



# Explorando la UF en el contexto de créditos hipotecarios



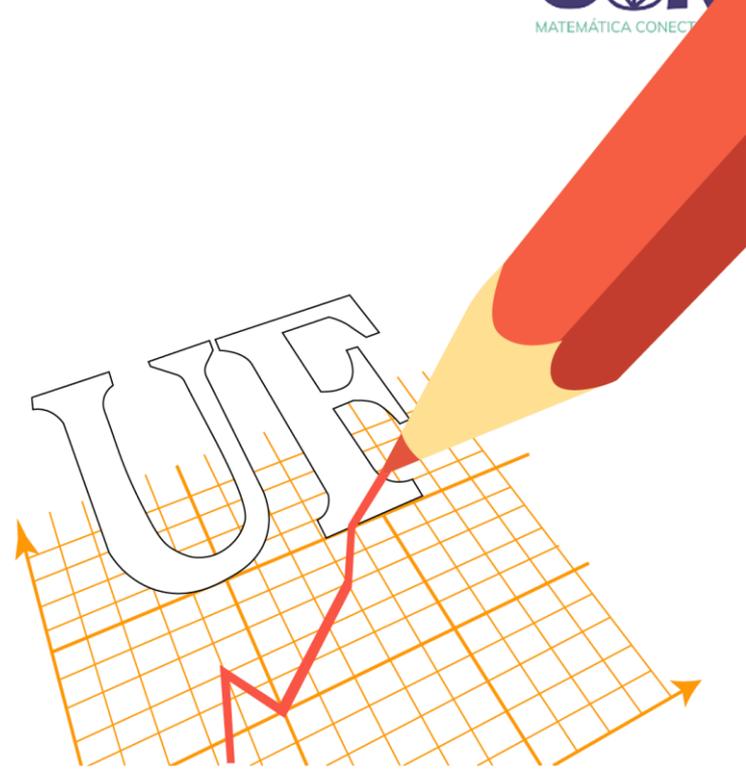
# Infografía

Revisemos el recurso: “El impacto de la UF”



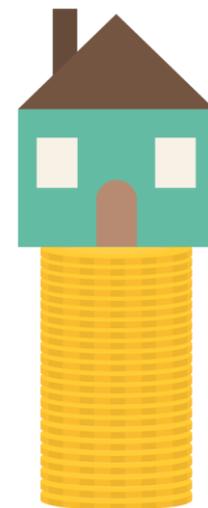
# Infografía: El impacto de la UF

- ¿Qué es el IPC? ¿Qué relación tiene con la UF?
- ¿Qué entendemos por UF? ¿Qué características tiene?
- ¿Principalmente en dónde se usa? ¿Por qué?



# Problema

Julieta está revisando sus cartolas asociadas al pago del crédito hipotecario que solicitó al banco en diciembre del 2021, pues quiere entender por qué el valor de la cuota ha subido significativamente. Ella sabe que el monto total del crédito fue de  $10000000$  y el banco calculó que la cuota por pagar es de  $100000$  UF mensuales por 20 años. ¿por qué el valor de la cuota ha subido significativamente? ¿Cómo se calcula la UF? ¿Influye el día de pago?

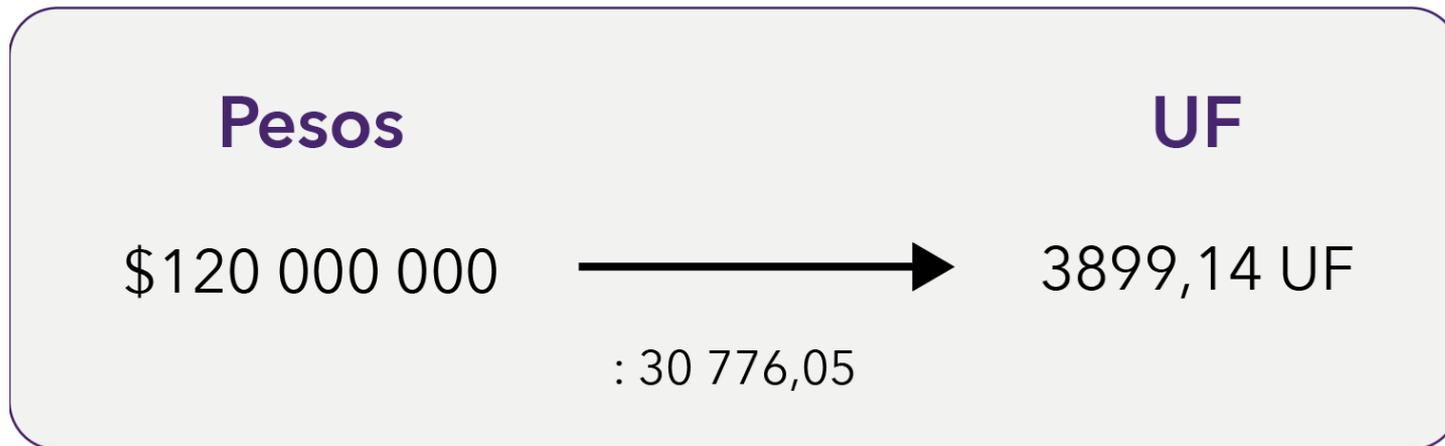


# Actividad 1

1. Considerando que la UF para el 1 de diciembre de 2021 fue de \$30 776,05, ¿cómo obtuvo el banco que la cuota mensual era de 16,25 UF?

