a financiar</p> <p>UF 2.400 ↔ \$ 88.195.176</p>
<p>Tasa</p> <p>6,05%</p>	<p>Tasa</p> <p>6,25%</p>
<p>Costos de seguros mensuales</p> <p>UF 0,7776 Ver detalle ></p>	<p>Costos de seguros mensuales</p> <p>UF 0,7776 Ver detalle ></p>
<p>Gastos operacionales</p> <p>\$ 1.880.631 Ver detalle ></p>	<p>Gastos operacionales</p> <p>\$ 1.880.631 Ver detalle ></p>
<p>CAE (Carga Anual Equivalente):</p> <p>6,60%</p>	<p>CAE (Carga Anual Equivalente):</p> <p>6,77%</p>
<p>Costo total del crédito</p> <p>UF 4.338,2617 ↔ \$ 159.422.286</p>	<p>Costo total del crédito</p> <p>UF 4.991,4814 ↔ \$ 183.426.994</p>

2. Simulaciones banco Estado

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	5,10	4,80	4,80	4,70	4,75	4,80
Dividendo sin seguro en UF	30,3661	21,8350	18,6031	15,3156	13,5446	12,4437
Dividendo sin seguro en \$	1.115.895	802.391	683.625	562.819	497.737	457.283
Dividendo con seguro en UF	31,3156	22,7845	19,5526	16,2651	14,4941	13,3932
Dividendo con seguro en \$	1.150.787	837.283	718.517	597.711	532.630	492.175
Costo final del crédito (UF)	3.006,3012	3.280,9628	3.519,4590	3.903,6350	4.348,2354	4.821,5675
Carga Anual Equivalente (CAE)	5,82	5,49	5,46	5,32	5,33	5,35

Gastos Operacionales Referenciales	
Conservador de Bienes Raíces	18 UF
Escrituración	2.02 UF
Estudio de Títulos	2.9 UF
Gastos Notariales	2.5 UF
Servicio de Inscripción CBR	0 UF
Tasación	2.0 UF
Impuesto de Timbres y Estampillas	19,20 UF

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
Valor UF: 36.747,99 al 26/12/2023

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	5,10	4,80	4,80	4,70	4,75	4,80
Dividendo sin seguro en UF	60,7323	43,6699	37,2061	30,6313	27,0892	24,8875
Dividendo sin seguro en \$	2.231.789	1.604.782	1.367.249	1.125.638	995.475	914.565
Dividendo con seguro en UF	62,6313	45,5689	39,1051	32,5303	28,9882	26,7865
Dividendo con seguro en \$	2.301.574	1.674.567	1.437.034	1.195.423	1.065.259	984.350
Costo final del crédito (UF)	6.012,6025	6.561,9256	7.038,9180	7.807,2698	8.696,4708	9.643,1353
Carga Anual Equivalente (CAE)	5,82	5,49	5,46	5,32	5,33	5,35

Gastos Operacionales Referenciales	
Conservador de Bienes Raíces	18 UF
Escrituración	2.02 UF
Estudio de Títulos	2.9 UF
Gastos Notariales	2.5 UF
Servicio de Inscripción CBR	0 UF
Tasación	2.0 UF
Impuesto de Timbres y Estampillas	38,40 UF

Nota: Los valores presentados en UF se han aproximado a 4 decimales.
Valor UF: 36.747,99 al 26/12/2023

3. Simulaciones Banco Chile

Monto de Crédito Solicitado: 2.400,00 UF | 88.195.176 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Modificar](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	5,89%	6,19%	15 años	5,99%	6,31%	18 años	5,89%	6,20%
Dividendo Final (con seguros) 17,5134 UF 643.582 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 20,7164 UF 761.286 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 18,5239 UF 680.716 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito		Seguros Incluidos	
Costo Final del Crédito:	4.186,85 UF	Seguro de Desgravamen:	0,1704 UF
Renta Líquida Mensual:	69,37 UF 2.549.286 Pesos	Seguro de Incendio:	0,1278 UF
<small>(Puede complementar rentas)</small>		Seguro de Sismo:	0,3834 UF
Gastos Operacionales Referenciales		Dividendo sin los Seguros :	16,8318 UF
Total Gastos:	49,38 UF Ocultar Detalle		
Tasación:	2,98 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 | 176.390.352 Pesos Tipo de Crédito: Crédito Tasa Fija Propiedad: Casa

