

PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACION DE INTERESES DE CREDITO HIPOTECARIO - CREDITO MIVIVIENDA

En este documento se establece el procedimiento de liquidación de intereses para los Préstamos Hipotecarios Crédito Mivivienda.

Le brindamos información de las fórmulas, procedimientos de cálculo, ejemplos, etc., que le permita verificar los montos de intereses comisiones y gastos cobrados por el BBVA Continental para las obligaciones de préstamo Crédito Mivivienda contraídos con nuestra entidad.

Es importante resaltar que el préstamo Crédito Mivivienda se desembolsa en el sistema financiero a través de dos préstamos:

- i) **Tramo No Concesional:** De periodicidad mensual y que equivale a restar del importe total del préstamo el monto correspondiente al tramo Concesional
- ii) **Tramo Concesional:** De periodicidad semestral y que equivale a:
S/.10,000.00 Nuevos Soles Este tramo es asumido por COFIDE mientras el cliente mantenga una calificación de Buen Pagador.
Para ello se realiza una evaluación cada 6 meses del cliente. Si el cliente no paga una cuota vencida en más 30 días entonces durante ese periodo pierde la condición de Buen Pagador.

1. CALCULO DE INTERES COMPENSATORIO EFECTIVO ANUAL FIJA – TEA PARA CASOS CON CUMPLIMIENTO DE PAGO

Este monto se calcula entre las fechas de cumplimiento de pago de las cuotas de un préstamo.

a. Cálculo de Intereses:

Total de interés del periodo “t”

$$I(t) = i(t) \times D(t)$$

- Donde:
- $I(t)$ = Fórmula para el cálculo del monto total de interés corrido para el periodo “t”
 - $i(t)$ = Tasa Efectiva del periodo “t”
 - $D(t)$ = Deuda de Capital del periodo “t”
 - t = Días

Además;

Factor de interés para el periodo “t”

$$i(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right]$$

Donde:

$i(t)$ = Fórmula para el cálculo del factor de interés corrido para el periodo “t”

$i(a)$ = Tasa efectiva anual

b. Cálculo del Seguro Desgravamen

Seguro que cubre el saldo deudor e interés pendiente de pago si fallece el titular del préstamo. Se expresa en forma de un factor aplicado al monto desembolsado total.

En sus 4 modalidades (monto inicial 1 titular / monto inicial mancomunado / saldo insoluto 1 titular / saldo insoluto mancomunado) se calcula “un tanto/mil” sobre el monto inicial del préstamo (lo único que cambia es el factor asignado).

$$SD = P_0 \times \frac{\text{factor}}{1000}$$

Donde:

SD = Cálculo del Seguro Desgravamen

P₀ = Monto inicial del préstamo

c. Cálculo del Seguro de Inmueble

Seguro que cubre el valor del inmueble por riesgos. Se calcula a través de un factor

$$SI = VT \times \frac{\text{factor}}{1000}$$

Donde:

SI = Cálculo del Monto mensual del seguro

VT = Valor de Tasación

d. Comisiones (Com)

- Comisión por envío de información periódica (*)

(*) Monto fijo que se aplica según tarifario publicado por el Banco.

e. Cálculo de la cuota del periodo “t”

$$\text{Cuota}(t) = K(t) + I(t) + SD + SI + \text{Com}$$

Donde:

Cuota(t) = Cuota a pagar en el periodo “t”

I(t) = Total interés del periodo “t”

K(t) = Monto de Capital amortizado en el periodo “t”

SD = Seguro de Desgravamen

SI = Seguro de Inmueble

Com = Comisiones

EJEMPLO PARA PRESTAMO HIPOTECARIO CRÉDITO MIVIVIENDA: CON CUMPLIMIENTO DE PAGO

Fecha de Desembolso	29.06.2012
Valor del Bien	87,000 Nuevos Soles-
Cuota Inicial	13,000 Nuevos Soles
Importe Solicitado	76,500.00 Nuevos Soles
Tramo No Concesional	64,000.00 Nuevos Soles
Tramo Concesional	10,000 Nuevos Soles
Plazo	120 Meses
Saldo de Capital Adeudado	63,040.14 Nuevos Soles (*)
Tasa de Interés	9.79 %
Cuota Pendiente	4ta cuota
Capital Cuota Vencida	336.00
Interés de la Cuota	492.57
Seguro Desgravamen	17.60 Saldo Insoluto Individual (**)
Seguro Inmueble	17.63 Casa Habitación – Sólo Edificio
Comisión por Envío de Información Periódica	10.00
Periodo 30.09.2012 al 30.10.2012	30 Días
(*) Tramo No Concesional	
(**) Fecha de Nacimiento titular: 12.10.1972	

