



FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS

GRADO EN FINANZAS Y CONTABILIDAD

**PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. UNA COMPARATIVA DEL MERCADO
ESPAÑOL ACTUAL**

Trabajo Fin de Grado presentado por, Beatriz Vázquez Zayas siendo el
tutor del mismo Francisco Begines Begines

Vº. Bº. del Tutor:

Alumna:

D. Francisco Begines Begines

Dª. Beatriz Vázquez Zayas

Sevilla. Mayo de 2017



GRADO EN FINANZAS Y CONTABILIDAD

FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS

TRABAJO FIN DE GRADO CURSO ACADÉMICO [2016-2017]

TÍTULO:

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. UNA COMPARATIVA DEL MERCADO ESPAÑOL ACTUAL.

AUTOR:

BEATRIZ VÁZQUEZ ZAYAS

TUTOR:

D. FRANCISCO BEGINES BEGINES

DEPARTAMENTO:

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA APLICADA I

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

MÉTODOS CUANTITATIVOS PARA LA ECONOMÍA Y LA EMPRESA

RESUMEN:

Tras analizar teóricamente la amortización de préstamos y todos los aspectos relacionados con los préstamos hipotecarios, se ha realizado un estudio comparativo entre tres entidades financieras distintas, en términos cualitativos y cuantitativos. Se ha obtenido información sobre los tipos de interés a tipo variable y fijo, los gastos y comisiones. Una vez obtenida toda la información se ha precedido a la parte cuantitativa en la cual se ha calculado la Tasa Anual Equivalente (TAE) de las entidades financieras tanto a tipo de interés variable como a tipo de interés fijo, y se ha realizado una comparación entre ellas destacando cuál es en este momento la mejor opción a contratar.

PALABRAS CLAVE:

Préstamo hipotecario, tipo de interés, Tasa anual equivalente (TAE).

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	1
2. AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS	3
2.1. DEFINICIÓN	3
2.2.SISTEMA DE AMORTIZACIÓN PROGRESIVO O FRANCÉS.....	6
3. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	9
3.1. DEFINICIÓN	9
3.2. CARACTERÍSTICAS	9
3.3. DIFERENCIA ENTRE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS	10
3.4. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA	10
3.5. REQUISITOS.....	11
3.6. PRÉSTAMOS TIPO DE INTERÉS VARIABLE Y PRESTAMOS A TIPO DE INTERES FIJO	11
3.7. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO	12
3.8. FLEXIILIDAD.....	13
3.9. CONSECUENCIAS DEL IMPAGO DE LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO	13
3.10. LOS SEGUROS DE AMORTIZACIÓN	14
3.11. LA CONTRATACIÓN DEL PRÉSTAMO	14
3.11.1. IMPORTE	14
3.11.2. MONEDA.....	15
3.11.3. PLAZO.....	15
3.11.4. OTRAS CONDICIONES	16
3.12. OTROS COSTES: COMISIONES Y GASTOS	16
3.12.1. COMISIONES	16
3.12.2. GASTOS Y SERVICIOS ACCESORIOS	18
3.13. DERECHOS DEL CLIENTE	21
3.14. OBLIGACIONES DEL CLIENTE	22
3.15. FISCALIDAD	22
3.16. TRASLADO DE LA HIPOTECA A OTRA ENTIDAD DE CRÉDITO	22
3.17. LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO.....	24
3.18. LA REUNIFICACIÓN DE DEUDAS	25
3.19. CLAUSULAS SUELO.....	26
3.20. EURIBOR.....	26
3.21. TASA ANUAL EQUIVALENTE	26
3.21.1. ¿PARA QUÉ SIRVE?	27
3.21.2. ¿DÓNDE DEBE FIGURAR?	27

4. APLICACIÓN PRACTICA: UNA COMPARATIVA ENTRE LAS DISTINTAS ENTIDADES FINANCIERAS	29
4.1. INTRODUCCIÓN	29
4.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CON TIPO DE INTERÉS VARIABLE	30
4.2.1. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO SANTANDER	30
4.2.2. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO BBVA	32
4.2.3. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO ING DIRECT	33
4.3. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CON TIPO DE INTERÉS FIJO	34
4.3.1. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO SANTANDER	34
4.3.2. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO BBVA	35
5. CONCLUSIÓN	37
BIBLIOGRAFÍA	39
ANEXOS	41

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El trabajo se va a dividir en cuatro módulos; el primero **amortización de préstamos** en el que se refleja los distintos métodos de amortización de préstamos, la notación que se utiliza, los elementos que intervienen y como se relacionan. Además, se va a profundizar en el método francés, ya que es el más utilizado a la hora de conceder préstamos hipotecarios. Para este primer módulo se ha tomado como referencia el manual de la asignatura matemáticas financieras que se imparte en el segundo año.

Seguidamente, se desarrolla el tema de los **préstamos hipotecarios**, para el cual se ha tomado como principal fuente de información la página web del Banco de España. En este módulo se desarrolla temas como las características de un préstamo hipotecario, las consecuencias del impago de las cuotas del préstamo y el traslado de la hipoteca a otra entidad de crédito por ejemplo.

Posteriormente, se va a llevar a cabo la parte práctica, en la cual se hace una **comparativa entre las distintas entidades financieras**. Para este módulo se ha tomado un estudio de tres entidades financieras como son Banco Santander, Banco BBVA y Banco ING Direct, para analizar las ofertas hipotecarias en ese momento en el mercado. En la cual se han obtenido datos como los gastos a tener en cuenta a la hora de contratar un préstamo hipotecario, las comisiones y los intereses. Posteriormente se ha comparado la TAE de las distintas entidades financieras tanto a tipo de interés fijo como a tipo de interés variable. Para el cálculo de la TAE se ha tomado una hoja de cálculo en Excel, y los resultados obtenidos en esta hoja de cálculo están reflejados en este módulo. El propósito de estos cálculos era hacer una comparativa entre las entidades financieras tanto a tipo de interés variable como a tipo de interés fijo y comparar cuál de ellas era más interesante de pactar.

Para finalizar, una vez que se han desarrollado los capítulos anteriores se lleva a cabo el último módulo llamado **conclusiones** donde se hace una reflexión general de todos los datos obtenidos y se saca el fin de este estudio comparativo llevado a cabo en el módulo anterior.

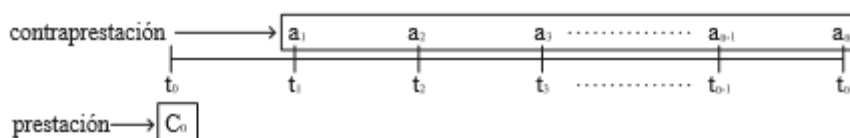
CAPÍTULO 2

AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS

2.1. DEFINICIÓN:

Las operaciones de amortización de préstamos son operaciones financieras por las que el prestamista o acreedor se compromete a entregar al prestatario o deudor, en un determinado momento t_0 , cierto capital (C_0, t_0) y éste se compromete a reembolsar en un periodo (t_0, t_n) dicho capital junto con sus intereses.

La operación de préstamo está formada por una prestación única (C_0, t_0) , y una contraprestación usualmente múltiple $(a_1, t_1), (a_2, t_2), \dots, (a_n, t_n)$ que tienen como misión abonar los intereses que se forman en la operación y devolver el principal de la deuda y reciben el nombre de términos amortizativos. Su representación gráfica sería la siguiente:



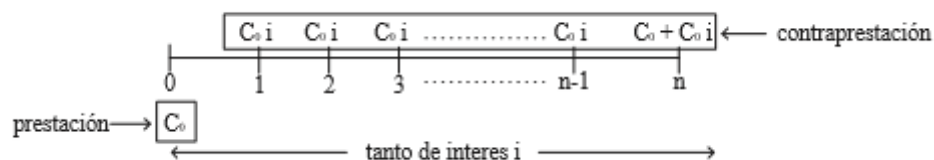
Hay dos formas de devolución de un préstamo:

1. Amortización del préstamo mediante reembolso único:

- a) Con pago único de capital e intereses al final de la operación.



- b) Con pago periódico de intereses y reembolso del capital principal al final de la operación.



2. Amortización del préstamo mediante una renta que cubra el capital prestado y los intereses, entre los que cabe destacar:

- (a) Método progresivo o francés (términos amortizativos constantes).
- (b) Método uniforme o de cuotas de amortización constantes.
- (c) Método americano.
- (d) Método de términos amortizativos variables.
- (e) Método alemán (tanto de interés anticipado).

En todo el estudio de préstamos amortizables mediante rentas se utiliza la siguiente notación:

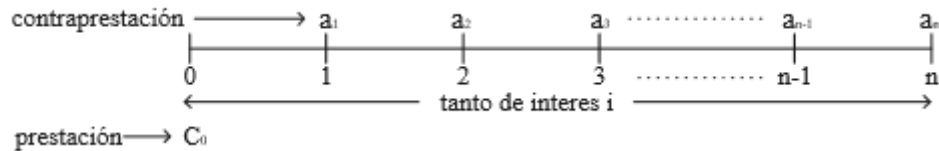
- C_0 : Capital inicial, es decir, capital prestado al comienzo de la operación.
- i_k : Tanto de interés del periodo $[k - 1, k]$.
- a_k : Cuantía del término amortizativo que vence al final del periodo k .
- C_k : Reserva, saldo o capital pendiente de amortizar al principio del periodo $k + 1$, supuesto pagado el término amortizativo del periodo k . Este elemento es uno de los más importantes porque casi todos los demás se calculan a partir de él.
- μ_k : Capital amortizado en los k primeros periodos
- A_k : Cuota de amortización del periodo k , es decir, la parte del capital que se amortiza en el momento k , y por tanto será la diferencia entre el capital pendiente en k , $A_k = C_{k-1} - C_k$.
- I_k : Cuota de interés que se paga en el momento k , es decir los intereses correspondientes al periodo $[k - 1, k]$ que están generados por C_{k-1} , por tanto $I_k = C_{k-1} \cdot i_k$

Observaciones:

- El término amortizativo tiene como misión pagar los intereses de un determinado periodo, así como amortizar parte del capital prestado, por tanto se verifica:

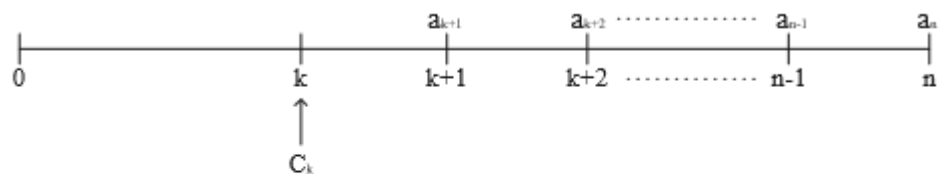
$$a_k = A_k + I_k$$

- Si conocemos como los términos amortizativos (constantes, variables en progresión aritmética, variables en progresión geométrica,...) por equivalencia financiera entre prestación y contraprestación se pueden calcular éstos fácilmente.



$$C_0 = a_1(1+i)^{-1} + a_2(1+i)^{-2} + a_3(1+i)^{-3} + \dots + a_n(1+i)^{-n}$$

- El capital pendiente de amortizar en k , se puede calcular de las siguientes maneras:
 - C_k = valor actual en k de los términos amortizativos que quedan por pagar:



$$C_k = a_{k+1}(1+i)^{-1} + a_{k+2}(1+i)^{-2} + \dots + a_n(1+i)^{-(n-k)}$$

- O bien C_k es la suma de las cuotas de amortización que quedan por pagar:

$$C_k = A_{k+1} + A_{k+2} + \dots + A_n$$

La primera opción se utiliza cuando conocemos los términos amortizativos, $a_j, k + 1 \leq j \leq n$ (método francés, términos variables) mientras que la segunda opción se utiliza cuando conocemos las cuotas de amortización (método uniforme)

- El capital amortizado en los k primeros periodos, M_k , no es más que la suma de las k primeras cuotas de amortización:

$$M_k = A_1 + A_2 + \dots + A_k$$

o bien si conocemos el capital pendiente:

$$M_k = C_0 - C_k$$

- La cuota de interés del periodo k , I_k , que no son más que los intereses correspondientes al periodo $[k - 1, k]$ que están generados por C_{k-1} , por tanto:

$$I_k = C_{k-1} \cdot i_k$$

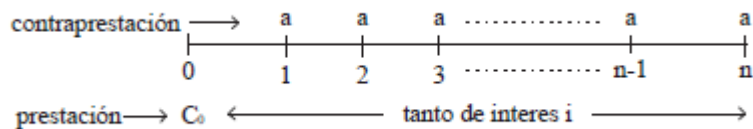
- La cuota de amortización del periodo k , A_k , es la parte del capital que se amortiza en el momento k , y por tanto será la diferencia entre el capital pendiente en $k - 1$ y el capital pendiente en k , $A_k = C_{k-1} - C_k$. Pero también se puede calcular como la diferencia entre el término amortizativo y la cuota de interés, es decir:

$$A_k = a_k - I_k$$

2.2. SISTEMA DE AMORTIZACIÓN PROGRESIVO O FRANCÉS:

El sistema de amortización progresivo o método francés es el método que generalmente se usa más en la práctica, por lo cual nos vamos a centrar en su estudio con más profundidad.

Consideramos un préstamo de cuantía C_0 unidades monetarias para ser amortizado en n años mediante términos amortizativos constantes, es decir, $a_k = a; \forall k = 1, \dots, n$ y valorando a un rédito constante anual i . su representación gráfica sería la siguiente:

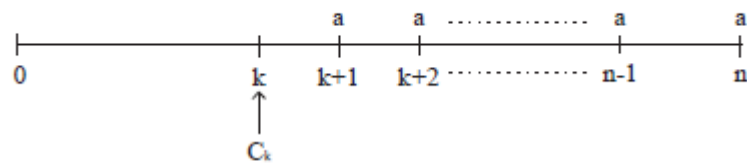


A continuación describiremos cómo calcular los distintos elementos de préstamo, es decir, términos amortizativos, capital pendiente, cuotas de interés, cuotas de amortización, etc. Hemos de tener en cuenta que más que las fórmulas que obtengamos tendremos que quedarnos con los procedimientos, pues si en la práctica la situación varía del modelo estudiado, las fórmulas no nos valdrían de nada.

- Como sabemos, C_0 es el valor actual de todos los términos amortizativos, en este caso será el valor actual de una renta constante.

$$C_0 = a \cdot a_{\overline{n}|i} \implies a = \frac{C_0}{a_{\overline{n}|i}}$$

- Como el saldo a principios del año $k + 1$ (final del año k) es el valor actual de los términos amortizativos pendientes de pago, si suponemos que se ha pagado la anualidad correspondiente al año k , a_k , tenemos que:



$$C_k = a \cdot a_{\overline{n-k}|i}$$

- La cuota de interés de un periodo es igual al saldo del periodo anterior por el tanto de interés de dicho periodo, es decir:

$$I_k = C_{k-1} \cdot i$$

- El término amortizativo en cualquier periodo es la suma de la cuota de interés y la cuota de amortización de dicho periodo, por tanto:

$$a_k = A_k + I_k \Rightarrow A_k = a - I_k$$

Observaciones:

En el método francés el capital presado se va amortizando de forma progresiva. En efecto, al ir avanzando en la amortización del préstamo, van disminuyendo las cuantías destinadas al pago de las cuotas de interés.

Por lo tanto al disminuir la cuota de interés, las cuantías destinadas a la cuota de amortización aumentarían, ya que la suma de ambas debe permanecer constante en cualquier periodo: $a = A_k + I_k: \forall k$.

Todo esto se puede recoger en la siguiente formulación:

$$A_{k+1} = A_1 \cdot (1+i)^k$$

Lo que resulta muy útil para calcular cualquier cuota de amortización conocida la primera cuota de amortización que se puede calcular como:

$$A_1 = a - I_1 \Rightarrow A_1 = a - C_0 \cdot i$$

El total amortizado en un determinado periodo es la diferencia entre el nominal prestado y el saldo en ese periodo, es decir:

$$M_k = C_0 - C_k$$

También es la suma de cuotas de amortización pagadas hasta ese momento, luego se podrían calcular como la suma de las k primeros términos de una progresión geométrica.

CAPITULO 3

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

3.1. DEFINICIÓN:

Los préstamos hipotecarios son un producto bancario que le permite al cliente o prestatario, recibir una determinada cantidad de dinero (capital del préstamo) de una entidad de crédito o prestamista, a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos (a estos pagos se les denominan “términos amortizativos”).

Los préstamos hipotecarios cuentan con dos tipos de garantías:

- Por un lado podemos encontrar una garantía especial para el recobro de la cantidad prestada, que por lo general suele ser propiedad del cliente.
- Por otro lado podemos encontrarnos con una garantía genérica que sería coger los bienes presentes y futuros del deudor. Pero en el caso de los préstamos hipotecarios si no se paga la deuda, entonces la entidad de crédito puede hacer que se venda el inmueble hipotecado con el fin de recuperar la cantidad que se haya dejado pendiente de pago.

3.2. CARACTERÍSTICAS:

Un préstamo hipotecario tiene que tener asociado a una libreta o cuenta corriente operativa a nombre del prestatario o prestatarios, en la que se abonará el importe del préstamo y se cobrará el pago de las cuotas periódicas.

Es posible que la entidad de crédito le solicite la domiciliación de la nómina y de algunos recibos, lo que intensificará su relación con la entidad prestamista.

Los préstamos hipotecarios suelen ser de importe elevado y tener una larga duración. Lo más habitual es que se pida para afrontar la mayor inversión que hace una persona durante toda su vida: la compra de una vivienda. Por lo que podemos afirmar que es un compromiso financiero importante, tanto como para el presente como para el futuro.

Las condiciones varían en función del tipo de bien que vaya a hipotecar (vivienda habitual, segunda residencia...). En general, las entidades de crédito ofrecen mejores condiciones en los préstamos hipotecarios para la compra de vivienda habitual.

3.3. DIFERENCIA ENTRE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS:

Aunque en ocasiones se hable indistintamente de crédito y préstamo estos términos realmente hacen referencia a contratos diferentes.

Un préstamo es una operación financiera en la que una entidad o persona (prestamista) entrega a otra (prestatario) una cantidad fija de dinero al comienzo de la operación, con la condición de que el prestatario devuelva esa cantidad junto con los intereses pactados al inicio de la operación en los plazos establecidos. La amortización (devolución) del préstamo normalmente se realiza mediante cuotas regulares (mensuales, trimestrales, semestrales...) a lo largo de ese plazo. Por lo tanto, la operación tiene una vida determinada previamente. Los intereses se cobran sobre la deuda pendiente.

Un crédito es la cantidad de dinero, con un límite fijado, que una entidad pone a disposición del cliente (acreditado). El cliente no dispone de la cantidad de dinero de golpe al inicio de la operación, sino que podrá utilizarla según sus necesidades de cada momento, utilizando una cuenta o tarjeta de crédito. Sólo paga intereses por el dinero del que efectivamente haya dispuesto, aunque suele cobrarse además una comisión mínima sobre el saldo no dispuesto. A medida que devuelve el dinero podrá seguir disponiendo de más, sin pasarse nunca del límite fijado al inicio de la operación.

Los créditos también se conceden durante un plazo, pero a diferencia de los préstamos, cuando éste se termina se puede renovar o ampliar.

Los intereses de los créditos suelen ser más altos que los de un préstamo, pero, sólo se pagan intereses por la cantidad utilizada.

Los préstamos suelen concederse para financiar la adquisición de una vivienda, un coche, etc. Los créditos sirven más para cubrir desfases entre cobros y pagos y para afrontar periodos pasajeros de falta de liquidez. Por tanto, se podría decir que los créditos normalmente son más indicados para empresas que para particulares.

3.4. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA:

En caso de impago, la entidad prestamista puede recuperar la cantidad pendiente de cobro mediante la venta del bien hipotecario. Según se haya pactado en el contrato, puede haber una ejecución judicial o una ejecución extrajudicial de la hipoteca.

La ejecución judicial implica que la entidad, si se dan ciertas circunstancias recogidas en el contrato (normalmente el impago del préstamo) podrá poner a la venta el inmueble hipotecado.

La ejecución extrajudicial supone que la entidad, si se dan dichas circunstancias, podrá poner a la venta el inmueble hipotecado con la intervención de notario, pero fuera de un procedimiento judicial.