[Modificar](#)

Resultados Simulación Crédito Hipotecario y Alternativas de Plazo

Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*	Plazo	Tasa Anual	CAE*
20 años	5,69%	6,01%	15 años	5,79%	6,12%	18 años	5,69%	6,01%
Dividendo Final (con seguros) 34,5088 UF 1.268.129 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 40,9453 UF 1.504.657 Pesos			Dividendo Final (con seguros) 36,5423 UF 1.342.856 Pesos		
Solicitar Aprobación			Mostrar esta alternativa			Mostrar esta alternativa		

Detalles del Crédito		Seguros Incluidos	
Costo Final del Crédito:	8.249,11 UF	Seguro de Desgravamen:	0,3408 UF
Renta Líquida Mensual:	136,67 UF 5.022.417 Pesos	Seguro de Incendio:	0,2556 UF
<small>(Puede complementar rentas)</small>		Seguro de Sismo:	0,7668 UF
Gastos Operacionales Referenciales		Dividendo sin los Seguros :	33,1456 UF
Total Gastos:	72,68 UF Ocultar Detalle		
Tasación:	2,98 UF		
Servicios Legales:	6,00 UF		
Inscripción Conservador:	22,10 UF		
Gastos Notariales:	3,20 UF		
Impuesto Timbres y Estampillas:	38,40 UF		

4. Simulaciones banco BCI

Dividendo mensual

aproximado

 **\$643.453**
UF 17,5

Valor UF al 26/12/2023: \$ 36.747,99

Plazo del crédito	20 Años
Tasa anual	5,73%
CAE	6,07%
Dividendo sin seguros	UF 16,83
Seguro de desgravamen	UF 0,13
Seguro incendio-sismo	UF 0,53
Gastos operacionales 	\$1.593.439
Costo total crédito	UF 4.190,25

Dividendo mensual

aproximado

 **\$575.308**
UF 15,65

Valor UF al 26/12/2023: \$ 36.747,99

Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	5,67%
CAE	6%
Dividendo sin seguros	UF 14,98
Seguro de desgravamen	UF 0,13
Seguro incendio-sismo	UF 0,53
Gastos operacionales 	\$1.593.439
Costo total crédito	UF 4.681,98

Dividendo mensual

aproximado

 **\$1.286.899**
UF 35,01

Valor UF al 26/12/2023: \$ 36.747,99

Plazo del crédito	20 Años
Tasa anual	5,73%
CAE	6,07%
Dividendo sin seguros	UF 33,67
Seguro de desgravamen	UF 0,27
Seguro incendio-sismo	UF 1,07
Gastos operacionales 	\$2.766.787
Costo total crédito	UF 8.380,49

Dividendo mensual

aproximado

 **\$1.150.608**
UF 31,31

Valor UF al 26/12/2023: \$ 36.747,99

Plazo del crédito	25 Años
Tasa anual	5,67%
CAE	6%
Dividendo sin seguros	UF 29,96
Seguro de desgravamen	UF 0,27
Seguro incendio-sismo	UF 1,07
Gastos operacionales 	\$2.766.787
Costo total crédito	UF 9.363,96

5. Simulaciones banco Itaú

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
2.400UF / \$88.195.176	17,49UF / \$642.878	5,39%	20 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,85%

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	13,93	47,19UF / \$1.727.109

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	16,8	0,16	0,54	17,49	29,61	4.195,22

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
2.400UF / \$88.195.176	15,64UF / \$574.703	5,38%	25 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,81%

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	13,93	47,19UF / \$1.727.109

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	14,94	0,16	0,54	15,64	27,74	4.685,44

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
4.800UF / \$176.390.352	34,99UF / \$1.285.759	5,39%	20 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,85%