# Actividad 1

1. Considerando que la UF para el 1 de diciembre de 2021 fue de \$30 776,05, ¿cómo obtuvo el banco que la cuota mensual era de 16,25 UF?



# Actividad 1

1. Considerando que la UF para el 1 de diciembre de 2021 fue de \$30 776,05, ¿cómo obtuvo el banco que la cuota mensual era de 16,25 UF?

**Valor en 20 años**

\$3899,14 UF



: 20

**Cuota anual**

194,96 UF

# Actividad 1

1. Considerando que la UF para el 1 de diciembre de 2021 fue de \$30 776,05, ¿cómo obtuvo el banco que la cuota mensual era de 16,25 UF?

**Cuota anual**

194,96 UF



: 12

**Cuota mensual**

16,25 UF

# Actividad 1

2. a) Considerando la publicación oficial del IPC y que la UF al 31 de diciembre es de \$30 996,73, calcula la UF para los días 1, 5 y 9 de enero.

# Actividad 1

2. a) Considerando la publicación oficial del IPC y que la UF al 31 de diciembre es de \$30 996,73, calcula la UF para los días 1, 5 y 9 de enero.

Mes	dias	IPC	Factor	UF Día 1	UF Día 5	UF Día 9	Factor	UF Día 10
nov -21	30	0,5					1,000160901 x	
dic -21	31	0,8					$= (1 + C4/100) ^ (1/B5)$	

# Actividad 1

2. a) Considerando la publicación oficial del IPC y que la UF al 31 de diciembre es de \$30 991,74, calcula la UF para los días 1, 5 y 9 de enero.

Mes	Días	IPC	UF día 31/12/2021	\$30.991,74		
			Factor	UF Día 1	UF Día 5	UF Día 9
noviembre 2021	30	0,5				
diciembre 2021	31	0,8				
enero 2022	31	1,2	1,000160901	\$30.996,73	\$31.016,68	\$31.036

# Actividad 1

- 2. b) A partir de la información entregada, calcula la UF para los días 10, 20 y 31 de enero de 2022 considerando el ajuste del IPC .**

# Actividad 1

2. b) A partir de la información entregada, calcula la UF para los días 10, 20 y 31 de enero de 2022 considerando el ajuste del IPC .

Mes	Días	IPC	UF día	31/12/2021	30.991,74			
			Factor	UF Día 1	UF Día 5	UF Día 9	Factor	UF Día 10
nov-21	30	0,5						
dic-21	31	0,8					H6 1,000257071 x	
ene-22	31	1,2	1,000160901	\$30.996,73	\$31.016,68	\$31.036,65	$= (1 + C5/100) ^ (1/B6)$	1.044,63

# Actividad 1

2. b) A partir de la información entregada, calcula la UF para los días 10, 20 y 31 de enero de 2022 considerando el ajuste del IPC .

UF Día 9	Factor	UF Día 10
		\$31.044,63 x
	1,000160901	
\$31.036,65	1,000257071	=G6*H6

# Actividad 1

2. b) A partir de la información entregada, calcula la UF para los días 10, 20 y 31 de enero de 2022 considerando el ajuste del IPC .

Mes	Días	IPC	UF Día 9	Factor	UF Día 10	UF Día 20	UF Día 31
noviembre 2021	30	0,5					
diciembre 2021	31	0,8					
enero 2022	31	1,2	\$31.036,65	1,000257071	\$31.044,63	\$31.124,53	\$31.212,65

# Actividad 1

3. Completa en la base de datos “Entendiendo el crédito” el valor de la UF para los días 5, 9, 10 y último día de cada mes del 2022.