3.5. REQUISITOS:

Los bancos suelen conceder préstamos hipotecarios por un importe máximo equivalente al 80% del valor de tasación de la vivienda, siempre y cuando la cuota a pagar no sobrepase el límite de endeudamiento del 30-35% de los ingresos netos mensuales.

También hay otros factores a tener en cuenta para determinar la capacidad de pago, por lo que se hará un estudio de viabilidad y le exigirán una serie de documentos que pueden incluirse:

- DNI/ Pasaporte/ Tarjeta de residencia (NIE)
- Su última declaración de la Renta
- Sus últimas dos nóminas si trabaja por cuenta ajena
- Copia del contrato de trabajo
- La última declaración de IVA si trabaja por cuenta propia
- Un informe de tasación de la vivienda
- Comprobación registral (nota simple)
- Relación de su patrimonio en el momento de solicitar el préstamo (otros inmuebles en propiedad, coches, inversiones, cuentas bancarias,...)

Además en caso de tener préstamos en otras entidades le pedirán autorización para consultar en la CIRBE el importe de sus deudas pendientes y mirarán en la base de datos de la RAI ASNEF para averiguar si ha tenido algún impago.

3.6. PRÉSTAMOS TIPO DE INTERÉS VARIABLE Y PRESTAMOS A TIPO DE INTERES FIJO:

El tipo e interés es el “precio” que cobran las entidades de crédito por dar un préstamo. Este interés se calcula aplicando un porcentaje o tipo sobre el capital pendiente de devolución en cada momento. Las entidades son libres para establecer el tipo de interés que deseen, aunque tienden a reducirlo si el préstamo hipotecario tiene buenas garantías y si su importe es claramente inferior al valor teórico del bien hipotecado. El tipo de interés puede ser fijo o variable, según se mantenga constante o no a lo largo de la vida del préstamo.

❖ **Préstamo a interés variable**

Este tipo de interés se va modificando a lo largo de su periodo de amortización. Esto se hace en función de la evolución futura del índice o tipo que se tome como referencia, es decir de un indicador que refleja el precio del dinero en el

mercado. El tipo de interés variable se suele expresar como la suma de ese índice de referencia y un porcentaje (margen o diferencial) constante.

Podemos decir que el tipo de interés de un préstamo es el Euribor más un punto porcentual. Eso significa que a lo largo de toda la vida del préstamo usted va a pagar lo que marque el Euribor en el momento de la revisión de la cuota (elemento variable) más un punto porcentual (elemento fijo).

❖ **Préstamo a interés fijo**

En esta variedad de préstamos hipotecarios, el tipo de interés se mantiene constante a lo largo de la vida del contrato, y por tanto se conoce desde el principio el importe total de los intereses que tiene que pagar. Ésa es la gran diferencia con los préstamos de interés variable, es decir en los préstamos con interés fijo no hay incertidumbre sobre las cuotas futuras.

El interés de las operaciones a tipo fijo suele ser superior al de las de tipo variable. Además, cuanto más se alarga el plazo del préstamo, mayor suele ser el tipo de interés. Normalmente los préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo suelen ser a plazos mucho más cortos que los de tipo variable.

3.7. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO:

Hay distintas formas de devolver (o amortizar) un préstamo hipotecario. La modalidad depende de la periodicidad de las cuotas (normalmente se pagan cada mes, aunque pueden ser trimestrales, semestrales,...) y de la variación de su importe a lo largo del tiempo (si son constantes, crecientes o decrecientes). Otra posible opción es establecer un periodo inicial de carencia, durante el cual no se devuelve el capital sólo se pagan intereses, o bien no se paga nada.

Lo más habitual es que los préstamos recibidos de entidades de crédito se devuelvan mediante el pago de términos amortizativos periódicos constantes, en cuyo importe se incluye una parte de intereses y otra parte de capital. Esta modalidad de devolución se conoce con el nombre de “sistema francés” el cual se ha explicado con más detalle en el capítulo anterior.

Si lo que queremos es hacer pagos anticipados de parte o de toda la deuda pendiente (cancelación anticipada parcial o total, respectivamente). En ambos casos, debe de tener en cuenta las comisiones o compensaciones bancarias de amortización anticipada que haya firmado en el contrato de préstamo. La cancelación anticipada parcial puede tener dos efectos distintos, según se pacte con el banco o caja:

- Disminuye el importe de las cuotas periódicas pendientes (se paga menos).
- Adelanta la fecha del vencimiento del préstamo (se acaba antes).

Si lo que se produce es la cancelación anticipada de la totalidad de la deuda pendiente, el préstamo se cierra. En este caso, se recomienda que pida a la entidad de crédito el otorgamiento de la escritura de cancelación para su inscripción en el registro de la propiedad, de tal forma que el inmueble quede liberado de la hipoteca.

3.8. FLEXIBILIDAD:

Algunas entidades bancarias ofrecen hipotecas cuyas condiciones (plazo, capital del préstamo, importe de las cuotas...) pueden variar a lo largo del tiempo según convenga al cliente. Un ejemplo de ellos puede ser que se lo ofrezca a un cliente la posibilidad de que vuelva a poder utilizar el dinero ya devuelto, o de que alargue el plazo pendiente del préstamo reduciendo el importe de las cuotas, o de que retrase el pago de alguna cuota a pagar parte del principal al final. Por lo tanto tendríamos que tener en cuenta que cuanto mayor es la flexibilidad del préstamo, más elevado suele ser su coste.

También existen préstamos o créditos con garantía hipotecaria no destinados a adquirir una vivienda sino bienes de consumo. Como los préstamos hipotecarios suelen tener unos tipos de interés más bajos que los de los préstamos al consumo, la operación puede ser atractiva, pero hay que tener en cuenta no sólo los habituales mayores gastos que supone la formalización de un préstamo hipotecario respecto a los de uno personal, sino también que los plazos de los hipotecarios son mucho mayores que los personales, lo que supone que estaría pagando intereses durante más tiempo e incluso a veces con posterioridad a la vida útil del bien que ha financiado con este préstamo. Así, por ejemplo piense que la utilización de dinero del crédito para comprar un coche: normalmente seguiría pagando el préstamo dedicado a comprar el coche varios años después de haberse desprendido de él.

3.9. CONSECUENCIAS DEL IMPAGO DE LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO:

Retrasarse en un pago de alguna de las cuotas supone para el cliente abonar a la entidad de crédito los denominados intereses de demora, cuyo tipo suele ser muy superior al de los intereses ordinarios. La forma de calcular los intereses de demora figura en la escritura del préstamo.

Además de estos intereses por demora, la entidad podría cobrarle una comisión por reclamación de cuotas impagadas, cuyo importe estará recogido en el contrato.

Normalmente las entidades incorporan en los contratos cláusulas que les permiten dar por vencido anticipadamente el préstamo si se dejan de pagar una o varias cuotas, pudiendo entonces reclamar judicial o extrajudicialmente al prestatario el importe del

capital no amortizado del préstamo y los intereses ordinarios y de demora devengados hasta dicha fecha.

También es habitual que las entidades lleven a cabo la comunicación sobre las cuotas impagadas a los Registros de Morosidad. Asimismo las entidades tendrán que comunicarlo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España.

El cliente podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición contemplados en nuestra normativa (Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal).

Por otra parte en el caso de impago, la entidad prestamista puede recuperar la cantidad pendiente de cobro mediante la venta del bien hipotecado, siguiendo el procedimiento de ejecución hipotecaria establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil o en su caso, el procedimiento ejecutivo extrajudicial previsto en la Ley Hipotecaria.

Obviamente, cabría rehabilitar el préstamo satisfaciendo los importes pendientes y poniéndolos al día en su pago.

3.10. LOS SEGUROS DE AMORTIZACIÓN:

En muchas ocasiones, se exige la contratación de un seguro de amortización, mediante el cual la entidad cobraría de la aseguradora el importe de la deuda pendiente si no pudiera pagar porque se dieran las circunstancias incluidas en su cobertura, como pueden ser fallecimiento, invalidez o desempleo de larga duración, etc.

3.11. LA CONTRATACIÓN DEL PRÉSTAMO:

A la hora de elegir la entidad con la cual se va a contratar el préstamo hipotecario es recomendable no precipitarse. Antes de decidir, hay que comparar con mucho cuidado las distintas ofertas del mercado y ver cuál cuales se adaptan mejor a las posibilidades y necesidades que se tienen. En particular, es conveniente que analice el coste total (intereses, comisiones bancarias y gastos) de cada una de ellas. Además se deben tener en cuenta los siguientes factores.

3.11.1. IMPORTE:

En el caso de optar por un tipo de interés variable se debe ser prudente y pedir una cantidad inferior a la que permite la capacidad de endeudamiento, ya que una subida de los tipos de interés puede provocar el incremento de las cuotas periódicas en el futuro. En estos casos es recomendable que se solicite simulaciones de subidas de tipos con respecto a las ofertas que reciba.

También es aconsejable solicitar asesoramiento a la entidad de crédito sobre el esfuerzo financiero máximo que se pueda permitir. Por lo general, las entidades de crédito ofrecen dar un crédito de hasta el 80% del valor de tasación del inmueble que se va a hipotecar, aunque esto depende de muchos factores. Entre ellos podemos destacar:

- Su política de concesión de préstamos
- La aportación de garantías adicionales
- El análisis que hagan de su capacidad financiera
- Si se trata de vivienda habitual
- Si es primera hipoteca

La entidad a la que se solicite el préstamo deberá informar del derecho que le asiste para que pueda consultar los datos que puedan existir del cliente en la Central de Información de Riesgos (CIR) de Banco de España a fin de conocer los débitos pendientes que pueda tener con otras entidades de crédito. Normalmente también consultará en registros de solvencia para verificar si el cliente tiene alguna incidencia de pago.

3.11.2. MONEDA:

Lo más habitual es que si se contrata un préstamo hipotecario lo haga en la misma moneda en que obtiene sus ingresos.

Sin embargo, cabe la posibilidad de que se contrate un préstamo en una moneda extranjera. En ese caso, hay que ser prudente ya que las cuotas oscilan en función del tipo de cambio de la divisa en cuestión, que puede llegar a tener variaciones muy bruscas a lo largo del tiempo. Eso quiere decir que si esa moneda extranjera sube respecto al euro, sus cuotas en euros se incrementarán en la misma medida. Por eso el cliente debe de ser consciente de este riesgo y decidir si vale la pena asumirlo, o bien si le compensa el coste de contratar un seguro que cubra dicho riesgo.

