



UNIVERSIDADE DA CORUÑA

Facultade de Economía e Empresa

Trabajo de  
fin de grado

## Los préstamos hipotecarios en España

Estudio de la  
comprensión de la  
información que  
suministra el banco, de  
su coste y de su  
evolución reciente.

Cristian Vázquez Otero

Tutoras:  
Begoña Álvarez García  
Lucía Boedo Vilabella

**Grado en Administración y Dirección de Empresa**

**Año 2019**

Trabajo de Fin de Grao presentado en la Facultade de Economía e Empresa da Universidade da Coruña  
para a obtención do Grado en Dirección y Administración de Empresas



# Resumen

En este trabajo se aborda la información que la banca proporciona sobre el préstamo hipotecario. A través del estudio de la Ficha de Información Precontractual se examina si este documento puede ser comprendido por el cliente, si esta información es homogénea entre los bancos (de tal forma que el cliente pueda comparar las ofertas de las diferentes entidades) y, por último, si esta información aporta los datos necesarios para poder calcular la Tasa Anual Equivalente (TAE). También se desarrolla una aplicación en Excel que permita calcular la TAE de estos préstamos y comprobar si nuestro resultado es igual que el que proporciona el banco a partir de los datos contenidos en la FIPRE.

A lo largo del desarrollo del trabajo se producen una serie de acontecimientos de enorme importancia con respecto al reparto de los costes iniciales del préstamo entre cliente y banco, lo que provoca una transformación importante en las condiciones de los préstamos hipotecarios, por lo que se incluye un nuevo apartado analizando estos hechos y se analiza cómo los bancos han modificado sus FIPRE y sus condiciones a medida que suceden estos acontecimientos.

*Palabras clave: Banca, Préstamos hipotecarios, Tasa Anual Equivalente (TAE), gastos hipotecas.*

# Abstract

This work addresses the issue of information that banking provides on mortgage loans. The study of the Pre-Contractual Information Sheet of these loans examines whether this document can be understood by a customer, whether this information is homogeneous between banks (so that the customer can compare the offers of the different banks) and finally, if this information provides the data necessary to calculate the annual percentage of rate (APR). An application is also developed in Excel that allows to calculate the APR of these loans and check if our result is the same as that provided by the bank from the data contained in the FIPRE.

Throughout the development of the work there is a series of events of enormous importance with respect to the distribution of the initial costs of the loan between the client and the bank, which causes an important transformation in the conditions of the mortgage loans. For this reason a new section is introduced in which this transformation is examined.

*Keywords: Banking, Mortgage Loans, Annual Equivalent Rate (APR), mortgage expenses.*



# Índice

Introducción .....	9
1. El préstamo. Concepto y operativa .....	13
1.1 Capital financiero, operación financiera y ley financiera. El principio de equivalencia financiera.....	13
1.2 El préstamo. Concepto y tipología .....	14
1.3. Sistemas de amortización de los préstamos.....	16
1.4. El coste de un préstamo. La TAE (Tasa Anual Equivalente), el coste total en términos absolutos y el total reembolsado.....	20
2. El préstamo hipotecario .....	23
2.1. Préstamos a tipo de interés fijo y préstamos a tipo de interés variable .....	23
2.2. Gastos asociados a un préstamo hipotecario .....	24
2.3. Normativa que regula el préstamo hipotecario. Evolución y repercusiones... 27	
2.3.1. Conceptos que se incluyen el cálculo de la TAE.....	27
2.3.2. Información que se debe suministrar al cliente .....	29
2.3.3. Cambios que introduce la Ley 5/2019 de 15 de marzo de 2019 .....	31
3. Estudio práctico .....	35
3.1. Evolución de las FIPRE durante el período octubre 2018 - mayo 2019 .....	36
3.2. La información de las FIPRE de los diferentes bancos. Claridad, pertinencia y homogeneidad .....	38
3.2.1. Banco Santander .....	39
3.2.2. Banco BBVA.....	39
3.2.3. Abanca .....	40
3.2.4. CaixaBank .....	41
3.2.5. Conclusiones de la comparativa de las FIPRE .....	42
3.3. Evolución de las condiciones e información de las FIPRES. Análisis de la respuesta de las entidades financieras ante los cambios legislativos recientes.....	48
3.3.1. Banco Santander .....	48

