FINANZAS DECODIFICADAS

# Guía Oficial: Crédito Hipotecario, Seguros SBS y Uso de Calculadoras

Metodología matemática y manual de interpretación para evaluar departamentos en Lima (2026)

## 1. ¿Por qué creamos estas calculadoras?

En el mercado inmobiliario peruano existe una brecha crítica entre lo que promete la publicidad de las constructoras y lo que realmente debita el banco cada fin de mes. Frases como *«el departamento se paga solo con el alquiler»* o *«la cuota es de solo S/ 2,400»* suelen ignorar dos factores determinantes: **los seguros obligatorios (Desgravamen y Sismo/Incendio)** y el impacto destructivo del **apalancamiento negativo** cuando suben las tasas de interés o caen los alquileres.

Esta guía resume la doctrina oficial de la **Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)** y explica cómo utilizar la herramienta interactiva alojada en **finanzasdecodificadas.pe/calculadoras.html** para tomar decisiones con números fríos y auditados.

■ ***REGLA DE ORO SBS:*** *La cuota publicada en el 90% de flyers comerciales es únicamente* ***Capital + Interés****. Para saber cuánto saldrá de tu bolsillo, exige siempre la* ***Hoja Resumen*** *con la* ***TCEA (Tasa de Costo Efectivo Anual)****, que incorpora el seguro de desgravamen y el seguro contra todo riesgo.*

## 2. Protocolo de Evaluación de las 4 Preguntas Clave

Al probar la herramienta en el celular (o al compartirla con un comprador de vivienda), se deben evaluar estos cuatro puntos críticos:

| Pregunta del Test | Qué Evalúa | Interpretación Financiera Correcta |
|---|---|---|
| **1. ¿El alquiler paga la cuota?** | Flujo de caja mensual neto (Cashflow). | Si el alquiler es S/ 2,400 y la cuota total con seguros es S/ 2,980, **faltan S/ 580 al mes**. El departamento NO se paga solo; el inversionista debe subsidiarlo de su sueldo. |
| **2. Subir el plazo a 30 años** | Efecto de amortización vs intereses compuestos. | La cuota mensual baja sensiblemente (da respiro inmediato), pero **los intereses totales pagados al banco se disparan en más de S/ 95,000 adicionales**. |
| **3. «Rinde el aporte» vs «Cobra quien presta»** | Apalancamiento financiero (ROE vs Tasa Deuda). | **«Lo que rinde el aporte»:** Ganancia anual de tu cuota inicial (tu dinero).<br>**«Lo que cobra quien presta»:** La TEA/TCEA que te cobra el banco. |
| **4. Pulsar el botón «Ambas»** | Estrés severo de mercado (+2% tasa, -15% alquiler). | Simula el peor escenario macroeconómico: el proyecto entra en **déficit financiero grave** y el costo bancario destruye la rentabilidad del inversionista. |

## 3. Seguros Hipotecarios SBS y el Ahorro de S/ 30,000 por Endoso

En el Perú, la regulación SBS (Res. SBS N° 3274-2017) exige dos seguros obligatorios en todo crédito hipotecario, pero otorga un **derecho legal inalienable que los bancos rara vez publicitan: el Endoso de Póliza Externa**.

**A. Seguro de Desgravamen:**

Cubre el saldo insoluto en caso de fallecimiento o invalidez total y permanente del titular. Se cobra mensualmente como porcentaje del saldo (típicamente entre 0.045% y 0.085% mensual). Para un préstamo de S/ 380,000, representa entre S/ 170 y S/ 320 al mes al inicio del crédito.

**B. Seguro de Inmueble (Todo Riesgo / Sismo e Incendio):**

Cubre la reposición física del edificio ante terremotos e incendios. Por norma, debe calcularse sobre el **valor de reconstrucción o valor destructible**, jamás sobre el precio comercial del terreno. Cuesta entre 0.02% y 0.035% mensual.

**C. El Derecho de Endoso Externo:**

El comprador no está obligado a aceptar el seguro del banco. Puede contratar un seguro de vida con una aseguradora supervisada independiente y endosarlo a favor del banco. En un crédito a 20 o 25 años, **el ahorro neto en primas mensuales oscila entre S/ 18,000 y S/ 42,000**.

## 4. Pago Anticipado vs Adelanto de Cuotas: No Te Dejes Engañar

Cuando recibes tu gratificación, utilidades o un bono y deseas amortizar deuda, la SBS garantiza que **no existe ninguna comisión ni penalidad por prepagar**. Sin embargo, debes elegir la figura correcta en ventanilla o en la app bancaria:

| Modalidad | Mecánica Financiera | Recomendación del Analista |
|---|---|---|
| **Pago Anticipado con Reducción de Plazo** | Amortiza capital puro directamente. Elimina el 100% de los intereses futuros correspondientes a los meses que recortas. | **¡La mejor opción matemática!** Ahorras la máxima cantidad de intereses al banco. |
| **Pago Anticipado con Reducción de Cuota** | Amortiza capital, pero mantiene el plazo original (ej. 20 años). La cuota mensual disminuye. | Ideal si tuviste una reducción salarial y necesitas alivio mensual de caja. |
| **Adelanto de Cuotas (Cuidado)** | Paga las cuotas de los meses siguientes. **NO reduce capital ni exonera intereses futuros**. | **Evítalo.** Solo sirve si saldrás de viaje y no podrás hacer transferencias. |

## 5. Canales Oficiales y Consultas

Plataforma web: **finanzasdecodificadas.pe**
Calculadoras interactivas: **finanzasdecodificadas.pe/calculadoras.html**
Correo de contacto y derechos ARCO: **giancarlo.fauche.economia@gmail.com**
WhatsApp oficial de análisis: **+51 904 205 398**