

 APLICACIÓN DE GENERACIÓN DE INFORMES FINANCIEROS
 FINANCIAL REPORT GENERATION APPLICATION

 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
 MORTGAGE LOANS

Manual usuario

User Manual



www.lorenzocosulting.com

Servicios financieros online



Índice

1. Información general

- 1.1. Descripción del servicio
- 1.2. Página de inicio
- 1.3. Formulario de registro.
- 1.4. Formulario de inicio de sesión.

2. Datos del formulario de generación de informes

- 2.1. Moneda
- 2.2. Capital financiado
- 2.3. Interés nominal anual
- 2.4. Plazo de amortización
- 2.5. Sistema de amortización

3. Datos del informe generado en PDF

- 3.1. Página inicial con resumen ejecutivo
- 3.2. Cuadro de amortización: período
- 3.3. Cuadro de amortización: pago.
- 3.4. Cuadro de amortización: interés.
- 3.5. Cuadro de amortización: amortización
- 3.6. Cuadro de amortización: pendiente



1. Información general

1.1. Descripción del servicio

Estimado usuario, bienvenido al servicio online para la generación de informes de préstamos hipotecarios.

Esperamos que este manual te sirva para usar la aplicación satisfactoriamente y consigas tus objetivos. ¡Mucho ánimo!

Este sistema le permitirá ingresar los datos de la oferta de una entidad financiera sobre un préstamo hipotecario y generará un informe en PDF detallado con la información clave del préstamo:

- Resumen ejecutivo
- Periodos
- Cuotas mensuales en cada periodo
- Cuota de interés en cada periodo
- Amortización en cada periodo
- Capital pendiente en cada periodo

El objetivo principal es brindarle información útil para que pueda comparar entre distintas ofertas y saber exactamente cuanto pagará por su préstamo en total y en cada momento del tiempo.

1.2. Página de inicio

En la página inicial podrá observar información general del servicio ofertado y consultar un informe de ejemplo para que pueda ver el resultado de nutrir el formulario de generación de informes con los datos concretos de su oferta financiera.

El informe de ejemplo es accesible a través de un link en el contenido de la página inicial y al hacer click sobre él, se mostrará un documento en PDF desde su navegador de internet en el que podrá navegar y observar su composición.

La navegación en la página está constituida por una parte central superior o barra de navegación en la que podrá encontrar los apartados: inicio, generar mi informe, mis informes generados, manual, registro, iniciar sesión, bandera de España y bandera de Inglaterra. Las banderas indicadas en la



página sirven para poder visualizar el contenido de la misma en dos idiomas distintos (español e inglés). El usuario podrá escoger el idioma que prefiera haciendo click en cualquiera de ellas.

1.3. Formulario de registro

Para poder utilizar la aplicación online es necesario estar registrado como usuario. El formulario de registro es la herramienta diseñada para tal fin. En unos simples pasos y rellenando las cuestiones planteada en el formulario, podrá registrarse de forma satisfactoria.

Recuerde que el formulario tiene validación de datos, por tanto todos los campos deben ser completados respetando los formatos habituales que muestran los ejemplos iniciales de cada campo. Una vez registrado, la aplicación le dirigirá al formulario de inicio de sesión como un usuario ya registrado para que introduzca las credenciales de correo electrónico y contraseña.

1.4. Formulario de inicio de sesión

Una vez en el formulario de inicio de sesión, debe cumplimentar los datos solicitados (correo electrónico y contraseña). Recuerde cumplimentar los datos correctamente sin dejar ningún campo sin rellenar para hacer efectivo el inicio de sesión.



2. Datos del formulario de generación de informes

2.1. Moneda

La aplicación cuenta con una selección de 3 monedas distintas:

- Euros
- Dólares
- Libras

Usted deberá introducir la moneda correspondiente que figure en la oferta que le haya realizado la entidad financiera correspondiente. Los pagos que figuran en el informe serán en la divisa indicada.

2.2. Capital financiado

Otro de los campos a informar en el formulario es el “Capital financiado” y se corresponde con el montante total que la entidad financiera oferta en préstamo.