3.3.2. Banco BBVA.....	50
3.3.3. Abanca.....	53
3.3.4. CaixaBank.....	54
3.4. Cálculo del coste de un préstamo a partir de la información contenida en la FIPRE.....	57
3.4.1. Desarrollo de una aplicación para el cálculo del coste de los préstamos hipotecarios a tipo fijo en la actualidad. La TAE y el coste total reembolsado.....	57
3.4.2. Comparativa de la TAE y del coste total que ofrecen las FIPRE (y las simulaciones) con nuestros cálculos.....	60
Conclusiones.....	65
Bibliografía.....	69

# Índice de tablas

Tabla 1: Construcción de la tabla de un préstamo (Método Italiano).....	17
Tabla 2: Construcción de un préstamo por el Sistema Francés. ....	19
Tabla 3: Ejemplo préstamo mensual sistema francés .....	19
Tabla 4: Información de la FIPRE. ....	30
Tabla 5: Resumen de la evolución de las FIPRE .....	38
Tabla 6: Resumen de la FIPRE del Banco Santander.....	44
Tabla 7: Resumen de la FIPRE del BBVA. ....	45
Tabla 8: Resumen de la FIPRE de Abanca.....	46
Tabla 9: Resumen de la FIPRE y del anexo I de las bonificaciones de Caixabank. ....	47
Tabla 10: Evolución condiciones FIPRE Banco Santander .....	49
Tabla 11: Evolución condiciones FIPRE BBVA.....	52
Tabla 12: Evolución condiciones FIPRE Abanca .....	54
Tabla 13: Evolución condiciones FIPRE Caixabank.....	56
Tabla 14: Aplicación en Excel para el cálculo de la TAE y del coste total .....	58
Tabla 15: Cuadro amortizativo del préstamo realizado en la aplicación .....	59
Tabla 16: Banco Santander. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE .....	60
Tabla 17: Banco Santander. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación.....	61
Tabla 18: BBVA. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE.....	61
Tabla 19: BBVA. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación .....	62
Tabla 20: Abanca. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE .....	62
Tabla 21: Abanca. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación.....	63
Tabla 22: Caixabank. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE .....	63
Tabla 23: Caixabank. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación ..	64
Tabla 24: Resumen de la comparativa de las FIPRE ofrecida por las entidades y la calculada en la aplicación. ....	64

Tabla 25: Resumen de la comparativa de las simulaciones obtenidas de las entidades y la calculada en la aplicación..... 64

# Introducción

El préstamo hipotecario ha sido tradicionalmente un producto sencillo. Sin embargo, en las últimas décadas sus características se han ido complicando con cláusulas y términos difíciles de entender para el cliente. A esta mayor complicación se ha unido, durante los años de crecimiento económico, una política de concesión de créditos muy poco restrictiva. Con la llegada de la crisis en el 2008, esta política de concesión de hipotecas y sus condiciones tienen unas consecuencias económicas y sociales muy perjudiciales y se genera un clima de descontento y desconfianza con las entidades financieras. Comienza una etapa de judicialización de estos contratos que acaba provocando una respuesta legislativa con la promulgación de leyes que tratan de proteger en mayor medida al consumidor.

Ante esta situación, el objetivo inicial de este trabajo era realizar un análisis de la información que las entidades financieras proporcionan sobre los préstamos. En concreto los siguientes aspectos sobre esta información: su claridad y grado de comprensión, si esta información es homogénea entre las entidades (de tal forma que el cliente pueda comparar las ofertas de los diferentes bancos) y, por último, si esta información aporta los datos necesarios para poder calcular el coste real de un préstamo en forma de Tasa Anual Equivalente (TAE). Para ello se examinan las Fichas de Información Precontractual (FIPRE) de los préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo de los principales bancos de nuestro país y se desarrolla una aplicación en Excel que permita calcular la TAE de estos préstamos y comprobar si nuestro resultado es igual que el que proporciona el banco en la FIPRE.

El calendario fijado por las tutoras del trabajo se extendía desde octubre de 2018 hasta mayo de 2019. En mayo los trabajos han de estar finalizados. Las tutoras imponen esta condición para que se realice un trabajo continuado, para que haya un compromiso por parte del alumno y para evitar trabajos apresurados en el mes de junio que no se puedan tutorizar convenientemente. Los alumnos conocemos y aceptamos estas condiciones y se comienza el trabajo en octubre de 2018. En este mes acudo a cuatro entidades financieras y comienzo a trabajar con sus FIPRE.