Frecuentemente, esos préstamos hipotecarios en divisas tienen un tipo de interés menor, pero hay que valorar si ese beneficio compensa el riesgo que hay que asumir y ser consciente de que un tipo de interés más bajo en moneda extranjera no significa que a la larga el préstamo vaya a salir más barato.

3.11.3. PLAZO:

Los préstamos hipotecarios se suelen contratar a largo plazo (alcanzando incluso los 40 o 50 años), puesto que su elevado importe obliga a devolver la cantidad pedida durante un prolongado periodo de tiempo.

A la hora de elegir el plazo del préstamo, lo primero que se tiene que tener en cuenta es que cuanto más largo sea el plazo, sin variar las demás condiciones del préstamo, las cuotas periódicas que se ha de pagar serán más bajas. Sin embargo, la reducción de las cuotas es siempre inferior al incremento del plazo, ya que los intereses totales son mayores.

Además, si se contrata un préstamo a tipo de interés variable o en moneda extranjera, se debe saber que cuanto más largo sea el plazo, mayores son las posibilidades de que suban los tipos de interés (o el tipo de cambio de la moneda extranjera) y, por tanto, los riesgos de que tenga que pagar cuotas superiores en el futuro son también mayores.

3.11.4. OTRAS CONDICIONES:

Después de haber analizado todas las características financieras de las distintas ofertas se debe estudiar si le interesan aquellas que ofrecen un tipo de interés más favorable a cambio de comprometerse a la domiciliación de nómina y recibos o a la contratación de seguros, ya sean de vida o de amortización del préstamo (para garantizarse el pago en caso de fallecimiento, desempleo de larga duración, incapacidad permanente,...), o de otros productos -8tarjetas de crédito, planes de pensiones,...).

3.12. OTROS COSTES: COMISIONES Y GASTOS:

3.12.1. COMISIONES:

❖ **Al inicio de la operación:**

- **Comisión de estudio:** remunera a la entidad bancaria por las gestiones y análisis que debe realizar para verificar la solvencia y los términos de la operación solicitada. Suele cobrarse como un porcentaje sobre el importe solicitado. En caso de que la entidad no conceda el préstamo, no podrá cobrar esta comisión, pero si podría exigir los gastos que haya tenido que pagar por la intervención de otras personas o empresas, siempre que lo haya pactado con el cliente previamente.
- **Comisión de apertura:** remunera a la entidad bancaria por los trámites que debe realizar correspondientes a la formalización y puesta a disposición del cliente de los fondos prestados. Esta comisión suele ser, un porcentaje sobre la cantidad que se presta y se suele pagar de una vez, cuando se firma la operación, y para el caso de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda de hasta 150.253,03 euros, englobará los gastos de estudio.

El banco o la caja también pueden exigir comisiones por servicios específicos distintos del estudio y/o apertura. Por ejemplo, si el cliente pide que se emita un cheque bancario por el capital inicial del préstamo, tendrá que pagar la comisión correspondiente.

❖ **Modificaciones del contrato:**

- **Por modificación de condiciones o por cambio de garantías:** el banco o caja puede exigir una comisión en el caso de que el cliente lo solicite, y la entidad lo acepte, que se cambie alguna de las características del préstamo. Remunera a la entidad por los trámites que debe realizar en la modificación del contenido del contrato y/o en el análisis de riesgos que pueden suponer para la entidad las modificaciones a realizar en el caso de adquisición de vivienda al promotor o a un tercero.

- Novación modificativa: una novación es una modificación de condiciones del préstamo, pero que tienen una ventaja: que se beneficia de las reducciones de costes notariales y registrales establecidas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de condiciones de los préstamos hipotecarios. En dicha Ley se dice que se consideran novaciones con esas ventajas las escrituras en las que se pacten una o varias de las siguientes modificaciones:

- la ampliación o reducción de capital
- la alteración del plazo
- las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente
- el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo
- la prestación o modificación de las garantías personales

Como se trata de una modificación, en las novaciones el banco o caja podrá exigir la comisión por modificación que se cita en el apartado anterior. No obstante, en los préstamos hipotecarios a interés variable, cuando la novación sólo se refiera a la ampliación del plazo del préstamo, la comisión está limitada al 0,1% sobre el capital pendiente de amortizar (art 10 de la Ley 2/1994).

- Por amortización parcial anticipada: remunera a la entidad por los trámites administrativos correspondientes a las actuaciones que debe realizar así como por la compensación a la entidad por lo que deja de ganar al dejar de percibir los intereses por el capital que se amortiza anticipadamente.
- Compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés: si se trata de un préstamo o crédito hipotecario (sea a tipo de interés fijo o variable) formalizado a partir del 9 de diciembre de 2007, a personas físicas sobre una vivienda y para aquellos concedidos a empresas de reducida dimensión a efectos del impuesto sobre sociedades, las entidades sólo podrán cobrar, por amortización anticipada parcial, y si así lo hubieran pactado, una cantidad en concepto de compensación por desistimiento y, en ciertos casos, otra en concepto de compensación por riesgo de interés (artículos 7, 8 y 9 de la Ley 41/2007). Los importes que las entidades podrán cobrar en concepto de compensación por desistimiento no pueden ser superior:
 - Al 0,5% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de vida de la operación.
 - Al 0,25% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce en un momento posterior al indicado en el guion anterior.
 - Si se acuerda con la entidad una compensación inferior a las indicadas, la compensación a percibir será la pactada.
- Compensación por tipo de interés: se rige por las siguientes reglas:
 - En los préstamos a tipo variable, cuya revisión se produzca cada doce meses o menos, la entidad podrá percibir nada por este concepto.
 - En otros casos, el importe por este concepto será el pactado con la entidad, pero su cobro sólo será posible si la cancelación supone una

pérdida para la entidad, lo que normalmente ocurrirá cuando los tipos de mercado sean, en el momento de la cancelación, menores que el que está pagando el cliente.

❖ **Al final de la operación:**

- **Por cancelación o amortización anticipada total:** al igual que en la cancelación o amortización parcial, remunera a la entidad por los trámites administrativos correspondientes a las actuaciones que debe realizar, así como por la compensación a la entidad por lo que se deja de ganar al dejar de percibir los intereses por el capital pendiente del préstamo. En los préstamos hipotecarios a interés variable, esta comisión está limitada al 1%, cuando la devolución del préstamo no es una consecuencia de que el cliente haya pactado con otra entidad que se subroga en el préstamo, lo que se llama amortización anticipada no subrogatoria.

3.12.2. GASTOS Y SERVICIOS ACCESORIOS:

Cuando se le concede al cliente un préstamo hipotecario hay una serie de gastos adicionales que el cliente tiene que pagar, para lo cual la entidad de crédito le puede exigir una provisión de fondos. El cliente tiene derecho a proponer y elegir de mutuo acuerdo con la entidad la persona o empresa que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca y a la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación. También podrá acordar con la entidad qué compañía aseguradora va a cubrir los riesgos del préstamo.

Normalmente la entidad sólo aceptará el encargo de esos servicios a profesionales o empresas de su confianza, puesto que es ella la que corre con el riesgo de la operación. No obstante, desde diciembre de 2007, si el cliente aporta una tasación certificada por un tasador homologado que no esté caducada, la entidad no podrá cobrarle por una nueva tasación.

Tanto la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) como la Ficha de Información Personalizada (FIPER), incluirán los servicios que deberá obligatoriamente contratar y abonar directamente el cliente, con indicación de los conceptos aplicables y con carácter meramente orientativo, su cuantía. Entre los gastos habituales figuran también los de notario, registro e impuestos. Algunos de estos servicios y gastos accesorios son:

❖ **La tasación:**

Para conseguir una garantía adecuada del préstamo que se va a conceder, el inmueble que se va a hipotecar debe ser tasado. En el mercado hipotecario español, suele exigir que un profesional debidamente habilitado para ello determine cuál es el valor del inmueble que se va a hipotecar. El valor de tasación del inmueble suele limitar el importe del préstamo.

En España están habilitadas para practicar ese tipo de tasaciones unas sociedades de tasación, que pueden o no ser independientes de las entidades de crédito que vayan a conceder el préstamo. Estas sociedades son autorizadas por el Banco de España y están inscritas en sus Registros oficiales de entidades y cuentan con unos requisitos mínimos, supervisados por el Banco de España, para poder operar. Estos requisitos tienen como principal objetivo asegurar que estas sociedades cuenten con profesionales adecuados y procedimientos rigurosos de tasación.

Las valoraciones que estas sociedades de tasación realizan de cara a la concesión de préstamos hipotecarios deben respetar unas normas concretas. El objetivo de estas normas es doble:

- De un lado pretenden que la tasación proporcione, para cada inmueble, un valor prudente del mismo a largo plazo, aunque se aparte del precio de mercado del inmueble en el momento de la valoración (la valoración del inmueble puede estar por encima o por debajo del precio del inmueble). Las reglas de valoración tienen ese objetivo para favorecer la prudencia de las tasaciones de forma que las garantías de que disponen los préstamos hipotecarios sean sólidas y duraderas.
- De otro lado tratan de favorecer la comprensión, por parte de los clientes de los criterios técnicos seguidos por los profesionales que han hecho la valoración y de aquellas cuestiones que son más cercanas a los ciudadanos: los elementos (superficie de la vivienda, situación, estado de conservación,...) y las razones (precio de m² en la zona, expectativas de aumento o disminución del precio,...) que se tienen en cuenta para fijar su valor.

Normalmente los gastos de tasación corren por cuenta del cliente. En este caso el cliente tiene derecho a recibir de la entidad de crédito una copia del informe de tasación, o el original si la operación no llega a formalizarse. En cualquiera de los casos, el cliente tiene derecho a conocer la identidad de los profesionales seleccionados. También tiene derecho a conocer el precio de la tasación en caso de que sea la propia entidad la que la haga, o si el número de profesionales o entidades seleccionadas para ello por la entidad es igual o inferior a tres.

Desde diciembre de 2007, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del mercado hipotecario, establece que las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, deberán aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en dicha Ley y no esté caducada. Este artículo también dice que la entidad de crédito podrá realizar las comprobaciones que estime convenientes de la tasación presentada por el cliente, pero no podrá cobrarle nada al cliente por dichas comprobaciones.