# Actividad 1

3. Completa en la base de datos “Entendiendo el crédito” el valor de la UF para los días 5, 9, 10 y último día de cada mes del 2022.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1											
2					UF día 31/12/2021	30991,74					
3	Mes	Días (d)	IPC (%)		UF Día 1	UF Día 5	UF Día 9	Factor	UF Día 10	UF Día 20	UF último día del mes
4	nov-21	30	0,5								
5	dic-21	31	0,8					1,000160901			\$30.991,74
6	ene-22	31	1,2		\$30.996,73	\$31.016,68	\$31.036,65	1,000257071	\$31.044,63	\$31.124,53	\$31.212,65
7	feb-22	28	0,3			\$31.252,79	\$31.284,94	1,000426111	\$31.298,27		\$31.539,20
8	mar-22	31	1,9			\$31.606,46	\$31.660,36	1,000096634	\$31.663,42		\$31.727,74
9	abr-22	30	1,4			\$31.743,07	\$31.755,34	1,000627589	\$31.775,27		\$32.176,49
10	may-22	31	1,2			\$32.277,59	\$32.358,69	1,000448581	\$32.373,21		\$32.679,54
11	jun-22	30	0,9			\$32.752,91	\$32.811,72	1,000397698	\$32.824,76		\$33.086,84
12	jul-22	31	1,4			\$33.152,69	\$33.205,46	1,000289066	\$33.215,05		\$33.417,27
13	ago-22	31	1,2			\$33.465,59	\$33.504,30	1,000448581	\$33.519,33		\$33.836,51
14	sept-22	30	0,9			\$33.912,47	\$33.973,37	1,000397698	\$33.986,88		\$34.258,23
15	oct-22	31	0,5			\$34.326,41	\$34.381,05	1,000289066	\$34.390,98		\$34.600,35
16	nov-22	30	1			\$34.650,39	\$34.690,47	1,000166265	\$34.696,24		\$34.811,80
17	dic-22	31	0,3			\$34.840,75	\$34.863,93	1,000321030	\$34.875,12		\$35.110,99

- ¿El factor siempre aumenta al pasar los meses?
- ¿Hay algún mes en el que disminuya? ¿Por qué ?
- ¿Cómo podemos revisar si nuestros valores de UF están correctos?

Mes	Factor
nov-21	
dic-21	1,000160901
ene-22	1,000257071
feb-22	1,000426111
mar-22	1,000096634
abr-22	1,000627589
may-22	1,000448581
jun-22	1,000397698
jul-22	1,000289066
ago-22	1,000448581
sept-22	1,000397698
oct-22	1,000289066
nov-22	1,000166265
dic-22	1,000321030

# Actividad 1

4. Al revisar la cartola, Julieta observa que su día de pago es el último día de cada mes. ¿Cuál es la diferencia en pesos si hubiese pagado el día 5 de cada mes?

Mes	Cuota Crédito	UF Día 5	Pago mensual
nov-21			
dic-21			
ene-22	16,25	31016,68	504021,0678
feb-22	16,25	31252,79	507857,878
mar-22	16,25	31606,46	513604,8939
abr-22	16,25	31743,07	515824,8935
may-22	16,25	32277,59	524510,8209
jun-22	16,25	32752,91	532234,7267
jul-22	16,25	33152,69	538731,1356
ago-22	16,25	33465,59	543815,8875
sept-22	16,25	33912,47	551077,7053
oct-22	16,25	34326,41	557804,1098
nov-22	16,25	34650,39	563068,8798
dic-22	16,25	34840,75	566162,1926

Pago anual \$ 6.418.714.

Mes	Cuota Crédito	UF último día del mes	Pago mensual
nov-21			
dic-21		\$30.991,74	
ene-22	16,25	\$31.212,65	\$507.205,60
feb-22	16,25	\$31.539,20	\$512.512,03
mar-22	16,25	\$31.727,74	\$515.575,73
abr-22	16,25	\$32.176,49	\$522.868,03
may-22	16,25	\$32.679,54	\$531.042,58
jun-22	16,25	\$33.086,84	\$537.661,15
jul-22	16,25	33.417,27	\$543.030,58
ago-22	16,25	\$33.836,51	\$549.843,35
sept-22	16,25	33258,23	\$556.696,24
oct-22	16,25	\$34.600,35	\$562.255,77
nov-22	16,25	\$34.811,80	\$565.691,76
dic-22	16,25	\$35.110,99	\$570.553,61

Pago anual \$ 6.474.936

Diferencia \$ 56.222

# Sistematización

- La **Unidad de Fomento** (UF) es un índice de reajustabilidad, calculado y autorizado por el Banco Central de Chile.



## Sistematización

- Un **crédito hipotecario** es un préstamo otorgado por una entidad financiera, como un banco, con el propósito de adquirir una propiedad inmobiliaria.



## Sistematización

- El valor de la UF se reajusta a partir del día 10 de cada mes y hasta el día 9 del mes siguiente, de acuerdo con el **índice de precios al consumidor** (IPC).

$$UF \text{ hoy} = UF \text{ mañana} \cdot \left( 1 + \frac{\text{Variación IPC}}{100} \right)$$

# Sistematización

- El pago realizado al final del mes resulta en un valor total anual más elevado, debido a que el valor de la UF se ajusta según el IPC, que experimenta un aumento anual.



# Sistematización

- Las **decisiones financieras** dependen de la valoración de cada persona. Lo importante es contar con las herramientas que permitan tomar una decisión informada.



# Sistematización

- La **educación financiera** proporciona los conocimientos y las herramientas necesarias para tomar decisiones informadas sobre el manejo del dinero.





# Explorando la UF en el contexto de créditos hipotecarios