Sin embargo, a lo largo del desarrollo del trabajo, se producen una serie de acontecimientos de enorme importancia con respecto al reparto de los costes iniciales del préstamo entre cliente y banco, lo que provoca que los bancos cambien el contenido de sus FIPRE. De este modo, nos encontramos que las FIPRE con las que se trabaja el primer mes sean diferentes a las disponibles el mes siguiente y así en varias ocasiones. Esto provoca, por un lado, una limitación en nuestro trabajo ya que las condiciones que vamos utilizando se van quedando obsoletas, pero también una gran oportunidad, somos testigos directos de una transformación importante en las condiciones de los préstamos hipotecarios.

Hay que señalar que, una vez que el banco modifica su FIPRE, ya no es posible obtener la anterior, ni siquiera pidiéndola a la entidad financiera. Es por esto que nos damos cuenta de que tenemos en nuestras manos la documentación de todo un proceso de cambio sin precedentes en la banca española y que el análisis de esta información tiene que incluirse en el trabajo. Es por esto que se completa con un nuevo epígrafe de gran interés: cómo los bancos han modificado sus FIPRE y sus condiciones a medida que se suceden los acontecimientos.

Con estos objetivos el trabajo se estructura del modo siguiente:

- En el capítulo primero se explican las cuestiones financieras y teóricas necesarias para entender la parte práctica del trabajo.
- En el capítulo segundo se describen cómo son los préstamos hipotecarios, los costes que conllevan y los cambios legislativos recientes. Se incluye también un apartado con los principales cambios que supone la nueva ley hipotecaria (ley 5/2019 de 15 de marzo).
- En el tercero y último capítulo se realiza el estudio práctico con varios apartados.
  - En el primero se explican las diferentes FIPRE con las que se ha trabajado como consecuencia de los sucesos de estos meses. En concreto han sido cuatro que hemos numerado como FIPRE 1 (octubre 2018), FIPRE 2 (noviembre 2018), FIPRE 3 (febrero 2019) y FIPRE 4 (abril 2019). Finalizado el trabajo, la banca adapta esta ficha a la nueva ley hipotecaria y cambia su contenido sustancialmente. Esta FIPRE 5 (junio 2019) no se analiza, pero se incluyen sus nuevas condiciones en el apartado de evolución de las FIPRE.

- En el segundo epígrafe se realiza un análisis crítico de las FIPRE de los bancos. En concreto se examina la claridad de la información, cómo está redactada y ordenada, si la información resulta excesiva o si carece de alguna relevante, si el documento es visualmente más o menos atractivo y si realmente estos documentos son homogéneos en todos los bancos Este estudio se hace para las FIPRE 4.
- Una vez comprendida cómo cada entidad plantea su FIPRE, se exponen en el epígrafe tercero cómo han ido cambiando las condiciones de sus FIPRE para adaptarse a las nuevas normas.
- Por último, en el epígrafe cuarto se desarrolla una aplicación para el cálculo de la TAE de acuerdo con la información que suministra cada FIPRE (de nuevo se muestran los resultados para la FIPRE 4). Con ellos comprobamos si en estos documentos incluyen y de una forma clara toda la información relevante para hacer posible el cálculo del coste real de su producto, tanto de la TAE como del coste total en términos absolutos. Se comprueba que los resultados obtenidos son similares a los que se indican en las FIPRES y simulaciones de los bancos.

Finalmente se exponen las conclusiones de todo el trabajo en su conjunto.



# 1. El préstamo. Concepto y operativa

## 1.1 Capital financiero, operación financiera y ley financiera. El principio de equivalencia financiera

Se define capital financiero como una cuantía determinada de dinero referida a su momento de disponibilidad o vencimiento. Es una magnitud bidimensional (C,t) en la que "C" representa la cuantía de dinero y "t" el momento en que se puede disponer de ese dinero.

Una operación financiera es un intercambio no simultáneo de capitales financieros. Por ejemplo, intercambiar 1.000 unidades monetarias (en adelante u.m) a cambio de recibir 1.200 u.m dentro de un año.