Costos 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	13,93	66,39UF / \$2.425.302

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	33,6	0,31	1,08	34,99	59,22	8.390,44

Monto simulado	Dividendo	Tasa anual	Plazo
4.800UF / \$176.390.352	31,28UF / \$1.149.409	5,38%	25 años

Tipo de propiedad	Tipo de tasa	Período de gracia	CAE
Casa	Tasa fija	No	5,82%

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	13,93	66,39UF / \$2.425.302

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	29,89	0,31	1,08	31,28	55,48	9.370,87

6. Simulaciones banco Scotiabank

¡Te invitamos a continuar el proceso en una de nuestras sucursales!

En estos momentos los antecedentes proporcionados no son suficientes para evaluar tu solicitud online. Si deseas continuar con el proceso, te invitamos a asistir a una de nuestras sucursales.

Cerrar

7. Simulaciones banco Falabella

Detalles de Simulación a 20 Años		X
Valor Cuota		
\$ 646.801 UF 17,6010		
6,23% CAE	5,86% Tasa Anual	80% Financiamiento
Condiciones Generales ^		
Valor UF 26-12-2023		\$ 36.747,99
Objetivo del Credito		COMPRA VENTA
Tipo de Propiedad		CASA
Valor de la Propiedad		\$ 110.243.970 UF 3.000,00
Monto a financiar		\$ 88.620.552 UF 2.411,58
Pie Inicial		\$ 22.048.794 UF 600,00
Cantidad de dividendos en meses		240
Detalle de Gastos operacionales ^		
Tasación		\$ 109.509 UF 2,98
Estudio de titulos		\$ 153.239 UF 4,17
Borrador de escritura		\$ 131.190 UF 3,57
Notaría		\$ 109.509 UF 2,98
Impuestos		\$ 708.964 UF 19,29
Inscripción Conservador		\$ 661.464 UF 18,00
Total Gastos operacionales		\$ 1.873.875 UF 50,99
Detalle Seguros Voluntarios ^		
Desgravamen Mas Itp		\$ 5.733 UF 0,1560
Incendio Mas Sismo		\$ 16.967 UF 0,4617
Costo total del Crédito		\$ 155.232.329 UF 4.224,24

Detalles de Simulación a 25 Años



Valor Cuota

\$ 578.079 | UF 15,7309

6,13%
CAE

5,78%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales



Valor UF 26-12-2023	\$ 36.747,99
Objetivo del Credito	COMPRA VENTA
Tipo de Propiedad	CASA
Valor de la Propiedad	\$ 110.243.970 UF 3.000,00
Monto a financiar	\$ 88.614.889 UF 2.411,42
Pie Inicial	\$ 22.048.794 UF 600,00
Cantidad de dividendos en meses	300

Detalle de Gastos operacionales



Tasación	\$ 109.509 UF 2,98
Estudio de titulos	\$ 153.239 UF 4,17
Borrador de escritura	\$ 131.190 UF 3,57
Notaría	\$ 109.509 UF 2,98
Impuestos	\$ 708.919 UF 19,29
Inscripción Conservador	\$ 661.464 UF 18,00
Total Gastos operacionales	\$ 1.873.830 UF 50,99

Detalle Seguros Voluntarios



Desgravamen Mas Itp	\$ 5.733 UF 0,1560
Incendio Mas Sismo	\$ 16.967 UF 0,4617

Costo total del Crédito

\$ 173.423.687 | UF 4.719,27

Detalles de Simulación a 20 Años



Valor Cuota

\$ 1.293.599 | UF 35,2019

6,23%
CAE

5,86%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales

Valor UF 26-12-2023	\$ 36.747,99
Objetivo del Credito	COMPRA VENTA
Tipo de Propiedad	CASA
Valor de la Propiedad	\$ 220.487.940 UF 6.000,00
Monto a financiar	\$ 177.241.101 UF 4.823,15
Pie Inicial	\$ 44.097.588 UF 1.200,00
Cantidad de dividendos en meses	240

