

Préstamos Hipotecarios BBVA

Productos	Divisa		
	Soles	Dólares	Euros
Préstamo Hipotecario Flexible, Libre, Construyo, Casa Guapa, Independiente, Verde, Mivivienda	✓	✓	X

Beneficios

¡Al terminar la lectura de este capítulo, podrás conocer!

- Los conceptos financieros que se aplican para calcular los intereses de un préstamo.
- El procedimiento de cálculo de las cuotas con las que se paga el préstamo.
- Como se aplica el interés en los préstamos cuando se utiliza el período de gracia.



Definiciones

- **Préstamo**

Es un crédito destinado a financiar la compra de bienes y/o servicios o a satisfacer eventuales necesidades de dinero en efectivo.

- **Tasa Efectiva Anual (TEA)**

Tasa de interés a aplicarse en el préstamo recibido

- **Cronograma de pagos**

Documento que se entrega con el desembolso del préstamo y que detalla las fechas y monto de pago comprometidos para la cancelación del préstamo. Su incumplimiento genera la aplicación de importes adicionales a la cuota (interés compensatorio).

- **Interés compensatorio**

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 pagos. Su cálculo se realiza en función a la TEA (Tasa Efectiva Anual) y el número de días de incumplimiento.

- **Interés Moratorio**

El interés moratorio tiene por finalidad indemnizar la mora en el pago del crédito. Se aplica en caso de incumplimiento en el pago oportuno de la cuota de su préstamo, en función de los días de atraso. El incumplimiento de pago, genera el reporte ante la Central de Riesgos con la clasificación que corresponda.

- **ITF**

Es el impuesto a las transacciones financieras (0.005% del monto de la operación), que graba todos los retiros o depósitos 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.

A partir del 27 de marzo de 2004, la acreditación, débito o transferencia entre cuentas de un mismo titular en una misma empresa o entre cuentas mantenidas en diferentes empresas son inafectas. 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.

- En el Sistema Financiero, los préstamos hipotecarios y otras modalidades crediticias suelen contratarse bajo el sistema de cuotas periódicas y constantes (anualidades), las cuales están compuestas por intereses, amortización (parte destinada a rembolsar el capital prestado), comisiones y gastos. Las primeras cuotas de un cronograma de pagos tienen una mayor participación de intereses debido a que el saldo deudor es mayor.

La capitalización de intereses se genera por 2 posibles casos:

- Cuando el plazo entre la fecha de desembolso y la fecha de vencimiento de la primera cuota es mayor a 30 días, los intereses generados hasta 30 días antes de la fecha de vencimiento de la primera cuota se capitalizarán.
- Cuando el cliente solicite período de gracia, los intereses generados en dicho periodo se capitalizarán.

Conceptos Financieros

Consideraciones Generales	Al monto financiado se le aplican intereses compensatorios, según Tarifario del Banco.
Cálculo de la Cuota Total del Préstamo	Esquema básico para calcular la Cuota Total de un préstamo Los préstamos se amortizan cumpliendo con el pago de cada una de las Cuotas Totales señalada en el cronograma de pago recibido y donde se indica las fechas e importe de cada cuota que debe cancelarse. La Cuota Total que se pagan cada mes es el resultado de amortizar una parte del capital recibido en préstamo, sus intereses, los seguros que se apliquen y las comisiones correspondientes, teniendo entonces lo siguiente: Cuota Total (CT) = amortización (a) + interés (i) + seguros (s) + comisión (c) Simbolizando, tenemos: $CT = a + i + s + c$ A continuación, se indica la manera de realizar el cálculo de cada componente:
Cálculo de interés	Cálculo de Interés (i) Los intereses a aplicar se calculan para un determinado periodo de tiempo y se realiza aplicando la siguiente fórmula: $I = f \times D$ Donde: I = Monto total de Interés corrido para el período "t" f = Factor del interés calculado en base a un número de días "t" y a una tasa de interés D = Deuda de capital del período "t" PASO N° 1 Calcular el Factor de interés f, siguiendo la siguiente fórmula: $f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right]$

BBVA	CONCEPTOS Y FORMULAS
-------------	-----------------------------

	Donde: f(t) = Factor de interés aplicable para el número de días del período “t” i(a) = Tasa efectiva anual (publicada para cada producto en el Tarifario del banco) (t) = Número de días transcurridos desde la fecha de desembolso del préstamo o de realizado el último pago de cuota, hasta la nueva fecha de pago
	PASO N° 2 Reemplazar los valores en el Esquema Básico para Calcular Intereses Considerar que el resultado será los intereses para un determinado período
Cálculo de seguros	Seguro (S) – Modalidades: - Desgravamen - Monto inicial (titular o mancomunado) - Desgravamen - Saldo Insoluto (titular o mancomunado) - Seguro vehicular - Seguro de Inmueble Dependiendo del tipo de préstamo se aplican las modalidades de seguro, los que en forma general se calculan aplicando un “un tanto/mil” sobre el monto inicial del préstamo, valor del automóvil o del inmueble (lo único que varía es el factor asignado por tipo de seguro). $S = \frac{Po \text{ (factor)}}{1000}$ Donde: S = Es la Prima o pago mensual que el asegurado realiza a cambio de obtener la cobertura del seguro sobre un bien o seguro de vida. Por ejemplo: Seguro de Desgravamen, Vehicular o de Inmueble Po = Monto inicial del préstamo (consumo), Valor comercial del automóvil (vehicular) o Valor de tasación del inmueble, excluyendo el valor del terreno (hipotecario)
Comisiones	Comisión - Envío Físico de Estado de Cuenta (*) (*) Monto fijo que se aplica según Tarifario publicado por el Banco.

Ejemplo 1

PRÉSTAMO CON CUMPLIMIENTO DE PAGO

Datos:

EJEMPLO - PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Dato	Información	Dato	Información
Fecha desembolso	30.05.2011	Cuota a calcular	12 va
Valor del Bien	US\$ 116,500	Capital cuota	US\$ 404.11
Cuota Inicial	US\$ 37,500	Interés de la cuota	US\$ 705.42
Importe Solicitado	US\$ 79,000	Nacimiento titular	12.10.1972
Plazo (meses)	120	Seguro desgravamen	US\$ 22.12
			Saldo Insoluto Individual
Día de Pago	30	Seguro Inmueble	US\$ 24.47
			Seguro - Casa
Saldo Capital Adeudado	US\$ 74,936.16	Comisión – Envío Físico de Estado de Cuenta	US\$ 3.00
Tasa Efectiva Anual	11.90 %	Período (30 días)	De 30.04 a 30.05.2012

Como hemos visto, el Pago Total de la Cuota se compone de los siguientes componentes:

$$\text{Cuota Total (CT)} = \text{amortización (A)} + \text{interés (I)} + \text{seguros (S)} + \text{comisión (C)}$$

Simbolizando, tenemos:

$$CT = A + I + S + C$$

A continuación, se indica la manera de realizar el cálculo de cada componente:

PASO 1 – Calcular el factor de interés (f), siguiendo la fórmula:

$$f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right] \text{ y reemplazamos } f(30) = \left[\left(1 + \frac{11.90}{100} \right)^{\frac{30}{360}} - 1 \right]$$

$$(f30) \text{ Factor de interés por 30 días} \\ = 0.009413651$$

Con el factor hallado, calculamos el interés total a pagar en el período. Para ello multiplicamos el factor de interés por el saldo adeudado a la fecha:

$$\text{Interés} = \text{Saldo adeudado a la fecha} \times \text{factor de interés} - f(t) \\ = 74,936.16 \times 0.009413651 \\ = 705.42$$

PASO 2 – Calcular los seguros (S) y comisiones (C), con los datos proporcionados:

$$\begin{aligned} \text{Seguro de desgravamen} &= 22.12 \\ \text{Seguro de Inmueble} &= 24.47 \\ \text{Comisión - Envío Físico de Estado de Cuenta} &= 3.00 \end{aligned}$$

$$\text{TOTAL Seguros (S) y Comisiones (C)} = 49.59$$

BBVA	CONCEPTOS Y FORMULAS
-------------	-----------------------------

	PASO 3 – Finalmente para determinar el monto de la cuota total a pagar, se debe sumar el capital amortizado (capital cuota), los intereses generados en el periodo, el seguro de desgravamen, el seguro de inmueble y las respectivas comisiones, de la siguiente manera: $CT = 404.11 + 705.42 + 22.12 + 24.47 + 3.00 = 1,159.12$ El cronograma del préstamo contiene toda la información calculada en este ejemplo:
--	--

N. Cuota	F. Vencimiento	Saldo	Capital Amortizado	Interés	Com. Env. + Seguros	Cuota Total
1	30/06/2011	78,659.06	340.94	768.59	49.59	1,159.12
2	01/08/2011	78,339.61	319.45	790.08	49.59	1,159.12
3	30/08/2011	77,942.85	396.76	712.77	49.59	1,159.12
4	30/09/2011	77,591.62	351.23	758.3	49.59	1,159.12
5	31/10/2011	77,236.98	354.64	754.89	49.59	1,159.12
6	30/11/2011	76,854.53	382.45	727.08	49.59	1,159.12
7	30/12/2011	76,468.48	386.05	723.48	49.59	1,159.12
8	30/01/2012	76,102.91	365.57	743.96	49.59	1,159.12
9	29/02/2012	75,709.79	393.12	716.41	49.59	1,159.12
10	30/03/2012	75,312.97	396.82	712.71	49.59	1,159.12
11	30/04/2012	74,936.16	376.81	732.72	49.59	1,159.12
12	30/05/2012	74,532.05	404.11	705.42	49.59	1,159.12
13	02/07/2012	74,194.66	337.39	772.14	49.59	1,159.12
14	30/07/2012	73,736.81	457.85	651.68	49.59	1,159.12
15	31/08/2012	73,367.92	368.89	740.64	49.59	1,159.12
16	01/10/2012	72,972.18	395.74	713.79	49.59	1,159.12
17	30/10/2012	72,526.58	445.6	663.93	49.59	1,159.12
18	30/11/2012	72,122.66	403.92	705.61	49.59	1,159.12
19	31/12/2012	71,714.81	407.85	701.68	49.59	1,159.12
20	30/01/2013	71,280.38	434.43	675.1	49.59	1,159.12
21	28/02/2013	70,819.39	460.99	648.54	49.59	1,159.12
22	01/04/2013	70,421.20	398.19	711.34	49.59	1,159.12
23	30/04/2013	69,952.39	468.81	640.72	49.59	1,159.12
24	30/05/2013	69,501.37	451.02	658.51	49.59	1,159.12
25	01/07/2013	69,089.94	411.43	698.1	49.59	1,159.12
26	30/07/2013	68,609.02	480.92	628.61	49.59	1,159.12
27	02/09/2013	68,231.92	377.1	732.43	49.59	1,159.12
28	30/09/2013	67,721.69	510.23	599.3	49.59	1,159.12
29	30/10/2013	67,249.67	472.02	637.51	49.59	1,159.12
30	02/12/2013	66,836.84	412.83	696.7	49.59	1,159.12
31	30/12/2013	66,314.36	522.48	587.05	49.59	1,159.12

