

El Banco cumple con difundir la presente información de conformidad con la Ley N°28587, sus modificatorias y reglamento correspondiente

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Nota de Interés: Las tasas y sus rangos de aplicación, comisiones, gastos e ITF (Impuesto a las Transacciones Financieras) del presente documento son referenciales y pueden variar en función al comportamiento del mercado y/o disposiciones en materia tributaria. Consulte el tarifario del producto para mayor información.

Consideraciones: Las siguientes fórmulas se aplican para todos los productos hipotecarios: Crédito Hipotecario, Crédito Hipotecario para Peruanos no Residentes, Préstamo de Libre Disponibilidad con Garantía Hipotecaria, Crédito Hipotecario Cuota Gratis, Crédito Hipotecario Emprendedor, Crédito Hipotecario Familiar

1. Préstamos Vigentes

Tipo de Producto	Préstamo Hipotecario
Valor de la Vivienda	US\$ 100,000.00
Monto de préstamo	US\$ 80,000.00
Moneda	Dólares Americanos
Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA)	12.00%
Comisión por envío Estado de Situación	US\$ 2.00 mensuales
Plazo	240 meses
Seguro de Desgravamen	Individual 0.0285% mensual sobre el monto solicitado en préstamo, US\$22.80
Seguro del Bien	0.028% mensual sobre el valor de la vivienda, US\$28.00
Fecha de Desembolso del préstamo	23/09/2016
Fecha de Vencimiento de la cuota	23/10/2016

a. Cálculo de Intereses

I: Cálculo del interés, donde intervienen la tasa de interés efectiva anual, el saldo de capital y el número de días transcurridos.

S: Saldo de Capital, que es el monto a financiar menos las amortizaciones realizadas.

i: Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA).

t: Número de días transcurridos entre la fecha de desembolso y el primer vencimiento o entre la última cuota paga y la próxima por vencer dividido entre 360.

$$\text{Fórmula: } I = \left\{ \left(1 + \frac{i}{100} \right)^t - 1 \right\} * S$$

$$\text{Ejemplo: } I = \left\{ \left(1 + \frac{12.00}{100} \right)^{\frac{30}{360}} - 1 \right\} * 80,000.00 = \text{US\$759.10}$$

b. Cálculo del Seguro de Desgravamen

El seguro de desgravamen cubre al cliente y a su cónyuge, si es el caso, ante cualquier eventualidad. Se calcula mensualmente sobre el saldo de la deuda (incluye impuestos de ley).

SD: Cálculo del Seguro de Desgravamen Mensual. Intervienen la tasa de seguro de desgravamen y el saldo capital.

iD: Tasa del Seguro de Desgravamen Mensual Individual.

tD: Número de días transcurridos entre la fecha de desembolso y el primer vencimiento o entre la última cuota paga y la próxima por vencer dividido entre 30.

$$\text{Fórmulas: } SD = \left\{ \left(1 + \frac{iD}{100} \right)^{tD} - 1 \right\} x S$$

$$\text{Ejemplo: } SD = \left\{ \left(1 + \frac{0.0285}{100} \right)^{\frac{30}{30}} - 1 \right\} x 80,000.00 = \text{US\$22.80}$$

***Información basada en la cuota N°1**

c. Cálculo del Seguro del Bien

SB: En el cálculo del seguro del Bien intervienen la tasa de seguro del bien y el valor del inmueble.

iB: Tasa del Seguro del Bien Mensual.

Valor del Inmueble: Es el menor valor entre el valor comercial de acuerdo a tasación y el valor de venta del bien.

$$\text{Fórmula: } SB = iB * \text{Valor del inmueble}$$

$$\text{Ejemplo: } SB = 0.028\% * 100,000 = \text{US\$28.00}$$

d. Comisiones

Comisión por Envío de Estado de Situación del Préstamo Hipotecario mensual (**envío físico de estado de cuenta del crédito hipotecario**): Por el servicio mensual de envío del Estado de Situación del Préstamo Hipotecario a la dirección consignada por el cliente, conteniendo la siguiente información: información general del préstamo (Tasa pactada, número de cuotas pagadas y por pagar), detalle desagregado de la última cuota pagada, y el saldo de capital del préstamo a la fecha de emisión del Estado de Situación. Adicionalmente se informa la fecha de pago de la siguiente cuota por vencer.