Detalle de Gastos operacionales

Tasación	\$ 109.509 UF 2,98
Estudio de titulos	\$ 153.239 UF 4,17
Borrador de escritura	\$ 131.190 UF 3,57
Notaría	\$ 109.509 UF 2,98
Impuestos	\$ 1.417.929 UF 38,59
Inscripción Conservador	\$ 1.322.928 UF 36,00
Total Gastos operacionales	\$ 3.244.304 UF 88,29

Detalle Seguros Voluntarios

Desgravamen Mas Itp	\$ 11.465 UF 0,3120
Incendio Mas Sismo	\$ 33.933 UF 0,9234

Costo total del Crédito

\$ 310.463.777 | UF 8.448,46

Valor Cuota

\$ 1.156.158 | UF 31,4618

6,13%
CAE

5,78%
Tasa Anual

80%
Financiamiento

Condiciones Generales ^

Valor UF 26-12-2023	\$ 36.747,99
Objetivo del Credito	COMPRA VENTA
Tipo de Propiedad	CASA
Valor de la Propiedad	\$ 220.487.940 UF 6.000,00
Monto a financiar	\$ 177.229.783 UF 4.822,84
Pie Inicial	\$ 44.097.588 UF 1.200,00
Cantidad de dividendos en meses	300

Detalle de Gastos operacionales ^

Tasación	\$ 109.509 UF 2,98
Estudio de títulos	\$ 153.239 UF 4,17
Borrador de escritura	\$ 131.190 UF 3,57
Notaría	\$ 109.509 UF 2,98
Impuestos	\$ 1.417.838 UF 38,58
Inscripción Conservador	\$ 1.322.928 UF 36,00
Total Gastos operacionales	\$ 3.244.213 UF 88,28

Detalle Seguros Voluntarios ^

Desgravamen Mas Itp	\$ 11.465 UF 0,3120
Incendio Mas Sismo	\$ 33.933 UF 0,9234

Costo total del Crédito

\$ 346.847.374 | UF 9.438,54

8. Simulaciones banco Consorcio:

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,65%	Tasa Fija 5,65%	Tasa Fija 5,85%
Dividendo tasa fija \$658.524 17,92 UF	Dividendo tasa fija \$621.041 16,9 UF	Dividendo tasa fija \$565.919 15,4 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,79%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,78%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,95%
Costo Total Crédito 3.870 UF	Costo Total Crédito 4.056 UF	Costo Total Crédito 4.620 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,05 UF 0,33 UF	0,05 UF 0,33 UF	0,05 UF 0,33 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	\$91.870
Estudio de Títulos	\$146.992
Confección de Escritura	\$91.870
Notaría	\$110.244
Impuesto al Mutuo	\$705.561
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$457.512
TOTAL	\$1.604.049

18 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS
Tasa Fija 5,45%	Tasa Fija 5,45%	Tasa Fija 5,65%
Dividendo tasa fija \$1.298.306 35,33 UF	Dividendo tasa fija \$1.222.973 33,28 UF	Dividendo tasa fija \$1.111.627 30,25 UF
CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,6%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,6%	CAE (Cargo Anual Equivalente) 5,77%
Costo Total Crédito 7.631 UF	Costo Total Crédito 7.987 UF	Costo Total Crédito 9.075 UF
Seguros Asociados	Seguros Asociados	Seguros Asociados
Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo	Desgravamen Incendio + Adic. Sismo
0,1 UF 0,65 UF	0,1 UF 0,65 UF	0,1 UF 0,65 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	\$91.870
Estudio de Títulos	\$146.992
Confección de Escritura	\$91.870
Notaría	\$110.244
Impuesto al Mutuo	\$1.411.123
Inscripción Conservador de Bienes Raíces	\$541.298
TOTAL	\$2.393.396

9. Simulaciones banco Bice

Valor Propiedad \$220.487.940	Pie \$44.097.588
<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"/>	
\$176.390.352	
<input "uf4.800"="" to="" type="range" value="UF1.000"/>	
Plazo	<input type="text" value="20"/>
<input "20="" años"="" to="" type="range" value="8 años"/>	
Dividendo Total (Dividendo + Seguros) \$1.231.057	Ingreso Mínimo Requerido \$4.920.555
<input type="text" value="UF33,5"/>	<input type="text" value="UF133,9"/>



