

## TRANSPARENCIA FINANCIERA DEL NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

Sobre nuestro nuevo producto Mivivienda tenemos la obligación de difundir información de conformidad con la Ley N°28587 y el Reglamento de Transparencia de información y disposiciones aplicables a la contratación con los usuarios del Sistema Financiero, aprobado mediante Resolución SBS N°1765-2005.

Nota: Las tasas aplicadas, comisiones y gastos del presente producto pueden variar en función al mercado, para ello consulte nuestro tarifario.

Asimismo todo movimiento de abono y retiro ligados a esta operación está sujeto al Impuesto a las Transacciones Financieras (I.T.F) de acuerdo a la norma sobre la materia.

### 1. FÓRMULA PARA HALLAR LA CUOTA A PAGAR POR EL CRÉDITO

Para hallar el Pago Total de la Cuota (P) se tendrá que sumar los siguientes valores:

Int	=	Intereses del periodo.
A:	=	Amortización de capital.
SD	=	Seguro de Desgravamen (cliente).
SDB	=	Seguro de Desgravamen del bien adquirido.
CEM	=	Comisión por Envío de Información mensual.

$$P = \text{Int} + A + \text{SD} + \text{SDB} + \text{CEM}$$

### 2. FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LA CUOTA FINANCIERA

Para hallar el cálculo de la Cuota Financiera (C) se utiliza la siguiente fórmula:

$$C = M * ((1 - (1 + i)^{-n})^{-1})$$

C	=	Cuota Financiera del periodo (no incluye seguros ni comisiones).
i	=	Tasa de interés efectiva (de periodo).
n	=	Número total de cuotas.
M	=	Monto Solicitado o Capital (Monto original del préstamo).

Nota: La tasa de interés (i) y el número total de cuotas (n) deben estar expresados en el mismo periodo; por ejemplo, si las cuotas son mensuales, la tasa de interés efectiva debe de ser la Tasa de Interés Efectiva Mensual (TEM),

Si se cuenta con una Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA) y se desea calcular la Tasa de Interés Efectiva Mensual (TEM), se utiliza la siguiente fórmula:

$$\text{TEM} = ((1 + \text{TEA})^{(1/12)}) - 1$$

La Cuota Financiera (C) calculada anteriormente se divide en una parte que corresponde al pago de intereses del periodo (Int) y la otra parte que corresponde al pago capital o amortización (A).

$$C = \text{Int} + A$$

### 3. Cálculo de los Intereses del periodo (Int):

$$\text{Int} = \text{TEM} * S$$

S = Saldo del Préstamo (Monto Solicitado – S/12,500).

La suma de S/. 12,500 corresponde al bono del buen pagador, el cual es un beneficio para el cliente desde la primera cuota y se mantiene con el pago puntual de sus cuotas. (Monto solicitado – premio del Buen Pagador).

### 4. Cálculo de la amortización o pago del capital (A):

La amortización del capital será la diferencia entre la Cuota Financiera (C) y los Intereses del Periodo (Int).

$$A = \text{Cuota Financiera (C)} - \text{Intereses del periodo (Int)}$$

### 5. Cálculo del Saldo del Préstamo (S):

$$S = \text{Saldo del periodo anterior} - \text{Amortización del periodo.}$$

IMPORTES Y ESTRUCTURA DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO	
Valor de venta	S/. 180,000
Valor de edificación	S/. 140,000
Monto solicitado - 90%	S/. 162,000
Plazo en meses	240
Tasa de interés compensatoria anual (TEA)	9.35%
Tasa de interés moratoria anual (TEA)	10%
Tasa de seguro de desgravamen individual	0.0390%
Tasa de seguro de todo riesgo del bien	0.0245%
Comisión por envío de información mensual	S/. 9.00
Comisión por gestión de cobranza	S/. 30.00

### 6. Cálculo de Intereses en caso de Cumplimiento (Préstamos Vigentes)

- Cálculo de la TEM Compensatoria (i)

$$i = \text{TEM Compensatoria (i)}$$

$$i = ((1 + \text{TEM})^{(1/12)}) - 1$$

$$i = (1 + 9.10\%)^{(1/12)} - 1$$

$$i = 0.72842\%$$

- Cálculo de la Cuota Financiera (C)

$$\begin{aligned}
 C &= \text{Cuota Financiera} \\
 C &= S * ((1-(1+i)^{-n})/i)^{-1} \\
 C &= 82,500 * ((1-(1+0.72842\%)^{-240}) / 0.72842\%)^{-1} \\
 C &= 728.58
 \end{aligned}$$

- Cálculo de Intereses (Int) de la primera cuota

$$\begin{aligned}
 \text{Int} &= \text{Intereses del Periodo} \\
 \text{Int} &= 0.72842\% \times 82,500 \\
 \text{Int} &= S/.600.94 \\
 C &= 728.58
 \end{aligned}$$

#### 7. Cálculo de la Amortización del Capital (A) de la primera cuota

$$\begin{aligned}
 A &= \text{Amortización de Capital} \\
 A &= 728.58 - 600.94 \\
 A &= S/. 127.64
 \end{aligned}$$

#### 8. Cálculo del Saldo de Préstamo (S) luego de la primera cuota

$$\begin{aligned}
 S &= \text{Saldo del Préstamo (S)} \\
 S &= 82,500 - 127.64 \\
 S &= S/.82,372.36
 \end{aligned}$$

Este nuevo Saldo del Préstamo se utilizara para calcular los intereses de la Segunda Cuota Financiera, y así sucesivamente.