❖ **La gestoría:**

Las entidades de crédito suelen exigir que ciertos trámites necesarios para la contratación del préstamo hipotecario (como por ejemplo la comprobación de la situación registral de la finca, la liquidación de impuestos o la inscripción de la estructura en el Registro) sean realizados por una gestoría, que será normalmente también la encargada de inscribir la estructura de compra-venta de la vivienda.

❖ **Los seguros:**

En los préstamos hipotecarios se suscribe un seguro de daños sobre el bien hipotecado, que cubra, como mínimo, el caso de incendio, con el fin de asegurar la conservación de su valor y la garantía que implica. Es conveniente comparar ofertas y elegir la póliza que mejor cubra las necesidades del cliente, siempre de común acuerdo con la entidad.

También hay que mencionar otras variables de seguros que se ofrecen al contratar el préstamo, como el seguro de vida o invalidez y el seguro de protección de pagos, el seguro de cobertura. En el caso de que el cliente tuviese contratado con anterioridad alguno de estos seguros se lo debe de comunicar a la entidad.

- Cuando se suscribe un préstamo con garantía hipotecaria no existe obligación legal para el prestatario de contratar un seguro. Pero las entidades de crédito frecuentemente supeditan a la concesión del préstamo a la contratación de un seguro de daños o de un seguro multirriesgo del hogar. La existencia de un seguro de daños sobre el bien permite a la entidad de crédito ofrecer condiciones económicas más ventajosas en sus préstamos.
- Las entidades de crédito pueden supeditar la concesión de un préstamo tanto a la contratación, por parte del deudor, de un seguro contra daños sobre el bien hipotecado, como a que la suma asegurada del mismo coincida con el valor de tasación del bien asegurado, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, como es el caso del suelo. El valor del suelo no debe formar parte de la suma asegurada, puesto que es un elemento no asegurable por naturaleza, dado que no se destruye ni pierde valor por la ocurrencia de los siniestros que se cubren en las pólizas de daños.
- Los seguros de daños sobre inmuebles y los seguros multirriesgos del hogar tienen un carácter plenamente indemnizatorio, es decir, solamente tienen derecho a percibir la indemnización el propietario del bien asegurado, como titular del interés, debido a que si la entidad aseguradora pagase la indemnización a cualquier otra persona no ha sufrido un deterioro o quebranto económico.
- Las entidades aseguradoras suelen comercializar los seguros de daños sobre inmuebles como seguros de carácter temporal anual renovable o como seguros de duración plurianual a prima única, ambas opciones se consideran válidas.

3.13. DERECHOS DEL CLIENTE:

Entrega gratuita tanto la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) como de la Ficha de Información Personalizada (FIPER), en las que se especifiquen, con carácter orientativo, las condiciones financieras de los préstamos y los gastos preparatorios de la operación que corren a cargo del cliente aun cuando el préstamo no llegue a firmarse.

Tiene derecho a consultar la Central de Información de Riesgos del Banco de España (C.I.R.), para comprobar las deudas con entidades de crédito que figuran a su nombre. La entidad también tiene derecho a consultar estos ficheros evaluando la capacidad de solvencia del solicitante para atender sus compromisos, no solo de garantía del bien hipotecado (esto se comentó anteriormente en el apartado 3.11). Le deben informar del resultado de la consulta a dichos ficheros si por ello se le deniega el préstamo.

El cliente tiene derecho a proponer y elegir de mutuo acuerdo con el banco o caja o cualquier entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca y la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación. También podrá acordar con la entidad la compañía aseguradora que cubrirá los riesgos que la entidad prestamista exija para la formalización del préstamo.

Por otra parte el cliente tiene derecho a conocer quiénes son y cuánto cobran los profesionales que realizarán los servicios accesorios vinculados al préstamo y la justificación de la efectiva prestación de los mismos.

Normalmente la entidad sólo aceptará el encargo de esos servicios a profesionales o empresas de su confianza, puesto que es ella la que corre con el riesgo de la operación. No obstante, desde diciembre de 2007 si el cliente aporta una tasación certificada por un tasador homologado que no esté caducada, la entidad no podrá cobrarle por una nueva tasación.

Una vez que se hayan realizado las tasaciones del inmueble y las oportunas comprobaciones, el cliente tiene derecho a que la entidad de crédito le entregue por escrito la información completa sobre las condiciones del préstamo que ha decidido concederle, en forma de una oferta vinculante que podrá incorporar o unir a la FIPER y que tendrá una validez mínima de 14 días naturales, si la entidad no accede a concederle el préstamo, deberá notificarle la denegación del mismo.

El cliente tiene el derecho a consultar el proyecto de escritura de préstamo hipotecario en la notaría al menos durante los tres primeros días hábiles anteriores a su otorgamiento y exigir al notario, en caso de que exista alguna contradicción respecto al contenido de la oferta vinculante, que haga constatar a la entidad para su debida corrección.

Por último el cliente tiene el derecho de solicitar al notario una copia de la escritura del préstamo, pagando su importe correspondiente y recibir los documentos de liquidación y justificantes de pago del préstamo hipotecario.

3.14. OBLIGACIONES DEL CLIENTE:

- Entregar la documentación requerida a la entidad de crédito sobre sus circunstancias económicas y personales. La información correcta y necesaria para que la entidad analice el riesgo de la operación, antes de concederla. El cliente también se compromete a comunicar cambios de domicilio, estado civil, régimen económico del matrimonio y otras circunstancias personales y financieras.
- Realizar una provisión de fondos (como una especie de adelanto de dinero) pactada para gastos preparatorios del contrato (gestoría, tasación,...).
- Contratación de un seguro de daños sobre el inmueble hipotecado.
- El cliente tiene la obligación de pagar las cuotas periódicas y comisiones bancarias pactadas con la entidad.
- Cualquier otra que haya pactado con la entidad como, por ejemplo, no arrendar la finca hipotecada sin su previo consentimiento si no se establece cierto nivel mínimo de renta.
- Es aconsejable conservar una copia de la escritura y de toda la documentación de las liquidaciones efectuadas.

3.15. FISCALIDAD:

Si el cliente utilizó el préstamo hipotecario en la compra o rehabilitación de su vivienda habitual, con anterioridad a 2013, la legislación actual establece una deducción en la cuota de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.) por inversión en vivienda habitual. La deducción se calcula aplicando el porcentaje que indique la ley en cada caso sobre las cantidades pagadas durante el año para la compra o rehabilitación de la vivienda habitual (cuotas del préstamo y demás gastos derivados del mismo). Algunas comunidades autónomas establecen ayudas complementarias.

Es importante tener en cuenta que el cálculo y las condiciones requeridas para disfrutar del ahorro fiscal pueden cambiar en el futuro.

3.16. TRASLADO DE LA HIPOTECA A OTRA ENTIDAD DE CRÉDITO:

Cuando se dispone de un préstamo hipotecario, en cualquier momento el cliente tiene el derecho a intentar renegociar condiciones más favorables con la entidad mediante lo que se denomina una novación modificada. En cualquier caso, siempre puede llevarse el préstamo hipotecario a otra entidad (lo que se llama subrogación) que ofrezca otras condiciones de tipo de interés o plazo del préstamo que le puedan interesar al cliente más que las anteriores pactadas. Para ello, no es

necesario el consentimiento de la entidad de crédito inicial, ni que la posibilidad de amortización anticipada conste en el préstamo hipotecario. No obstante, la entidad de crédito original puede evitar la subrogación si iguala o mejora la oferta de la segunda entidad (a esto se le denomina “enervar la subrogación”) la entidad acreedora dispone de un plazo para enervar de quince días, a contar desde la notificación notarial, debiendo comparecer ante el notario manifestando su intención, que debe refrendar en diez días hábiles mediante la entrega al deudor por escrito de una oferta vinculante de igualación o mejora.

Para que entregue los efectos de subrogación bastará que la nueva entidad pague a la suya el importe pendiente del préstamo así como los intereses devengados y las comisiones exigibles y se formalice la subrogación en escritura pública ante notario.

Hay que tener en cuenta que ambas opciones (novación y subrogación) tienen un coste, que suele ser mayor en el caso de subrogación. Algunos de los gastos que conllevan están limitados por ley (Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; disposición adicional primera de la Ley 36/2003 de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica).

Cuando se trata de préstamos hipotecarios que se formalizan antes del 9 de diciembre de 2007, o cuando, siendo posterior el préstamo, no reúna los requisitos que se señalan en el punto siguiente, y el cliente subroga a otra entidad en este préstamo, las comisiones de cancelación se rigen las siguientes normas:

- Si el préstamo objeto de subrogación es atipo de interés variable y se contrató después del 27 de abril de 2003, la comisión de cancelación anticipada (también llamada de amortización anticipada subrogatoria) no puede ser mayor del 0.5% (disposición adicional primera de la Ley 36/2003)
- Si por el contrario, el préstamo es a tipo de interés variable anterior a dicha fecha, la comisión no puede ser mayor del 1% (artículo 3 de la Ley 2/1994).

En las hipotecas a tipo de interés fijo, la comisión de cancelación anticipada no está limitada legalmente. Aunque el Gobierno recomendó en octubre de 1996 que las entidades de crédito rebajaran estas comisiones bancarias hasta un máximo del 2.5% del capital pendiente de amortización cuando se trate de una subrogación de otra entidad en la que el préstamo se pase a tipo de interés variable, y siempre que el capital inicial fuese inferior a 240.000 euros.

Cuando se trata de préstamos hipotecarios (sea a tipo de interés fijo o variable) formalizado a partir del 9 de diciembre de 2007, la hipoteca recae sobre una vivienda y el prestatario (deudor) es una persona física, las entidades sólo podrán cobrar, por amortización anticipada (artículo 7, 8 y 9 de la Ley 41/2007) y si así lo hubieran pactado, una cantidad en concepto de compensación por desistimiento y otra en concepto de compensación por riesgo de interés.

Los importes que las entidades podrán cobrar en concepto de compensación por desistimiento no podrán ser superiores:

- Al 0.5% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de vida de la operación.
- Al 0.25% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce en un momento posterior al indicado en el guion anterior.
- Si se hubiese acordado con la entidad una compensación inferior a las indicadas, la compensación a percibir será la pactada.