BBVA	CONCEPTOS Y FORMULAS
------	----------------------

32	30/01/2014	65,850.00	464.36	645.17	49.59	1,159.12
33	28/02/2014	65,339.60	510.4	599.13	49.59	1,159.12
34	31/03/2014	64,865.76	473.84	635.69	49.59	1,159.12
35	30/04/2014	64,366.85	498.91	610.62	49.59	1,159.12
36	30/05/2014	63,863.25	503.6	605.93	49.59	1,159.12
37	30/06/2014	63,375.04	488.21	621.32	49.59	1,159.12
38	30/07/2014	62,862.10	512.94	596.59	49.59	1,159.12
39	01/09/2014	62,403.81	458.29	651.24	49.59	1,159.12
40	30/09/2014	61,862.06	541.75	567.78	49.59	1,159.12
41	30/10/2014	61,334.88	527.18	582.35	49.59	1,159.12
42	01/12/2014	60,841.42	493.46	616.07	49.59	1,159.12
43	30/12/2014	60,285.45	555.97	553.56	49.59	1,159.12
44	30/01/2015	59,762.43	523.02	586.51	49.59	1,159.12
45	02/03/2015	59,234.33	528.1	581.43	49.59	1,159.12
46	30/03/2015	58,645.07	589.26	520.27	49.59	1,159.12
47	30/04/2015	58,106.10	538.97	570.56	49.59	1,159.12
48	01/06/2015	57,580.21	525.89	583.64	49.59	1,159.12
49	30/06/2015	56,994.57	585.64	523.89	49.59	1,159.12
50	30/07/2015	56,421.57	573	536.53	49.59	1,159.12
51	31/08/2015	55,878.76	542.81	566.72	49.59	1,159.12
52	30/09/2015	55,295.25	583.51	526.02	49.59	1,159.12
53	30/10/2015	54,706.25	589	520.53	49.59	1,159.12
54	30/11/2015	54,128.95	577.3	532.23	49.59	1,159.12
55	30/12/2015	53,528.97	599.98	509.55	49.59	1,159.12
56	01/02/2016	52,973.99	554.98	554.55	49.59	1,159.12
57	29/02/2016	52,329.75	644.24	465.29	49.59	1,159.12
58	30/03/2016	51,712.83	616.92	492.61	49.59	1,159.12
59	02/05/2016	51,139.04	573.79	535.74	49.59	1,159.12
60	30/05/2016	50,478.68	660.36	449.17	49.59	1,159.12
61	30/06/2016	49,860.26	618.42	491.11	49.59	1,159.12
62	01/08/2016	49,251.54	608.72	500.81	49.59	1,159.12
63	31/08/2016	48,605.65	645.89	463.64	49.59	1,159.12
64	30/09/2016	47,953.68	651.97	457.56	49.59	1,159.12
65	31/10/2016	47,310.69	642.99	466.54	49.59	1,159.12
66	30/11/2016	46,646.53	664.16	445.37	49.59	1,159.12
67	30/12/2016	45,976.11	670.42	439.11	49.59	1,159.12
68	30/01/2017	45,313.88	662.23	447.3	49.59	1,159.12
69	28/02/2017	44,616.64	697.24	412.29	49.59	1,159.12
70	30/03/2017	43,927.12	689.52	420.01	49.59	1,159.12
71	02/05/2017	43,272.67	654.45	455.08	49.59	1,159.12
72	30/05/2017	42,543.22	729.45	380.08	49.59	1,159.12
73	30/06/2017	41,847.59	695.63	413.9	49.59	1,159.12
74	31/07/2017	41,145.19	702.4	407.13	49.59	1,159.12

BBVA	CONCEPTOS Y FORMULAS					
------	----------------------	--	--	--	--	--

75	31/08/2017	40,435.96	709.23	400.3	49.59	1,159.12
76	02/10/2017	39,732.58	703.38	406.15	49.59	1,159.12
77	30/10/2017	38,972.03	760.55	348.98	49.59	1,159.12
78	30/11/2017	38,241.66	730.37	379.16	49.59	1,159.12
79	02/01/2018	37,528.31	713.35	396.18	49.59	1,159.12
80	30/01/2018	36,748.40	779.91	329.62	49.59	1,159.12
81	28/02/2018	35,973.22	775.18	334.35	49.59	1,159.12
82	02/04/2018	35,236.37	736.85	372.68	49.59	1,159.12
83	30/04/2018	34,436.33	800.04	309.49	49.59	1,159.12
84	30/05/2018	33,650.97	785.36	324.17	49.59	1,159.12
85	02/07/2018	32,890.06	760.91	348.62	49.59	1,159.12
86	30/07/2018	32,069.41	820.65	288.88	49.59	1,159.12
87	31/08/2018	31,282.00	787.41	322.12	49.59	1,159.12
88	01/10/2018	30,476.81	805.19	304.34	49.59	1,159.12
89	30/10/2018	29,644.57	832.24	277.29	49.59	1,159.12
90	30/11/2018	28,823.45	821.12	288.41	49.59	1,159.12
91	31/12/2018	27,994.34	829.11	280.42	49.59	1,159.12
92	30/01/2019	27,148.34	846	263.53	49.59	1,159.12
93	28/02/2019	26,285.82	862.52	247.01	49.59	1,159.12
94	01/04/2019	25,440.31	845.51	264.02	49.59	1,159.12
95	30/04/2019	24,562.25	878.06	231.47	49.59	1,159.12
96	30/05/2019	23,683.94	878.31	231.22	49.59	1,159.12
97	01/07/2019	22,812.30	871.64	237.89	49.59	1,159.12
98	30/07/2019	21,910.33	901.97	207.56	49.59	1,159.12
99	02/09/2019	21,034.70	875.63	233.9	49.59	1,159.12
100	30/09/2019	20,109.92	924.78	184.75	49.59	1,159.12
101	30/10/2019	19,189.70	920.22	189.31	49.59	1,159.12
102	02/12/2019	18,278.97	910.73	198.8	49.59	1,159.12
103	30/12/2019	17,329.99	948.98	160.55	49.59	1,159.12
104	30/01/2020	16,389.06	940.93	168.6	49.59	1,159.12
105	02/03/2020	15,444.15	944.91	164.62	49.59	1,159.12
106	30/03/2020	14,470.27	973.88	135.65	49.59	1,159.12
107	30/04/2020	13,501.52	968.75	140.78	49.59	1,159.12
108	01/06/2020	12,527.60	973.92	135.61	49.59	1,159.12
109	30/06/2020	11,532.05	995.55	113.98	49.59	1,159.12
110	30/07/2020	10,531.08	1,000.97	108.56	49.59	1,159.12
111	31/08/2020	9,527.33	1,003.75	105.78	49.59	1,159.12
112	30/09/2020	8,507.49	1,019.84	89.69	49.59	1,159.12
113	30/10/2020	7,478.05	1,029.44	80.09	49.59	1,159.12
114	30/11/2020	6,441.27	1,036.78	72.75	49.59	1,159.12
115	30/12/2020	5,392.38	1,048.89	60.64	49.59	1,159.12
116	01/02/2021	4,338.71	1,053.67	55.86	49.59	1,159.12
117	01/03/2021	3,267.29	1,071.42	38.11	49.59	1,159.12

BBVA	CONCEPTOS Y FORMULAS					
------	----------------------	--	--	--	--	--

118	30/03/2021	2,187.49	1,079.80	29.73	49.59	1,159.12
119	30/04/2021	1,099.24	1,088.25	21.28	49.59	1,159.12
120	31/05/2021	0	1,099.24	10.69	49.59	1,159.52

Casos Particulares

En los siguientes ejemplos, se muestran los cálculos que se utilizan para los préstamos, que, dadas sus condiciones, requieren de modalidades diferentes para su aplicación:

Caso - 1	PRÉSTAMOS EN SITUACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE PAGO MENOR A 30 DÍAS EJEMPLO - PRÉSTAMO HIPOTECARIO Saldo de Capital Adeudado → 73,996.29 Dólares Tasa de Interés → 11.90 % Capital Cuota Vencida → 356.58 4ta cuota Seguro Desgravamen → 21.00 Seguro Inmueble → 19.16 Comisión por Envío de Información Periódica → 3.00 Tasa de interés moratorio → 10.00 % Periodo 01.06.2021 al 01.07.2021 30 Días Días de Incumplimiento 8 Días 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 Como primer paso debemos hallar el factor de interés a 8 días, utilizando la siguiente fórmula: $\text{Factor de Interés } i(t) : i(8) = \left[\left(1 + \frac{11.90}{100} \right)^{\frac{8}{360}} - 1 \right] = 0.001711709$ La cuota impagada se calcula sumando el capital de la cuota vencida más los intereses generados en el periodo. Cuota impagada : 356.58 + 696.58 = 1053.16 Con el factor hallado calculamos el interés compensatorio correspondiente. Para ello multiplicamos el factor de interés por el total de la cuota impagada Interés Compensatorio : IC = (0.001711709 × 1053.16) = 1.80
----------	--

- Interés Moratorio

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

Factor de Interés $i(t)$:

$$i(8) = \left[\left(1 + \frac{10.00}{100} \right)^{\frac{8}{360}} - 1 \right] = 0.002120249$$

Con el factor hallado calculamos el interés moratorio correspondiente. Para ello multiplicamos el factor de interés por el capital cuota vencida.

Interés Moratorio :

$$IM = (0.002120249 \times (356.58 + 696.58)) = 2.23$$

- Cálculo de Cuota

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, la comisión por envío de información periódica, el interés compensatorio y moratorio generado.