#### 9. Cálculo del Seguro de Desgravamen Hipotecario (SD) de la primera cuota

$$\begin{aligned}
 \text{SD} &= \text{Seguro de Desgravamen} \\
 \text{SD} &= \text{td} \times S \\
 \text{SD} &= 0.047\% \times 82,500 \\
 \text{SD} &= S/.38.78
 \end{aligned}$$

#### 10. Cálculo del Seguro Todo Riesgo del bien adquirido (SDB) de la primera cuota

$$\begin{aligned} \text{SDB} &= \text{Seguro de Todo Riesgo} \\ \text{SDB} &= \text{ttr} \times \text{VE} \\ \text{SDB} &= 0.02592\% \times 110,000 \\ \text{SDB} &= \text{S}/.28.51 \end{aligned}$$

### 11. Pago Total de la primera cuota (P)

$$\begin{aligned} P &= \text{Int} + A + \text{SD} + \text{SDB} + \text{CEM} \\ P &= 600.94 + 127.64 + 38.78 + 28.51 + 10 \\ P &= \text{S} / .805.87 \end{aligned}$$

### 12. Capitalización en Periodos de Gracia

Por ejemplo, si el cliente solicita el primer mes un periodo de gracia, el Saldo Total de la deuda para el segundo mes será de la siguiente manera:

$$\begin{aligned} \text{ST} &= \text{Saldo Total} \\ \text{ST} &= \text{Monto Solicitado} + \text{Intereses del primer mes} \\ \text{ST} &= 82,500 + 600.94 \\ \text{ST} &= \text{S}/.83,100.94 \end{aligned}$$

Sobre el resultante "ST" se aplicará la fórmula para el cálculo de la primera Cuota Financiera (será el nuevo "M"). El proceso se repetirá consecutivamente tantas veces como se solicite periodo de gracia.

### 13. Cálculo de Intereses de Caso de Incumplimiento en el Pago.

#### • Interés Moratorio

Se aplica sobre la amortización de capital no pagada, y a partir del día siguiente del vencimiento de la cuota correspondiente.

Ejemplo, suponiendo que el cliente paga 15 días después del vencimiento de la primera cuota.

Int M: Interés Moratorio.

A (i): Amortización de Capital de la cuota vencida del periodo "j".

im: Tasa de interés moratoria anual (TEA).

n: Número de días en mora.

$$\begin{aligned} \text{Int M} &= ((1 + \text{im})^{(n/360)} - 1) \times A (i) \\ \text{Int M} &= ((1 + 10\%)^{(15/360)} - 1) \times (127.24) \\ \text{Int M} &= \text{S}/.0.5063 \end{aligned}$$

#### • Interés Compensatorio Vencido

Se aplica sobre la Cuota Financiera Vencida (Cj) a partir el día siguiente de su vencimiento.

Ejemplo, suponiendo que el cliente paga 15 días después del vencimiento de la primera cuota:

Int CV: Interés Compensatorio Vencido.

C (j): Cuota Financiera Vencida (Capital + Intereses).

ic: TEA (Tasa de Interés Compensatoria Efectiva Anual).

n: Numero de días transcurridos.

Int CV: $((1 + ic)^{(n/360)} - 1) \times C(j)$
Int CV: $((1 + 9.10\%)^{(15/360)} - 1) \times 728.58$
Int CV: S/. 2.64

En el ejemplo se asume que los seguros y comisiones deben de ser pagados en el mes.

#### 14. Cuota Semestral del Tramo Concesional

Con el fin de incentivar el pago puntual del créditos en todos los beneficiarios, el Fondo Mivivienda otorga un subsidio de S/.12, 500 sobre la deuda adquirida por el cliente.

Ejemplo:

<b>Aplicación del bono del buen pagador - Tramo No Concesional</b>	
Valor del Inmueble adquirido	S/. 100,000
Cuota Inicial - 10%	S/. 10,000
Monto del crédito	S/. 90,000
Bono del buen pagador (Tramo Concesional)	S/. 12,500
<b>Tramo no concesional (aplicada desde la primera cuota)</b>	<b>S/. 77,500</b>

El tramo concesional es evaluado semestralmente (cada 6 meses), como ejemplo, de existir durante el primer semestre un atraso de más de 30 días en alguna de las cuotas, el cliente perderá en el siguiente semestre el beneficio de pagar sobre el Tramo No Concesional (TNC). Por ello, en el segundo semestre, cancelará las cuotas del TNC más 1/6 de la Cuota Semestral del Tramo Concesional (CSTC) correspondiente al primer semestre.

Asimismo, una vez culminado el segundo semestre, y el cliente haya cumplido en pagar puntualmente las cuotas, volverá a recuperar el tramo concesional, es decir, recuperará el bono del buen pagador.