La compensación por tipo de interés se rige por las siguientes reglas:

- En los préstamos a tipo variable, cuya revisión se produzca cada doce meses o menos, la entidad no podrá percibir nada por este concepto.
- En otros casos, el importe por este concepto será el pactado con la entidad, pero su cobro sólo será posible si la cancelación supone una pérdida para la entidad, lo que normalmente ocurrirá cuando los tipos de mercado sean menores que el que está el cliente pagando.

A la hora de plantearse un cambio de préstamo, una buena idea sería comprar el coste efectivo remanente de la hipoteca actual y la T.A.E. de la nueva. La T.A.E. que debe figurar en la oferta vinculante de la nueva hipoteca, incluirá el importe de la comisión de cancelación o de la compensación por desistimiento del préstamo objeto de subrogación (apartado 7 c de la Norma 13ª de la Circular del Banco de España 5/2012 de 27 de junio).

3.17. LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO:

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil, para que la hipoteca quede válidamente constituida es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Esto hace necesario la intervención de un Notario para la formalización en documento público.

- Las escrituras públicas del préstamo contendrán cláusulas financieras con un contenido mínimo ajustado a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada (FIPER). Las demás cláusulas no pueden desvirtuar el contenido de aquellas cláusulas financieras.
- A la hora de elegir notario, se estará dispuesto en el Reglamento de la organización y régimen del notario.
- El cliente puede examinar el proyecto de escritura de préstamo en la notaría al menos durante los tres días hábiles anteriores al otorgamiento.
- El notario denegará la autorización del préstamo si este no cumple la normativa de aplicación y deberá:
 - Comprobar si el cliente recibió con antelación y correctamente la Ficha de Información Personalizada (FIPER) y si hay discrepancias entre el contrato y la oferta vinculante.

- Comprobar si el cliente fue informado sobre los instrumentos de cobertura del tipo de interés, sobre las posibles cláusulas suelo y techo, y sobre que los tipos de interés variable no están influidos por la entidad y sean calculados a coste de mercado y con un procedimiento matemático justo.
 - Además de todo lo mencionado, el notario advertirá al cliente de forma expresa si el tipo de interés de referencia no es uno de los oficiales, o si el tipo aplicable en el período inicial es inferior al que resultaría de aplicar el variable pactado para periodos posteriores, o también si hay límites a la variación del tipo de interés.
 - Advertir del posible aumento relevante de las cuotas, consecuencia de periodos de carencia y su finalización, así como de su previsible evolución en caso de pactarse cuotas crecientes.
 - También debe de informar de la eventual obligación de satisfacer a la entidad sumas en concepto de compensación por desistimiento o por riesgo de tipo de interés.
 - Advertir al cliente del riesgo de fluctuación del tipo de cambio
 - Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras implican comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las financieras.
 - Informar al cliente del coste de su intervención.
- Si el Notario decide denegar la autorización del préstamo o la inscripción de alguna cláusula, lo plasmará en un escrito motivado y su decisión podrá recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notario.

3.18. LA REUNIFICACIÓN DE DEUDAS:

Actualmente pueden verse multitud de anuncios en los medios de comunicación ofreciendo reunificar todas las deudas y reducir el coste total de dichas financiaciones.

Esta práctica de reunificación se viene ejerciendo desde hace muchos años, los bancos, cajas de ahorro y cooperativas de crédito, desde siempre, ante riesgos de impago o problemas anunciados por sus deudores para hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones, ofrecen alternativas a sus clientes para modificar las condiciones de pago pactadas y superar una dificultad sobrevenida a la hora de satisfacer sus diversos pagos.

La fórmula suele consistir en ampliar el préstamo hipotecario existente o bien concretar uno nuevo, y con los nuevos fondos obtenidos devolver anticipadamente los saldos pendientes del resto de préstamo. De esta forma se pasa a pagar una solo cuota, en lugar de varias como se tenían anteriormente.

3.19. CLAUSULAS SUELO:

Una clausula suelo es una condición del banco que impiden a los hipotecados beneficiarse de las caídas del Euribor en la cuota que pagan cada mes, esta cláusula establece un tipo de interés mínimo a pagar. La cláusula aparece en los contratos hipotecarios como límites a la aplicación del interés variable, límite de la variabilidad o tipo de interés variable.

La sentencia concluye que las clausulas suelo son parte inescindible del interés nominal del préstamo, por lo que forman parte del objeto principal del contrato, y además que las cláusulas relativas al objeto principal del contrato son condiciones generales de la contratación.

Hay ocasiones en las que el banco puede aplicar además una clausula techo en el contrato hipotecario, esto significa que se fija un tipo máximo y aunque el Euribor suba por encima de este límite, el hipotecado pagará el interés máximo establecido por contrato.

3.20. EURIBOR:

El Euribor es un índice de referencia que se publica diariamente y que indica el tipo de interés promedio, que se calcula hallando la media del precio de los préstamos de los distintos bancos europeos. Cada día laborable, estos bancos envían su tipo de interés. Cuando se han recogido todos los valores de los distintos tipos de interés de los bancos, entonces se elimina el 15% más bajo y el 15% más alto, y después se halla la media del 70% de los valores restantes y se redondea hasta obtener una cifra de tres decimales.

Para calcular las hipotecas se utiliza el último valor publicado del Euribor a un año, su media mensual, o bien la media mensual del Euribor semestral. Todo ello es lo que condiciona también la evolución de las hipotecas.

3.21. TASA ANUAL EQUIVALENTE:

La T.A.E. es un indicador que, en forma de tanto por ciento anual, revela el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero, ya que incluye el interés y los gastos y comisiones bancarias. La T.A.E. se diferencia del tipo de interés en que éste no recoge ni los gastos ni las comisiones, sino que solo recoge la compensación que recibe el propietario del dinero por cederlo temporalmente.

El cálculo de la tasa anual equivalente está basado en el tipo de interés compuesto y en la hipótesis de que los intereses obtenidos se vuelven a invertir al mismo tipo de interés.

3.21.1. ¿PARA QUÉ SIRVE?

La T.A.E. es muy útil porque permite comparar distintos productos u opciones de inversión, con independencia de sus condiciones particulares. Esto es así especialmente entre productos de igual naturaleza, en los que los restantes elementos, y en particular el riesgo que tienen, son idénticos.

A la hora de comparar préstamos, tenemos que distinguir dos situaciones: antes de contratar el préstamo y una vez que ya estamos devolviéndolo.

Antes de que se contrate un préstamo hipotecario, el indicador clave es la Tasa Anual Equivalente (T.A.E.)

Una vez que se dispone del préstamo nuestro indicador sólo debería tener en cuenta lo que nos queda por pagar del préstamo. Podemos definir ahora un nuevo indicador, el Coste Efectivo Remanente (C.E.R.), que representa el coste efectivo correspondiente al tiempo que nos queda para la total amortización o devolución del préstamo. En el cálculo de este concepto únicamente se tienen en cuenta los pagos que tenemos que hacer hasta el vencimiento.

3.21.2. ¿DÓNDE DEBE FIGURAR?

Las entidades están obligadas a informar sobre la TAE, (o el CER, según corresponda) de sus operaciones en la publicidad que hagan de sus productos, en los contratos que formalicen con sus clientes, en las ofertas vinculantes que realicen y en los documentos de liquidación de operaciones activas y pasivas.

CAPITULO 4

APLICACIÓN PRACTICA: UNA COMPARATIVA ENTRE LAS DISTINTAS ENTIDADES FINANCIERAS

4.1. INTRODUCCIÓN:

Una hipoteca es el tipo de préstamo más utilizado cuando compramos una vivienda. En este préstamo, la vivienda forma parte de la garantía, así como los recursos económicos del préstamo para afrontarlo. Para contratar una hipoteca, primero se analizan los ingresos. Lo ideal es que la cuota mensual suponga como mucho un tercio de los ingresos mensuales descontados los gastos. Además, es recomendable tener ahorrado al menos un 20% o 25% de precio de la vivienda y otro 10% añadido para los gastos asociados.

Una pregunta importante que se hacen los clientes cuando van a solicitar una hipoteca es: ¿a qué costes me enfrento cuando contrato una hipoteca? Son tres, los intereses, los gastos asociados y las comisiones.

Antes de nada es importante saber las modalidades de hipotecas que existen según el tipo de interés. Son tres:

- Las de interés variable: el tipo de interés está compuesto por un índice de referencia, por ejemplo, el Euribor a un año más un diferencial fijo. En este caso, el tipo de interés se revisa habitualmente cada seis meses o cada año para reflejar los cambios en el índice de referencia. Con esta modalidad, el coste será superior cuando los tipos suban e inferior cuando bajen.
- Las de interés fijo: en este caso, tanto la cuota mensual como el tipo de interés son iguales durante todo el plazo del préstamo. La ventaja es que cada mes se paga la misma cuota, aunque los tipos de interés del mercado suban o bajen. Sin embargo, en comparación con las hipotecas de tipo variable, el interés inicial es mayor y el plazo de devolución es menor.
- La tercera opción es la más habitual, las hipotecas con un tipo mixto, es decir es fijo durante una parte del plazo y variable el resto.

El segundo coste en la compra y la financiación de una vivienda son los gastos asociados que siempre asume el comprador. Estos gastos son:

- De notario y de Registro de la Propiedad
- Los impuestos por la compraventa
- El impuesto por la formalización del propio préstamo hipotecario
- Gastos de tasación o valoración del inmueble

- Y honorarios de la gestoría por todos los trámites

Actualmente estos gastos suelen suponer en torno al 10% del préstamo solicitado.

El tercer coste son las comisiones. Las más frecuentes son:

- La comisión de apertura, que suele ser un porcentaje de la cantidad prestada y la comisión por desistimiento también llamada cancelación anticipada total o parcial, en caso de que adelantes el pago de la hipoteca antes del plazo pactado.
- Por último y una de las cosas más importantes a tener en cuenta a la hora de contratar una hipoteca, comparar ofertas entre diferentes bancos, utilizando la TAE. La TAE o tasa anual equivalente es el coste real de la hipoteca e incluye el interés, los gastos y las comisiones y tiene en cuenta los plazos y la frecuencia de los pagos. Si comparamos las TAEs realmente sabremos qué banco hace la mejor oferta. Pero hay que tener en cuenta que la TAE es variable en las hipotecas a tipo variable, lo que hace imposible conocerla con certeza pues depende de la evolución del tipo de interés. Como resumen a la hora de contratar una hipoteca se debe de tener en cuenta el ahorro inicial y los ingresos netos antes de contratarla. Se debe de informar sobre las diferentes modalidades de préstamo hipotecario, comparar ofertas y sobre todo tener en cuenta el TAE o TAE variable y no sólo en la cuota mensual. Por lo tanto en este cuarto punto se va a desarrollar una comparativa de tres entidades financieras distintas para comparar estas condiciones y ver cuál de ellas es la más adecuada para contratar.

