



1.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

La **HIPOTECA o préstamo hipotecario** es un préstamo destinado a facilitar el acceso y adquisición de una vivienda. Es un producto bancario que permite recibir una cantidad de dinero (*capital del préstamo*) de una entidad de crédito (*prestamista*) a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses, mediante pagos periódicos (*Cuotas*).

En la HIPOTECA la entidad de crédito cuenta con una garantía especial para el recobro de la cantidad prestada, una hipoteca sobre una vivienda que suele ser propiedad del cliente.

Un **préstamo hipotecario** está integrado por **dos elementos**:

✦ Un **contrato principal de préstamo**, por el que una entidad o persona presta una cantidad de dinero a otra persona o sociedad. El solicitante del préstamo se obliga a la devolución completa de la cantidad prestada más el pago de unos intereses y otros gastos convenidos en el contrato, a pagar en un plazo libremente pactado entre ambos.

✦ La **hipoteca** es la garantía que el comprador de vivienda proporciona a la entidad financiera que le presta el dinero.

EL IMPORTE DEL PRÉSTAMO: Es la cantidad de dinero que la entidad financiera entrega al solicitante. Esta cantidad depende fundamentalmente de dos factores:

✦ El valor de **tasación de la vivienda**, que aunque no debe confundirse con el precio de compraventa, sirve como referencia para saber si el precio pactado se ajusta o no, a los valores de mercado. De la tasación del inmueble se encargan las Sociedades de Tasación Autorizadas que son empresas independientes acreditadas e inscritas en un registro regulado por el Banco de España.

✦ **Capacidad de endeudamiento del solicitante**, que permite conocer la cantidad máxima que se puede solicitar a la entidad financiera. Para su cálculo, las entidades realizan una serie de estudios que determinan la cantidad que el cliente puede pagar mensualmente, teniendo en cuenta que la cuota mensual no supere un porcentaje en torno al 35 – 40 % de sus ingresos netos.

CUOTA: Es el importe que tiene que pagar periódicamente quien suscribe un préstamo hipotecario a la entidad financiera que se lo ha concedido. La cuota puede ser trimestral, semestral o anual, aunque lo más habitual es que sea mensual.

PERIODO DE AMORTIZACIÓN: Es el periodo de tiempo establecido en el préstamo para su total devolución a la entidad financiera. Se ha de tener en cuenta que el plazo más adecuado debe ser aquel que permita pagar las cuotas cómodamente. Por tanto, la elección del plazo de amortización se debe hacer siempre en función de la capacidad de endeudamiento del solicitante.

TIPO DE INTERES NÓMINAL: Es el porcentaje que se aplica al capital pendiente de devolución de un préstamo para calcular los intereses que se deben abonar. No obstante el tipo de interés nominal no debe analizarse como un elemento aislado, sino en combinación con las comisiones y el plazo de amortización que en conjunto determinan cual es el coste real de la operación. Es lo que se denomina TAE (Tasa Anual Equivalente).

COMISIONES: Son las cantidades que la entidad financiera cobra por los servicios de intermediación y gestión que presta.

Las principales comisiones que lleva asociadas un préstamo hipotecario son las siguientes:

Comisión de apertura: es el porcentaje que cobra la entidad en el momento de otorgar el préstamo hipotecario y engloba todos los gastos administrativos y de gestión que conlleva su apertura. Normalmente oscila entre el 0-2% del importe del préstamo solicitado.

Comisión por amortización anticipada: es la comisión que cobra la entidad financiera cuando se pagan anticipadamente cantidades del préstamo hipotecario. Habitualmente es un porcentaje sobre dicha cantidad anticipada.

Comisión por cancelación: se paga cuando se procede a la devolución total del importe que quedaba pendiente de abonar del préstamo hipotecario.



ARANJUEZ

Ayuntamiento
del Real Sitio y Villa

Concejalía de Servicios a las Personas

- PROTOCOLO DE FUNCIONAMIENTO DE LA O.M.I.D.-

Comisión por subrogación: Es el pago que recibe una entidad financiera por el cambio de titular del préstamo y se calcula sobre el importe que falta por devolver.

Comisión por novación: La novación se realiza cuando el cliente renegocia las condiciones de un préstamo hipotecario con la misma entidad financiera que lo concedió y la comisión que cobra la entidad financiera por este concepto es un porcentaje sobre el capital pendiente de amortizar.