Cuota (t) :

$$356.58 + 696.58 + 21.00 + 19.16 + 3.00 + 1.80 + 2.23 = 1100.35$$

Caso - 2

PRÉSTAMOS EN SITUACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE PAGO MAYOR A 30 DÍAS**EJEMPLO - PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

Saldo de Capital Adeudado → 73,996.29 Dólares

Tasa de Interés → 11.90 %

Capital Cuota Vencida → 356.58 4ta cuota

Seguro Desgravamen → 21.00

Seguro Inmueble → 19.16

Comisión por Envío de Información Periódica → 3.00

Tasa de interés moratorio → 10.00 %

Periodo 01.06.2021 al 01.07.2021 30 Días

Días de Incumplimiento 33 Días

Fecha de Cumplimiento	Capital	Interés	Seguro Desgravamen	Seguro Inmueble	Comisión por Envío de Información Periódica	Interés Compensat.	Interés Moratorio	Cuota
03.08.2010	356.58	696.58	21.00	19.16	3.00	10.91	9.24	1116.47

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

- **Interés Compensatorio**

Como primer paso debemos hallar el factor de interés a 8 días, utilizando la siguiente fórmula:

Factor de Interés $i(t)$:

$$i(33) = \left[\left(1 + \frac{11.90}{100} \right)^{\frac{33}{360}} - 1 \right] = 0.010359877$$

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

Cuota impagada : $356.58 + 696.58 = 1053.16$

Con el factor hallado calculamos el interés compensatorio correspondiente. Para ello multiplicamos el factor de interés por el total de la cuota impagada

Interés Compensatorio : $IC = (0.010359877 \times 1053.16) = 10.91$

- Interés Moratorio

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

$$\text{Factor de Interés } i(t) : i(33) = \left[\left(1 + \frac{10.00}{100} \right)^{\frac{33}{360}} - 1 \right] = 0.008775043$$

Con el factor hallado calculamos el interés moratorio correspondiente. Para ello multiplicamos el factor de interés por el capital cuota vencida.

$$\text{Interés Moratorio} : IM = (0.008775043 \times (356.58 + 696.58)) = 9.24$$

- Cálculo de Cuota

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, la comisión por envío de información periódica, el interés compensatorio y moratorio generado.

$$\text{Cuota } (t) : 356.58 + 696.58 + 21.00 + 19.16 + 3.00 + 10.91 + 9.24 = 1116.47$$

Caso - 3

PRÉSTAMO CON PERÍODO DE GRACIA

Interés de gracia con capitalización

Durante el período de gracia no se realiza ningún pago, pero el interés acumulado en dicho período de gracia se capitaliza teniendo un nuevo importe de saldo adeudado.

EJEMPLO - PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Dato	Información	Dato	Información
Fecha desembolso	30/06/2018	Periodicidad de Capital	1 mes
Valor del Bien	USD 120,000	Periodicidad de interés	1 mes
Cuota Inicial	USD 20,000	Nacimiento titular	12/10/1972
Importe Solicitado	USD 100,000	Seguro desgravamen	USD 31.23 Saldo insoluto – Individual
Importe con capitalización	USD 104,103.59	Seguro Inmueble	USD 21.60 Departamento
Tasa Efectiva Anual	9 %	Capital de la primera cuota	USD 1,530.51
Plazo	61 meses	Saldo de Capital	USD 104,103.59
Gracia de Capital	6 meses	Comisión – Envío Físico de Estado de Cuenta	USD 3.00
Gracia de Interés	6 meses	Período de gracia (168 días)	De 30/06/2018 a 15/12/2018
Día de Pago	15		

En base a los datos presentados, el importe solicitado es de USD 100,000.00 y se encuentra sujeto a interés de gracia con capitalización a 6 meses, entonces se debe capitalizar los intereses generados en los 6 meses de gracia; para ello se realiza el siguiente cálculo:

PASO 1 – Como primer paso debemos hallar el factor de interés a 168 días (diferencia entre el 30/06/2018 y 15/12/2018), utilizando la siguiente fórmula:

$$f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right] \text{ y reemplazamos } f(168) = \left[\left(1 + \frac{9}{100} \right)^{\frac{168}{360}} - 1 \right]$$

(f168) Factor de interés por 168 días = 0.04103588

Con el factor hallado, calculamos el interés total a pagar en el período. Para ello multiplicamos el factor de interés por el saldo adeudado a la fecha:

Interés = Saldo adeudado a la fecha x factor de interés - f(t)
= 0.04103588 x 100,000 = 4,103.59

El interés calculado en el período de gracia es de USD 4,103.59, éste debe ser capitalizado por lo que el nuevo importe de capital es de:

Importe capitalizado = 100,000.00 + 4,103.59 = 104,103.59

PASO 2 – Para calcular el pago total de la Primera Cuota, debemos hallar el interés a 30 días, utilizando la siguiente fórmula:

$$f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right] \text{ y reemplazamos } f(31) = \left[\left(1 + \frac{9}{100} \right)^{\frac{31}{360}} - 1 \right]$$

(f31) Factor de interés por 30 días = 0.00744846

Con el factor hallado, calculamos el interés total a pagar en el período. Para ello multiplicamos el factor de interés por el saldo adeudado a la fecha:

Interés = Saldo adeudado a la fecha x factor de interés - f(t)
= 0.00744846 x 104,103.59 = 775.41

PASO 3 – Finalmente para determinar el monto de la cuota a pagar, se debe sumar el capital amortizado (existe periodo de gracia para esta fecha de pago), los intereses generados en el periodo, el seguro de desgravamen (SD), el seguro de inmueble (SI) y las respectivas comisiones, de la siguiente manera:

Cuota = amortización (A) + interés (I) + SD+ SI + comisión (C)

Cuota = 1,530.41 + 775.41 + 31.23 + 21.60 + 3.00 = 2,361.75

Caso - 3

PAGO ANTICIPADO - REDUCCIÓN DE CUOTA

Permite amortizar directamente al capital, permitiendo así reducir los intereses, comisiones y gastos al día en que se recibe el pago. Asimismo, el cliente puede escoger entre reducir el valor de la cuota o el plazo del préstamo.

EJEMPLO – PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Dato	Información	Dato	Información
Fecha desembolso	30/06/2018	Cuotas pagadas	3/55
Importe Solicitado	USD 100,000	Capital cuota por vencer	USD1,565.51
Plazo (meses)	55 meses	Interés de la cuota	USD 740.41
Día de Pago	15	Seguro desgravamen (1)	USD 31.23 Saldo Insoluto - Individual
Plazo (meses)	15	Seguro Inmueble (2)	USD 21.60 Departamento
Saldo de capital adeudado	USD 99,404.71	Comisión - Envío Físico de Estado de Cuenta (3)	USD 3.00
Tasa de interés Efectiva Anual –TEA	9%	Periodo de una cuota	30 días

- (1) Calculado por el saldo insoluto para un titular basado en una persona nacida el 12 de octubre de 1972
 (2) Calculado por el valor de un departamento de USD 120,000.00, cuota inicial pagada por el cliente de USD 20,000.00
 (3) Comisión de cobro mensual por envío físico de Estado de Cuenta del préstamo, la información que se remita por vía electrónica no tiene costo

Cronograma inicial:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
	15/12/2018	104,103.59	0	0	0	0	0
1	15/01/2019	102,573.08	1,530.51	775.41	52.83	3	2,361.75
2	15/02/2019	101,031.17	1,541.91	764.01	52.83	3	2,361.75
3	15/03/2019	99,404.71	1,626.46	679.46	52.83	3	2,361.75
4	15/04/2019	97,839.20	1,565.51	740.41	52.83	3	2,361.75
5	15/05/2019	96,238.44	1,600.76	705.16	52.83	3	2,361.75
6	17/06/2019	94,695.78	1,542.66	763.26	52.83	3	2,361.75
7	15/07/2019	93,026.71	1,669.07	636.85	52.83	3	2,361.75
8	15/08/2019	91,413.70	1,613.01	692.91	52.83	3	2,361.75
9	16/09/2019	89,810.72	1,602.98	702.94	52.83	3	2,361.75
10	15/10/2019	88,130.44	1,680.28	625.64	52.83	3	2,361.75
11	15/11/2019	86,480.96	1,649.48	656.44	52.83	3	2,361.75
12	16/12/2019	84,819.19	1,661.77	644.15	52.83	3	2,361.75
13	15/01/2020	83,124.59	1,694.60	611.32	52.83	3	2,361.75
14	17/02/2020	81,477.92	1,646.67	659.25	52.83	3	2,361.75
15	16/03/2020	79,719.96	1,757.96	547.96	52.83	3	2,361.75
16	15/04/2020	77,988.61	1,731.35	574.57	52.83	3	2,361.75
17	15/05/2020	76,244.78	1,743.83	562.09	52.83	3	2,361.75
18	15/06/2020	74,506.77	1,738.01	567.91	52.83	3	2,361.75
19	15/07/2020	72,737.84	1,768.93	536.99	52.83	3	2,361.75
20	17/08/2020	71,008.80	1,729.04	576.88	52.83	3	2,361.75
21	15/09/2020	69,197.54	1,811.26	494.66	52.83	3	2,361.75
22	15/10/2020	67,390.35	1,807.19	498.73	52.83	3	2,361.75
23	16/11/2020	65,602.64	1,787.71	518.21	52.83	3	2,361.75
24	15/12/2020	63,753.72	1,848.92	457	52.83	3	2,361.75
25	15/01/2021	61,922.67	1,831.05	474.87	52.83	3	2,361.75
26	15/02/2021	60,077.98	1,844.69	461.23	52.83	3	2,361.75
27	15/03/2021	58,176.10	1,901.88	404.04	52.83	3	2,361.75

28	15/04/2021	56,303.50	1,872.60	433.32	52.83	3	2,361.75
29	17/05/2021	54,430.53	1,872.97	432.95	52.83	3	2,361.75
30	15/06/2021	52,503.79	1,926.74	379.18	52.83	3	2,361.75
31	15/07/2021	50,576.28	1,927.51	378.41	52.83	3	2,361.75
32	16/08/2021	48,659.27	1,917.01	388.91	52.83	3	2,361.75
33	15/09/2021	46,704.05	1,955.22	350.7	52.83	3	2,361.75
34	15/10/2021	44,734.74	1,969.31	336.61	52.83	3	2,361.75
35	15/11/2021	42,762.02	1,972.72	333.2	52.83	3	2,361.75
36	15/12/2021	40,764.30	1,997.72	308.2	52.83	3	2,361.75
37	17/01/2022	38,781.68	1,982.62	323.3	52.83	3	2,361.75
38	15/02/2022	36,745.92	2,035.76	270.16	52.83	3	2,361.75
39	15/03/2022	34,687.12	2,058.80	247.12	52.83	3	2,361.75
40	18/04/2022	32,664.67	2,022.45	283.47	52.83	3	2,361.75
41	16/05/2022	30,578.43	2,086.24	219.68	52.83	3	2,361.75
42	15/06/2022	28,492.90	2,085.53	220.39	52.83	3	2,361.75
43	15/07/2022	26,392.34	2,100.56	205.36	52.83	3	2,361.75
44	15/08/2022	24,283.00	2,109.34	196.58	52.83	3	2,361.75
45	15/09/2022	22,157.95	2,125.05	180.87	52.83	3	2,361.75
46	17/10/2022	20,022.42	2,135.53	170.39	52.83	3	2,361.75
47	15/11/2022	17,855.98	2,166.44	139.48	52.83	3	2,361.75
48	15/12/2022	15,678.75	2,177.23	128.69	52.83	3	2,361.75
49	16/01/2023	13,493.39	2,185.36	120.56	52.83	3	2,361.75
50	15/02/2023	11,284.72	2,208.67	97.25	52.83	3	2,361.75
51	15/03/2023	9,054.69	2,230.03	75.89	52.83	3	2,361.75
52	17/04/2023	6,820.58	2,234.11	71.81	52.83	3	2,361.75
53	15/05/2023	4,560.53	2,260.05	45.87	52.83	3	2,361.75
54	15/06/2023	2,288.58	2,271.95	33.97	52.83	3	2,361.75
55	17/07/2023	0	2,288.58	17.6	52.83	3	2,362.01
TOTAL			104,103.59	22,722.27	2,905.65	165.00	129,896.51

Para el ejemplo, el préstamo ya tiene cancelado las 3 primeras cuotas. Antes de cancelar la cuota Nro. 4 se realiza un "Pago Anticipado" con "Reducción de cuota". Esto significa que el plazo del préstamo no va a variar.