Comisión por Envío Físico de Estado de Cuenta = US\$2.00

Revisión 12/01/2017

e. Cálculo del Capital Amortizado

La amortización de capital, es calculada por el sistema mediante la diferencia entre la cuota, los cargos y las comisiones mensuales. El sistema realiza el cálculo de la cuota mediante diversas simulaciones que permiten pagar un mismo importe por todo el periodo del préstamo (para el caso en que el cliente elija el pago de cuotas simples durante todo el periodo del préstamo).

Para fines referenciales el cálculo de la amortización se realiza mediante la fórmula detallada líneas abajo.

A: Cálculo del capital amortizado.

I: Cálculo del interés.

P: Monto a financiar total.

im: Tasa de Interés Efectiva Mensual (TEM) aplicable a periodo.

tm: Número de meses que comprende el plazo del crédito.

Cálculo im:

El 12 son los meses que tiene el año, la fórmula im es la que se explica a continuación:

$$i(m) = \left(1 + \frac{12}{100}\right)^{\frac{1}{12}} - 1$$

$$i(m) = 0.95\% \text{ ó } 0.0095 - \text{Tasa de interés mensual}$$

$$\text{Fórmulas: } A = \left\{ \frac{(P*im)}{[1-(1+im)^{-tm}]} \right\} - I$$

$$\text{Ejemplo: } A = \left\{ \frac{(80,000.00*0.00948879)}{[1-(1+0.00948879)^{-240}]} \right\} - 759.10$$

$$A = \text{US\$ } 87.80 \rightarrow \text{Monto referencial.}$$

f. Cálculo de la cuota mensual

El importe total de la cuota es la sumatoria de:

Cuota N°1 = Capital Amortizado + interés + seguro de desgravamen + seguro del bien + comisión por envío Estado de Situación del Préstamo Hipotecario (**envío físico de estado de cuenta del préstamo hipotecario**)

Ejemplo:

$$\text{Cuota N°1: } 87.80 + 759.10 + 22.80 + 28.00 + 2.00 = \text{US\$ } 899.70$$

Cronograma:

Cuota	F.Vencimiento	Capital	Intereses	Comisiones	Seg.Desgrava men	Seg.Bien	Importe Cuota	Saldo Pendiente
1	23/10/2016	87.80	759.1	2	22.80	28	899.70	80,000.00

Nota: El cálculo de los montos es sólo referencial. Un cálculo más exacto puede obtenerse en el simulador de la Web del banco: <http://www.scotiabank.com.pe>

g. Capitalización Durante el Periodo de Gracia

En la primera cuota, luego del primer mes de Periodo de Gracia, no se paga capital, sólo intereses, seguros y comisiones, correspondientes al mes de periodo de gracia y a la primera cuota a pagar.

El capital en la primera cuota figura como negativo, el mismo que se sumará al saldo deudor para la segunda cuota.

Ejemplo:

Pago de intereses de la cuota de periodo de gracia y cuota 1: Intereses + Comisiones (Envío de Estado de situación del Préstamo) + Seguro de Desgravamen + Seguro del Bien. **(759.1+2+22.8+28= 812.00)**

Pago de intereses, comisiones y seguros (periodo de gracia + cuota 1):

$$1,518.20 + 2 + 45.60 + 56 = 1,621.80$$

Capital Cuota N°1: Importe cuota – Pago de intereses, comisiones y seguros (periodo de gracia).

$$\text{Capital Cuota N°1: } 899.70 - 1,621.80 = -724.10$$

Cuota	F.Vencimiento	Capital	Intereses	Comisiones	Seg.Desgravamen	Seg.Bien	Importe Cuota	Saldo Pendiente
1	21/10/2016	-722.10	1,518.20	2	45.60	56	899.70	80,000.00
2	21/11/2016	-87.80	759.10	2	22.8	28	899.70	79,240.90
3	21/12/2016	117.40	759.10	2	22.8	28	899.70	78,481.80