Fecha de Cumplimiento	Capital	Interés	Seguro Desgravamen	Seguro Inmueble	Comisión por Envío de Información Periódica	Cuota
30.10.2012	336.00	492.57	17.60	17.63	10.00	873.80

Como primer paso debemos hallar el factor de interés a 30 días, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Factor de Interés } i(t) : \quad i(30) = \left[\left(1 + \frac{9.79}{100} \right)^{\frac{30}{360}} - 1 \right] = 0.00781364$$

Con el factor hallado calculamos el interés total a pagar por el periodo. Para ello multiplicamos el factor de interés por el saldo adeudado a la fecha

$$\text{Interés } I(t) : \quad 0.00781364 \times 63,040.14 = 492.57$$

Finalmente para determinar el monto de la cuota total a pagar, se debe sumar el capital amortizado (capital cuota vencida), los intereses generados en el periodo, el seguro de desgravamen, el seguro de inmueble y las respectivas comisiones, de la siguiente manera:

$$\text{Cuota } (t) : \quad 336.00 + 492.57 + 17.60 + 17.63 + 10.00 = 873.80$$

2. CALCULO DE INTERES COMPENSATORIO EFECTIVO ANUAL FIJA – TEA Y MORATORIO FIJA PARA PRÉSTAMOS EN SITUACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE PAGO

a. Cálculo de Interés Compensatorio efectiva anual fija - TEA

Es el interés que se aplica en los casos de incumplimiento del pago de por lo menos una cuota (capital más interés) en las fechas establecidas en el cronograma de Pago

Interés Compensatorio: $IC = i(t_i) \times [(K(t) + I(t))]$

Donde:

IC = Interés Compensatorio efectiva anual fija - TEA

t_i = Días de Incumplimiento

t = Días de la Cuota

b. Cálculo de Interés Moratorio fija

Es el interés que se aplica en los casos de incumplimiento del pago de por lo menos una cuota (capital más interés) en las fechas establecidas en el cronograma de Pago.

Interés Moratorio: $IM = i(t_i) \times [(K(t) + I(t))]$

Donde:

IM = Interés Moratorio fija

t_i = Días de Incumplimiento

t = Días de la Cuota

Nota: La fórmula para el interés compensatorio y moratorio es igual solo debe variar en el cálculo del interés $i(t)$, para el Compensatorio se toma la tasa efectiva anual y para el Moratorio se toma la tasa de interés moratoria.

EJEMPLO PARA PRESTAMO HIPOTECARIO - CREDITO MIVIVIENDA: CON INCUMPLIMIENTO DE PAGO MENOR A 30 DÍAS

Fecha de Desembolso	29.06.2012
Valor del Bien	87,000.00 Nuevos Soles -
Cuota Inicial	13,000.00 Nuevos Soles
Importe Solicitado	76,500.00 Nuevos Soles
Tramo No Concesional	64,000.00 Nuevos Soles
Tramo Concesional	10,000.00 Nuevos Soles
Plazo	120 Meses
Saldo de Capital Adeudado	63,040.14 Nuevos Soles (*)
Tasa de Interés	9.79 %
Cuota Pendiente	4ta cuota
Capital Cuota Vencida	336.00
Interés de la Cuota	492.57
Seguro Desgravamen	17.60 Saldo Insoluto Individual (**)
Seguro Inmueble	17.63
Comisión por Envío de Información Periódica	10.00
Tasa de Interés moratorio	15.00%
Periodo 30.09.2012 al 30.10.2012	30 Días
Días de incumplimiento	1 Día
(*) Tramo No Concesional	
(**) Fecha de Nacimiento titular: 12.10.1972	

Fecha de Cumplimiento	Capital	Interés	Seguro Desgravamen	Seguro Inmueble	Comisión por Envío de Información Periódica	Interés Compensat.	Interés Moratorio	Cuota
30.10.2012	336.00	492.57	17.60	17.63	10.00	0.21	0.32	874.33

En el caso de préstamos con incumplimiento de pago se debe calcular el interés compensatorio y el interés moratorio respectivo, para poder calcular la nueva cuota total a pagar.