Normalmente, en los préstamos hipotecarios que toman como garantía hipotecaria una vivienda que va a ser comprada por el contratante del préstamo, se produce una divergencia entre el precio de dicha vivienda y el monto total del capital que la entidad financiera suele ofertar en préstamo, siendo éste último menor en la mayoría de los casos. Una situación habitual para el consumidor, que suele ser suplida por la aportación de sus propios ahorros.

Con el objetivo de obtener un informe veraz y claro, usted deberá rellenar este campo únicamente con el monto efectivo que la entidad financiera oferta en préstamo, prescindiendo de otros importes que, en el caso de adquisición de una vivienda pueden ser el precio efectivo de la vivienda, los gastos de notaría, los gastos de registro, etc.).

2.3. Interés nominal anual

El interés nominal anual (también llamado TIN) es aquella tasa que se aplica de forma efectiva en el



préstamo correspondiente. Un dato que es utilizado para calcular las cuotas pagaderas de forma periódica en los distintos sistemas de amortización de préstamos.

Es importante no confundir el interés nominal anual (TIN) con la tasa anual equivalente (también llamada TAE), ya que el primero es un porcentaje fijo aplicado de forma directa al cálculo del cuadro de amortización, mientras que el segundo es una tasa que refleja de forma completa el coste, ya que incluye comisiones, gastos asociados, etc.

El único dato relevante a efecto del formulario para el cálculo del cuadro de amortización del préstamo es el tipo de interés nominal anual (TIN).

2.4. Plazo de amortización

Otro de los campos a informar en el formulario es el “Plazo de amortización”. Este dato se corresponde con la duración del préstamo expresada en años, independientemente de la periodicidad de pagos mensual.

2.5. Sistema de amortización

Los préstamos ofertados por las distintas entidades financieras pueden tener sistemas de amortización diversos. De hecho, los sistemas de amortización pueden ser una característica objeto de negociación entre el usuario y la entidad financiera. Existen diversos sistemas de amortización. En el formulario se establecen los 3 sistemas más importantes y extendidos en todo el mundo:

- **Sistema francés**

Este sistema se caracteriza por tener cuotas constantes, es decir la cantidad de dinero que el usuario paga periódicamente por el préstamo es fija.

Cada una de estas cuotas es el resultado de la suma entre la cuota de interés y la cuota de amortización, resultando en que en los períodos iniciales del préstamo se comienza pagando una cantidad mayor de intereses y menor de capital, mientras que en los períodos finales la composición de la cuota se revierte y se paga más capital y menos intereses (todo ello sin afectar a la cuota total que sigue teniendo el mismo importe).

- **Sistema alemán**



Este sistema se caracteriza por tener una cuotas variables, es decir la cantidad de dinero que el usuario paga periódicamente por el préstamo es variable.

En este caso, la composición de la cuota periódica (capital + amortización) es diferente, ya que siempre se paga el mismo montante de amortización por el préstamo. Sin embargo, la cuota de interés es variable y calculada en función del capital pendiente. Este sistema por tanto, se caracteriza por tener en sus inicios unas altas cuotas que deben pagarse periódicamente, las cuales van disminuyendo a medida que el capital pendiente lo hace también.

- **Sistema americano**

Este sistema se caracteriza por tener una cuota periódica constante o fija durante la práctica totalidad del préstamo (salvo en su última cuota). La principal diferencia con el sistema de amortización francés es que esas cuotas periódicas sólo corresponden al interés (sin amortización) y, por tanto, en el último periodo se paga el resultado de la suma entre la última cuota de interés y todo el capital prestado de golpe.



3. Datos del informe generado en PDF

3.1. Página inicial con resumen ejecutivo

La página inicial del informe contiene valiosa información general del préstamo que constituye un resumen ejecutivo del mismo. Esta información es la misma que la vista en los puntos anteriores de este documento: moneda, capital financiado, interés nominal anual, plazo de amortización y sistema de amortización. Adicionalmente, en este resumen ejecutivo inicial se detallan 4 datos adicionales:

- **Frecuencia de pago**

Se especifica aquí la frecuencia de pago con el objetivo de clarificar al usuario el cuadro de amortización expuesto en las páginas posteriores del informe. Independientemente de que en el formulario web se haya especificado un plazo de duración de 30 años, en cuadro de amortización tiene un carácter mensual en términos de pago, por tanto estará compuesto de 360 cuotas (resultado de 12 meses x 30 años).