4.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CON TIPO DE INTERÉS VARIABLE:

En este punto se va a desarrollar una comparativa de tres entidades financieras distintas para comparar las condiciones y cuál sería la más adecuada para contratar.

- Se va a usar amortización por el método francés con términos amortizativos constantes.
- El horizonte temporal aplicado en las tres simulaciones es de 25 años.
- El importe del préstamo asciende a 104.000€ que corresponden al 80% del valor de tasación de la vivienda (130.000€).

4.2.1. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO SANTANDER:

- Importe del préstamo (C_0) → 104.000€
- Horizonte temporal (n) → 25 años
- Tanto interés nominal (TIN) → 0,99% el primer año
- i_{12} → $0,0099/12 = 0,000825$

$$104.000 = a * a_{300-i_{12}}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) primer año (a) → 391,48€

$$C_1 = a * a_{288-i_{12}}$$

- Capital pendiente inicio año uno (C₁) → 100.315,19€
- Tipo de interés nominal a partir del segundo año:
 - Euribor + 0,99% → Euribor a fecha 02/03/2017 es de -0,106%
- J'₁₂ → 0,88%
- l'₁₂ → 0,0088/12 = 0,00073667

$$100.315,19 = a' * a_{288-i_{12}}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) segundo año (a') → 386,70€ (cuota a pagar el resto de años si el Euribor no sufriera ningún cambio a lo largo de todo el horizonte temporal)
- Gastos iniciales (4.776.63 €)
 - Comisión de apertura → 0,50% sobre el principal del préstamo (520€)
 - Impuestos → 1.871,38€
 - Costes de tasación → 447,70€
 - Gastos de gestoría → 429,55€
 - Gastos de notaría → 948€
 - Registro de propiedad → 560€
- Gastos periódicos prepagables (757,85€)
 - Seguro multirriesgo hogar → 220€
 - Seguro de vida → 537,85€

Cálculo de la TAE:

$$104.000 = 4776.63 + 391,48 * a_{12-i_{12}} + 386,70 * a_{288-i_{12}} * (1+i)^{-1} + 757,85 * a_{25-i} * (1+i)$$

$$\circ \text{ Con } i_{12} = \sqrt[12]{1+i} - 1 \rightarrow i = 2,65\%$$

(Anexo 1)

4.2.2. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO BBVA:

- Importe del préstamo (C_0) \rightarrow 104.000€
- Horizonte temporal (n) \rightarrow 25 años
- Tanto interés nominal (TIN) \rightarrow 1,75% (durante los 24 primeros meses)
- $i_{12} \rightarrow 0,0175/12 = 0,0014583$

$$104.000 = a * a_{300-i_{12}}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) primer año (a) \rightarrow 428,26€

$$C_2 = a * a_{276-i_{12}}$$

- Capital pendiente inicio año dos (C_2) \rightarrow 97.249,21€
- Tipo de interés nominal a partir del tercer año (TIN):
 - Euribor + 1,75% \rightarrow Euribor a fecha 02/03/2017 es de -0,106%
- $J'_{12} \rightarrow 1.64\%$
- $i'_{12} \rightarrow 0,0164/12 = 0,00137$

$$97.249,21 = a' * a_{276-i'_{12}}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) tercer año (a') \rightarrow 423,39€ (cuota a pagar el resto de años si el Euribor no sufriera ningún cambio a lo largo de todo el horizonte temporal)
- Gastos iniciales (7.246,61€)
 - Impuestos \rightarrow 2.168,40€
 - Costes de tasación \rightarrow 356,95€
 - Gastos de gestoría \rightarrow 435,60€
 - Gastos de notaría \rightarrow 948€
 - Registro de propiedad \rightarrow 472,63€
 - Seguro de protección de pagos \rightarrow 2.865,03€
- Gastos periódicos prepagables (134,29€)
 - Seguro multirriesgo hogar \rightarrow 134,29€

Cálculo de la TAE:

$$104.000 = 7.246,96 + 134,29 * a_{25-i} * (1 + i) + 428,26 * a_{24-i_{12}} + 423,39 * a_{276-i_{12}} * (1 + i)^{-2}$$

○ Con $i_{12} = \sqrt[12]{1 + i} - 1 \rightarrow i = 2,55\%$

(Anexo 2)

4.2.3. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO ING DIRECT:

- Importe del préstamo (C_0) $\rightarrow 104.000\text{€}$
- Horizonte temporal (n) $\rightarrow 25$ años
- Tanto interés nominal (TIN) $\rightarrow 0,99\%$ el primer año
- $i_{12} \rightarrow 0,0099/12 = 0,000825$

$$104.000 = a * a_{300-i_{12}}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) primer año (a) $\rightarrow 391,48\text{€}$

$$C_1 = a * a_{288-i_{12}}$$

- Capital pendiente inicio año uno (C_1) $\rightarrow 100.315,19\text{€}$
- Tipo de interés nominal a partir del segundo año (TIN):
 - Euribor + 0,99% \rightarrow Euribor a fecha 02/03/2017 es de -0,106%
- $J'_{12} \rightarrow 0,88\%$
- $l'_{12} \rightarrow 0,0088/12 = 0,00073667$

$$100.315,19 = a' * a_{288-i_{12}}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) segundo año (a') $\rightarrow 386,70\text{€}$ (cuota a pagar el resto de años si el Euribor no sufriera ningún cambio a lo largo de todo el horizonte temporal)
- Gastos iniciales (4.694,49 €)
 - Comisión de apertura $\rightarrow 0\%$
 - Impuestos $\rightarrow 2235\text{€}$

- Costes de tasación → 329€
- Gastos de gestoría → 446,73€
- Gastos de notaría → 1.208,48€
- Registro de propiedad → 475,28€
- Gastos periódicos prepagables
 - Seguro hogar → 236,40€
 - Seguro de vida → 22,78€/mes

Cálculo de la TAE:

$$104.000 = 4.694,49 + 236,40 * a_{25-i} * (1 + i) + 22,78 * a_{300-i12} * (1 + i12) + 391,48 * a_{12-i12} + 386,70 * a_{288-i12} * (1 + i)^{-1}$$

○ Con $i_{12} = \sqrt[12]{1 + i} - 1 \rightarrow i = 2,20\%$

(Anexo 3)

4.3. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CON TIPO DE INTERÉS FIJO:

Del mismo modo que el punto anterior, en este punto se va a desarrollar una comparativa de dos de las entidades financieras y se van a comparar ambos préstamos hipotecarios para ver cuál de los dos es el más adecuado de contratar con un tipo de interés fijo.

- Se va a usar amortización por el método francés con términos amortizativos constantes.
- Para ambas entidades financieras el importe del préstamo asciende a 104.000€ correspondiente al 80% del valor de tasación de la vivienda (130.000€).

4.3.1. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO SANTANDER:

- Importe del préstamo (C_0) → 104.000€
- Horizonte temporal (n) → 25 años
- Tanto interés nominal (TIN) → 2,25%
- $i_{12} \rightarrow 0,0225/12 = 0,001875$

$$104.000 = a * a_{300-i12}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) (a) → 453,58€
- Gastos iniciales (5.375,25€)

- Comisión de apertura → 1% sobre el principal del préstamo (1.040€)
- Impuestos → 1.950€
- Costes de tasación → 447,70€
- Gastos de gestoría → 429,55€
- Registro propiedad → 560€
- Gastos de notaría → 948€
- Gastos anuales prepagables (757,85€)
 - Seguro multirriesgo hogar → 220€
 - Seguro de vida → 537,85€

Cálculo de la TAE:

$$104.000 = 5.375,25 + 453,58 * a_{300-i12} + 757,85 a_{25-i} * (1 + i)$$

- Con $i_{12} = \sqrt[12]{1 + i} - 1 \rightarrow i = 4,03\%$

(Anexo 4)

4.3.2. PRÉSTAMO HIPOTECARIO BANCO BBVA:

- Importe del préstamo (C_0) → 104.000€
- Horizonte temporal (n) → 25 años
- Tanto interés nominal (TIN) → 3%
- $i_{12} \rightarrow 0,03 / 12 = 0,0025$

$$104.000 = a * a_{300-i12}$$

- Cuota mensual (término amortizativo) (a) → 493,18€
- Gastos iniciales (9.772,13€)
 - Comisión de apertura → 1.100€
 - Impuestos → 2.168,40€
 - Costes de tasación → 356,95€
 - Gastos de gestoría → 435,60€
 - Registro propiedad → 472,63€
 - Gastos de notaría → 948€
 - Seguro de protección de pagos → 4.290,55€
- Gastos anuales (134,29€)
 - Seguro multirriesgo hogar → 134,29€

Cálculo de la TAE:

$$104.000 = 9.772,13 + 493,18 * a_{300-i} + 134,29 * a_{25-i} * (1 + i)$$

○ Con $i_{12} = \sqrt[12]{1 + i} - 1 \rightarrow i = 4,22\%$

(Anexo 5)




CAPITULO 5

CONCLUSIÓN

Cuando contratamos un préstamo hipotecario hay que tener en cuenta cuantiosos aspectos. El primero en el cual puntualizamos es el tipo de interés nominal, también conocido por sus siglas TIN. En la mayoría de los préstamos hipotecarios el TIN se mide tomando como referencia el Euribor a seis meses o a un año y añadiendo un diferencial. Asimismo también es importante el horizonte temporal del préstamo hipotecario ya que si este horizonte temporal es más extenso la cuota mensual a pagar es menor que si el horizonte temporal es menor, ya que la cuota a pagar todos los meses sería mayor. No obstante se debe de tener en cuenta que al estar más años pagando el préstamo hipotecario los intereses a pagar también son más elevados. Por otra parte también es importante prestar especial atención a los gastos y las comisiones, las más importantes son la comisión de apertura y la comisión por desistimiento entre otras. Además de todo esto y lo más importante que se debe comparar de un préstamo hipotecario a otro es la tasa anual equivalente, también conocida por sus siglas TAE. La TAE indica el coste real de lo que pagamos por el dinero prestado en términos porcentuales, incluyendo no solo el tipo de interés del préstamo año a año (TIN), sino también otros gastos relacionados con la hipoteca como, por ejemplo, los seguros de vinculación, los gastos de tasación, los gastos de gestoría, los aranceles registrales y los impuestos.