- Interés Compensatorio efectivo anual fija - TEA**

Como primer paso se debe hallar el factor de interés diario, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Factor de Interés } i(t) : i(1) = \left[\left[1 + \frac{9.79}{100} \right]^{\frac{1}{360}} - 1 \right] = 0.00025948$$

$$IC = (0.00025948 \times 828.57) = 0.21$$

La cuota impagada se calcula sumando el capital de la cuota vencida más los intereses generados en el periodo .

$$\text{Cuota impagada} : 336.00 + 492.57 = 828.57$$

Con el factor hallado se calcula el interés compensatorio correspondiente. Para ello se multiplica el factor de interés por el total de la cuota impagada.

- **Interés Moratorio fija**

Igual que en el caso de interés compensatorio, primero se debe proceder a calcular el factor de interés diario utilizando la siguiente fórmula:

Factor de Interés $i(t)$

$$i(1) = \left[\left(1 + \frac{15.00}{100} \right)^{\frac{1}{360}} - 1 \right] = 0.0003883$$

Con el factor hallado se calcula el interés moratorio correspondiente. Para ello se multiplica el factor de interés por el total de la cuota impagada.

$$\text{Interés Moratorio} : \text{IM} = (0.0003883 \times 828.57) = 0.32$$

Finalmente para determinar el monto de la cuota total a pagar, se debe sumar el capital amortizado (capital cuota vencida), los intereses generados en el periodo, el seguro de desgravamen, el seguro del inmueble, las respectivas comisiones, el interés compensatorio y moratorio generado.

$$\text{Cuota (t)} : 336.00 + 492.57 + 17.60 + 17.63 + 10.00 + 0.21 + 0.32 = 874.33$$

EJEMPLO PARA PRESTAMO HIPOTECARIO - CREDITO MIVIVIENDA: CON INCUMPLIMIENTO DE PAGO MAYOR A 30 DÍAS

Fecha de Desembolso	29.06.2012		
Valor del Bien	87,000.00 Nuevos Soles	Cuota Inicial	-13,000.00 Nuevos Soles
Importe Solicitado	76,500.00 Nuevos Soles		
Tramo No Concesional	64,000.00 Nuevos Soles		
Tramo Concesional	10,000.00 Nuevos Soles		
Plazo	120 Meses		
Saldo de Capital Adeudado	63,040.14 Nuevos Soles (*)		
Tasa de Interés	9.79 %		
Cuota Pendiente	4ta cuota		
Capital Cuota Vencida	336.00		
Interés de la Cuota	492.57		
Seguro Desgravamen	17.60	Saldo Insoluto Individual (**)	
Seguro Inmueble	17.63		
Comisión por Envío de Información Periódica	10.00		
Tasa de Interés moratorio	15.00%		
Periodo 30.09.2012 al 30.10.2012	30 Días		
Días de incumplimiento	31 Días		
(*) Tramo No Concesional			
(**) Fecha de Nacimiento titular: 12.10.1972			

Fecha de Cumplimiento	Capital	Interés	Seguro Desgravamen	Seguro Inmueble	Comisión por Envío de Información Periódica	Interés Compensat.	Interés Moratorio	Cuota
30.10.2012	336.00	492.57	17.60	17.63	10.00	6.69	10.03	890.52

Para este caso igual que en el ejemplo anterior se debe calcular el interés compensatorio y el interés moratorio respectivo, para poder calcular la nueva cuota total a pagar.

