



“La empresa tiene 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 Usuarios del Sistema Financiero, aprobado mediante Resolución SBS N° 1765-2005”.

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: Los productos a los que aplica la fórmula para el cálculo de cuota, son todos los productos hipotecarios: Préstamo Hipotecario, Préstamo Hipotecario para peruanos no residentes, Préstamo Libre Disponibilidad con garantía hipotecaria, y Préstamo Hipotecario para Clientes con negocio propio.

1. Cálculo de los Intereses en caso de Cumplimiento (Préstamos Vigentes)

Valor de la Vivienda	\$ 60,000.00
Monto Solicitado	\$ 54,000.00
Plazo	300 meses
Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA)	11.65%
Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA)	12.44%
Seguro de Desgravamen	(0.028% Tasa mensual aplicable al saldo deudor)
Seguro del Bien	(0.0208% Tasa mensual aplicable al valor del inmueble)
Portes	\$ 2.00

1.1 Cálculo de Intereses

D: Saldo de Capital (es el importe desembolsado menos las amortizaciones realizadas)

I: TEA (es la Tasa de Interés Efectiva Anual)

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 / 360.

I: En el cálculo del Interés, intervienen la tasa interés efectiva anual, el saldo de capital y el número de días transcurridos.

$$I = \left\{ \left(1 + \frac{i}{100} \right)^t - 1 \right\} * D$$

Ejemplo:

$$I = \left\{ \left(1 + \frac{11.65}{100} \right)^{\frac{30}{360}} - 1 \right\} * 54,000.00 = US\$ 498.18$$



1.2 Cálculo del Seguro de Desgravamen

D: Saldo de Capital (es el importe desembolsado menos las amortizaciones realizadas)

iD: Tasa del Seguro de Desgravamen Mensual

t: numero de días transcurrido / 30

SD: En el cálculo del Seguro de Desgravamen Mensual, intervienen, la tasa de seguro de desgravamen y el saldo de capital.

$$SD = \left\{ \left(1 + \frac{iD}{100} \right)^t - 1 \right\} * D$$

Ejemplo:

$$SD = \left\{ \left(1 + \frac{0.028}{100} \right)^{\frac{30}{30}} - 1 \right\} * 54,000.00 = US\$ 15.12$$

1.3 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.

$$SB = \left(\frac{iB}{100} \right) * Valor\ del\ inmueble$$

Ejemplo:

$$SB = \left(\frac{0.0208}{100} \right) * 60,000.00 = US\$ 12.48$$

1.4 Comisión por Portes

El cargo de portes mensual por concepto de emisión, impresión y envío de avisos de vencimiento para créditos en dólares es de US\$ 2.00



1.5 Cálculo del Capital Amortizado

La amortización de capital, es calculada por el sistema mediante la diferencia entre la cuota y los cargos y portes 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 fines referenciales el cálculo de la amortización se realiza mediante la fórmula detallada líneas abajo.

C: Cálculo del capital amortizado.

I: Cálculo del interés.

D: Saldo de Capital (es el importe desembolsado menos las amortizaciones realizadas)

im: Tasa de Interés Efectiva Mensual (TEM).

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

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

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

$$im (TEM) = \left(1 + \frac{11.65}{100}\right)^{\frac{1}{12}} - 1$$

im (TEM) = 0.9226%

$$C = \frac{\left(D * \frac{im}{100}\right)}{\left\{1 - \left(1 + \frac{im}{100}\right)^{-tm} - I\right\}}$$

Ejemplo:

$$Capital\ amortizado\ (referencial) = \frac{\left(54,000.00 * \frac{0.9226}{100}\right)}{\left\{1 - \left(1 + \frac{0.9226}{100}\right)^{-300} - 498.18\right\}} = US\$ 33.86$$

Capital Amortizado (referencial) = US\$ 33.86

Capital Amortizado (consignado por el sistema)= US\$38.31



1.6 Cálculo de la cuota mensual

El importe total de la cuota es la sumatoria de:

Cuota = Capital Amortizado + interés + seguro de desgravamen + seguro del bien + comisión por portes.