Tasa Interés Anual

5,45%

CAE

5,59%

Detalle del financiamiento

80% Financiamiento

UF74,7
\$2.745.042 Gastos Operacionales

UF8.021,3
\$294.767.760 Costo Total del Crédito

Incluye Seguro Desgravamen, Incendio y Sismo

Estos valores son referenciales y estimativos para una compra de vivienda con inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y no compromete el otorgamiento del Crédito Hipotecario para Banco BICE. La aprobación del financiamiento, estará sujeta a la presentación de los antecedentes que Banco BICE le pida al solicitante, y a la posterior evaluación de riesgo comercial por parte del Banco.

10. Simulaciones banco Security

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

26/12/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$88.195.176	\$639.228	20 años	5,90%	6,15%	\$153.250.518
UF 2.400	UF 17,39				UF 4.170,31

Renta Mínima	\$2.510.376				
Meses de gracia	0		Tasación	\$135.968	UF 3,70
			Legales	\$202.114	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$619.042	UF 16,85	Notaría	\$128.618	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$16.040	UF 0,44	Impuesto al mutuo	\$705.561	UF 19,20
Seguro de desgravamen ⓘ	\$4.145	UF 0,11	Conservador Bienes Raíces	\$396.878	UF 10,80
Dividendo total mensual	\$639.228	UF 17,39	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$1.569.139	UF 42,70

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

26/12/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$88.195.176	\$574.856	25 años	5,90%	6,13%	\$172.214.568
UF 2.400	UF 15,64				UF 4.686,37

Renta Mínima	\$2.300.000				
Meses de gracia	0		Tasación	\$135.968	UF 3,70
			Legales	\$202.114	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$554.670	UF 15,09	Notaría	\$128.618	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$16.040	UF 0,44	Impuesto al mutuo	\$705.561	UF 19,20
Seguro de desgravamen ⓘ	\$4.145	UF 0,11	Conservador Bienes Raíces	\$396.878	UF 10,80
Dividendo total mensual	\$574.856	UF 15,64	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$1.569.139	UF 42,70

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

26/12/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$176.390.352	\$1.278.455	20 años	5,90%	6,15%	\$306.501.109
UF 4.800	UF 34,79				UF 8.340,62

Renta Mínima	\$5.020.748				
Meses de gracia	0		Tasación	\$135.968	UF 3,70
			Legales	\$202.114	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$1.238.084	UF 33,69	Notaría	\$128.618	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$32.081	UF 0,87	Impuesto al mutuo	\$1.411.123	UF 38,40
Seguro de desgravamen ⓘ	\$8.290	UF 0,23	Conservador Bienes Raíces	\$793.757	UF 21,60
Dividendo total mensual	\$1.278.455	UF 34,79	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$2.671.579	UF 72,70

Mutuo Hipotecario Estándar Endosable

26/12/2023

Monto del crédito	Div. total mensual	Plazo del crédito	Tasa anual ⓘ	CAE ⓘ	CTC ⓘ
\$176.390.352	\$1.149.712	25 años	5,90%	6,13%	\$344.429.132
UF 4.800	UF 31,29				UF 9.372,73

Renta Mínima	\$4.515.148				
Meses de gracia	0		Tasación	\$135.968	UF 3,70
			Legales	\$202.114	UF 5,50
Dividendo sin seguro	\$1.109.341	UF 30,19	Notaría	\$128.618	UF 3,50
Seguro incendio y sismo	\$32.081	UF 0,87	Impuesto al mutuo	\$1.411.123	UF 38,40
Seguro de desgravamen ⓘ	\$8.290	UF 0,23	Conservador Bienes Raíces	\$793.757	UF 21,60
Dividendo total mensual	\$1.149.712	UF 31,29	Total de Gastos operacionales ⓘ	\$2.671.579	UF 72,70



MIMEJORTASA