- Interés Compensatorio efectiva anual fija - TEA**

El primer paso que se debe realizar es hallar el factor de interés respectivo, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Factor de Interés } i(t) \quad : \quad i(31) = \left[\left(1 + \frac{9.79}{100} \right)^{\frac{31}{360}} - 1 \right] = 0.00807514$$

La cuota impagada se calcula sumando el capital de la cuota vencida más los intereses generados en el periodo

$$\text{Cuota impagada} : 336.00 + 492.57 = 828.57$$

Con el factor hallado se calcula el interés compensatorio correspondiente. Para ello se multiplica el factor de interés por el total de la cuota impagada.

$$\text{Interés Compensatorio} : IC = (0.00807514 \times 828.57) = 6.69$$

- **Interés Moratorio fija**

Igual que en el caso de interés compensatorio, primero se debe proceder a calcular el factor de interés diario utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Factor de Interés } i(t) \quad i(31) = \left[\left(1 + \frac{15.00}{100} \right)^{\frac{31}{360}} - 1 \right] = 0.01210777$$

Con el factor hallado se calcula el interés moratorio correspondiente. Para ello se multiplica el factor de interés por el total de la cuota impagada.

$$\text{Interés Moratorio} : IM = (0.01210777 \times 828.57) = 10.03$$

Finalmente para determinar el monto de la cuota total a pagar, se debe sumar el capital amortizado (capital cuota vencida), los intereses generados en el periodo, el seguro de desgravamen, el seguro del inmueble, las respectivas comisiones, el interés compensatorio y moratorio generado

$$\text{Cuota}(t) : 336.00 + 492.57 + 17.60 + 17.63 + 10.00 + 6.69 + 10.03 = 890.52$$

EJEMPLO PARA PRESTAMO HIPOTECARIO CREDITO MI VIVIENDA CALCULO DE TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL (TCEA)

Para este ejemplo tenemos los siguientes datos:

Valor del Bien: S/.87,000.00 -

Tasa de Interés: 9.79%

Fecha de desembolso: 29.06.2012

Día de Pago: 30

Cuota inicial: S/.13,000.00

Plazo: 120 Meses

Seguros:

Tipo de Bien: Casa Habitación – Solo Edificio

Prima Desgravamen: Saldo Insoluto – Un titular

Fecha Nacimiento Titular: 12.10.1972

Con estos datos se obtiene:

Importe a financiar: S/.76,500, el cual se desembolsa a través de dos préstamos:

Tramo No Concesional:

Importe concedido S/. 64,000

Cuota de S/.828.57

Comisiones por envío de información periódica: Estas comisiones se cobran en cada cuota y forman parte de la Cuota Total a pagar en cada periodo. Para el ejemplo será de S/. 10.00

Seguro de desgravamen: El seguro también forma parte de la Cuota Total a pagar en cada periodo. Para el ejemplo será de S/. 17.60

Seguro Hipotecario: Este seguro también se suma a la cuota a pagar. Para el ejemplo será de S/. 17.63

Cuota Total: Es el Monto a pagar en cada periodo el cual incluye:

- Cuota (capital amortizado + Interés):	S/. 828.57
- Comisión envío inf. Periódica:	S/. 10.00
- Seguro de Desgravamen:	S/. 17.60
- Seguro Hipotecario:	<u>S/. 17.63</u>
- Cuota Total:	<u>S/. 873.80</u>

Cronograma de Pagos Tramo No Concesional

N. Cuota	Fecha Vencimiento	Saldo	Capital Amortizado	Interés	Com. Env. + Seg	Cuota Total
1	30/07/2012	63,671.50	328.5	516.81	45.23	890.54
2	30/08/2012	63,357.09	314.41	514.16	45.23	873.8
3	30/09/2012	63,040.14	316.95	511.62	45.23	873.8
4	30/10/2012	62,704.14	336	492.57	45.23	873.8
5	30/11/2012	62,381.91	322.23	506.34	45.23	873.8
6	30/12/2012	62,040.77	341.14	487.43	45.23	873.8
7	30/01/2013	61,713.19	327.58	500.99	45.23	873.8
8	28/02/2013	61,350.69	362.5	466.07	45.23	873.8
9	30/03/2013	61,001.49	349.2	479.37	45.23	873.8