- **Importe total pagado por el préstamo**

Este dato reflejará el importe total pagado por el préstamo teniendo en cuenta que dicho importe estará constituido por todos los pagos de amortización más todos los pagos por interés. De esta forma, el usuario podrá observar el desembolso total que debe realizar por la devolución del préstamo.

- **Importe total pagado por intereses**

Este dato, al igual que el anterior, refleja un total. No obstante, sólo tiene en cuenta los intereses del préstamo. Es decir, podría considerarse el coste o precio del préstamo en términos monetarios (ya que el pago de amortización es simplemente una devolución de un capital que nunca fue del consumidor).

- **Carga relativa de interés respecto al capital financiado**

Si bien es cierto que el dato anterior ya otorga información sobre el coste o precio del préstamo (los intereses), también lo es que no deja de ser un número aislado y descontextualizado. Es por ello que el resumen ejecutivo recoge el dato en términos porcentuales respecto al capital financiado, adquiriendo así una dimensión más profunda y fácil de comparar.



3.2. Cuadro de amortización: periodo

En todo el cuerpo del informe (a excepción de la página inicial) se expone un cuadro de amortización completo del préstamo desde la primera hasta la última cuota.

En la cabecera de dicho cuadro, pueden observarse diversos datos. El primero de estos datos es el “Periodo” y hace referencia al número de mes en el que se paga el préstamo. Como es lógico, si el préstamo tuviese 30 años de duración, se expondrían 360 cuotas teniendo la primera el “Periodo 1” y la última el “Periodo 360”.

3.3. Cuadro de amortización: pago

El siguiente dato que puede observarse es el pago (o cuota) y refleja el pago que se realizará en ese periodo concreto. Este pago no es más que la suma entre los dos siguientes datos del cuadro de amortización (interés y amortización).

3.4. Cuadro de amortización: interés

En dato de interés consistirá en el importe resultante del cálculo entre el capital pendiente y el tipo o tasa de interés.

3.5. Cuadro de amortización: amortización

El dato de amortización no es más que aquella parte de la cuota total (pago) que no corresponde al interés. Es decir, para una cuota total de 100 teniendo una cuota de interés de 60, la cuota de amortización para ese período concreto sería de 40 (el restante hasta alcanzar el importe de la cuota total).

3.6. Cuadro de amortización: pendiente

El último dato de préstamo es el capital pendiente (también llamado capital vivo). Este dato viene a expresar el importe total que el consumidor aún debe a la entidad financiera en cada período. Obviamente, este dato va menguando a medida que se vayan pagando cuotas cuya composición contenga amortización del capital (algo que no ocurre en el sistema americano hasta el final del préstamo, por tanto el capital pendiente en este sistema es el mismo a excepción de la última cuota).



Table of contents

1. General Information

- 1.1. Service Description
- 1.2. Home Page
- 1.3. Registration Form.
- 1.4. Login Form.

2. Report Generation Form Data

- 2.1. Currency
- 2.2. Financed Capital
- 2.3. Annual Nominal Interest Rate
- 2.4. Loan Term
- 2.5. Amortization System

3. Data in the Generated PDF Report

- 3.1. Initial Page with Executive Summary
- 3.2. Amortization Table: Period
- 3.3. Amortization Table: Payment.
- 3.4. Amortization Table: Interest.
- 3.5. Amortization Table: Amortization
- 3.6. Amortization Table: Outstanding Remaining capita



1. General Information

1.1. Service Description

Dear user, welcome to the online service for generating mortgage loan reports.

We hope this manual helps you use the application successfully and achieve your goals. Best of luck!

This system allows you to enter data from a financial institution's mortgage loan offer and generates a detailed PDF report with key information about the loan:

- Executive summary
- Periods
- Monthly installments in each period
- Interest installment in each period
- Amortization in each period
- Outstanding balance in each period

The main goal is to provide useful information so you can compare different offers and know exactly how much you will pay for your loan in total and at each point in time.

1.2. Home Page

On the home page, you will find general information about the service offered and can view a sample report to see the result of filling out the report generation form with the specific details of your financial offer.

The sample report is accessible via a link on the homepage. By clicking it, a PDF document will open in your internet browser where you can navigate and review its contents.

