

DANIEL ELIDIO SPADA

Contador Público (UNL) - Mat. 10-2636-8 CPCECba.
R.S.Peña 328 – Porteña (Cba.2415) – Tel. 03564-450279
Correo-e: daniel_spada@yahoo.com.ar

CREDITO BANCO HIPOTECARIO

Diciembre 2006

Bases: aclaraciones

Los datos fueron suministrados por la Municipalidad de Porteña.

El costo incluye tanto el interés del préstamo como los gastos relacionados (seguros, impuestos, etc.)

Supuestos empleados para el cálculo:

1. Inflación anual del 10% constante a lo largo de todo el período de amortización del crédito (Columna 2).
2. Tanto los ingresos como los gastos del tomador del préstamo se incrementan nominalmente en el mismo porcentaje y al mismo tiempo que el índice de inflación (Columnas 4 y 7).
3. Los egresos del tomador se dividen en dos grandes grupos: a) pago de la cuota del crédito y b) consumos; no dispone inicialmente de capacidad de ahorro (Columnas 6, 7 y 8).

Breve explicación:

Durante el primer año el tomador paga la cuota y consume el resto de sus ingresos. No hay ahorro. En cada uno de los años sucesivos se genera el ahorro indicado en la columna 9 (a valores de hoy). En la columna 5 puede apreciarse como el pago de la cuota requiere de un porcentaje cada vez menor de los ingresos hasta hacerse mínimo al final del período del crédito.

Notas:

Los cálculos deberán ajustarse de acuerdo con los porcentajes de incremento de ingresos y gastos reales que se produzcan a lo largo del período del crédito.

BANCO HIPOTECARIO
Crédito para viviendas (clase media)

CALCULO DEL “ESFUERZO” DE PAGO

Bases:

Ingreso Mensual Mínimo 2,513.00
Monto del crédito: 70,000.00
Costo: 13.45%
Cantidad de cuotas: 360.00
Valor de la cuota: 799.03

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Año	Valor Cuota	Tasa Inflación	Sueldo	Relación Cuota/Sueldo	Resto después de cuota	Consumos	Ahorro	Ahorro a valores de hoy	
1	799.03	0.00%	2,513.00	31.80%	1,713.97	1,713.97	0.00	0.00	
2	799.03	10%	2,764.30	28.91%	1,965.27	1,885.37	79.90	66.04	
3	799.03	10%	3,040.73	26.28%	2,241.70	2,073.90	167.80	126.07	
4	799.03	10%	3,344.80	23.89%	2,545.77	2,281.29	264.48	180.64	
5	799.03	10%	3,679.28	21.72%	2,880.25	2,509.42	370.83	230.26	
6	799.03	10%	4,047.21	19.74%	3,248.18	2,760.37	487.82	275.36	
7	799.03	10%	4,451.93	17.95%	3,652.90	3,036.40	616.50	316.36	
8	799.03	10%	4,897.13	16.32%	4,098.10	3,340.04	758.05	353.64	
9	799.03	10%	5,386.84	14.83%	4,587.81	3,674.05	913.76	387.52	
10	799.03	10%	5,925.52	13.48%	5,126.49	4,041.45	1,085.04	418.33	
11	799.03	10%	6,518.07	12.26%	5,719.04	4,445.60	1,273.45	446.34	
12	799.03	10%	7,169.88	11.14%	6,370.85	4,890.16	1,480.70	471.80	
13	799.03	10%	7,886.87	10.13%	7,087.84	5,379.17	1,708.67	494.94	
14	799.03	10%	8,675.56	9.21%	7,876.53	5,917.09	1,959.44	515.98	
15	799.03	10%	9,543.11	8.37%	8,744.08	6,508.80	2,235.29	535.11	
16	799.03	10%	10,497.42	7.61%	9,698.39	7,159.68	2,538.72	552.50	
17	799.03	10%	11,547.17	6.92%	10,748.14	7,875.65	2,872.49	568.31	
18	799.03	10%	12,701.88	6.29%	11,902.85	8,663.21	3,239.64	582.68	
19	799.03	10%	13,972.07	5.72%	13,173.04	9,529.53	3,643.51	595.74	
20	799.03	10%	15,369.28	5.20%	14,570.25	10,482.48	4,087.77	607.62	
21	799.03	10%	16,906.21	4.73%	16,107.18	11,530.73	4,576.44	618.42	
22	799.03	10%	18,596.83	4.30%	17,797.80	12,683.81	5,113.99	628.23	
23	799.03	10%	20,456.51	3.91%	19,657.48	13,952.19	5,705.29	637.16	
24	799.03	10%	22,502.16	3.55%	21,703.13	15,347.40	6,355.73	645.27	
25	799.03	10%	24,752.38	3.23%	23,953.35	16,882.15	7,071.20	652.64	
26	799.03	10%	27,227.62	2.93%	26,428.59	18,570.36	7,858.23	659.35	
27	799.03	10%	29,950.38	2.67%	29,151.35	20,427.40	8,723.95	665.44	
28	799.03	10%	32,945.42	2.43%	32,146.39	22,470.14	9,676.25	670.98	
29	799.03	10%	36,239.96	2.20%	35,440.93	24,717.15	10,723.78	676.02	
30	799.03	10%	39,863.95	2.00%	39,064.92	27,188.86	11,876.06	680.60	