10	30/04/2013	60,665.52	335.97	492.6	45.23	873.8
11	30/05/2013	60,310.97	354.55	474.02	45.23	873.8
12	30/06/2013	59,969.42	341.55	487.02	45.23	873.8
13	30/07/2013	59,609.43	359.99	468.58	45.23	873.8
14	30/08/2013	59,262.21	347.22	481.35	45.23	873.8
15	30/09/2013	58,912.19	350.02	478.55	45.23	873.8
16	30/10/2013	58,543.94	368.25	460.32	45.23	873.8
17	30/11/2013	58,188.12	355.82	472.75	45.23	873.8
18	30/12/2013	57,814.21	373.91	454.66	45.23	873.8
19	30/01/2014	57,452.50	361.71	466.86	45.23	873.8
20	28/02/2014	57,057.82	394.68	433.89	45.23	873.8
21	30/03/2014	56,675.08	382.74	445.83	45.23	873.8
22	30/04/2014	56,304.17	370.91	457.66	45.23	873.8
23	30/05/2014	55,915.54	388.63	439.94	45.23	873.8
24	30/06/2014	55,538.50	377.04	451.53	45.23	873.8
25	30/07/2014	55,143.89	394.61	433.96	45.23	873.8
26	30/08/2014	54,760.61	383.28	445.29	45.23	873.8
27	30/09/2014	54,374.24	386.37	442.2	45.23	873.8
28	30/10/2014	53,970.53	403.71	424.86	45.23	873.8
29	30/11/2014	53,577.78	392.75	435.82	45.23	873.8
30	30/12/2014	53,167.85	409.93	418.64	45.23	873.8
31	30/01/2015	52,768.62	399.23	429.34	45.23	873.8
32	28/02/2015	52,338.57	430.05	398.52	45.23	873.8
33	30/03/2015	51,918.95	419.62	408.95	45.23	873.8
34	30/04/2015	51,509.63	409.32	419.25	45.23	873.8
35	30/05/2015	51,083.54	426.09	402.48	45.23	873.8
36	30/06/2015	50,667.48	416.06	412.51	45.23	873.8
37	30/07/2015	50,234.81	432.67	395.9	45.23	873.8
38	30/08/2015	49,811.89	422.92	405.65	45.23	873.8
39	30/09/2015	49,385.56	426.33	402.24	45.23	873.8
40	30/10/2015	48,942.87	442.69	385.88	45.23	873.8
41	30/11/2015	48,509.52	433.35	395.22	45.23	873.8
42	30/12/2015	48,059.99	449.53	379.04	45.23	873.8
43	30/01/2016	47,619.51	440.48	388.09	45.23	873.8
44	29/02/2016	47,163.02	456.49	372.08	45.23	873.8
45	30/03/2016	46,702.96	460.06	368.51	45.23	873.8
46	30/04/2016	46,251.52	451.44	377.13	45.23	873.8
47	30/05/2016	45,784.34	467.18	361.39	45.23	873.8
48	30/06/2016	45,325.49	458.85	369.72	45.23	873.8
49	30/07/2016	44,851.08	474.41	354.16	45.23	873.8
50	30/08/2016	44,384.69	466.39	362.18	45.23	873.8
51	30/09/2016	43,914.53	470.16	358.41	45.23	873.8
52	30/10/2016	43,429.09	485.44	343.13	45.23	873.8
53	30/11/2016	42,951.22	477.87	350.7	45.23	873.8
54	30/12/2016	42,458.26	492.96	335.61	45.23	873.8
55	30/01/2017	41,972.55	485.71	342.86	45.23	873.8