Para poder percibir cómo está el mercado hipotecario español se han tomado tres entidades financieras diferentes y se han comparado los préstamos hipotecarios que ofertan actualmente estas entidades tanto a interés atipo variable como a tipo de interés fijo.

Primero vamos a comparar en las entidades financieras a un tipo de interés nominal variable:

ENTIDAD BANCARIA	IMPORTE DEL PRÉSTAMO (C ₀)	HORIZONTE TEMPORAL (n)	TIPO DE INTERÉS NOMINAL VARIABLE(i)	GASTOS INICIALES	GASTOS ANUALES	TAE
 Santander	104.000€	25 AÑOS	EURIBOR + 0,99%	4.776,63€	757,85€	2,65%
 BBVA	104.000€	25 AÑOS	EURIBOR + 1,75%	7.246,61€	134,29€	2,55%
 ING DIRECT	104.000€	25 AÑOS	EURIBOR + 0,99%	4.694,49€	509,76€	2,20%

Una vez hecho los cálculos de los tres préstamos hipotecarios de las distintas entidades de crédito observamos la TAE, ya que con el cálculo de la TAE podemos comparar los productos financieros llevándolos al mismo escenario temporal y teniendo en cuenta todas las condiciones. Por lo tanto observamos como banco ING Direct tiene una TAE del 2,20% inferior a las del banco Santander y el banco BBVA por lo tanto esto quiere decir, que una vez incorporados los gastos, las comisiones, los intereses y el plazo, el gasto de este préstamo es menor que en las otras entidades por lo tanto sería el más adecuado de contratar.

Por último comparamos dos entidades financieras con tipo de interés nominal fijo:

ENTIDAD BANCARIA	IMPORTE DEL PRÉSTAMO (C_0)	HORIZONTE TEMPORAL (n)	TIPO DE INTERÉS NOMINAL FIJO (i)	GASTOS INICIALES	GASTOS ANUALES	TAE
 Santander	104.000€	25 AÑOS	2,25%	5.375,25€	757,85€	4,03%
 BBVA	104.000€	25 AÑOS	3%	9.772,13€	134,29€	4,22%

Comparando el banco Santander y el banco BBVA vemos como la TAE del banco Santander es menor que el banco BBVA, esto es debido a que el tipo de interés nominal y los gastos iniciales que conlleva contratar un préstamo hipotecario en el banco BBVA son mucho más elevados en este caso que en el banco Santander por lo tanto hace que la TAE sea superior a la otra entidad financiera.

Para concluir, y habiendo analizado las características de los distintos préstamos hipotecarios de forma cualitativa y cuantitativa, podemos observar como resulta en apariencia más atractivo contratar una hipoteca a tipo variable que a tipo fijo, como se ha podido ver anteriormente en el análisis cuantitativo, aunque esto puede cambiar si hay subidas importantes de los tipos de interés de referencia y que la mejor opción de tipo de interés variable para contratar sería con la sucursal ING Direct ya que su TAE es más recomendable ya que en iguales condiciones de importe solicitado y horizonte temporal es la entidad que mejores condiciones tiene a la hora de pagar gastos, comisiones e intereses.

BIBLIOGRAFÍA

Gonzáles Catalá, Vicente: Introducción a las operaciones financieras, bancarias y bursátiles. Ed. Tebar Flores (1984).

Gonzáles Catalá, Vicente: Análisis de las operaciones financieras bancarias y bursátiles. Ed. de las ciencias sociales (1995).

“Características de los préstamos hipotecarios en España”,

<http://www.finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/prestamoshipotecarios.html>

“¿Qué es una hipoteca?”,

<https://www.youtube.com/watch?v=KkBW6vhmGMg>

“Amortización de préstamos”,

<http://www.todoprestamos.com/hipotecas/amortizacion-prestamos/>

“Diferencia entre préstamo y crédito”,

<http://www.finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/diferenciaprestamoycredito.html>

“Tasa Anual Equivalente”

http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Tipos_de_Interes/Tasa_Anual_Equiv/Ejemplo_TAE_pre_49987eab20f2a41.html

“Banco de España”,

<http://www.bde.es/clientebanca/productos/hipotecas.htm>

“Clausulas suelo”

<https://www.youtube.com/watch?v=NGUSR6FcrNI>

http://economia.elpais.com/economia/2016/04/08/actualidad/1460111015_723548.html

“Euribor”,

<https://www.bbva.es/general/finanzas-vistazo/hipotecas/evolucion-euribor/index.jsp>

“Banco Santander”,

<https://www.bancosantander.es/es/particulares/hipotecas/hipoteca-variable>

<https://www.bancosantander.es/es/particulares/hipotecas/hipoteca-fija>

“Banco BBVA”,

<https://www.bbva.es/particulares/hipotecas-prestamos/hipotecas/index.jsp>

“Banco ING Direct”,

<https://www.ingdirect.es/hipotecas/simulador/>

“Aspectos a tener en cuenta a la hora de contratar una hipoteca”,

<http://www.ennaranja.com/economia-facil/siete-aspectos-tener-en-cuenta-la-hora-de-contratar-una-hipoteca/>

ANEXOS

Anexo 1:

C0	Jk	Diferecial primer año	Jkreal	ikreal
104000	0,99%	0,0000%	0,99%	0,08250%
n1	an1i12	termino amortizativo (a)		
300	265,6607384	391,48 €		
C1	an2i12	Euribor	J'k	i`k
100.315,19 €	256,2481464	-0,11%	0,88%	0,00073667
n2	an1i'12	termino amortizativo (a')		
288	259,4138662	386,70 €		
Gastos Iniciales		Gastos periódicos prepagables		
Tasación	447,70 €	Seguro hogar	220,00 €	
Gestoría	429,55 €	Seguro amortización	537,85 €	
Notaría	948,00 €	TOTAL	757,85 €	
Registro	560,00 €			
Com. Apertura	520,00 €			
Impuestos	1.871,38 €			
Seguros iniciles	- €	No hay		
TOTAL	4.776,63 €			
CALCULO DE LA TAE				
i	i12	a12i12	a288i12	a25i
2,65%	0,002180959	11,83160251	213,68529	18,1146972
Gastos iniciales	Seguros	A		
4776,63	757,85 €	104.000,00 €		

Anexo 2:

C0	Jk	Diferencial dos primeros años	Jkreal	ikreal
104000	1,75%	0,0000%	1,75%	0,14583%
n1	an1i12	termino amortizativo (a)		
300	242,8427467	428,26 €		
C2	an2i12	Euribor	J'k	i`k
97.249,21 €	227,0794849	-0,11%	1,64%	0,00137
n2	an1i12	termino amortizativo (a')		
276	229,6893425	423,39 €		
Gastos Iniciales		Gastos periódicos prepagables		
Tasación	356,95 €	Seguro Hogar	134,29 €	
Gestoría	435,95 €	Seguro Amortizacion	- €	Se pagan en 0
Notaría	948,00 €	TOTAL	134,29 €	
Registro	472,63 €			
Com. Apertura	- €			
Impuestos	2.168,40 €			
Seguros iniciales	2.865,03 €			
TOTAL	7.246,96 €			
CALCULO DE LA TAE				
i	i12	a24i12	a276i12	a25i
2,55%	0,002103848	23,38019221	209,202762	18,3110118
Gastos iniciales	Seguros	A		
7246,96	134,29 €	104.000,00 €		

Anexo 3:

C0	Jk	Diferencial primer año	Jkreal	ikreal	
104000	0,99%	0,0000%	0,99%	0,08250%	
n1	an1i12	termino amortizativo (a)			
300	265,6607384	391,48 €			
C1	an2i12	Euribor	J'k	i`k	
100.315,19 €	256,2481464	-0,11%	0,88%	0,00073667	
n2	an1i'12	termino amortizativo (a')			
288	259,4138662	386,70 €			
Gastos Iniciales		Seguros periódicos prepagables			
Tasación	329,00 €	Seguro hogar anual	236,40 €		
Gestoría	446,73 €	Seguro vida mensual	22,78 €		
Notaría	1.208,48 €				
Registro	475,28 €				
Com. Apertura	- €	No hay			
Impuestos	2.235,00 €				
Seguros iniciles	- €	No hay			
TOTAL	4.694,49 €				
CALCULO DE LA TAE					
i	i12	a12i12	a288i12	a25i	a300i12
2,20%	0,001817215	11,85945115	224,0741974	19,0669882	231,1045881
Gastos iniciales	Seguros A	Seguros M	A		
4694,49	236,40 €	22,78 €	104.000,00 €		

Anexo 4:

Santander Tipo de interés Fijo.				
J12	i12			
2,25%	0,001875			
C0	n1	an1i12	a	
104.000,00 €	300	229,289067	453,58 €	
Gastos Iniciales				
Com. Apertura	1.040,00 €			
Impuestos	1.950,00 €			
Tasación	447,70 €			
Gestoría	429,55 €			
Notaría	948,00 €			
Registro	560,00 €			
Total	5.375,25 €			
Gastos anuales				
Seguro hogar	220,00 €			
Seguro vida	537,85 €			
Total	757,85 €			
Cálculo del Tanto Anual Efectivo				
i (TAE)	i12	a300i12	a25i	A
4,03%	0,003295229	190,361848	15,5780306	104.000,00 €

Anexo 5:

BBVA Tipo de interés Fijo.				
J12	i12			
3,00%	0,0025			
C0	n1	an1i12	a	
104.000,00 €	300	210,876453	493,18 €	
Gastos Iniciales				
Com. Apertura	1.100,00 €			
Impuestos	2.168,40 €			
Tasación	356,95 €			
Gestoría	435,60 €			
Registro	472,63 €			
Notaría	948,00 €			
Seguro pagos	4.290,55 €			
Total	9.772,13 €			
Gastos anuales				
Seguro hogar	134,29 €			
Total	134,29 €			
Cálculo del Tanto Anual Efectivo				
i (TAE)	i12	a300i12	a25i	A
4,22%	0,00344906	186,729216	15,2677849	104.000,00 €