Ejemplo:

Cuota No.1: $38.31 + 498.18 + 15.12 + 12.48 + 2 = \text{US\$ } 566.09$

Cronograma:

Nº Cuota	Fecha Vencimiento	Saldo Inicial	Amortización	Interés	Seguro Desgravamen	Seguro del bien	Portes	Cuota
Cuota 1	04/02/2012	54,000.00	38.31	498.18	15.12	12.48	2	566.09
Cuota 2	05/03/2012	53,961.69	38.67	497.83	15.11	12.48	2	566.09
Cuota 3	04/04/2012	53,923.02	39.04	497.47	15.10	12.48	2	566.09
Cuota 4	04/05/2012	53,883.98	39.41	497.11	15.09	12.48	2	566.09
Cuota 61	04/02/2017	51,493.93	45.74	490.97	14.90	12.48	2	566.09
Cuota 300	05/01/2037	538.11	538.11	5.30	0.16	12.48	2	558.05

Adicionalmente, en el pago de la cuota mensual se agregará el 0.005% de ITF.

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

1.7 Capitalización Durante el Periodo de Gracia

En la primera cuota, luego del primer mes del Periodo de Gracia, no se paga capital, sólo intereses, seguros y portes 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:

Nº Cuota	Fecha Vencimiento	Saldo Inicial	Amortización	Interés	Seguro Desgravamen	Seguro del bien	Portes	Cuota
Cuota 1	04/03/2012	54,000.00	-469.41	984.12	29.86	12.48	2	571.53
Cuota 2	04/04/2012	54,469.41	21.95	519.34	15.76	12.48	2	571.53
Cuota 3	04/05/2012	54,447.46	39.49	502.31	15.25	12.48	2	571.53
Cuota 4	04/06/2012	54,407.97	22.56	518.75	15.74	12.48	2	571.53
Cuota 61	04/03/2017	52,011.48	95.75	447.71	13.59	12.48	2	571.53
Cuota 300	04/02/2037	545.58	545.58	5.03	0.16	12.48	2	565.24

Adicionalmente, en el pago de la cuota mensual 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\$ 566.09
Tasa de interés efectiva anual en M.E.:	11.65%.
Días de atraso:	15 días.
Tasa de interés moratoria efectiva anual:	20%.
Seguro de Desgravamen	\$ 15.12 (0.028% Tasa mensual aplicable al saldo deudor)
Seguro del Bien	\$ 12.48 (0.0208% Tasa mensual aplicable al Valor del inmueble)
Gasto de cobranza (*)	\$ 15.00

(*) Se cobra al 1er día de vencida la cuota.

2.1 Cálculo de Intereses Moratorios

IM: Cálculo del Interés Moratorio. Intervienen la tasa interés moratoria efectiva anual, el monto de capital, interés y seguros de la cuota por el número de días vencidos transcurridos.

iM: Tasa de interés moratorio. Se cobra sobre el importe de la Cuota Vencida.

t: Número de días transcurrido / 360

Dm: Monto de capital + seguro de desgravamen + seguro del bien + comisión por portes



Ejemplo:

$$IM = \left\{ \left(1 + \frac{20}{100} \right)^{\frac{15}{360}} - 1 \right\} * (38.31 + 15.12 + 12.48 + 2.00)$$

$$IM = \left\{ \left(1 + \frac{20}{100} \right)^{\frac{15}{360}} - 1 \right\} * 67.91 = 0.52$$

2.2 Cálculo de Intereses Compensatorios:

IC: Interés Compensatorio. Está incluido en la cuota vencida, y 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.

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

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

t: Número de días transcurrido / 360.

$$IC = \left\{ \left(1 + \frac{i}{100} \right)^t - 1 \right\} * Di$$

Ejemplo:

$$IC = \left\{ \left(1 + \frac{11.65}{100} \right)^{\frac{15}{360}} - 1 \right\} * (38.31 + 498.18 + 15.12 + 12.48)$$

$$IC = \left\{ \left(1 + \frac{11.65}{100} \right)^{\frac{15}{360}} - 1 \right\} * (564.09) = 2.60$$



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\$ 566.09
Interés moratorio	US\$ 0.52
Interés compensatorio	US\$ 2.60
Comisión de cobranza	US\$ 15.00

Cuota a pagar US\$ 584.21

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.

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

i = (TCEM)
(TCEM) Tasa de Costo Efectivo Mensual

PARA OBTENER LA TASA DE COSTO EFECTIVA ANUAL (TCEA) APLICAMOS LA SIGUIENTE FÓRMULA:

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

Cuota 1	566.09
Cuota 2	566.09
Cuota 3	566.09
Cuota 4	566.09
Cuota 61	566.09
Cuota 300	558.05

Ejemplo:

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



$$\text{Monto Solicitado} = \frac{566.09}{(1+i)^1} + \frac{566.09}{(1+i)^2} + \frac{566.09}{(1+i)^3} + \frac{566.09}{(1+i)^4} + \dots + \frac{558.05}{(1+i)^N}$$

TCEA = 12.443999 %

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.