56	28/02/2017	41,460.97	511.58	316.99	45.23	873.8
57	30/03/2017	40,956.36	504.61	323.96	45.23	873.8
58	30/04/2017	40,458.52	497.84	330.73	45.23	873.8
59	30/05/2017	39,946.08	512.44	316.13	45.23	873.8
60	30/06/2017	39,440.08	506	322.57	45.23	873.8
61	30/07/2017	38,919.68	520.4	308.17	45.23	873.8
62	30/08/2017	38,405.39	514.29	314.28	45.23	873.8
63	30/09/2017	37,886.95	518.44	310.13	45.23	873.8
64	30/10/2017	37,354.42	532.53	296.04	45.23	873.8
65	30/11/2017	36,827.49	526.93	301.64	45.23	873.8
66	30/12/2017	36,286.68	540.81	287.76	45.23	873.8
67	30/01/2018	35,751.13	535.55	293.02	45.23	873.8
68	28/02/2018	35,192.56	558.57	270	45.23	873.8
69	30/03/2018	34,638.97	553.59	274.98	45.23	873.8
70	30/04/2018	34,090.11	548.86	279.71	45.23	873.8
71	30/05/2018	33,527.91	562.2	266.37	45.23	873.8
72	30/06/2018	32,970.08	557.83	270.74	45.23	873.8
73	30/07/2018	32,399.13	570.95	257.62	45.23	873.8
74	30/08/2018	31,832.19	566.94	261.63	45.23	873.8
75	30/09/2018	31,260.67	571.52	257.05	45.23	873.8
76	30/10/2018	30,676.36	584.31	244.26	45.23	873.8
77	30/11/2018	30,095.51	580.85	247.72	45.23	873.8
78	30/12/2018	29,502.10	593.41	235.16	45.23	873.8
79	30/01/2019	28,911.76	590.34	238.23	45.23	873.8
80	28/02/2019	28,301.54	610.22	218.35	45.23	873.8
81	30/03/2019	27,694.11	607.43	221.14	45.23	873.8
82	30/04/2019	27,089.17	604.94	223.63	45.23	873.8
83	30/05/2019	26,472.27	616.9	211.67	45.23	873.8
84	30/06/2019	25,857.47	614.8	213.77	45.23	873.8
85	30/07/2019	25,230.94	626.53	202.04	45.23	873.8
86	30/08/2019	24,606.11	624.83	203.74	45.23	873.8
87	30/09/2019	23,976.24	629.87	198.7	45.23	873.8
88	30/10/2019	23,335.01	641.23	187.34	45.23	873.8
89	30/11/2019	22,694.87	640.14	188.43	45.23	873.8
90	30/12/2019	22,043.63	651.24	177.33	45.23	873.8
91	30/01/2020	21,393.07	650.56	178.01	45.23	873.8
92	29/02/2020	20,731.66	661.41	167.16	45.23	873.8
93	30/03/2020	20,065.08	666.58	161.99	45.23	873.8
94	30/04/2020	19,398.54	666.54	162.03	45.23	873.8
95	30/05/2020	18,721.54	677	151.57	45.23	873.8
96	30/06/2020	18,044.15	677.39	151.18	45.23	873.8
97	30/07/2020	17,356.57	687.58	140.99	45.23	873.8
98	30/08/2020	16,668.16	688.41	140.16	45.23	873.8
99	30/09/2020	15,974.19	693.97	134.6	45.23	873.8
100	30/10/2020	15,270.44	703.75	124.82	45.23	873.8
101	30/11/2020	14,565.18	705.26	123.31	45.23	873.8

102	30/12/2020	13,850.42	714.76	113.81	45.23	873.8
103	30/01/2021	13,133.69	716.73	111.84	45.23	873.8
104	28/02/2021	12,404.31	729.38	99.19	45.23	873.8
105	30/03/2021	11,672.66	731.65	96.92	45.23	873.8
106	30/04/2021	10,938.35	734.31	94.26	45.23	873.8
107	30/05/2021	10,195.25	743.1	85.47	45.23	873.8
108	30/06/2021	9,449.01	746.24	82.33	45.23	873.8
109	30/07/2021	8,694.27	754.74	73.83	45.23	873.8
110	30/08/2021	7,935.91	758.36	70.21	45.23	873.8
111	30/09/2021	7,171.42	764.49	64.08	45.23	873.8
112	30/10/2021	6,398.88	772.54	56.03	45.23	873.8
113	30/11/2021	5,621.98	776.9	51.67	45.23	873.8
114	30/12/2021	4,837.34	784.64	43.93	45.23	873.8
115	30/01/2022	4,047.83	789.51	39.06	45.23	873.8
116	28/02/2022	3,249.83	798	30.57	45.23	873.8
117	30/03/2022	2,446.65	803.18	25.39	45.23	873.8
118	30/04/2022	1,637.84	808.81	19.76	45.23	873.8
119	30/05/2022	822.07	815.77	12.8	45.23	873.8
120	30/06/2022	0	822.07	6.64	45.23	873.94
			64,000.00	35,445.28	5,427.60	104,872.88

Tramo No Concesional:
Importe concedido S/. 10,000 -.