Paso 1: Calcular los intereses compensatorios corridos desde la última cuota facturada.

Fecha última facturación: 15/03/2019

Fecha actual: 01/04/2019

$$f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right] \text{ y reemplazamos } f(17) = \left[\left(1 + \frac{9}{100} \right)^{\frac{17}{360}} - 1 \right]$$

(f17) Factor de interés por 17 días = 0.0040778

Interés compensatorio (IC): Saldo adeudado a la fecha * Factor de interés

$$IC = 99,404.71 \times 0.0040778 = 405.35$$

Monto de Pago Anticipado = 5,500.00

El capital a amortizar se obtiene al restar del monto de pago anticipado los intereses compensatorios corridos hasta la fecha.

$$\text{Capital a amortizar} = 5,500.00 - 405.35 = 5,094.65$$

El cálculo del nuevo "Saldo Capital" se obtiene:
 Nuevo Saldo Capital = Saldo capital deudor – Capital a amortizar
 Nuevo saldo Capital = 99,404.71 – 5,094.65 = 94,310.06

Paso 2: Seguidamente se debe determinar el monto de la cuota total a pagar, para lo cual se realiza el cálculo del nuevo cronograma. Para ello, se requerirá usar los siguientes datos:

Saldo Capital: USD 94,310.06

Plazo: 52 cuotas

Fecha desembolso: 15/03/2019 (se utiliza la última de facturación)

Fecha Próxima cuota: 15/04/2019

Cronograma:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
	15/03/2019	94,310.06					
1	15/04/2019	92,824.78	1,485.28	702.46	52.83	3	2,243.57
2	15/05/2019	91,306.06	1,518.72	669.02	52.83	3	2,243.57
3	17/06/2019	89,842.46	1,463.60	724.14	52.83	3	2,243.57
4	15/07/2019	88,258.93	1,583.53	604.21	52.83	3	2,243.57
5	15/08/2019	86,728.58	1,530.35	657.39	52.83	3	2,243.57
6	16/09/2019	85,207.75	1,520.83	666.91	52.83	3	2,243.57
7	15/10/2019	83,613.59	1,594.16	593.58	52.83	3	2,243.57
8	15/11/2019	82,048.64	1,564.95	622.79	52.83	3	2,243.57
9	16/12/2019	80,472.04	1,576.60	611.14	52.83	3	2,243.57
10	15/01/2020	78,864.29	1,607.75	579.99	52.83	3	2,243.57
11	17/02/2020	77,302.02	1,562.27	625.47	52.83	3	2,243.57
12	16/03/2020	75,634.15	1,667.87	519.87	52.83	3	2,243.57
13	15/04/2020	73,991.53	1,642.62	545.12	52.83	3	2,243.57
14	15/05/2020	72,337.07	1,654.46	533.28	52.83	3	2,243.57
15	15/06/2020	70,688.13	1,648.94	538.8	52.83	3	2,243.57
16	15/07/2020	69,009.86	1,678.27	509.47	52.83	3	2,243.57
17	17/08/2020	67,369.43	1,640.43	547.31	52.83	3	2,243.57
18	15/09/2020	65,651.00	1,718.43	469.31	52.83	3	2,243.57
19	15/10/2020	63,936.43	1,714.57	473.17	52.83	3	2,243.57
20	16/11/2020	62,240.34	1,696.09	491.65	52.83	3	2,243.57
21	15/12/2020	60,486.18	1,754.16	433.58	52.83	3	2,243.57
22	15/01/2021	58,748.97	1,737.21	450.53	52.83	3	2,243.57
23	15/02/2021	56,998.82	1,750.15	437.59	52.83	3	2,243.57
24	15/03/2021	55,194.41	1,804.41	383.33	52.83	3	2,243.57
25	15/04/2021	53,417.78	1,776.63	411.11	52.83	3	2,243.57
26	17/05/2021	51,640.80	1,776.98	410.76	52.83	3	2,243.57
27	15/06/2021	49,812.80	1,828.00	359.74	52.83	3	2,243.57
28	15/07/2021	47,984.08	1,828.72	359.02	52.83	3	2,243.57
29	16/08/2021	46,165.32	1,818.76	368.98	52.83	3	2,243.57
30	15/09/2021	44,310.31	1,855.01	332.73	52.83	3	2,243.57
31	15/10/2021	42,441.93	1,868.38	319.36	52.83	3	2,243.57
32	15/11/2021	40,570.32	1,871.61	316.13	52.83	3	2,243.57
33	15/12/2021	38,674.98	1,895.34	292.4	52.83	3	2,243.57
34	17/01/2022	36,793.97	1,881.01	306.73	52.83	3	2,243.57

35	15/02/2022	34,862.55	1,931.42	256.32	52.83	3	2,243.57
36	15/03/2022	32,909.27	1,953.28	234.46	52.83	3	2,243.57
37	18/04/2022	30,990.47	1,918.80	268.94	52.83	3	2,243.57
38	16/05/2022	29,011.15	1,979.32	208.42	52.83	3	2,243.57
39	15/06/2022	27,032.50	1,978.65	209.09	52.83	3	2,243.57
40	15/07/2022	25,039.59	1,992.91	194.83	52.83	3	2,243.57
41	15/08/2022	23,038.36	2,001.23	186.51	52.83	3	2,243.57
42	15/09/2022	21,022.22	2,016.14	171.6	52.83	3	2,243.57
43	17/10/2022	18,996.13	2,026.09	161.65	52.83	3	2,243.57
44	15/11/2022	16,940.72	2,055.41	132.33	52.83	3	2,243.57
45	15/12/2022	14,875.08	2,065.64	122.1	52.83	3	2,243.57
46	16/01/2023	12,801.72	2,073.36	114.38	52.83	3	2,243.57
47	15/02/2023	10,706.25	2,095.47	92.27	52.83	3	2,243.57
48	15/03/2023	8,590.51	2,115.74	72	52.83	3	2,243.57
49	17/04/2023	6,470.90	2,119.61	68.13	52.83	3	2,243.57
50	15/05/2023	4,326.68	2,144.22	43.52	52.83	3	2,243.57
51	15/06/2023	2,171.17	2,155.51	32.23	52.83	3	2,243.57
52	17/07/2023	0.00	2,171.17	16.7	52.83	3	2,243.70
TOTAL			94,310.06	19,452.55	2,747.16	156.00	116,665.77

Paso 3: Se debe calcular el interés desde la fecha en que se realiza el Pago anticipado hasta la próxima fecha de facturación.

Nuevo Saldo capital = 94,310.06

Fecha de pago anticipado: 01/04/2019

Días hasta próxima facturación: 14 días

$$f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right] \text{ y reemplazamos } f(14) = \left[\left(1 + \frac{9}{100} \right)^{\frac{14}{360}} - 1 \right]$$

(f15) Factor de interés por 14 días = 0.003357

Interés compensatorio: Nuevo saldo capital x Factor de interés

94,310.06 x 0.003357 = 316.60

El cronograma definitivo será aquel en que los intereses compensatorios de la primera cuota fueron reemplazados por los intereses compensatorios calculados en el paso 3. Esta es la razón por la cual la próxima cuota varía con relación al resto.

El nuevo cronograma definitivo será:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
	15/03/2019	94,310.06					
1	15/04/2019	92,824.78	1,485.28	316.60	52.83	3	1,857.71
2	15/05/2019	91,306.06	1,518.72	669.02	52.83	3	2,243.57
3	17/06/2019	89,842.46	1,463.60	724.14	52.83	3	2,243.57
4	15/07/2019	88,258.93	1,583.53	604.21	52.83	3	2,243.57
5	15/08/2019	86,728.58	1,530.35	657.39	52.83	3	2,243.57
6	16/09/2019	85,207.75	1,520.83	666.91	52.83	3	2,243.57
7	15/10/2019	83,613.59	1,594.16	593.58	52.83	3	2,243.57

BBVA	CONCEPTOS Y FORMULAS
-------------	-----------------------------

	8	15/11/2019	82,048.64	1,564.95	622.79	52.83	3	2,243.57	
	9	16/12/2019	80,472.04	1,576.60	611.14	52.83	3	2,243.57	
	10	15/01/2020	78,864.29	1,607.75	579.99	52.83	3	2,243.57	
	11	17/02/2020	77,302.02	1,562.27	625.47	52.83	3	2,243.57	
	12	16/03/2020	75,634.15	1,667.87	519.87	52.83	3	2,243.57	
	13	15/04/2020	73,991.53	1,642.62	545.12	52.83	3	2,243.57	
	14	15/05/2020	72,337.07	1,654.46	533.28	52.83	3	2,243.57	
	15	15/06/2020	70,688.13	1,648.94	538.8	52.83	3	2,243.57	
	16	15/07/2020	69,009.86	1,678.27	509.47	52.83	3	2,243.57	
	17	17/08/2020	67,369.43	1,640.43	547.31	52.83	3	2,243.57	
	18	15/09/2020	65,651.00	1,718.43	469.31	52.83	3	2,243.57	
	19	15/10/2020	63,936.43	1,714.57	473.17	52.83	3	2,243.57	
	20	16/11/2020	62,240.34	1,696.09	491.65	52.83	3	2,243.57	
	21	15/12/2020	60,486.18	1,754.16	433.58	52.83	3	2,243.57	
	22	15/01/2021	58,748.97	1,737.21	450.53	52.83	3	2,243.57	
	23	15/02/2021	56,998.82	1,750.15	437.59	52.83	3	2,243.57	
	24	15/03/2021	55,194.41	1,804.41	383.33	52.83	3	2,243.57	
	25	15/04/2021	53,417.78	1,776.63	411.11	52.83	3	2,243.57	
	26	17/05/2021	51,640.80	1,776.98	410.76	52.83	3	2,243.57	
	27	15/06/2021	49,812.80	1,828.00	359.74	52.83	3	2,243.57	
	28	15/07/2021	47,984.08	1,828.72	359.02	52.83	3	2,243.57	
	29	16/08/2021	46,165.32	1,818.76	368.98	52.83	3	2,243.57	
	30	15/09/2021	44,310.31	1,855.01	332.73	52.83	3	2,243.57	
	31	15/10/2021	42,441.93	1,868.38	319.36	52.83	3	2,243.57	
	32	15/11/2021	40,570.32	1,871.61	316.13	52.83	3	2,243.57	
	33	15/12/2021	38,674.98	1,895.34	292.4	52.83	3	2,243.57	
	34	17/01/2022	36,793.97	1,881.01	306.73	52.83	3	2,243.57	
	35	15/02/2022	34,862.55	1,931.42	256.32	52.83	3	2,243.57	
	36	15/03/2022	32,909.27	1,953.28	234.46	52.83	3	2,243.57	
	37	18/04/2022	30,990.47	1,918.80	268.94	52.83	3	2,243.57	
	38	16/05/2022	29,011.15	1,979.32	208.42	52.83	3	2,243.57	
	39	15/06/2022	27,032.50	1,978.65	209.09	52.83	3	2,243.57	
	40	15/07/2022	25,039.59	1,992.91	194.83	52.83	3	2,243.57	
	41	15/08/2022	23,038.36	2,001.23	186.51	52.83	3	2,243.57	
	42	15/09/2022	21,022.22	2,016.14	171.6	52.83	3	2,243.57	
	43	17/10/2022	18,996.13	2,026.09	161.65	52.83	3	2,243.57	
	44	15/11/2022	16,940.72	2,055.41	132.33	52.83	3	2,243.57	
	45	15/12/2022	14,875.08	2,065.64	122.1	52.83	3	2,243.57	
	46	16/01/2023	12,801.72	2,073.36	114.38	52.83	3	2,243.57	
	47	15/02/2023	10,706.25	2,095.47	92.27	52.83	3	2,243.57	
	48	15/03/2023	8,590.51	2,115.74	72	52.83	3	2,243.57	
	49	17/04/2023	6,470.90	2,119.61	68.13	52.83	3	2,243.57	
	50	15/05/2023	4,326.68	2,144.22	43.52	52.83	3	2,243.57	
	51	15/06/2023	2,171.17	2,155.51	32.23	52.83	3	2,243.57	
	52	17/07/2023	0.00	2,171.17	16.7	52.83	3	2,243.70	
		TOTAL		94,310.06	19,066.69	2,747.16	156.00	116,279.91	

Caso - 4

PAGO ANTICIPADO - REDUCCIÓN DE PLAZO

Permite amortizar directamente al capital, permitiendo así reducir los intereses, comisiones y gastos al día en que se recibe el pago. Asimismo, el cliente puede escoger entre reducir el valor de la cuota o el plazo del préstamo.

EJEMPLO – PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Dato	Información	Dato	Información
Fecha desembolso	30/06/2018	Cuotas pagadas	3/55
Importe Solicitado	USD 100,000	Capital cuota por vencer	USD 1,565.51
Plazo (meses)	55 meses	Interés de la cuota	USD 740.41
Día de Pago	15	Seguro desgravamen (1)	USD 31.23 Saldo Insoluto – Individual
Plazo (meses)	15	Seguro Inmueble (2)	USD 21.60 Departamento
Saldo de capital adeudado	USD 99,404.71	Comisión - Envío Físico de Estado de Cuenta (3)	USD 3.00
Tasa de interés Efectiva Anual –TEA	9%	Periodo de una cuota	30 días

(4) Calculado por el saldo insoluto para un titular basado en una persona nacida el 12 de octubre de 1972

(5) Calculado por el valor de un departamento de USD 120,000.00, cuota inicial pagada por el cliente de USD 20,000.00

(6) Comisión de cobro mensual por envío físico de Estado de Cuenta del préstamo, la información que se remita por vía electrónica no tiene costo

Cronograma inicial:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
	15/12/2018	104,103.59	0	0	0	0	0
1	15/01/2019	102,573.08	1,530.51	775.41	52.83	3	2,361.75
2	15/02/2019	101,031.17	1,541.91	764.01	52.83	3	2,361.75
3	15/03/2019	99,404.71	1,626.46	679.46	52.83	3	2,361.75
4	15/04/2019	97,839.20	1,565.51	740.41	52.83	3	2,361.75
5	15/05/2019	96,238.44	1,600.76	705.16	52.83	3	2,361.75
6	17/06/2019	94,695.78	1,542.66	763.26	52.83	3	2,361.75
7	15/07/2019	93,026.71	1,669.07	636.85	52.83	3	2,361.75
8	15/08/2019	91,413.70	1,613.01	692.91	52.83	3	2,361.75
9	16/09/2019	89,810.72	1,602.98	702.94	52.83	3	2,361.75
10	15/10/2019	88,130.44	1,680.28	625.64	52.83	3	2,361.75
11	15/11/2019	86,480.96	1,649.48	656.44	52.83	3	2,361.75
12	16/12/2019	84,819.19	1,661.77	644.15	52.83	3	2,361.75
13	15/01/2020	83,124.59	1,694.60	611.32	52.83	3	2,361.75
14	17/02/2020	81,477.92	1,646.67	659.25	52.83	3	2,361.75
15	16/03/2020	79,719.96	1,757.96	547.96	52.83	3	2,361.75
16	15/04/2020	77,988.61	1,731.35	574.57	52.83	3	2,361.75
17	15/05/2020	76,244.78	1,743.83	562.09	52.83	3	2,361.75
18	15/06/2020	74,506.77	1,738.01	567.91	52.83	3	2,361.75
19	15/07/2020	72,737.84	1,768.93	536.99	52.83	3	2,361.75
20	17/08/2020	71,008.80	1,729.04	576.88	52.83	3	2,361.75
21	15/09/2020	69,197.54	1,811.26	494.66	52.83	3	2,361.75

22	15/10/2020	67,390.35	1,807.19	498.73	52.83	3	2,361.75
23	16/11/2020	65,602.64	1,787.71	518.21	52.83	3	2,361.75
24	15/12/2020	63,753.72	1,848.92	457	52.83	3	2,361.75
25	15/01/2021	61,922.67	1,831.05	474.87	52.83	3	2,361.75
26	15/02/2021	60,077.98	1,844.69	461.23	52.83	3	2,361.75
27	15/03/2021	58,176.10	1,901.88	404.04	52.83	3	2,361.75
28	15/04/2021	56,303.50	1,872.60	433.32	52.83	3	2,361.75
29	17/05/2021	54,430.53	1,872.97	432.95	52.83	3	2,361.75
30	15/06/2021	52,503.79	1,926.74	379.18	52.83	3	2,361.75
31	15/07/2021	50,576.28	1,927.51	378.41	52.83	3	2,361.75
32	16/08/2021	48,659.27	1,917.01	388.91	52.83	3	2,361.75
33	15/09/2021	46,704.05	1,955.22	350.7	52.83	3	2,361.75
34	15/10/2021	44,734.74	1,969.31	336.61	52.83	3	2,361.75
35	15/11/2021	42,762.02	1,972.72	333.2	52.83	3	2,361.75
36	15/12/2021	40,764.30	1,997.72	308.2	52.83	3	2,361.75
37	17/01/2022	38,781.68	1,982.62	323.3	52.83	3	2,361.75
38	15/02/2022	36,745.92	2,035.76	270.16	52.83	3	2,361.75
39	15/03/2022	34,687.12	2,058.80	247.12	52.83	3	2,361.75
40	18/04/2022	32,664.67	2,022.45	283.47	52.83	3	2,361.75
41	16/05/2022	30,578.43	2,086.24	219.68	52.83	3	2,361.75
42	15/06/2022	28,492.90	2,085.53	220.39	52.83	3	2,361.75
43	15/07/2022	26,392.34	2,100.56	205.36	52.83	3	2,361.75
44	15/08/2022	24,283.00	2,109.34	196.58	52.83	3	2,361.75
45	15/09/2022	22,157.95	2,125.05	180.87	52.83	3	2,361.75
46	17/10/2022	20,022.42	2,135.53	170.39	52.83	3	2,361.75
47	15/11/2022	17,855.98	2,166.44	139.48	52.83	3	2,361.75
48	15/12/2022	15,678.75	2,177.23	128.69	52.83	3	2,361.75
49	16/01/2023	13,493.39	2,185.36	120.56	52.83	3	2,361.75
50	15/02/2023	11,284.72	2,208.67	97.25	52.83	3	2,361.75
51	15/03/2023	9,054.69	2,230.03	75.89	52.83	3	2,361.75
52	17/04/2023	6,820.58	2,234.11	71.81	52.83	3	2,361.75
53	15/05/2023	4,560.53	2,260.05	45.87	52.83	3	2,361.75
54	15/06/2023	2,288.58	2,271.95	33.97	52.83	3	2,361.75
55	17/07/2023	0	2,288.58	17.6	52.83	3	2,362.01
TOTAL			104,103.59	22,722.27	2,905.65	165.00	129,896.51

Para el ejemplo, el préstamo ya tiene cancelado las 3 primeras cuotas. Antes de cancelar la cuota Nro. 4 se realiza un "Pago Anticipado" con "Reducción de PLAZO". Esto significa que el plazo del préstamo va a variar, así como también, lo podría hacer la cuota.

Paso 1: Calcular los intereses compensatorios corridos desde la última cuota facturada.

Fecha última facturación: 15/03/2019

Fecha actual: 01/04/2019

$$f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right] \text{ y reemplazamos } f(17) = \left[\left(1 + \frac{9}{100} \right)^{\frac{17}{360}} - 1 \right]$$

(f17) Factor de interés por 17 días = 0.0040778

Interés compensatorio (IC): Saldo adeudado a la fecha * Factor de interés

$$IC = 99,404.71 \times 0.0040778 = 405.35$$

Monto de Pago Anticipado = 5,500.00

El capital a amortizar se obtiene al restar del monto de pago anticipado los intereses compensatorios corridos hasta la fecha.

Capital a amortizar = 5,500.00 – 405.35 = 5,094.65

El cálculo del nuevo "Saldo Capital" se obtiene:

Nuevo Saldo Capital = Saldo capital deudor – Capital a amortizar

Nuevo saldo Capital = 99,404.71 – 5,094.65 = 94,310.06

Paso 2: Seguidamente se debe determinar el nuevo plazo del préstamo, para lo cual se realiza "n" iteraciones hasta obtener el plazo cuya cuota se aproxime a la cuota actual sin sobrepasar la misma. Para ello se requerirá usar los siguientes datos:

Saldo Capital: USD 94,310.06

Plazo: 52 meses (determinado luego de las "n" iteraciones)

Fecha desembolso: 15/03/2019 (se utiliza la última de facturación)

Fecha Próxima cuota: 15/04/2019

Cronograma:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
	15/03/2019	94,310.06					
1	15/04/2019	92,824.78	1,485.28	702.46	52.83	3	2,243.57
2	15/05/2019	91,306.06	1,518.72	669.02	52.83	3	2,243.57
3	17/06/2019	89,842.46	1,463.60	724.14	52.83	3	2,243.57
4	15/07/2019	88,258.93	1,583.53	604.21	52.83	3	2,243.57
5	15/08/2019	86,728.58	1,530.35	657.39	52.83	3	2,243.57
6	16/09/2019	85,207.75	1,520.83	666.91	52.83	3	2,243.57
7	15/10/2019	83,613.59	1,594.16	593.58	52.83	3	2,243.57
8	15/11/2019	82,048.64	1,564.95	622.79	52.83	3	2,243.57
9	16/12/2019	80,472.04	1,576.60	611.14	52.83	3	2,243.57
10	15/01/2020	78,864.29	1,607.75	579.99	52.83	3	2,243.57
11	17/02/2020	77,302.02	1,562.27	625.47	52.83	3	2,243.57
12	16/03/2020	75,634.15	1,667.87	519.87	52.83	3	2,243.57
13	15/04/2020	73,991.53	1,642.62	545.12	52.83	3	2,243.57
14	15/05/2020	72,337.07	1,654.46	533.28	52.83	3	2,243.57
15	15/06/2020	70,688.13	1,648.94	538.8	52.83	3	2,243.57
16	15/07/2020	69,009.86	1,678.27	509.47	52.83	3	2,243.57
17	17/08/2020	67,369.43	1,640.43	547.31	52.83	3	2,243.57
18	15/09/2020	65,651.00	1,718.43	469.31	52.83	3	2,243.57
19	15/10/2020	63,936.43	1,714.57	473.17	52.83	3	2,243.57
20	16/11/2020	62,240.34	1,696.09	491.65	52.83	3	2,243.57
21	15/12/2020	60,486.18	1,754.16	433.58	52.83	3	2,243.57
22	15/01/2021	58,748.97	1,737.21	450.53	52.83	3	2,243.57
23	15/02/2021	56,998.82	1,750.15	437.59	52.83	3	2,243.57
24	15/03/2021	55,194.41	1,804.41	383.33	52.83	3	2,243.57
25	15/04/2021	53,417.78	1,776.63	411.11	52.83	3	2,243.57
26	17/05/2021	51,640.80	1,776.98	410.76	52.83	3	2,243.57
27	15/06/2021	49,812.80	1,828.00	359.74	52.83	3	2,243.57
28	15/07/2021	47,984.08	1,828.72	359.02	52.83	3	2,243.57

29	16/08/2021	46,165.32	1,818.76	368.98	52.83	3	2,243.57
30	15/09/2021	44,310.31	1,855.01	332.73	52.83	3	2,243.57
31	15/10/2021	42,441.93	1,868.38	319.36	52.83	3	2,243.57
32	15/11/2021	40,570.32	1,871.61	316.13	52.83	3	2,243.57
33	15/12/2021	38,674.98	1,895.34	292.4	52.83	3	2,243.57
34	17/01/2022	36,793.97	1,881.01	306.73	52.83	3	2,243.57
35	15/02/2022	34,862.55	1,931.42	256.32	52.83	3	2,243.57
36	15/03/2022	32,909.27	1,953.28	234.46	52.83	3	2,243.57
37	18/04/2022	30,990.47	1,918.80	268.94	52.83	3	2,243.57
38	16/05/2022	29,011.15	1,979.32	208.42	52.83	3	2,243.57
39	15/06/2022	27,032.50	1,978.65	209.09	52.83	3	2,243.57
40	15/07/2022	25,039.59	1,992.91	194.83	52.83	3	2,243.57
41	15/08/2022	23,038.36	2,001.23	186.51	52.83	3	2,243.57
42	15/09/2022	21,022.22	2,016.14	171.6	52.83	3	2,243.57
43	17/10/2022	18,996.13	2,026.09	161.65	52.83	3	2,243.57
44	15/11/2022	16,940.72	2,055.41	132.33	52.83	3	2,243.57
45	15/12/2022	14,875.08	2,065.64	122.1	52.83	3	2,243.57
46	16/01/2023	12,801.72	2,073.36	114.38	52.83	3	2,243.57
47	15/02/2023	10,706.25	2,095.47	92.27	52.83	3	2,243.57
48	15/03/2023	8,590.51	2,115.74	72	52.83	3	2,243.57
49	17/04/2023	6,470.90	2,119.61	68.13	52.83	3	2,243.57
50	15/05/2023	4,326.68	2,144.22	43.52	52.83	3	2,243.57
51	15/06/2023	2,171.17	2,155.51	32.23	52.83	3	2,243.57
52	17/07/2023	0.00	2,171.17	16.7	52.83	3	2,243.70
TOTAL			94,310.06	19,452.55	2,747.16	156.00	116,665.77

Paso 3: Se debe calcular el interés desde la fecha en que se realiza el Pago anticipado hasta la próxima fecha de facturación.

Nuevo Saldo capital = 94,310.06

Fecha de pago anticipado: 01/04/2019

Días hasta próxima facturación: 14 días

$$f(t) = \left[\left(1 + \frac{i(a)}{100} \right)^{\frac{t}{360}} - 1 \right] \text{ y reemplazamos } f(14) = \left[\left(1 + \frac{9}{100} \right)^{\frac{14}{360}} - 1 \right]$$

(f15) Factor de interés por 14 días = 0.003357

Interés compensatorio: Nuevo saldo capital x Factor de interés

94,310.06 x 0.003357 = 316.60

El cronograma definitivo será aquel en que los intereses compensatorios de la primera cuota fueron reemplazados por los intereses compensatorios calculados en el paso 3. Esta es la razón por la cual la próxima cuota varía con relación al resto.

El nuevo cronograma definitivo será:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
	15/03/2019	94,310.06					
1	15/04/2019	92,824.78	1,485.28	316.60	52.83	3	1,857.71

2	15/05/2019	91,306.06	1,518.72	669.02	52.83	3	2,243.57
3	17/06/2019	89,842.46	1,463.60	724.14	52.83	3	2,243.57
4	15/07/2019	88,258.93	1,583.53	604.21	52.83	3	2,243.57
5	15/08/2019	86,728.58	1,530.35	657.39	52.83	3	2,243.57
6	16/09/2019	85,207.75	1,520.83	666.91	52.83	3	2,243.57
7	15/10/2019	83,613.59	1,594.16	593.58	52.83	3	2,243.57
8	15/11/2019	82,048.64	1,564.95	622.79	52.83	3	2,243.57
9	16/12/2019	80,472.04	1,576.60	611.14	52.83	3	2,243.57
10	15/01/2020	78,864.29	1,607.75	579.99	52.83	3	2,243.57
11	17/02/2020	77,302.02	1,562.27	625.47	52.83	3	2,243.57
12	16/03/2020	75,634.15	1,667.87	519.87	52.83	3	2,243.57
13	15/04/2020	73,991.53	1,642.62	545.12	52.83	3	2,243.57
14	15/05/2020	72,337.07	1,654.46	533.28	52.83	3	2,243.57
15	15/06/2020	70,688.13	1,648.94	538.8	52.83	3	2,243.57
16	15/07/2020	69,009.86	1,678.27	509.47	52.83	3	2,243.57
17	17/08/2020	67,369.43	1,640.43	547.31	52.83	3	2,243.57
18	15/09/2020	65,651.00	1,718.43	469.31	52.83	3	2,243.57
19	15/10/2020	63,936.43	1,714.57	473.17	52.83	3	2,243.57
20	16/11/2020	62,240.34	1,696.09	491.65	52.83	3	2,243.57
21	15/12/2020	60,486.18	1,754.16	433.58	52.83	3	2,243.57
22	15/01/2021	58,748.97	1,737.21	450.53	52.83	3	2,243.57
23	15/02/2021	56,998.82	1,750.15	437.59	52.83	3	2,243.57
24	15/03/2021	55,194.41	1,804.41	383.33	52.83	3	2,243.57
25	15/04/2021	53,417.78	1,776.63	411.11	52.83	3	2,243.57
26	17/05/2021	51,640.80	1,776.98	410.76	52.83	3	2,243.57
27	15/06/2021	49,812.80	1,828.00	359.74	52.83	3	2,243.57
28	15/07/2021	47,984.08	1,828.72	359.02	52.83	3	2,243.57
29	16/08/2021	46,165.32	1,818.76	368.98	52.83	3	2,243.57
30	15/09/2021	44,310.31	1,855.01	332.73	52.83	3	2,243.57
31	15/10/2021	42,441.93	1,868.38	319.36	52.83	3	2,243.57
32	15/11/2021	40,570.32	1,871.61	316.13	52.83	3	2,243.57
33	15/12/2021	38,674.98	1,895.34	292.4	52.83	3	2,243.57
34	17/01/2022	36,793.97	1,881.01	306.73	52.83	3	2,243.57
35	15/02/2022	34,862.55	1,931.42	256.32	52.83	3	2,243.57
36	15/03/2022	32,909.27	1,953.28	234.46	52.83	3	2,243.57
37	18/04/2022	30,990.47	1,918.80	268.94	52.83	3	2,243.57
38	16/05/2022	29,011.15	1,979.32	208.42	52.83	3	2,243.57
39	15/06/2022	27,032.50	1,978.65	209.09	52.83	3	2,243.57
40	15/07/2022	25,039.59	1,992.91	194.83	52.83	3	2,243.57
41	15/08/2022	23,038.36	2,001.23	186.51	52.83	3	2,243.57
42	15/09/2022	21,022.22	2,016.14	171.6	52.83	3	2,243.57
43	17/10/2022	18,996.13	2,026.09	161.65	52.83	3	2,243.57
44	15/11/2022	16,940.72	2,055.41	132.33	52.83	3	2,243.57
45	15/12/2022	14,875.08	2,065.64	122.1	52.83	3	2,243.57
46	16/01/2023	12,801.72	2,073.36	114.38	52.83	3	2,243.57
47	15/02/2023	10,706.25	2,095.47	92.27	52.83	3	2,243.57
48	15/03/2023	8,590.51	2,115.74	72	52.83	3	2,243.57
49	17/04/2023	6,470.90	2,119.61	68.13	52.83	3	2,243.57
50	15/05/2023	4,326.68	2,144.22	43.52	52.83	3	2,243.57
51	15/06/2023	2,171.17	2,155.51	32.23	52.83	3	2,243.57
52	17/07/2023	0.00	2,171.17	16.7	52.83	3	2,243.70

		TOTAL		94,310.06	19,066.69	2,747.16	156.00	116,279.91	

Caso - 5

PAGO ANTICIPADO – ADELANTO DE CUOTA

El Adelanto de Cuotas permite cancelar las cuotas restantes con posterioridad a la exigida en el mes. Para este caso no se realizará reducción de intereses, comisiones o gastos.

EJEMPLO – PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Dato	Información	Dato	Información
Fecha desembolso	30/06/2018	Cuotas pagadas	3/55
Importe Solicitado	USD 100,000	Capital cuota por vencer	USD1,565.51
Plazo (meses)	55 meses	Interés de la cuota	USD 740.41
Día de Pago	15	Seguro desgravamen (1)	USD 31.23
			Saldo Insoluto – Individual
Plazo (meses)	15	Seguro Inmueble (2)	USD 21.60
			Departamento
Saldo de capital adeudado	USD 99,404.71	Comisión - Envío Físico de Estado de Cuenta (3)	USD 3.00
Tasa de interés Efectiva Anual –TEA	9%	Periodo de una cuota	30 días

(1) Calculado por el saldo insoluto para un titular basado en una persona nacida el 12 de octubre de 1972

(2) Calculado por el valor de un departamento de USD 120,000.00, cuota inicial pagada por el cliente de USD 20,000.00

(3) Comisión de cobro mensual por envío físico de Estado de Cuenta del préstamo, la información que se remita por vía electrónica no tiene costo

Cronograma inicial:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
	15/12/2018	104,103.59	0	0	0	0	0
1	15/01/2019	102,573.08	1,530.51	775.41	52.83	3	2,361.75
2	15/02/2019	101,031.17	1,541.91	764.01	52.83	3	2,361.75
3	15/03/2019	99,404.71	1,626.46	679.46	52.83	3	2,361.75
4	15/04/2019	97,839.20	1,565.51	740.41	52.83	3	2,361.75
5	15/05/2019	96,238.44	1,600.76	705.16	52.83	3	2,361.75
6	17/06/2019	94,695.78	1,542.66	763.26	52.83	3	2,361.75
7	15/07/2019	93,026.71	1,669.07	636.85	52.83	3	2,361.75
8	15/08/2019	91,413.70	1,613.01	692.91	52.83	3	2,361.75
9	16/09/2019	89,810.72	1,602.98	702.94	52.83	3	2,361.75
10	15/10/2019	88,130.44	1,680.28	625.64	52.83	3	2,361.75
11	15/11/2019	86,480.96	1,649.48	656.44	52.83	3	2,361.75
12	16/12/2019	84,819.19	1,661.77	644.15	52.83	3	2,361.75
13	15/01/2020	83,124.59	1,694.60	611.32	52.83	3	2,361.75
14	17/02/2020	81,477.92	1,646.67	659.25	52.83	3	2,361.75
15	16/03/2020	79,719.96	1,757.96	547.96	52.83	3	2,361.75
16	15/04/2020	77,988.61	1,731.35	574.57	52.83	3	2,361.75
17	15/05/2020	76,244.78	1,743.83	562.09	52.83	3	2,361.75

18	15/06/2020	74,506.77	1,738.01	567.91	52.83	3	2,361.75
19	15/07/2020	72,737.84	1,768.93	536.99	52.83	3	2,361.75
20	17/08/2020	71,008.80	1,729.04	576.88	52.83	3	2,361.75
21	15/09/2020	69,197.54	1,811.26	494.66	52.83	3	2,361.75
22	15/10/2020	67,390.35	1,807.19	498.73	52.83	3	2,361.75
23	16/11/2020	65,602.64	1,787.71	518.21	52.83	3	2,361.75
24	15/12/2020	63,753.72	1,848.92	457	52.83	3	2,361.75
25	15/01/2021	61,922.67	1,831.05	474.87	52.83	3	2,361.75
26	15/02/2021	60,077.98	1,844.69	461.23	52.83	3	2,361.75
27	15/03/2021	58,176.10	1,901.88	404.04	52.83	3	2,361.75
28	15/04/2021	56,303.50	1,872.60	433.32	52.83	3	2,361.75
29	17/05/2021	54,430.53	1,872.97	432.95	52.83	3	2,361.75
30	15/06/2021	52,503.79	1,926.74	379.18	52.83	3	2,361.75
31	15/07/2021	50,576.28	1,927.51	378.41	52.83	3	2,361.75
32	16/08/2021	48,659.27	1,917.01	388.91	52.83	3	2,361.75
33	15/09/2021	46,704.05	1,955.22	350.7	52.83	3	2,361.75
34	15/10/2021	44,734.74	1,969.31	336.61	52.83	3	2,361.75
35	15/11/2021	42,762.02	1,972.72	333.2	52.83	3	2,361.75
36	15/12/2021	40,764.30	1,997.72	308.2	52.83	3	2,361.75
37	17/01/2022	38,781.68	1,982.62	323.3	52.83	3	2,361.75
38	15/02/2022	36,745.92	2,035.76	270.16	52.83	3	2,361.75
39	15/03/2022	34,687.12	2,058.80	247.12	52.83	3	2,361.75
40	18/04/2022	32,664.67	2,022.45	283.47	52.83	3	2,361.75
41	16/05/2022	30,578.43	2,086.24	219.68	52.83	3	2,361.75
42	15/06/2022	28,492.90	2,085.53	220.39	52.83	3	2,361.75
43	15/07/2022	26,392.34	2,100.56	205.36	52.83	3	2,361.75
44	15/08/2022	24,283.00	2,109.34	196.58	52.83	3	2,361.75
45	15/09/2022	22,157.95	2,125.05	180.87	52.83	3	2,361.75
46	17/10/2022	20,022.42	2,135.53	170.39	52.83	3	2,361.75
47	15/11/2022	17,855.98	2,166.44	139.48	52.83	3	2,361.75
48	15/12/2022	15,678.75	2,177.23	128.69	52.83	3	2,361.75
49	16/01/2023	13,493.39	2,185.36	120.56	52.83	3	2,361.75
50	15/02/2023	11,284.72	2,208.67	97.25	52.83	3	2,361.75
51	15/03/2023	9,054.69	2,230.03	75.89	52.83	3	2,361.75
52	17/04/2023	6,820.58	2,234.11	71.81	52.83	3	2,361.75
53	15/05/2023	4,560.53	2,260.05	45.87	52.83	3	2,361.75
54	15/06/2023	2,288.58	2,271.95	33.97	52.83	3	2,361.75
55	17/07/2023	0	2,288.58	17.6	52.83	3	2,362.01
TOTAL			104,103.59	22,722.27	2,905.65	165.00	129,896.51

Para el ejemplo, el préstamo ya tiene cancelado las 3 primeras cuotas. Se realizará Adelanto de Cotas por las cuotas Nro. 4 y 5. Estos pagos no afectan al Saldo Capital Deudor, asimismo no reducen intereses.

El cálculo a considerar para cada cuota es el siguiente:

Cuota Total (CT) = amortización (A) + interés (I) + seguros (S) + comisión (C)

Simbolizando, tenemos :

$$CT = A + I + S + C$$

Monto por las dos cuotas a pagar: S/ 2,186.54, el cual se distribuye del siguiente modo:

Pago por la cuota Nro. 4:
 Amortización: 1,565.51
 Interés: 740.41
 Seguro desgravamen: 31.23
 Seguro Inmueble: 21.60
 Comisión envío: 3.00
 Cuota Total: 2,361.75

Pago por la cuota Nro. 5:
 Amortización: 1,660.76
 Interés: 705.16
 Seguro desgravamen: 31.23
 Seguro Inmueble: 21.60
 Comisión envío: 3.00
 Cuota Total: 2,361.75

Cronograma final:

Nro. Cuota	Fecha de Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Seguros Desg.+ Inmue.	Com. Env.	Cuota Total
6	17/06/2019	94,695.78	1,542.66	763.26	52.83	3	2,361.75
7	15/07/2019	93,026.71	1,669.07	636.85	52.83	3	2,361.75
8	15/08/2019	91,413.70	1,613.01	692.91	52.83	3	2,361.75
9	16/09/2019	89,810.72	1,602.98	702.94	52.83	3	2,361.75
10	15/10/2019	88,130.44	1,680.28	625.64	52.83	3	2,361.75
11	15/11/2019	86,480.96	1,649.48	656.44	52.83	3	2,361.75
12	16/12/2019	84,819.19	1,661.77	644.15	52.83	3	2,361.75
13	15/01/2020	83,124.59	1,694.60	611.32	52.83	3	2,361.75
14	17/02/2020	81,477.92	1,646.67	659.25	52.83	3	2,361.75
15	16/03/2020	79,719.96	1,757.96	547.96	52.83	3	2,361.75
16	15/04/2020	77,988.61	1,731.35	574.57	52.83	3	2,361.75
17	15/05/2020	76,244.78	1,743.83	562.09	52.83	3	2,361.75
18	15/06/2020	74,506.77	1,738.01	567.91	52.83	3	2,361.75
19	15/07/2020	72,737.84	1,768.93	536.99	52.83	3	2,361.75
20	17/08/2020	71,008.80	1,729.04	576.88	52.83	3	2,361.75
21	15/09/2020	69,197.54	1,811.26	494.66	52.83	3	2,361.75
22	15/10/2020	67,390.35	1,807.19	498.73	52.83	3	2,361.75
23	16/11/2020	65,602.64	1,787.71	518.21	52.83	3	2,361.75
24	15/12/2020	63,753.72	1,848.92	457	52.83	3	2,361.75
25	15/01/2021	61,922.67	1,831.05	474.87	52.83	3	2,361.75
26	15/02/2021	60,077.98	1,844.69	461.23	52.83	3	2,361.75
27	15/03/2021	58,176.10	1,901.88	404.04	52.83	3	2,361.75
28	15/04/2021	56,303.50	1,872.60	433.32	52.83	3	2,361.75
29	17/05/2021	54,430.53	1,872.97	432.95	52.83	3	2,361.75
30	15/06/2021	52,503.79	1,926.74	379.18	52.83	3	2,361.75
31	15/07/2021	50,576.28	1,927.51	378.41	52.83	3	2,361.75
32	16/08/2021	48,659.27	1,917.01	388.91	52.83	3	2,361.75
33	15/09/2021	46,704.05	1,955.22	350.7	52.83	3	2,361.75
34	15/10/2021	44,734.74	1,969.31	336.61	52.83	3	2,361.75
35	15/11/2021	42,762.02	1,972.72	333.2	52.83	3	2,361.75
36	15/12/2021	40,764.30	1,997.72	308.2	52.83	3	2,361.75
37	17/01/2022	38,781.68	1,982.62	323.3	52.83	3	2,361.75

BBVA	CONCEPTOS Y FORMULAS
-------------	-----------------------------

38	15/02/2022	36,745.92	2,035.76	270.16	52.83	3	2,361.75
39	15/03/2022	34,687.12	2,058.80	247.12	52.83	3	2,361.75
40	18/04/2022	32,664.67	2,022.45	283.47	52.83	3	2,361.75
41	16/05/2022	30,578.43	2,086.24	219.68	52.83	3	2,361.75
42	15/06/2022	28,492.90	2,085.53	220.39	52.83	3	2,361.75
43	15/07/2022	26,392.34	2,100.56	205.36	52.83	3	2,361.75
44	15/08/2022	24,283.00	2,109.34	196.58	52.83	3	2,361.75
45	15/09/2022	22,157.95	2,125.05	180.87	52.83	3	2,361.75
46	17/10/2022	20,022.42	2,135.53	170.39	52.83	3	2,361.75
47	15/11/2022	17,855.98	2,166.44	139.48	52.83	3	2,361.75
48	15/12/2022	15,678.75	2,177.23	128.69	52.83	3	2,361.75
49	16/01/2023	13,493.39	2,185.36	120.56	52.83	3	2,361.75
50	15/02/2023	11,284.72	2,208.67	97.25	52.83	3	2,361.75
51	15/03/2023	9,054.69	2,230.03	75.89	52.83	3	2,361.75
52	17/04/2023	6,820.58	2,234.11	71.81	52.83	3	2,361.75
53	15/05/2023	4,560.53	2,260.05	45.87	52.83	3	2,361.75
54	15/06/2023	2,288.58	2,271.95	33.97	52.83	3	2,361.75
55	17/07/2023	0	2,288.58	17.6	52.83	3	2,362.01
TOTAL			96,238.44	19,057.82	2,641.50	150.00	118,087.76

TCEA - Tasa de Costo Efectivo Anual

1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

CÁLCULO DE TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL (TCEA)

Para este ejemplo tenemos un préstamo hipotecario de S/. 135,000.00, a una tasa efectiva anual (TEA) de 10.75 %, por un plazo de 60 meses con fecha de desembolso 28/12/2012, día de pago los 30 de cada mes y fecha de nacimiento del titular: 12/10/1972.

Con estos datos se obtiene una **Cuota financiera** de S/. 2896.85.

Importe Neto:

Es el monto del préstamo desembolsado, para el ejemplo:

- Importe Neto del Préstamo: S/. 135,000.00

Comisiones por envío físico de estado de cuenta:

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/. 37.80

Seguro del Inmueble:

Este seguro también se suma a la cuota a pagar. Para el ejemplo será de S/. 38.00

Cuota Total:

Es el monto total a pagar en cada periodo el cual incluye:

- Cuota Financiera	2,896.85
- Comisión por envío físico de estado de cuenta	10.00
- Seguro de desgravamen (*)	37.80
- Seguro de inmueble	38.00
- Cuota Total	2,982.65

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

Tomando en cuenta los valores del ejemplo; se realiza un procedimiento para calcular el valor actual o presente de las cuotas totales de S/. 2,982.65 de los 60 periodos, para luego buscar una tasa que permita que la suma se aproxime o iguale al Importe Neto del préstamo de S/. 135,000.00.

La tasa que permita obtener el valor más cercano es considerada como la TCEA - Tasa de Costo Efectivo Anual:

TCEA aproximada: Valor Actual de Sumatoria de las Cuotas Totales:

11.58 %	136,581.46
11.69 %	136,262.48
12.13 %	135,000.00

Como se muestra en el ejemplo, la tasa que permite obtener el Valor Actual más aproximado al Importe Neto de S/. 135,000.00 es la de 12.13 %

(*) Saldo insulto – un Titular

(*) Fecha Nacimiento – Titular: 12.10.1972

Cronograma de Pagos al momento del desembolso

N. Cuota	F. Vencimiento	Saldo	Amortización	Interés	Com. Env. + Seg. (*)	Cuota Total
1	30/01/2013	133,372.63	1,627.37	1,269.48	85.80	2,982.65
2	28/02/2013	131,577.31	1,795.32	1,101.53	85.80	2,982.65
3	01/04/2013	129,880.09	1,697.22	1,199.63	85.80	2,982.65
4	30/04/2013	128,055.93	1,824.16	1,072.69	85.80	2,982.65
5	30/05/2013	126,253.33	1,802.60	1,094.25	85.80	2,982.65
6	01/07/2013	124,507.57	1,745.76	1,151.09	85.80	2,982.65
7	30/07/2013	122,639.04	1,868.53	1,028.32	85.80	2,982.65
8	02/09/2013	120,930.55	1,708.49	1,188.36	85.80	2,982.65
9	30/09/2013	118,997.90	1,932.65	964.20	85.80	2,982.65
10	30/10/2013	117,117.90	1,880.00	1,016.85	85.80	2,982.65
11	02/12/2013	115,322.38	1,795.52	1,101.33	85.80	2,982.65
12	30/12/2013	113,345.01	1,977.37	919.48	85.80	2,982.65
13	30/01/2014	111,449.13	1,895.88	1,000.97	85.80	2,982.65
14	28/02/2014	109,472.75	1,976.38	920.47	85.80	2,982.65
15	31/03/2014	107,542.67	1,930.08	966.77	85.80	2,982.65
16	30/04/2014	105,564.78	1,977.89	918.96	85.80	2,982.65
17	30/05/2014	103,569.99	1,994.79	902.06	85.80	2,982.65
18	30/06/2014	101,587.78	1,982.21	914.64	85.80	2,982.65

19	30/07/2014	99,559.00	2,028.78	868.07	85.80	2,982.65
20	01/09/2014	97,598.36	1,960.64	936.21	85.80	2,982.65
21	30/09/2014	95,507.58	2,090.78	806.07	85.80	2,982.65
22	30/10/2014	93,426.85	2,080.73	816.12	85.80	2,982.65
23	01/12/2014	91,381.80	2,045.05	851.80	85.80	2,982.65
24	30/12/2014	89,239.68	2,142.12	754.73	85.80	2,982.65
25	30/01/2015	87,130.92	2,108.76	788.09	85.80	2,982.65
26	02/03/2015	85,003.54	2,127.38	769.47	85.80	2,982.65
27	30/03/2015	82,784.43	2,219.11	677.74	85.80	2,982.65
28	30/04/2015	80,618.66	2,165.77	731.08	85.80	2,982.65
29	01/06/2015	78,456.84	2,161.82	735.03	85.80	2,982.65
30	30/06/2015	76,207.97	2,248.87	647.98	85.80	2,982.65
31	30/07/2015	73,962.32	2,245.65	651.20	85.80	2,982.65
32	31/08/2015	71,739.81	2,222.51	674.34	85.80	2,982.65
33	30/09/2015	69,455.98	2,283.83	613.02	85.80	2,982.65
34	30/10/2015	67,152.64	2,303.34	593.51	85.80	2,982.65
35	30/11/2015	64,848.83	2,303.81	593.04	85.80	2,982.65
36	30/12/2015	62,506.12	2,342.71	554.14	85.80	2,982.65
37	01/02/2016	60,197.05	2,309.07	587.78	85.80	2,982.65
38	29/02/2016	57,780.16	2,416.89	479.96	85.80	2,982.65
39	30/03/2016	55,377.05	2,403.11	493.74	85.80	2,982.65
40	02/05/2016	53,000.94	2,376.11	520.74	85.80	2,982.65
41	30/05/2016	50,526.67	2,474.27	422.58	85.80	2,982.65
42	30/06/2016	48,076.03	2,450.64	446.21	85.80	2,982.65
43	01/08/2016	45,617.51	2,458.52	438.33	85.80	2,982.65
44	31/08/2016	43,110.46	2,507.05	389.80	85.80	2,982.65
45	30/09/2016	40,581.99	2,528.47	368.38	85.80	2,982.65
46	31/10/2016	38,043.53	2,538.46	358.39	85.80	2,982.65
47	30/11/2016	35,471.76	2,571.77	325.08	85.80	2,982.65
48	30/12/2016	32,878.02	2,593.74	303.11	85.80	2,982.65
49	30/01/2017	30,271.52	2,606.50	290.35	85.80	2,982.65
50	28/02/2017	27,624.68	2,646.84	250.01	85.80	2,982.65
51	30/03/2017	24,963.88	2,660.80	236.05	85.80	2,982.65
52	02/05/2017	22,301.78	2,662.10	234.75	85.80	2,982.65
53	30/05/2017	19,582.75	2,719.03	177.82	85.80	2,982.65
54	30/06/2017	16,858.84	2,723.91	172.94	85.80	2,982.65
55	31/07/2017	14,110.87	2,747.97	148.88	85.80	2,982.65
56	31/08/2017	11,338.64	2,772.23	124.62	85.80	2,982.65
57	02/10/2017	8,545.17	2,793.47	103.38	85.80	2,982.65
58	30/10/2017	5,716.45	2,828.72	68.13	85.80	2,982.65
59	30/11/2017	2,870.08	2,846.37	50.48	85.80	2,982.65
60	02/01/2018	0.00	2,870.08	26.99	85.80	2,982.87

Preguntas frecuentes

1. Una vez desembolsado el préstamo, ¿A partir de qué mes se puede solicitar el cambio de fecha o cuota comodín?

a) **Hipotecario:**

Cuota comodín:

A partir de la cuota N° 13 y 3 días calendario antes del vencimiento de la cuota. Hasta 8 cuotas comodín durante todo el plazo del préstamo y cada 6 meses.

Cambio de día de pago:

A partir de la cuota N° 13 y 3 días calendario antes del vencimiento de la cuota. Hasta 2 cuotas cambios de fecha de pago durante todo el plazo del préstamo y cada 12 meses.

2. ¿Es posible extornar una amortización a capital?

Si se puede extornar, siempre y cuando no haya facturado el préstamo o se haya producido un cambio en el mismo.

3. ¿Por qué en algunos casos cuando el cliente tiene saldo en la cuenta asociada y sólo se le cobra el seguro y no la cuota, genera la comisión de morosidad?

La cuota del préstamo se compone de capital, intereses, comisiones y seguros. Lo primero que recupera el sistema son los seguros y luego de ello, cancela la cuota, en caso no alcance cubrir el total, el sistema deja impaga la cuota hasta que encuentre el saldo para cancelar.

4. ¿Qué es y por qué cada vez que se amortiza al capital se incrementa la TCEA remanente?

La TCEA remanente, es el cálculo de la TCEA por el saldo del préstamo que se otorga al cliente, el cálculo y/o Re-cálculo se realiza de acuerdo a la Ley de Transparencia cada vez que el cliente realiza o solicita alguna operación que varíe el cronograma inicial del préstamo, lo cual sucede en los siguientes casos:

- Disposición parcial
- Amortización parcial
- Amortización Mivivienda
- Cambio de tasa de interés
- Cambio de condiciones especiales – tarifa
- Cuota comodín / cambio día de pago
- Cambio de tarifa – masivo
- Cambio de subproducto
- Alta de Seguro Inmueble / Vehicular posterior a la formalización del préstamo
- Anulación / Cancelación de seguro Inmueble / Vehicular

El objetivo es informar al cliente del nuevo cálculo de la TCEA, pero bajo ningún punto el valor mostrado interviene en el cálculo de la cuota mensual del cliente ni varía las condiciones del contrato.

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).