The navigation on the page includes a top central navigation bar where you can find the sections: Home, Generate My Report, My Generated Reports, Manual, Register, Log In, Spanish flag, and English flag. The flags allow you to view the content in two different languages (Spanish and English). Users can select their preferred language by clicking on either flag.

1.3. Registration Form



To use the online application, you must be registered as a user. The registration form is the tool designed for this purpose. In just a few steps and by filling in the fields in the form, you can successfully register.

Note that the form includes data validation, so all fields must be completed according to the typical formats shown in the example text of each field. Once registered, the application will direct you to the login form, where you can enter your email and password as a registered user.

1.4. Login Form

Once on the login form, you must fill in the requested data (email and password). Ensure that you complete all fields correctly to log in successfully.



2. Report Generation Form Data

2.1. Currency

The application allows you to select from three different currencies:

- Euros
- Dollars
- Pounds

You should enter the currency stated in the financial institution's offer. All payments in the report will be shown in the specified currency.

2.2. Financed Capital

Another field in the form is “Financed Capital,” which corresponds to the total amount the financial institution is offering as a loan.

Typically, in mortgage loans backed by the property being purchased, there is a difference between the purchase price of the property and the total loan amount offered by the institution—usually the latter is lower. Consumers often cover the difference with personal savings.

To generate an accurate and clear report, only enter the actual amount offered as a loan by the institution, excluding other costs such as property price, notary fees, registration fees, etc.

2.3. Annual Nominal Interest Rate

The Annual Nominal Interest Rate (also known as TIN) is the rate effectively applied to the loan. It is used to calculate the regular payments under different amortization systems.

Do not confuse the nominal rate (TIN) with the Annual Percentage Rate (APR or TAE), as the former is a fixed percentage directly used in the amortization schedule calculation, whereas the latter includes fees, associated costs, etc.

Only the nominal interest rate (TIN) is relevant for calculating the loan's amortization schedule.



2.4. Loan Term

The “Loan Term” field refers to the duration of the loan in years, regardless of monthly payment frequency.

2.5. Amortization System

Loans from financial institutions may use different amortization systems. These can also be negotiated between the user and the lender. The form includes the three most widely used systems globally:

- **French System**

Characterized by fixed periodic installments. Each payment consists of interest and principal portions. Initially, you pay more interest and less principal; toward the end, this reverses, but the total payment remains constant.

- **German System**

Characterized by variable payments. A fixed amount of principal is paid each period, but the interest varies based on the outstanding balance. This results in high initial payments that decrease over time.

- **American System**

Characterized by fixed periodic interest-only payments, with the full loan principal paid in the final installment. Payments are constant except for the last one, which includes both the final interest payment and the entire principal.



3. PDF Report Data

3.1. Initial Page with Executive Summary

The report's first page contains a summary of the key loan information: currency, financed capital, nominal interest rate, loan term, and amortization system.

Additionally, the summary includes four extra details:

- **Payment Frequency**

Specifies the payment frequency to clarify the amortization table. For example, for a 30-year loan with monthly payments, the schedule will show 360 installments (12 months × 30 years).

- **Total Amount Paid**

This shows the total amount paid over the life of the loan, including both principal and interest. It helps users understand the full financial outlay.

- **Total Interest Paid**

This figure includes only interest payments. It represents the monetary cost of the loan (as principal repayment is not a real expense—it's returning borrowed money).

- **Interest-to-Capital Ratio**

This expresses total interest as a percentage of the financed capital, giving a clearer and more comparative measure of the loan's cost.

3.2. Amortization Table: Period

The report includes a full amortization table showing each installment from the first to the last. The "Period" column identifies each month. For a 30-year loan, this would range from Period 1 to Period 360.

3.3. Amortization Table: Payment



This shows the total payment for each period, which is the sum of the interest and amortization for that period.

3.4. Amortization Table: Interest

This value is calculated as the interest applied to the remaining balance.

3.5. Amortization Table: Amortization

This is the portion of the payment that reduces the loan principal. For example, if the total payment is 100 and the interest is 60, the amortization is 40.

3.6. Amortization Table: Remaining capital

Also known as the remaining principal, this value represents how much is still owed to the lender. It decreases as principal is repaid—except in the American system, where it remains constant until the final payment.