***Adicionalmente, para pagos de la cuota mensual a partir de S/ 1,000.00 se agregará el 0.005% de ITF.**

2. Cálculo de los Intereses en caso de Incumplimiento (Préstamos Vencidos)

Tipo de Producto	Préstamo Hipotecario
Monto de cuota	US\$ 899.70
Moneda	Dólares Americanos
Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA)	12.00%
Días de atraso	15 días
Seguro de Desgravamen	0.0285% (US\$ 22.80)
Seguro del Bien	0.0280% (US\$ 28.00)
Penalidad por pago tardío (*)	US\$ 33.00

(*) Penalidad por pago tardío: Se cobra a partir del 1er día de incumplimiento y es un costo fijo.

a. Cálculo de Interés Compensatorio:

IC: Interés compensatorio. Es un monto adicional al valor de la cuota. Intervienen la tasa de interés de la operación asignada, el importe que corresponde a la suma del monto de capital, intereses y seguros de la cuota; y el número de días vencidos transcurridos.

C: Monto de capital + interés + seguros de la cuota.

i: TEA (es la Tasa de Interés Efectiva Anual).

t: Número de días transcurrido dividido entre 360.

$$\text{Fórmula: } IC = \left\{ \left(1 + \frac{i}{100} \right) - 1^t \right\} * C$$

$$\text{Ejemplo: } IC = \left\{ \left(1 + \frac{12.00}{100} \right)^{\frac{15}{360}} - 1 \right\} * (93.10 + 759.10 + 22.80 + 28.00) = \text{US\$}4.25$$

Si se realiza el pago de la cuota 15 días posteriores al vencimiento el nuevo monto a pagar será la sumatoria de:

Monto de la cuota original:	US\$ 899.70
Interés compensatorio:	US\$ 4.25
Penalidad por pago tardío:	US\$ 33.00
Cuota a pagar	US\$ 936.95

(*) Penalidad por pago tardío: Se cobra a partir del 1er día de incumplimiento y es un costo fijo.

3. Cálculo de la Tasa de Costo Efectivo Anual

Para obtener la Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA) del préstamo, se debe traer a valor presente todas las cuotas del préstamo; la tasa que permita igualar el valor presente de las cuotas con el monto financiado, será el costo efectivo mensual considerando las comisiones y gastos.

$$\text{Monto solicitado} = \frac{\text{Cuota 1}}{(1+\text{tem})^1} + \frac{\text{Cuota 2}}{(1+\text{tem})^2} + \frac{\text{Cuota 3}}{(1+\text{tem})^3} + \frac{\text{Cuota 4}}{(1+\text{tem})^4} + \dots + \frac{\text{Cuota N}}{(1+\text{tem})^N}$$

Ejemplo:

$$\frac{899.7}{(1 + 0.95\%)^1} + \frac{899.7}{(1 + 0.95\%)^2} + \frac{899.7}{(1 + 0.95\%)^3} + \frac{899.7}{(1 + 0.95\%)^4} + \dots + \frac{900.50}{(1 + 0.95\%)^{240}}$$

✓ **Para hallar:**

TCEM = Tasa de Costo Efectivo Mensual

$$TCEM = (\text{TEM} + \text{seguro de desgravamen} + \text{seguro del bien y comisiones}) * 100$$

Ejemplo:

$$TCEM = (0.95\% + 0.0285\% + 0.028\%) * 100$$

$$TCEM = 1.007\%$$

✓ **Aproximación para hallar la tasa de costo efectivo anual (TCEA):**

$$TCEA = (1 + TCEM)^{12} - 1$$

Ejemplo:

$$TCEA = (1 + 1.007\%)^{12} - 1$$

$$TCEA = 12.776\%$$

4. Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF)

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley N°29667, publicada el día 20 de Febrero de 2011, se debe considerar el Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), equivalente a 0.005% sobre el valor de la operación.

***IMPORTANTE: Considerar que las fórmulas mostradas están calculadas en base a 30 días calendario.**