Cronograma de Pagos Tramo Concesional

N. Cuota	F. Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Cuota Total
1	30/12/2012	10,033.01	-83.68	892.06	808.38
2	30/06/2013	9,693.70	326.39	481.99	808.38
3	30/12/2013	9,337.85	360.59	447.79	808.38
4	30/06/2014	8,967.40	362.80	445.58	808.38
5	30/12/2014	8,576.55	387.92	420.46	808.38
6	30/06/2015	8,169.02	406.61	401.77	808.38
7	30/12/2015	7,741.74	425.99	382.39	808.38
8	30/06/2016	7,293.72	442.52	365.86	808.38
9	30/12/2016	6,821.86	470.00	338.38	808.38
10	30/06/2017	6,334.15	487.13	321.25	808.38
11	30/12/2017	5,813.85	515.86	292.52	808.38
12	30/06/2018	5,270.27	536.17	272.21	808.38
13	30/12/2018	4,700.41	566.54	241.84	808.38
14	30/06/2019	4,103.27	587.83	220.55	808.38
15	30/12/2019	3,478.30	621.38	187.00	808.38

16	30/06/2020	2,822.87	651.28	157.10	808.38
17	30/12/2020	2,134.93	682.61	125.77	808.38
18	30/06/2021	1,414.29	715.05	93.33	808.38
19	30/12/2021	658.20	750.43	57.95	808.38
20	30/06/2022	0	786.58	22.28	808.38
			10,000.00	6,168.08	16,168.08

Aproximación para hallar el Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA):

Tomando en cuenta los valores del ejemplo y en caso el cliente acceda **SIEMPRE** al Premio Buen Pagador (PBP) durante toda la vida del préstamo, realizar sumatorias del Valor Actual de las Cuotas Totales del **Tramo No Concesional** de los 120 periodos, buscando la tasa que permita que esta sumatoria se aproxime al **Importe a financiar** de S/. 76,500. La tasa que permita obtener el valor más cercano es considerada como la Tasa de Costo Efectivo Anual:

TCEA aproximada:	Valor Actual de Sumatoria de las Cuotas Totales:
6.59 %	77,000.00
6.71 %	76,600.00
6.75 %	76,500.00

Como se muestra en el ejemplo, la tasa que permite obtener el Valor Actual más aproximado al Importe Neto de S/. 76,500.00 es la de 6.75 %.

IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES FINANCIERAS (ITF)

Impuesto que grava básicamente todos los retiros o depósitos en cualquier modalidad de cuenta abierta en alguna de las empresas del sistema financiero nacional, así como la adquisición de cheques de gerencia, giros, certificados bancarios u otros instrumentos financieros que no estén expresamente exoneradas, además de otras operaciones, con la tasa del monto total de la transacción, según sea el caso y el porcentaje que se aplique de acuerdo a la ley vigente. En los casos que corresponda por Ley, las operaciones realizadas sobre la Cuenta se encontrarán afectas al Pago del Impuesto por Transacciones Financieras (ITF) es el 0.005% del monto de la operación.

Se encuentran inafectas al ITF, a partir del 27 de marzo de 2004, la acreditación, débito o transferencia entre cuentas de un mismo titular mantenidas en una misma Empresa del Sistema Financiero o entre sus cuentas mantenidas en diferentes Empresas del Sistema Financiero.

Además, se encuentran exonerados del ITF, entre otras operaciones, tanto los abonos de remuneraciones, pensiones y CTS, así como cualquier pago o retiro que se realice desde estas cuentas hasta por el monto de la remuneración y/o pensión, independientemente de si se realiza por ventanilla, cajero automático, Internet o banca telefónica.

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 28194 el pago del presente préstamo promocional otorgado con cargo al Fondo MIVIVIENDA se encuentra exonerado del pago del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF).