

Tipos de Financiación



· ASUFIN: ASESORAMIENTO DE DEUDA FINANCIERA ·



Cofinanciado por
la Unión Europea

www.asufin.com



01. Préstamo con garantía hipotecaria (Hipoteca)

Préstamos cuya característica principal consiste en que se hipoteca algún bien inmueble (vivienda, finca rústica, local comercial, etc.) como garantía de la operación. En caso de no poder hacer frente a las cuotas mensuales, el banco podrá ejecutar sus derechos sobre el inmueble.

En la adquisición de un préstamo con garantía hipotecaria, el cliente debe afrontar una serie de gastos, entre ellos:



Comisión de apertura: Se trata de un tipo de comisión que debe afrontar el cliente al formalizar la hipoteca.



Reembolso anticipado: Es el pago por adelantado del préstamo antes de la fecha de vencimiento de la hipoteca.



Vencimiento anticipado: Permite al banco resolver el contrato cuando el deudor incumpla parte o la totalidad del acuerdo, pudiendo exigir la devolución íntegra del capital pendiente.



Gastos de notaría: Estos están regulados entre el 0.3% y del 0.5% del valor de la hipoteca.



Gastos de gestoría: Son aquellos realizados al firmar, cancelar o refinanciar una hipoteca y por el que se tramitan las escrituras y la liquidación de impuestos.



Comprobación registral o nota simple: Es el documento que recoge la situación jurídica de un bien inmueble.



Tasación: Es obligatoria y debe llevarla a cabo una entidad tasadora inscrita y registrada en el Banco de España. El objetivo de tasar una vivienda es conocer el valor real del inmueble.



Seguro de daños (incendio del continente). Según el artículo 8 de la Ley 1/1981 de regulación del mercado hipotecario, es una póliza obligatoria.



Gasto por reclamación de posiciones deudoras: Es la comisión que establecen entidades bancarias cuando un cliente se encuentra en caso de impago.

¿Sabías que muchos de estos gastos se pueden reclamar y recuperar?

Depende de cada hipoteca. A modo de ejemplo, un cliente con una hipoteca de 200.000 euros constituida en el año 2008 podría recuperar más de 1.800 euros (sumando a los gastos de constitución, el interés legal que aplique en función del periodo que haya transcurrido).

HIPOTECA: 200.000€



PUEDES RECUPERAR:
+1.800€

AÑO DE CONSTITUCIÓN: 2008

Concepto	Importe	Sentencia	Total
Notario*	719,00€	50%	359,50€
Gestoría	209,00€	100%	209,00€
Tasación	332,00€	100%	332,00€
Interés legal			427,10€
TOTAL			1.880,60€

*constitución, modificación o novación

02. Préstamos personales y préstamos al consumo



Los **préstamos personales o al consumo** se formalizan en un contrato en el que una entidad financiera entrega una cantidad de dinero al consumidor y este se compromete a devolverlo en un plazo de tiempo establecido.

En el contrato se establece la cantidad concedida, las cuotas periódicas que tendremos que pagar, así como los intereses, comisiones y gastos conforme a las condiciones pactadas.

Este tipo de préstamo **se caracteriza por no ser de una suma elevada**. Se suelen conceder para la financiación de electrodomésticos, reformas, estudios, vacaciones, etc. Generalmente son préstamos a tipo fijo, pero también los hay a tipo variable (esencialmente algunos de importante cuantía) con un tipo de referencia que puede ser el Euribor sa 12 meses o a plazo inferior (6 meses o 3 meses) más un diferencial.



Los préstamos personales o al consumo tienen su propia norma, **la Ley 16/2011**, que busca dar una protección especial a los consumidores en la adquisición de ciertos productos o servicios.

Con esta nueva Ley, se deben englobar todas las primas en la comisión de apertura, donde se incluirán los siguientes gastos:

Comisión de estudio: Es la comisión que cobra el banco por realizar un análisis de los riesgos de la operación y suele ser un porcentaje sobre el importe solicitado.

Comisión por amortización anticipada: En los supuestos en los que la deuda o parte de ella se abone antes de lo acordado.

Comisión por modificación de condiciones o por cambio de garantías: Esta comisión se llevará a cabo si pactamos con el banco la modificación de alguna de las condiciones. Suele oscilar entre el 0% y el 1% del capital pendiente de pagar la hipoteca.

Gasto por reclamación de posiciones deudoras: Es la comisión que establecen las entidades bancarias cuando un cliente se encuentra en caso de impago.

03. Créditos (póliza de crédito)

En una póliza de crédito, la entidad bancaria pone a disposición del consumidor una determinada cantidad económica y este puede decidir si accede a toda la cantidad prestada, a una parte, o a nada.

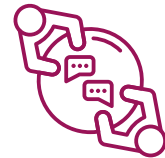


Principales gastos:



Comisión de apertura y/o estudio: Son las comisiones que se aplican al principio de la operación o en cada una de las renovaciones. Normalmente está entre el 0.25% y el 2.00% del importe total del crédito.

Comisión de disponibilidad: Es un tipo de comisión, pactada previamente, que se cobra por el porcentaje de la póliza no utilizada.



Comisión por saldo excedido: Es una comisión, generalmente elevada, que se cobra si se supera el límite de crédito establecido.

Igual que los préstamos analizados, los intereses pueden ser **fijos o variables**. Al ser productos que se renuevan anualmente, por norma general, lo normal es una referencia fija (tipo de interés fijo).



Contacto

¿Hablamos?



TELÉFONO

91 532 75 83



EMAIL

info@asufin.com



DIRECCIÓN

Plaza de las Cortes 4, 4ºD

28014 - Madrid



HORARIO

De 09:00 a 14:00h.



Cofinanciado por
la Unión Europea

www.asufin.com

