



Universidad de Valladolid

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

Trabajo de Fin de Grado

Grado en Administración y Dirección de Empresas

Análisis de préstamos y su valoración

Presentado por:

Javier Redondo Alonso

Valladolid, 28 de junio de 2018

RESUMEN

En este trabajo se realiza un estudio de los préstamos explicando las características de esta operación financiera. A continuación se estudian en profundidad los microcréditos y los préstamos hipotecarios. En ambos casos se analizan las características generales de cada uno de ellos, incidiendo de manera especial en el cálculo de la TAE y finalizando con un supuesto práctico. En el caso de los microcréditos se pueden encontrar casos de TAE superior al 1000%, también se ve cómo se necesita una regulación más estricta. En los préstamos hipotecarios se analizan los préstamos a tipo de interés variable o fijo realizando una comparación entre ambos. Se estudia el cálculo del TAE teniendo en cuenta la cantidad de gastos generados por un préstamo hipotecario. Finalmente, tras observar los resultados, se puede concluir que con la situación actual, es preferible optar por unos intereses variables.

ABSTRACT

In this work, a study of the loans is carried out explaining the characteristics of this financial operation. Microcredits and mortgage loans are studied in depth. In both cases, the general characteristics of each of them are analysed, affecting in a special way the calculation of the APR and ending with a practical assumption. In the case of microcredits, you can find cases of APR higher than 1.000%, you also see how stricter regulation is needed. Mortgage loans are analysed for loans at a variable or fixed interest rate, making a comparison between the two. The calculation of the APR is studied considering the amount of expenses generated by a mortgage loan. Finally, after observing the results, it can be concluded that with the current situation, it is preferable to opt for a variable interest.

PALABRAS CLAVE: préstamo, microcrédito, TAE, tipo de interés variable y fijo.

CLASIFICACIÓN JEL: E43, G12 y G21.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. LOS PRÉSTAMOS.....	3
2.1 La clasificación de los préstamos.....	4
2.2 Los elementos de un préstamo.....	5
2.3 La tasa anual equivalente o TAE.....	7
3. LOS MICROCRÉDITOS.....	9
3.1 Los orígenes de los microcréditos.....	9
3.2 Las características de los microcréditos.....	10
3.3 Regulación de los microcréditos.....	11
3.4 El problema con la TAE.....	13
3.5 Caso práctico de los microcréditos.....	14
4. LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	17
4.1 Modalidades de préstamos hipotecarios.....	18
4.2 Gastos asociados.....	21
4.3 Productos asociados.....	23
4.4 La TAE y el tipo de interés efectivo.....	24
4.4.1 La TAE.....	24
4.4.2 El tipo de interés efectivo.....	26
4.5 Caso práctico de préstamos hipotecarios.....	27
5. CONCLUSIONES.....	31
BIBLIOGRAFÍA.....	33

Índice de tablas

Tabla 2.1: Cuadro de amortización y tipo de interés	6
Tabla 3.1: Intereses y TAE de los microcréditos	15
Tabla 4.1: Diferentes escenarios del préstamo hipotecario.....	29
Tabla 4.2: Evolución del EURIBOR.....	30

Índice de gráficos

Gráfico 3.1: Evolución de la TAE y del total a devolver microcrédito	15
Gráfico 3.2: Gastos de demora	16
Gráfico 4.1: Evolución de la cuota de amortización y la cuota de intereses	29

1. INTRODUCCIÓN

Actualmente, todo el mundo tiene una serie de sueños que desean cumplir, independientemente de sus ingresos financieros, como puede ser tener un coche, una casa, viajar, etc. Estos objetivos son perfectamente alcanzables siempre y cuando se sepa gestionar su dinero, al mismo tiempo que tenga en cuenta la posibilidad de pedir dinero cuando lo necesite y aprovecharse de las ventajas que existe al realizar esta operación. Esa financiación está muy presente tanto en la vida cotidiana como en el ámbito profesional.

Existe una amplia variedad de maneras de conseguir financiación en caso de necesidad, aunque una de las más usadas son los préstamos, por esa razón tiene una importancia muy elevada en el mundo. No obstante, los microcréditos son otra posibilidad de financiación para obtener una rápida liquidez y hacer frente a imprevistos de última hora. Además, los microcréditos se han convertido en una de las opciones que más han incrementado en los últimos años.

Este trabajo se va a centrar en el microcrédito online y los préstamos hipotecarios. Ambas opciones de financiación pueden llegar a ser complejas y hay que estar seguros del acuerdo al que se llega, tanto de las características de ambos, como las consecuencias de atrasarse en la devolución de la cantidad que ha sido prestada. Por tanto, hay que saber obtener el valor de un préstamo, ya sea al tanto de mercado que indica o al tanto por ciento que nos exija la entidad. Esta valoración es muy importante, ya que en los mercados de capitales los tipos de interés no son constantes, sino que varían continuamente por muchos factores.

Uno de los préstamos de mayor importancia es el préstamo hipotecario por el cual, el propietario de una casa pide una cantidad con el fin de poder pagar la adquisición de un bien inmovilizado. Las entidades de crédito exigen una garantía antes de conceder dicho préstamo que, en este caso, el titular del préstamo pone de garantía el propio inmueble al mismo tiempo que el titular ofrece su garantía personal de pagar dicho préstamo.

Este trabajo se va a estructurar de la siguiente manera. Para comenzar, se explicará los aspectos generales que tienen todos los préstamos existentes en el mercado, viendo las fórmulas necesarias para obtener todos los cálculos necesarios, haciendo especial énfasis en todo lo relacionado con la TAE. Esta tasa es muy importante ya que nos ayuda a comparar préstamos con diferentes duraciones, tipo de interés y otras condiciones necesarias para obtener estos tipos de operaciones.

Tras realizar un estudio general de los préstamos, se llevará a cabo un estudio más en profundidad de los microcréditos y los préstamos hipotecarios. Ambas secciones, se dividen en dos partes, una teórica y otra práctica en la que se pondrá un ejemplo en el que un individuo solicita y obtiene uno de esos préstamos con el fin de obtener todas las consecuencias derivadas de obtener ese préstamo.

En el caso de los microcréditos comenzará con la definición de esta operación y rasgos generales para a continuación comprobar los orígenes de estos préstamos y cómo han variado hasta la actualidad. También se señalará las características más importantes y distintivas de los microcréditos, al mismo tiempo que se contemplará toda la regulación en la que se ve envuelta. El final de la parte teórica trata sobre la relación de estos préstamos y la TAE con sus correspondientes problemas ya que como se verá más adelante tiene una cifra muy superior a la media. Finalmente, se llevará a cabo el supuesto práctico de este microcrédito para ver de otra manera todo lo relacionado con este préstamo.

Tras finalizar con este apartado, se dará paso al préstamo hipotecario. Comenzará igual que el microcrédito, con su definición y rasgos generales. Sin embargo, a diferencia con el microcrédito, después seguirá con las modalidades de este préstamo y los productos asociados que lleva esta operación. A continuación, se realizará un pequeño estudio acerca de la TAE y el tipo de interés efectivo de esta operación. Esta sección acabará igual que los microcréditos, con el caso práctico en el que se podrá ver todo lo descrito en la parte práctica y poder ver las consecuencias de esta operación.

Para terminar este trabajo, hay una última sección de conclusiones en la que se hará una reflexión acerca del préstamo hipotecario y los microcréditos.

2. LOS PRÉSTAMOS

Una operación financiera puede ser definida, como toda acción que intercambia capitales financieros en diferentes instantes de tiempo, y se valora mediante la aplicación de una ley financiera. Por tanto, los préstamos son operaciones financieras de prestación única y contraprestación, tanto única como varias.

Un préstamo es un tipo de operación financiera por la cual, el prestamista o acreedor entrega al prestatario o deudor cierta cantidad de capital. El prestatario se compromete a devolver dicho capital en uno o varios pagos, añadiendo los intereses que se han devengado durante todo el tiempo que dure esta operación.

Los préstamos se caracterizan por ser operaciones de financiación para los prestamistas debido a que inicialmente reciben el capital que necesitan y a continuación lo van devolviendo, al mismo tiempo que sus intereses, a través de una serie de pagos sucesivos.

Existen ciertos derechos y obligaciones que repercuten a cada participante de esta operación. El prestamista, está obligado a entregar una cantidad de dinero al comienzo de la operación al prestatario, que es la cuantía prestada. Al mismo tiempo, el prestatario recibe el importe del préstamo al comienzo de la operación y tiene la obligación de entregar al prestamista el capital prestado más los intereses devengados en los periodos de tiempo establecidos en el contrato.

Dentro de los préstamos, la normativa recogida en la circular 8/90 del Banco de España obliga a las entidades a documentar en un contrato las condiciones de todas las operaciones de préstamos y créditos. En estos contratos hay que incluir el tipo interés nominal, la periodicidad del devengo de intereses, método utilizado para su cálculo y cuantía, las comisiones que se le imputen, la posible modificación de los tipos pactados y el derecho del cliente a un posible reembolso anticipado. Al mismo tiempo, en todas estas operaciones hay que comprobar que los compromisos de ambas partes sean financieramente equivalentes de acuerdo con lo que establece la ley fijada.

Dentro de las leyes financieras, la más utilizada es la de capitalización-descuento compuesto dado que se trata, usualmente, de operaciones a largo plazo. En el caso de los microcréditos y otros préstamos de corto plazo, se utilizará la capitalización simple o el descuento comercial conforme a lo que acuerden las partes.

El préstamo comienza cuando se firma el contrato del préstamo. Dicho contrato se lleva a cabo entre el prestatario, que necesita cierta cantidad, y el prestamista, el cual ofrece esa cantidad a cambio de unos intereses. Por lo tanto, este prestamista le cede la cantidad que necesita el prestatario. Finalmente, esta operación terminará en el momento en el que le sea devuelto la cantidad prestada junto a unos intereses devengados al prestamista.

La amortización de un préstamo se define como la devolución o reembolso del importe del préstamo, C_0 , por parte del prestatario junto con el pago de los intereses devengados, en todos los periodos establecidos. Como consecuencia de esto, los capitales de contraprestación se denominan términos amortizativos, como recoge Mira Navarro (2015).

Muchos de los préstamos se amortizan de manera periódica formando los términos amortizativos una renta financiera. Por ello, la valoración de éstos es una herramienta fundamental en el análisis de los préstamos.

2.1 La clasificación de los préstamos

Actualmente existe una variedad muy elevada de préstamos. Todos ellos se pueden agrupar de diferentes maneras, ya que depende del criterio que se utilice para clasificarlos. Los más usados son atendiendo a su estructura y al sistema en el que se amortizan.

Si atendemos al criterio de clasificación según su estructura, podemos considerar que existen dos tipos de préstamos: los préstamos simples y los préstamos compuestos. Los préstamos simples se suelen utilizar en operaciones a corto plazo. Su principal característica es que estos préstamos están formados por una sola prestación en el momento de su contratación y una única contraprestación en el momento de vencimiento, que se trata del capital más los intereses. Los préstamos compuestos son habitualmente

operaciones a largo plazo y, además, están formados por varias cuotas de cancelación, según lo establecido en el contrato firmado por ambas partes.

Sin embargo, si atendemos al sistema en el que se amortizan podemos diferenciar:

1. Préstamos con reembolso único:
 - a. Reembolso único: el capital prestado se devolverá en su totalidad, junto a los intereses devengados, al final del periodo.
 - b. Reembolso único de capital y pago periódico de intereses: en cada periodo se va a devengar el interés generado, mientras que a la finalización de la operación se reembolsará el capital.
2. Préstamos con un reembolso periódico de capital e intereses: cada periodo se llevará a cabo una cuota de cancelación que estará compuesta por una cuota de amortización y otra de interés.
 - a. Sistema de amortización uniforme: en este caso el pago referido al capital será constante.
 - b. Sistema de amortización americano con fondos: el deudor abona el interés devengado de forma periódica mientras que se constituye un fondo de amortización con el que reembolsar el capital prestado.
 - c. Sistema de amortización francés: la cuota de cancelación es constante durante toda la operación y los intereses se pagan al final del periodo.
 - d. Sistema de amortización alemán: La cuota de cancelación es constante y los intereses se pagan al principio del periodo.
 - e. Otros: como puede ser la amortización fraccionada de intereses, cuotas variables cada año, etc.

2.2 Los elementos de un préstamo

En el momento de valorar y estudiar cada modalidad de los préstamos se seguirá el siguiente esquema. Al comienzo se establece la ecuación de equivalencia, la cual proporciona un equilibrio estático y global de la operación. Normalmente se obtiene valorando el préstamo al comienzo de la operación, es decir que hay que obtener la valoración inicial de este:

$$C = \sum_{s=1}^n a_s(1+i)^{-t_s}$$

Siendo:

C = capital prestado.

a_s = cuota de cancelación o término amortizativo, siendo $1 \leq s \leq n$.

i = tipo de interés aplicado en esta operación.

t_s = intervalo de tiempo, expresado en años o fracción de años que transcurren desde el inicio del préstamo hasta que se devuelva la cuota a_s .

El segundo paso es obtener el saldo de la operación en cualquier momento del transcurso de la operación. El resultado se denomina capital vivo o capital pendiente de amortizar.

Una vez obtenido este saldo, se realizará y se estudiará la estructura de cada término amortizativo, los cuales se componen de los intereses que hay que pagar en este periodo de tiempo y la amortización parcial que se lleva a cabo en este periodo.

Finalmente, se obtiene el cuadro de amortización y los tantos efectivos tanto para el prestamista como para el prestatario. Dicho cuadro de amortización consta de estas partes.

Tabla 2.1: cuadro de amortización y tipo de interés

Periodo	Término amortizativo	Cuota de interés	Cuota de amortización	Capital amortizado	Capital vivo
t_0	-	-	-	-	$C_0 = C$
t_1	a_1	$I_1 = C_0 i$	R_1	$M_1 = R_1$	$C_1 = C_0 - R_1$
...
t_s	a_s	$I_s = C_{s-1} i$	R_s	$M_s = M_{s-1} + R_s$	$C_s = C_{s-1} - R_s$
...
t_n	a_n	$I_n = C_{n-1} i$	R_n	$M_n = M_{n-1} + R_n$	$C_n = 0$

Fuente: elaboración propia.

Al amortizar un préstamo surgen ciertos problemas los cuales son: determinar la anualidad, el término amortizativo, el cálculo del capital pendiente de amortizar y la parte de deuda que se devuelve al final de cada periodo. Para ello, a continuación, aparecerán los elementos, con su notación y relación entre ellos, necesarios para calcular y amortizar un préstamo.

- C : capital prestado o sustituido.
- i : tanto de interés efectivo en el periodo del préstamo.
- n : número de cuotas de cancelación.
- R_s : cuota de amortización en el periodo s , destinada a restituir el capital prestado. Por lo tanto, $C = R_1 + \dots + R_n$.
- M_s : capital amortizado al final de cada periodo.

$$M_s = \sum_{i=1}^s R_i$$

- I_s : cuota de interés en el periodo s , generada por la deuda pendiente al inicio del periodo s .
- a_s : cuota de cancelación o plazo en el periodo s . Esta cuota se obtiene con la suma de la cuota de interés más la cuota de amortización.

$$a_s = R_s + I_s$$

- S_n : capital pendiente de amortización al final del periodo s , justo después del pago de la cuota s -ésima.

$$R_{n+1} = S_n - S_{n+1}$$

2.3 La tasa anual equivalente o TAE

Para la transparencia en el sector de préstamos y la protección de los consumidores, el Banco de España obliga a todas las entidades financieras incluir la información sobre la TAE en todas las ofertas de sus productos o servicios financieros.

La TAE es la Tasa Anual Equivalente. Es el indicador del coste o rendimiento de las operaciones financieras calculadas según la normativa del Banco de España, Circular nº 5/2012, establecida para entidades de créditos. TAE es obligatoria según las normas del Banco de España. Establece la equivalencia financiera utilizando interés compuesto entre prestación y contraprestación incluyendo una serie de gastos.

Para el cálculo de esta tasa hay que tener en cuenta las normas del Banco de España en cuanto a qué gastos deben incluirse. De manera general se incluyen todas las comisiones cuyo devengo sea a favor de la entidad, con unos límites establecidos para cada tipo de operación financiera. Sin embargo, no se incluye los gastos complementarios a favor de terceros como pueden ser impuestos o gastos de corretaje, pero deben especificarse.

Por esta razón, puede existir dos préstamos que tengan el mismo tipo de interés, pero su TAE sea completamente diferente. Esto se debe al resto de gastos procedentes de ese préstamo, ya sea por gastos de apertura, de mantenimiento, o algún tipo de comisión. También puede afectar el plazo que se utiliza para realizar el cálculo, el capital solicitado e, incluso, si se incluyen o no todos los productos vinculados.

En la Circular del Banco de España se indica que el tanto o la tasa porcentual equivalente es aquella que iguala en cualquier fecha el valor actual de los efectivos recibidos y entregados a lo largo de la operación, por todos los conceptos, incluido el saldo remanente a su término.

La expresión general para obtener la TAE se presenta en esta Circular y es la siguiente:

$$C = \sum_{i=1}^{n'} D_i \times (1 + X)^{-S_i}$$

Siendo:

C = cantidad prestada por parte de la entidad, junto con los demás gastos que incurre para la formalización del préstamo.

D_i = importe del pago número i .

S_i = Intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, transcurrido entre la fecha de la primera disposición y la fecha de cada uno de los pagos.

X = la TAE.

3. LOS MICROCRÉDITOS

Los microcréditos son aquellos préstamos de pequeña cantidad, que no suelen superar los 1.000€, y cuya devolución se produce en un periodo corto de tiempo, inferior al año, normalmente de unos pocos meses.

Los solicitantes de estos tipos de préstamos son aquellos a los cuales los bancos no suelen concederles otro tipo de préstamos debido a su falta o escasez de garantías suficientes para acceder a otro tipo de préstamos bancarios. Suele ser el último recurso de estas personas.

A pesar de lo atractivo que puede llegar a ser estos microcréditos debido a su escasez de trámites y la rapidez de obtención, tienen unos inconvenientes que hay que tener en cuenta si en algún momento queremos contratar uno.

En un principio los microcréditos surgieron como una solución para los países menos desarrollados. Pero como consecuencia de la crisis y la desigualdad creciente en los países desarrollados, han hecho que los microcréditos se hayan extendido y hoy sean una forma de financiación utilizada en todo el planeta.

En lo referido al servicio de estas empresas que ofrecen microcréditos, mencionar que tiene muchas similitudes con el servicio de préstamos de bancos tradicionales, pero hay una serie de diferencias como son la cantidad, que los microcréditos no superan los 1.000€, se concede e ingresa el dinero en las cuentas bancarias en cuestión de minutos, tienen un elevado interés y no están tan regulados como los de las entidades financieras.

3.1 Los orígenes de los microcréditos

Los microcréditos tienen su origen en la década de los 60 y fueron creados por el científico social Akhter Hameed Khan. Este científico fue un promotor del desarrollo rural el cual se basaba en la colaboración comunal.

Sin embargo, el principal impulsor de estos tipos de créditos fue Muhammad Yunus, doctor en economía por la Universidad de Vanderbilt. Tal fue su implicación y su importancia en este aspecto que le valió el Premio Nobel de la paz en 2006 por su labor en el progreso de vida de los más desfavorecidos.

En el año 1976, el Dr. Yunus creó el Grameen Bank en Bangladesh. El fin de este banco era desarrollar el sistema de microcréditos para ayudar a los más desfavorecidos. La razón de esta apertura se debió a que, a pesar de que los microcréditos que daba se devolvían íntegramente, los bancos seguían negándose a dar préstamos a personas con ciertas dificultades, o se los daban con la condición de que Yunus les abalase. El funcionamiento de este banco consistía en ofrecer oportunidades de financiación a aquellas personas con pocos recursos económicos, promover la inversión de zonas en escaso desarrollo y defender a las personas que eran víctima de prácticas abusivas por parte de los grandes bancos.

Actualmente existen alrededor de 10.000 empresas que ofrecen microcréditos a un número muy elevado de clientes, cercano a los 20 millones, de cualquier sexo o edad, siempre que pasen unos requisitos. Sin embargo, en lo referido a los microcréditos, se ha alejado del objetivo inicial que tenían estos pequeños créditos ya que ahora se suelen utilizar más para un pago urgente o inesperado por el cual no tienes la suficiente liquidez como para afrontarlo. Además, esos créditos tenían unos intereses muy bajos, mientras que aquellos que se piden por internet, han crecido de manera exponencial, hasta situarse en una TAE superiores al 1.000%.

3.2 Las características de los microcréditos

Centrándonos en los microcréditos actuales, las características de estos suelen ser los siguientes:

- Aquellas empresas que ofertan estos créditos, suelen realizarlos a través de Internet, de su página web.
- Tras acceder a su página, puedes seleccionar la cantidad que deseas y el tiempo que necesitas para devolver este préstamo, dentro de los parámetros establecidos. Lo más normal es que el importe máximo sea de unos 500 o 800€ y el plazo máximo para devolver el crédito es de un mes o de 45 días.
- La TAE de los microcréditos normalmente no aparecen a simple vista, ya que en aquellos casos en los que aparecen es en relación a un determinado préstamo a modo de ejemplo. La TAE en estos casos suele llegar a ser muy elevada, por encima del 1.000%.

- La solicitud se hace a través de su página web o en raros casos a través de una llamada telefónica.
- Los requisitos más habituales para solicitar los microcréditos son tener una edad determinada, que suele ser entre los 21 años y los 75 años. Al mismo tiempo hay que tener unos ingresos demostrables como pueden ser nómina, pensión o subsidio por desempleo. Se suele poner como requisito no estar en el fichero de morosos, pero bien es cierto que hay entidades que aun estando ahí el cliente se les facilita un préstamo. Finalmente, habría que tener una cuenta bancaria para que puedan enviarte el dinero.
- En los países en vías de desarrollo, la concesión de estos microcréditos también está orientada a la consecución de beneficios sociales.
- En ambos casos, la concesión de este tipo de financiación está basada en la confianza.

3.3 Regulación de los microcréditos

Actualmente, los microcréditos no cuentan con una Ley específica que los regule. La supervisión la lleva a cabo las Comunidades Autónomas, aunque el Banco de España ha publicado unos consejos para tener en cuenta en el caso de querer obtener alguno de estos créditos. Estos consejos inciden en la importancia de leer el contrato detalladamente y tener en cuenta que estos créditos suelen tener un coste muy elevado.

El conflicto con su regulación comienza en lo que llegan a ser estas empresas, debido a que no son bancos ni entidades financieras; sino que son empresas cuyo bien ofertado es el ofrecer créditos. Por esta razón, no está bajo la regulación y supervisión del Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Únicamente existe un código de autorregulación y de buenas prácticas que aplican algunas empresas. Al mismo tiempo, este tipo de empresa solo están supervisadas por el Ministerio de Sanidad y Consumo a través de la Ley 22/2007 sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, y ciertos requerimientos varían dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se aplique. Esta normativa no tiene una regulación y supervisión muy elevada ya que solo recoge los derechos de

ambas partes y los términos que se deber informar acerca de las condiciones de estos préstamos.

Aunque haya una autorregulación, aplicaciones de código éticos, no siempre se cumplen y es un tema que suscita cierta polémica. Esto está relacionado con los niveles de solvencia de las personas que solicitan estos microcréditos. A pesar de que estas empresas que ofrecen microcréditos aseguran que más del 75% de las solicitudes son denegadas, los requisitos para obtener un crédito de este tipo no son muy exigentes. Mientras que ciertas empresas exigen hablar con el cliente, otras únicamente tienen un sistema totalmente automatizado, es decir, basan sus decisiones en programas estadísticos, llamados data mining, que tienen en cuenta más de 2.000 variables con el fin de obtener una respuesta acerca de la concesión o no de ese préstamo a un cliente determinado.

Una de las críticas que más han tenido estas empresas es acerca de su publicidad, ya que en la mayoría de los casos resulta ser engañosa. Sin embargo, este tipo de actividades tampoco están reguladas por un órgano competente.

Por otro lado, la Ley de represión de la usura de 1908 regula únicamente que serán nulos todo contrato de préstamo en que su interés sea notablemente superior a la cantidad de dinero prestado y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias de cada caso. Existe una sentencia del Tribunal Supremo del 25 de noviembre de 2015 considera como usureros y nulos los créditos que dupliquen el interés medio del mercado.

Existe una gran variedad de empresas y productos sin control que abusan del consumidor. Los créditos al consumo ofertados por bancos y establecimientos financieros de crédito conviven con productos como los microcréditos, que cualquier sociedad mercantil puede comercializar, siendo libres de imponer cláusulas abusivas.

Como consecuencia de esta falta de regulación existe una cierta competencia desleal y un ambiente de crispación. Además, con la falta de regulación y supervisión los posibles clientes de estas empresas se suelen encontrar reacios y desconfiados para pedir un microcrédito.

Por estas razones, se está intentando que este tipo de mercado tenga una regulación y unos marcos jurídicos que permitan una transparencia y una seguridad para el consumidor final. Es necesario que, el Banco de España o cualquier otro regulador que conozca este mercado se hagan cargo de marcar esas reglas para poder conseguir un sector con mejores servicios y que haga que los clientes no se sientan indefensos.

Sin embargo, hasta que estas reglas se pongan bajo control habrá un grupo de empresas y webs que intentarán rozar la actividad usurera, a pesar de que otro grupo lleve a cabo una supervisión ética realizadas por ellas mismas para mejorar la imagen de su empresa y del sector.

3.4 El problema con la TAE

Dentro de los microcréditos, existe un problema que surge al aplicar la TAE a los microcréditos, ya que actualmente estos créditos tienen muy elevado esta tasa, todos superan el 1.000%. Por esa razón, estos microcréditos están puesto en entredicho como consecuencia que el coste de estos es mucho más elevado que el de un préstamo con una cantidad y un periodo más elevado.

En el caso de los mini préstamos y microcréditos a muy corto plazo la TAE puede suele estar alrededor del 3.000 % o aún más. Lo que representa un porcentaje mucho más elevado del que se maneja habitualmente para los préstamos.

Desde el punto de vista de los consumidores argumentan que la TAE de este tipo de préstamos es desproporcionada en comparación a los precios habituales de los préstamos. Mientras que los prestamistas argumentan que la TAE aparece tan alta debido a como se calcula este índice. Este cálculo se lleva a cabo sobre una base anual, por lo tanto, los préstamos y créditos con un plazo de devolución más largo tendrá una TAE menor que en los microcréditos urgentes, que tienen un plazo de devolución solo de 30 días. Sin embargo, esto solo es correcto en casos en los que tengan un tipo de interés similar y no tengan comisiones adicionales que se incluyan en el cálculo de la TAE. Estas empresas quieren que se utilice el coste real del préstamo, que es la cantidad a devolver. Los prestamistas también justifican los intereses altos, argumentando la necesidad de compensar un riesgo elevado. Debido a la simplificación de tramitación y menos requisitos pedidos, lo que permite la rapidez y flexibilidad

al conceder el mini préstamo, sino también conlleva riesgo de morosidad más alto.

En el año 2015 el Tribunal Supremo ha concluido que aquellos que dupliquen el interés medio del mercado deben considerarse usureros y, por tanto, nulos. A pesar de que se acepta que el riesgo que conlleva la concesión de estos créditos concedidos con menor cautela permita elevar algo los intereses, pero no hasta el punto de doblarlos. En el Tribunal se añadió que no está justificado elevar hasta ese límite los intereses alegando un riesgo derivado del alto nivel de impagos en este tipo de créditos. Una de las razones de estos impagos es la concesión irresponsable de estos préstamos a un tipo de interés muy superiores al resto de préstamos.

El crédito que incumpla ese límite debe ser considerado usurario y nulo. Como consecuencia, el consumidor sólo está obligado a devolver la suma recibida, sin ningún tipo de interés adicional. Además, podrá exigir que se le devuelva todo lo que haya pagado de más. La decisión adoptada por el Pleno del Alto tribunal afecta directamente a los microcréditos. La web de una de las principales entidades de crédito al consumo ofrece actualmente un "crédito directo" con un TAE del 24,51%. Puesto que según el Banco de España el interés medio del crédito al consumo este año ha oscilado entre el 8 y el 9, ese crédito podría considerarse usurario.

3.5 Caso práctico de los microcréditos

Dentro de las posibilidades de los microcréditos, existe una amplia variedad de sitios webs en donde se puede solicitar un crédito de este tipo. A continuación, se llevará a cabo un ejemplo. Primero, hay que elegir la cantidad que desees y la duración de este préstamo. El mínimo es de 7 días y con un máximo de 30 días. Tras elegir ambas opciones puedes comprobar la TAE de esa operación, la cual varía dependiendo del tiempo de duración al igual que varía el tipo de interés a pagar.

Una vez se haya seleccionado esas variables, hay que rellenar los datos para que puedas solicitar el préstamo. A parte de la documentación personal, también se exige que señales si te encuentras en la lista de ASNEF, y en caso afirmativo hay que poner el motivo. Sin embargo, no es un impedimento encontrarse en esta lista para solicitar el crédito, al igual que el no tener una

nómina, únicamente vale con poner tus ingresos anuales. Estar en fichero de morosidad como ASNEF o RAI no implica un coste mayor.

A continuación, esta una tabla y unos gráficos donde se encuentra la diferencia existente entre los intereses y la TAE, la cual es como mínimo de un 3.000%.

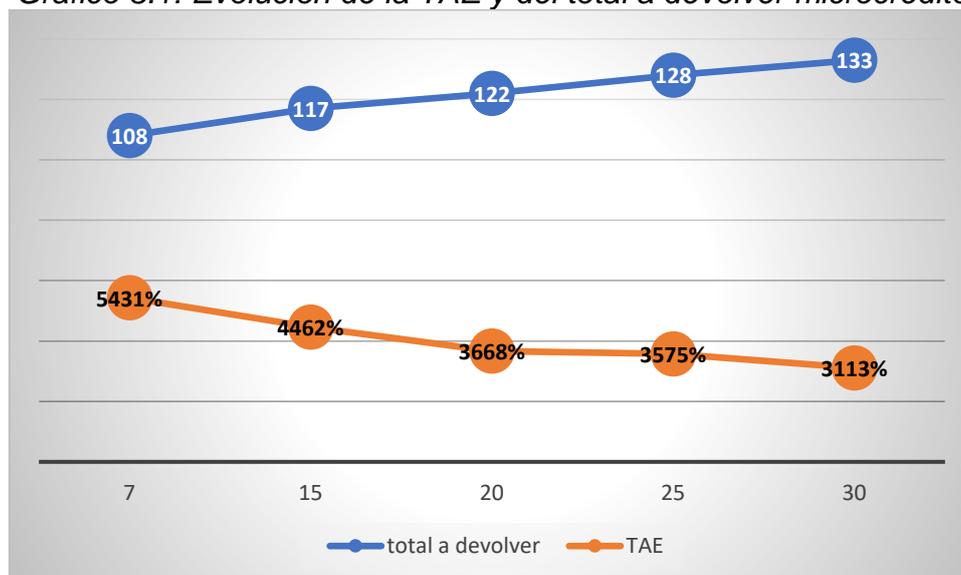
Tabla 3.1: Tabla de intereses y TAE de los microcréditos

Cantidad solicitada 100 €

Intereses	Total a devolver	Tiempo	TAE
8%	108€	7	5431%
17%	117€	15	4462%
22%	122€	20	3668%
28%	128€	25	3575%
33%	133€	30	3113%

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 3.1: Evolución de la TAE y del total a devolver microcrédito



Fuente: elaboración propia.

Como se puede observar en el gráfico y en la tabla, se ve como la TAE de este microcrédito de 100 euros varía dependiendo del tiempo que necesites para reembolsar la cantidad adeudada. El tiempo mínimo que te dejan devolver el préstamo es de 7 días, durante el cual se generan unos intereses de 8 euros, y si calculamos la TAE es de 5.431%. A medida que el plazo de entrega es mayor, los intereses aumentan hasta llegar a los 33 euros en 30 días, ya que el

interés del deudor al día es de 1,1%, que se mantiene fijo durante toda la operación hasta la fecha de pago. Por otro lado, la TAE se va reduciendo a medida que pasan los días, ya que su mínimo es de 3.113% a los 30 días. A pesar de esta bajada, sigue siendo muy elevada ya que la TAE existente en otros préstamos con mayor duración y capital se sitúa en enero de 2018 a 8,74%¹.

Además, en caso de que se retrase en el pago de la deuda, el préstamo seguirá generando los honorarios diarios, los cuales pasarán a un porcentaje de 1,5% diario. Al mismo tiempo, sin incluir con los intereses devengados se tendrá que hacer frente a un pago de 25€ al cuarto día de impago y otros 25 si al cabo de 34 días no ha pagado toda su deuda. En cualquier caso, el prestatario estará obligado a cubrir los gastos de gestión derivados de este impago si se ha superado el 4 día de retraso, supondría el 20% del importe pendiente. Se va a suponer que un cliente pide un préstamo de 100 euros a devolver a los 30 días, pero en el momento de pagar no puede hacer frente a la deuda. En el gráfico 3.2 se ve como va aumentando la deuda a pagar a medida que pasan el tiempo. Únicamente, si te retrasas solo 4 días, el montante ascendería a 165,98 euros, sin contar los gastos de interés ya que se añadirán si en este día no has pagado. La cantidad adeudada seguirá creciendo hasta que, al cabo de dos meses, esta llegará a los 335,90 euros.

Gráfico 3.2: Gastos de demora



Fuente: elaboración propia.

¹ Dato sacado de la página web: <https://www.helpmycash.com/blog/la-tae-media-los-prestamos-personales-estrena-ano-subida/>

4. LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El préstamo hipotecario es un producto financiero mediante el cual una entidad financiera nos presta dinero en base a una garantía real, que es nuestro inmueble. En caso de impago, la entidad nos podrá requerir el cobro del dinero adeudado mediante un procedimiento judicial y en último caso, se podrá quedar con nuestro inmueble como parte total o parcial del cobro de la deuda.

La regulación existente para la protección del cliente financiero cuando se realiza una contratación de préstamos y créditos hipotecarios con todo tipo de entidades de crédito se encuentra en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

Cuando se trata de un préstamo cuyo importe es elevado, como es el caso de la financiación de una vivienda, hay dos elementos importantes a tener en cuenta: el precio del dinero que se presta, es decir el tipo de interés y el plazo de devolución, que suele oscilar entre los 15 y 30 años. Junto a estas características, también hay otros aspectos de los préstamos hipotecarios a tener en cuenta:

- Se debe realizar una escritura pública que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Hay varios tipos de préstamos hipotecarios de acuerdo con el tipo de interés. Estos pueden ser fijos, variables o mixtos.
- También puede existir diferentes préstamos dependiendo del tipo de cuota que paguemos o el tipo de moneda en el que se pague el préstamo.
- Las condiciones de la hipoteca variarán según la entidad donde pidamos el préstamo y también teniendo en cuenta la finalidad de este, ya que existirán diferencias si se utiliza para la adquisición de una vivienda para uso habitual o para un uso económico.
- Para dar por finalizada la hipoteca no basta con que se haya devuelto la totalidad del préstamo. También se debe poner en manifiesto en el registro, ya que en caso contrario seguirá figurando como "viva".

Para poder dar de baja es necesario que el banco consienta la cancelación y los gastos van a cargo del prestatario.

En el momento de pedir un préstamo, la entidad bancaria nos pedirá una garantía denominada hipoteca. La hipoteca es esa garantía que pone encima de la mesa el dueño del inmueble como compromiso de su obligación de devolver el préstamo. A pesar de que normalmente se dice que se pide una hipoteca, lo que se solicita cuando vamos a una entidad bancaria es un préstamo y lo que se paga todos los meses son las cuotas de devolución del préstamo. La hipoteca consta de esa garantía que se da al banco y se constituye con la escritura pública.

En caso de que no se devuelva el préstamo, el bien que se puso como hipoteca podrá ser vendida por parte de la entidad en una subasta pública con el fin de cobrar lo que se le debe, quedando el sobrante para otros acreedores o para el deudor en caso de que no haya otro acreedor.

Sin embargo, a pesar de tener bienes hipotecados, se sigue siendo dueño de ellos, por lo que se podría vender, alquilar o rehipotecar. Bien es cierto que normalmente la entidad nos haya puesto una obligación de consultarla antes de realizar cualquier acto relacionado con este bien.

En todos los préstamos hipotecarios hay dos elementos diferentes y complementarios:

- Un contrato principal de préstamo, por el que una entidad presta una cantidad de dinero a otra, que es el deudor.
- La hipoteca, que es la garantía que el deudor, u otro por él, proporciona al que presta el dinero.

La hipoteca no es la única forma de garantía posible. En algunos casos, la entidad financiera exige que a la hipoteca se añada una fianza o aval, que consiste en que una o varias personas avalan al deudor, obligándose a pagar si éste no lo hace.

4.1 Modalidades de préstamos hipotecarios

Dentro de los préstamos hipotecarios, se establecen unas diferencias entre ellos si atendemos al tipo de interés que tiene cada uno de ellos. El tipo de interés es el precio que cobran por prestar dinero las entidades a terceros.

Dentro de estos intereses se pueden encontrar tipos de interés fijo, variable o mixto.

- Tipo de interés fijo: en estos casos la cuota mensual a pagar permanece fijos durante todo momento, al igual que su tipo de interés. Dentro de las ventajas de esta modalidad, la más importante es que siempre se conocerá con anterioridad la cantidad a pagar de mensualidad, sin tener en cuenta las posibles subidas y bajadas de los tipos. Sin embargo, el mayor inconveniente de este tipo es que se suele adjudicar un tipo superior que el aplicado a las hipotecas de tipo variable. Además, los plazos de devolución del préstamo son más cortos, con una duración máxima de 20 años.
- Tipo de interés variable: este tipo de interés se suele revisar cada año o cada semestre con el fin de ajustarlo a las condiciones de mercado en dicho momento, siempre y cuando esté de acuerdo con el índice de referencia que se le ha asignado como puede ser el Euribor. En este caso, la ventaja más importante es que en el momento de contratación el tipo de interés suele ser más bajo que el de las hipotecas a tipo fijo, al mismo tiempo que la duración para devolver el préstamo es más larga, el cual suele oscilar entre 20 y 30 años, aunque en algunos casos es mayor. Por otro lado, cuando pides un préstamo con tipo de interés variable corres el riesgo de pagar una cuota mayor si suben los intereses, aunque bien es cierto que se puede beneficiar si estos bajan.
- Tipo de interés mixto: se trata de una mezcla de los dos anteriores, ya que se cobra unos intereses fijos durante un período inicial, que oscila entre 3 y 5 años, a partir de ese momento pasa a tener unos intereses variables. Podría subir o bajar la cuota de amortización en función de la evolución del tipo de interés de la referencia utilizada.

Si nos centramos en los tipos de interés variable, existen ciertos instrumentos que permitirían cubrir las subidas de estos tipos. Es decir, que si suben los tipos de interés la entidad bancaria pagará al cliente la diferencia. Sin embargo, cuando los tipos de interés bajan será el cliente el que tendrá que pagar esa diferencia.

Para establecer los tipos de interés a pagar en caso de que sean estas variables, existen diferentes tipos de referencia oficiales para estos préstamos hipotecarios.

- El EURIBOR es la referencia interbancaria a un año, es la más usada. Se trata de un tipo de interés publicado por la Federación Bancaria Europea. Consta de una media de los tipos ofertados por la muestra de bancos europeos para las operaciones entre entidades de depósito en euros con un plazo de un año.
- El MIBOR, es el tipo interbancario a un año. Solo es un índice oficial para aquellos préstamos cuyo inicio haya sido anterior al 1 de enero de 2000. Se calcula haciendo la media de los tipos de mercado de depósitos interbancarios de Madrid. Su evolución es muy similar a la del Euribor.
- El IRPH entidades, es el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios del Conjunto de Entidades. Se define como el tipo medio de los préstamos hipotecarios con una duración mayor a tres años los cuales han sido concedidos por bancos y cajas durante un determinado período de tiempo. Se introdujo en abril de 2012, como consecuencia de la desaparición del IRPH bancos e IRPH cajas.
- El IRS, abreviatura de Interest Rate Swap que es una permuta financiera. Es un índice con una duración de cinco años. Fue introducido en 2012 por ser, a priori más estable que el Euribor, teniendo menos oscilaciones en las cuotas.

Sin embargo, el tipo de interés variable no solo depende de estas referencias, sino que habría que añadirle un diferencial impuestos por la entidad a la que le has pedido el préstamo. Esta suma es lo que determina que una oferta sea mejor que otra, ya que dependiendo de la referencia usada tendrá un tipo diferente.

Dentro de los préstamos hipotecarios, en alguno de ellos se añaden cláusulas para limitar la variación del tipo de interés, llamados “suelos” y “techos”. Con estas cláusulas se limitan tanto las bajadas del tipo de interés resultante de la revisión por debajo de ese “suelo”, como las subidas. En el caso de los suelos, beneficia a la entidad ya que así se llega a asegurar unos ingresos mínimos

mientras que, en el caso de los techos, beneficia al cliente dado que se trata de obtener un tope de intereses a pagar. En ambos casos, el cliente tiene que estar al tanto de estas cláusulas y prestar atención para valorar la diferencia que existe entre el suelo y techo y la relación existente con el tipo de referencia.

Estas cláusulas están previstas en la normativa actual. Actualmente, todo préstamo que tenga alguna de estas cláusulas o ambas, la entidad bancaria deberá facilitar esta información antes de su contratación, es decir, se debe hacer una mención específica y especial, en el que se indique el tipo mínimo y máximo que se aplica. Por último, a raíz de la Ley 1/2013, el notario deberá recabar del prestatario su firma en el que indique que ha sido advertido de los riesgos que conlleva este tipo de cláusulas.

4.2 Gastos asociados

En el momento de pedir un préstamo hipotecario, suele existir una serie de gastos añadidos a la formalización de este. Según la normativa existente, tanto la entidad bancaria y el solicitante del préstamo tienen que ponerse de acuerdo en la elección del profesional que lleve a cabo la tasación de la vivienda y sobre quién lo paga, al igual que otros aspectos relacionados con la tramitación de este préstamo. Se trata de un tema susceptible de negociación, pero en la práctica, las entidades imponen la empresa que realiza este servicio y cobra al cliente el gasto ocasionado. Todos estos gastos son:

- **Tasación:** se trata de un informe de valoración en el cual se certifica que el inmueble tiene ese valor actual. El resultado de esa tasación, es decir el valor económico de esta, es el valor de mercado que tiene en este momento el inmueble. La tasación la deben efectuar entidades acreditadas e inscritas en el Registro del Banco de España.
- **Notarías:** un notario es un funcionario cuya intervención otorga carácter público a los documentos privados y los autoriza a tal fin con su firma. Da Fe Pública de la garantía de estos documentos. La factura, aunque depende de lo solicitado, está fijada en los aranceles aprobados por Real Decreto.
- **Gestores:** los gestores son aquellas terceras personas encargadas de realizar los diferentes trámites necesarios para la realización de este tipo

de operación. Estos trámites son presentar la escritura en las oficinas de Hacienda para liquidar el impuesto, y después se presenta en el Registro de la Propiedad.

- Verificación registral: consiste en la comprobación en el Registro de la Propiedad de la situación de dicho inmueble. Esta verificación se obtiene a través de una nota simple, una certificación del Registro o llevar a cabo inspección de los libros.
- Comisiones de apertura o de subrogación: se define como la cantidad de dinero que la entidad cobra en el momento de formalizar el cambio de deudor del préstamo hipotecario, y a cubrir ciertos gastos de gestión y de administración del préstamo. Normalmente suele estar entre el 1 y el 2% de la cantidad que se presta.
- Impuestos sobre la constitución de la hipoteca: se trata del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. La cuantía se obtiene al aplicar un porcentaje a la cantidad total garantizada, no es solo la cuantía del préstamo, sino que también intereses y costes. Este impuesto puede variar en cada Comunidad Autónoma, y en función de una serie de bonificaciones.
- Registro de la Propiedad: es la inscripción de la hipoteca y esta tiene que estar aprobados por Real Decreto.
- Seguro de daños: Este seguro tiene por finalidad indemnizar, a la persona que aparece como asegurado, de los posibles daños que pueda sufrir el inmueble hipotecado. La entidad suele exigir que suscriba un seguro de daños sobre el bien hipotecado, con el fin de asegurar la conservación de su valor y la garantía que implica. A excepción el seguro de daños, no hay ninguna obligación de contratar ningún otro tipo de seguro. Sin embargo, la entidad podría exigir, para conceder el préstamo en condiciones más favorables, la suscripción de otros seguros.

Los gastos totales de la operación suponen, de media, alrededor del 10% del importe financiado.

4.3 Productos asociados

En aspectos generales, en el artículo 12 de la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios se cita que “las entidades de crédito que comercialicen servicios bancarios vinculados a la contratación de otro servicio, financiero o no, deberá informar al cliente de manera expresa y comprensible, sobre la posibilidad o no de contratar cada servicio de manera independiente y en qué condiciones.

En caso de que solo resulte posible la contratación del servicio bancario vinculado a la contratación de otros en las condiciones ofertadas, se informará al cliente, en la forma prevista en el artículo 11, de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los servicios, en la medida en que este coste esté disponible para la entidad, y de los efectos que su no contratación individual o cancelación anticipada produciría sobre el coste total de los servicios bancarios”.

Dentro del caso de los préstamos bancarios, las entidades bancarias, actualmente, ofrecen junto a este unos productos vinculados con el fin de que el prestatario contrate otros productos de su compañía. Ciertos productos se tienen que hacer de forma obligatoria, como es el seguro de daños que proteja contra incendios, inundaciones o terremotos. Aunque no es obligatorio hacer el seguro con la misma entidad, estas se inclinan por no conceder el préstamo hipotecario si se da el caso de que obtienes este seguro con un tercero. Por otro lado, existen otro tipo de productos que no de obligatoriedad pero que las entidades las incluyen en el contrato a cambio de un descuento en el interés si se contratan estos productos.

Hay una amplia variedad de productos que una entidad bancaria puede ofrecer junto con sus préstamos hipotecarios. El principal es el seguro de hogar, es el producto que viene vinculado en todas las hipotecas. Se trata del único producto obligatorio según el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril. A parte de este, existe otros que pueden asociarlos. Uno importante que suele aparecer en muchas ocasiones es la domiciliación de la nómina, en estos casos la entidad suele poner un mínimo anual que este igualado a la cuota del préstamo. Plan de Pensiones es otro producto y al igual que la domiciliación de la nómina, suelen exigir un mínimo de aportaciones. Por último, otros productos

que pueden estar asociados son la tarjeta de crédito o débito, el seguro de vida, la domiciliación del pago, el seguro de protección de pagos y la cuenta corriente.

Al coger alguno de estos productos, suele venir un descuento en el tipo de interés, ya sea en el fijo o en el diferencial en el caso de los préstamos con tipo de interés variable. Sin embargo, si una vez cogidos estos productos se decide deshacerse de ellos, puede traer un incremento del tipo de interés.

Estos productos pueden ser cancelados, aunque algunas entidades suelen poner ciertos requisitos para poder desligarse de ellos. Al cancelar el producto vinculado, se debe solicitar por escrito la cancelación de este a la entidad bancaria. En este escrito debe aparecer el número de póliza de seguros, el número de cuenta de cargo y los datos del titular.

4.4 La TAE y el tipo de interés efectivo

Actualmente, los bancos están en mitad de una “batalla” en lo referido a los préstamos hipotecarios, en especial con los intereses variables y con tener un diferencial más bajo que el de la competencia. La razón, muchas personas tienden a contratar aquel préstamo que tenga un diferencial menor sin tener en cuenta el resto de los gastos. Por esta razón es conveniente tener en cuenta la TAE, su tanto de rendimiento y el coste efectivo de cada préstamo con el objetivo de ver cuál es más beneficioso para cada uno.

4.4.1 La TAE

La TAE como ya se ha comentado en el apartado tercero, es Tasa Anual Equivalente. Se trata de un término financiero cuya definición es el resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo de la operación. El término TAE aparece tanto en los productos ahorro como en los préstamos. Desde 1990, es obligatorio que las entidades incluyan el resultado de su TAE en la publicidad que ofrecen a los clientes, de acuerdo con la circular 8/1990 sobre la “Transparencia de las operaciones y protección de la clientela” que publicó el Banco de España.

El TAE referido a los préstamos incluye dos conceptos que son la comisión de apertura y la de cancelación anticipada. La variación de esta TAE dependerá

en gran medida del tipo de interés, cuyo porcentaje estará condicionado al riesgo de impago.

Dentro de los gastos a tener en cuenta en la TAE para los préstamos se encuentra la comisión de apertura. Además del resto de gastos generados por el préstamo que conozca el banco. Esta cantidad se suele pagar, normalmente una sola vez en el momento de firma del contrato, pero también puede pactarse que dicha cantidad sea amortizada a lo largo de la vida del préstamo. Al mismo tiempo, existe también la comisión de cancelación o amortización anticipada. A pesar de que no siempre es así, lo general es que las entidades reconozcan a sus clientes el derecho a cancelar el préstamo antes de que se termine el plazo, ya sea total o parcialmente. Esta comisión se debe a que en el momento de llevar una amortización anticipada hará que los intereses generados sean inferiores a los que se iban a conseguir en el tiempo establecido. Es el resultado de aplicar un pequeño porcentaje a la cantidad amortizada que no es superior al 1%, ya que es el límite que pone la Ley.

Hoy en día, la TAE es más precisa que el tipo de interés dado por la entidad para obtener el coste de la operación. Es de gran utilidad cuando hay que decantarse entre varios préstamos que a simple vista son diferentes, pero por el contrario no es el único factor a tener en cuenta. Existen ciertos pagos inevitables y que no lo incluye la TAE, al mismo tiempo que hay que considerar la cuantía que se ha de pagar cada mes, si existe la posibilidad de cancelación anticipada, agilidad y facilidades en la tramitación o la confianza en la entidad. Entre estos pagos que no se incluyen hay que destacar los gastos a abonar a terceros, es decir, los gastos por corretajes, notariales o impuestos entre otros; también está exento la tasación de la vivienda, gastos por el seguro o garantías.

Para finalizar, existen ciertos consejos a seguir para saber cómo se debe interpretar a la hora de elegir un préstamo hipotecario. El primer consejo es utilizar la TAE para comparar solo préstamos que tengan el mismo plazo, ya que las comisiones son diferentes cuando varía la duración. El segundo es que nunca hay que comparar la TAE de un préstamo variable con uno fijo, debido a que el préstamo variable su TAE solo es teórica ya que no se sabe con certeza cuánto será la evolución que tendrá el índice de referencia. Por último, hay que

tener en cuenta más factores a parte del valor de esta tasa, como aquellos gastos que no entran en el cálculo de la TAE, explicados anteriormente.

4.4.2 El tipo de interés efectivo

Podemos definir el tipo de interés efectivo de este tipo de operaciones como aquel porcentaje que verifica la equivalencia financiera entre la prestación realmente recibida o entregada con la contraprestación realmente entregada o recibida.

El tipo de interés efectivo se calcula sumando al importe del préstamo todos los gastos y comisiones necesarios para formalizarlo, tales como comisiones de apertura y estudio, comisiones derivadas de la cancelación del préstamo. Todos estos gastos aumentan el coste final del préstamo, incrementando así su tipo de interés. Como consecuencia de esto, es necesario e importante valorar la TAE junto con los gastos y comisiones adicionales. El tipo de interés efectivo es uno de los indicadores más importantes para saber tanto la rentabilidad como el coste asociado de un producto financiero, por ello es conveniente realizar su cálculo siempre que sea posible.

Este nuevo tipo será una medida real de la rentabilidad obtenida por el prestamista y del coste total soportado por el deudor, por todo aquello que afecte a una y otra parte. Por lo tanto, existirá dos tipos de interés efectivo, el que afecta al prestamista y el coste efectivo del prestatario.

Por un lado, nos encontramos con el tanto efectivo del prestamista o acreedor. Este proporciona una medida acerca de la rentabilidad que realmente obtiene este prestamista, teniendo en cuenta todos los capitales que se vean influenciados en esta operación. La equivalencia financiera en este caso se obtendrá al igualar la prestación real del prestamista, que es el capital entregado más los gastos a cargo de este, con la contraprestación real, que se trata del capital recibido en términos amortizativos. En estos casos, el acreedor no suele soportar ningún tipo de gasto.

Por otro lado, el tanto efectivo del prestatario o deudor es la medida del coste real que le supone el préstamo teniendo en cuenta todos los gastos adicionales que no entran en el interés inicial. La equivalencia financiera en este caso se halla igualando la prestación real, formado por el capital recibido, con la

contraprestación real, que consta del capital entregado a través de las cuotas de amortización y los gastos soportados que existen al formalizar un contrato de préstamo.

4.5 Caso práctico de préstamos hipotecarios

Al igual que en los microcréditos, a continuación, se verá un ejemplo en el cual un individuo va a solicitar un préstamo con el fin de comprarse una nueva casa. Esta persona busca una solución, ya que esta vivienda tiene un precio de 375.000 euros. Esta persona tiene que aportar para empezar, donde se localiza este inmueble y si se destinará a vivienda habitual u a otra actividad, si va a querer unos intereses variables o fijos, tiene que dejar constancia si tiene algún tipo de ingreso, señalando la cantidad y procedencia, fecha de nacimiento y si tiene algún otro tipo de deuda, y en caso afirmativo, la cantidad a la que asciende ese otro préstamo.

Una vez obtenido todos estos datos, hay que tener reflejar el valor de la transacción, valor de tasación de la vivienda, el importe de la hipoteca, que no supere el 80% de los dos valores anteriores; el tipo de inmueble, si es vivienda nueva o vieja y la duración de este préstamo.

En nuestro caso, el individuo, que va a solicitar un préstamo con tipo de interés fijo para obtener su vivienda habitual en Valladolid, tiene una edad de 30 años y recibe mensualmente una nómina fija de 3.000€. Además, no tiene otras deudas.

Una vez dado estos datos, le dejarán pedir un préstamo y dentro de los límites que nos deja este banco, el préstamo será de 300.000€ a devolver en 30 años.

Tras realizar las operaciones necesarias, el banco aceptará esa cantidad e impondrá un tipo de interés fijo nominal del 2,5% anual, siendo la cuota mensual de 1.185,36€, siempre y cuando se cumplan todas las condiciones, ya que este tipo de interés está sujeto a la contratación de una serie de productos asociados, los cuales son:

- Tener domiciliado la nómina en el banco.
- Contratar un seguro de hogar con este banco, el cual sale por unos 750€.

- Contratar un seguro de vida, con ellos o con la aseguradora suya, que saldría por 543€.

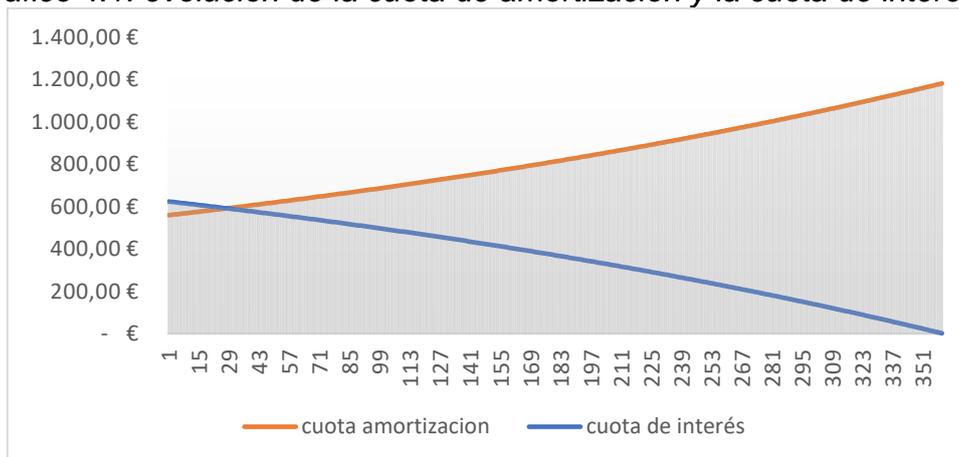
Para finalizar con la contratación, el cliente deberá hacerse cargo de una serie de gastos para la tramitación de este y de una pequeña comisión de apertura del 0,5% del préstamo. Los gastos incurridos para la formalización de esta hipoteca son:

- Tasación: 447,70€.
- Nota simple: 15,5€.
- Notaría: 1.500€.
- Gestoría: 460€.
- Impuesto de ADJ: 5.670€.

Contando con estos gastos iniciales y el interés anual del préstamo, la TAE saldría a 3,46%. En este cálculo, se tiene en cuenta que la cantidad que se paga anualmente por el seguro de vida y de hogar no varía durante estos años.

En el caso de que las condiciones no varíen, se mantendría la cantidad mensual de 1.185,36€ de cuota dentro de los cuales, al inicio los intereses serán mayores que la cuota amortizada, pero a medida que pasen los pagos se verá como se reduce esa cantidad y pasa a ser superior la cantidad amortizada con respecto a los intereses. En el gráfico 4.1 podemos ver como va variando las cantidades de ambos, pero siempre sumaran la cuota mensual. Comenzarán teniendo una cantidad de 560,36€ de cuota de amortización y 625€ de intereses. Hasta el segundo año los intereses van a ser mayores, pero a partir de esa fecha, la cantidad amortizada será cada vez más grande. Finalizará en el último año con 1.182,54€ de amortización y solo 2,46€ de intereses.

Gráfico 4.1: evolución de la cuota de amortización y la cuota de intereses



Fuente: elaboración propia.

Ahora vamos a suponer que no se cumple alguna de las condiciones que nos pide el banco a cerca de los productos asociados a este préstamo hipotecario. En este caso, el tipo de interés variará dependiendo de cuántos de estos productos no se contraten, que será de 0,75 puntos adicionales por cada producto que no se haya contratado. Por ello, se realizará 5 casos con el fin de saber cómo cambiaría la situación en estos escenarios:

- CASO 1: No contrata ningún producto asociado con esta entidad.
- CASO 2: Tiene solo la cuenta bancaria.
- CASO 3: Contrata dos de los tres productos asociados.
- CASO 4: Adquiere todos los productos asociados.

Tabla 4.1: Diferentes escenarios del préstamo hipotecario

	CASO 1	CASO 2	CASO 3	CASO 4
tipo de interés	4,75%	4,00%	3,25%	2,50%
interés efectivo mensual	0,387468%	0,327374%	0,266881%	0,205984%
cuota mensual	1.546,84 €	1.419,91 €	1.297,82 €	1.180,97 €
cantidad a devolver	556.863,28 €	511.165,88 €	467.216,07 €	425.148,99 €
cantidad de intereses	256.863,28 €	211.165,88 €	167.216,07 €	125.148,99 €

Fuente: elaboración propia.

En esta tabla, se puede observar como varía la cantidad mensual a pagar en cada caso, que se va viendo reducida a medida que se van añadiendo los productos asociados. Por consiguiente, la mejor opción es aquella que coge todos los productos ya que sigue siendo la cantidad de intereses menor que si no coges alguno de ellos.

Para finalizar con este estudio, se va a suponer que este sujeto se está planteando cambiar su decisión y elegir el préstamo, pero con un tipo de interés variable, tomando como valor de referencia el EURIBOR, que actualmente se encuentra en el mes de junio en $-0,182\%^2$.

En lo referido a los gastos correspondientes a la creación del préstamo y los productos asociados siguen siendo los mismos a excepción de la comisión de apertura que en este caso no existe. Normalmente, el primer año tiene un tipo de interés fijo y a partir de ahí el tipo de interés se convierte en variable. En este supuesto, inicialmente la tasa de interés es de $1,89\%$ y desde el segundo año se tendrá cuenta el EURIBOR añadiéndole un $0,89\%$. Durante el primer año, la cantidad a pagar mensualmente sería de $1.092,43\text{€}$, y a partir del segundo, si no varía el EURIBOR será de $925,21\text{€}$. En caso de hallar la TAE, se lleva a cabo manteniendo la hipótesis anterior y contando con los gastos que se requieren. Por todo ello, la cantidad asciende a un $1,74\%$.

Al mismo tiempo vamos a comprobar como varia la cantidad a pagar mensualmente si el EURIBOR cambia en diferentes aspectos.

Tabla 4.2 Evolución del EURIBOR

EURIBOR	Total	Interés mensual	Cuota de cancelación
0,50%	1,390%	0,1158%	1.019,60 €
0,20%	1,090%	0,0908%	977,37 €
0%	0,890%	0,0742%	949,84 €
-0,182%	0,708%	0,0590%	925,21 €
-0,30%	0,590%	0,0492%	909,46 €
-0,50%	0,390%	0,0325%	883,17 €

Fuente: elaboración propia.

² Dato encontrado en: <https://www.euribordiarario.es/euriboractual.html>

En la Tabla 4.2, podemos ver como a medida que sube el EURIBOR, la cantidad a pagar cada mes se va viendo incrementada por lo que aumentaría el total a devolver por este préstamo.

Finalmente, podemos concluir que, a pesar de la incertidumbre de la evolución del EURIBOR, es mejor opción contratar un préstamo con un tipo variable que hacerlo con tipo fijo.

5. CONCLUSIONES

Tanto las empresas como los particulares tienen una necesidad de financiación. Al mismo tiempo buscan conocer el valor de los préstamos que tienen en sus carteras, ya sea como prestatario, en ambos casos, o en el caso de entidades bancarias, en el papel de prestamistas. Esta actividad suele resultar más complicada de lo que parece, ya que el tipo de interés del mercado suele tender a ser variable, es decir que no se mantiene fijo a lo largo del tiempo.

Actualmente, en los préstamos se suele optar por los tipos de interés variables que tienen como base en la zona europea el EURIBOR. Además, como consecuencia de la crisis, se ha visto aumentado la solicitud de los microcréditos online que se piden en caso de necesidad para pagar un imprevisto. Por lo tanto, existe una gama muy amplia de préstamos que su elección depende de las circunstancias y la aversión al riesgo de cada individuo, aunque los más utilizados en estos últimos años son el préstamo hipotecario y el microcrédito.

En el caso de los microcréditos, tras llevar a cabo este estudio se puede obtener una serie de resultados. Se trata de un tipo de préstamo rápido que se utiliza para pagar imprevistos que no requieran una suma muy elevada. Sin embargo, existe una serie de inconvenientes que nos ha llevado a la conclusión de que no se trata de un préstamo rentable, como consecuencia de los intereses generados y las consecuencias de impago. El problema principal es los elevados intereses que se generan en un periodo corto de tiempo, ya que en menos de un mes puedes obtener unos intereses muy por encima de la media. El ejemplo más claro es la TAE que estos préstamos tienen, en el caso

práctico llega a superar el 3.000%. Además, al ser una duración del préstamo pequeña, hay una probabilidad de impago superior a la media ya que en ese corto plazo puede ser difícil encontrar la manera de devolver la deuda y los gastos e intereses generados por mora pueden llegar a doblar la cantidad prestada en pocos días. Por tanto, se considera necesario una regulación más específica hacia este tipo de préstamos.

Por el otro lado, los préstamos hipotecarios constan de una extensa regulación y unos trámites de solicitud más estrictos que los microcréditos. La causa principal es que la cantidad solicitada suele ser superior ya que se destinan para la obtención de una vivienda o para comenzar una actividad económica como autónomo. La obtención del valor del préstamo varía su dificultad dependiendo si se escoge un tipo de interés variable, fijo o mixto. Actualmente se tiende más por los intereses variables, ya que, según lo visto en el caso práctico, es más rentable que solicitar un préstamo con interés fijo. A parte de los tipos de interés, hay que fijarse en los productos asociados a la hora de elegir el préstamo más conveniente. La mayoría de préstamos hipotecarios tienen asociados productos de esa entidad que en caso de contratación se ve reducido el tipo de interés. La pregunta es siempre en si compensa coger esos productos. La respuesta varía de cada persona, ya que hay que ver si tiene ya contratados esos productos con otra entidad y lo que supondría cancelar ese producto para coger el de esta entidad o si tiene la necesidad de obtener un seguro de vida o de daños, por ejemplo.

Por lo tanto, en este estudio podemos sacar dos claras conclusiones. La primera es que, en caso de necesitar dinero en un corto plazo de tiempo, es preferible obtener un préstamo superior al que ofrecen los microcréditos, porque, aunque no se necesite tanto, la TAE de estos préstamos se verá reducida drásticamente con respecto a los microcréditos, ya que se sitúan entorno al 1.000% y un préstamo entre 1.000 y los 5.000 euros está su TAE en 10%. La segunda conclusión manifiesta que los préstamos hipotecarios son una manera de obtener financiación para conseguir ciertos objetivos que requieran una cantidad de dinero muy elevada como puede ser la vivienda y que hay que tener en cuenta las condiciones que te exija el banco al mismo tiempo que los gastos de apertura que se genera.

BIBLIOGRAFÍA

Arranz Sombría, M. R. y Pérez González, M.P. (1997): *Matemáticas para la economía. Optimización y operaciones financieras*. Editorial AC, Madrid.

Banco de España (2013): *Guía hipotecaria 2013*.

Créditos rápido pepedinerio disponible en: <https://www.pepedinerio.com/> [última consulta: 14/06/2018].

González, L.: *TAE (La Tasa Anual Equivalente) ¿Qué es la TAE? ¿Qué incluye la TAE?* Disponible en: <https://www.rankia.com/blog/mejores-depositos/210051-tae-tasa-anual-equivalente-que-incluye>. [consulta 09/05/2018].

López, C. (2017): *Microcréditos: características, consideraciones previas y alternativas*. Disponible en: <https://www.rankia.com/blog/mejores-creditos-y-prestamos/2757833-microcreditos-caracteristicas-consideraciones-previas-alternativas> [consulta en: 17/03/2018].

Martín López, S.: *Diccionario económico: Microcréditos*. Disponible en: <http://www.expansion.com/diccionario-economico/microcreditos.html>. [consulta en 20/03/2018].

Mira Navarro, J.C. (2015). *Introducción a las Operaciones Financieras*. CC Creative Commons. Disponible en: <http://www.miramegias.com/emodulos/fileadmin/pdfs/mof.pdf>. [consulta en: 17/04/2018].

Masa, R.: *Microcréditos: un dinero rápido, caro y sin regulación*. Disponible en: http://sabemos.es/2015/12/02/microcreditos-un-dinero-rapido-caroy-sin-regulacion_9565/. [consulta 05/04/2018].

Simulador de Hipoteca del Banco de Santander disponible en: <https://www.bancosantander.es/es/particulares/hipotecas/simulador> [última consulta: 22/06/2018].

Rodríguez-pina, G (2017): *Rápidos, pero no gratis: las trampas de los microcréditos*. Disponible en: https://verne.elpais.com/verne/2017/02/01/articulo/1485957772_272474.html. [consulta el 05/04/2018].