Una ley financiera es una fórmula matemática que permite obtener el equivalente de una cuantía con un vencimiento en "t" en otra cuantía con un vencimiento en otro instante de tiempo diferente "p". A los efectos de este trabajo se utilizará la ley de capitalización compuesta, cuya fórmula general es la siguiente:

$$C_p = C_t \cdot (1 + i)^{p-t}$$

Es decir, para obtener el equivalente en el instante p de una cuantía disponible en t, se multiplica dicha cuantía por un factor que es igual a la unidad más el tipo de interés por período (que llamaremos i) y esta suma se eleva al número de períodos que median entre p y t. Si  $p > t$ , el exponente es positivo y si  $p < t$ , el exponente es negativo.

Ejemplos: Equivalente en el momento actual de un capital disponible dentro de 3 años igual a 133,1 u.m a un tipo de interés anual del 10%

$$C_0 = C_3 \cdot (1 + 0,10)^{0-3} = 133,1 \cdot 1,10^{-3} = 100$$

Si se desea hallar el equivalente hoy de varios capitales futuros, se han de trasladar cada uno de esos capitales futuros hasta el momento actual y sumarlos.

$$V_0 = C_1 \cdot (1 + i)^{-1} + C_2 \cdot (1 + i)^{-2} + \dots + C_n \cdot (1 + i)^{-n}$$

Por ejemplo, el equivalente en el momento actual de los capitales siguientes: (10;0), (15;1) y (20;2) a un tipo de interés anual del 10% es igual a un único capital igual a 40,17 u.m.

$$V_0 = 10 \cdot (1,10)^{0-0} + 15 \cdot (1,10)^{0-1} + 20 \cdot (1,10)^{0-2} = 40,17 \text{ um}$$

El ejemplo anterior se puede considerar una operación financiera en la que un sujeto entrega (40,17 u.m; 0) y otro sujeto entrega (10; 0), (15; 1) y (20; 2). Es decir, en este caso no es un intercambio de un capital por otro, sino que uno de los sujetos entrega varios capitales.

En una operación financiera al sujeto que entrega el primer capital se le denomina prestamista y sus capitales son la prestación. Al sujeto que recibe este primer capital se le denomina prestatario y a los capitales que entrega, contraprestación.

Prestación y contraprestación han de ser financieramente equivalentes lo que significa que el valor de la prestación ha de ser igual al valor de la contraprestación, si ambos se calculan en el mismo instante de tiempo. Esto se cumple de acuerdo con una ley financiera concreta (en este caso la ley de capitalización compuesta) y aplicando un determinado tipo de interés.

Por tanto, si conocemos esta equivalencia y lo que se desea saber es el tipo de interés, la ecuación sería:

$$40,17 = 10 + 15 \cdot (1 + i)^{-1} + 20 \cdot (1 + i)^{-2}$$

Esta forma de plantear la equivalencia financiera dejando como incógnita el tipo de interés es básica para entender el significado y el cálculo de la Tasa Anual Efectiva (TAE) como se explicará en el epígrafe 1.4.

## 1.2 El préstamo. Concepto y tipología

González Catalá (1995) define préstamo como *“la operación financiera por la que una persona, llamada prestamista, se compromete a entregar a otra persona, prestatario, en un determinado momento,  $t_0$ , cierto capital que ésta se compromete a reembolsar en un periodo juntamente con sus intereses”* (González Catalá, 1995).

En esta misma línea Álvarez y Boedo (2011) señalan que *“Un préstamo es una operación financiera que consiste en entregar un capital por parte del prestamista en el momento inicial y la entrega de varios capitales diferidos en el tiempo por parte del prestatario (contraprestación). En dicha contraprestación están incluidos los intereses, que es la cantidad que hay que pagar como precio por disponer de un dinero ajeno, y la*

*parte de amortización del principal, que es la parte que se devuelve de la prestación inicial” (Álvarez García, 2011, pág. 56)*

Andrés de Pablo López (1995) define los préstamos como *“operaciones en las que una de las partes, denominada prestamista o acreedor, entrega un capital a la otra parte, denominada prestatario o deudor, que se compromete a devolver su equivalente mediante uno o varios pagos escalonados a lo largo de la duración”* y continúa exponiendo que *“son operaciones de financiación para los prestatarios puesto que en primer lugar recibe el capital que necesitan y después lo van devolviendo mediante pagos sucesivos”* (De Pablo López, 1995). Este autor pone el énfasis en la equivalencia financiera que ha de cumplir una operación financiera, explicada en el epígrafe anterior.

Se distinguen dos grandes tipos de préstamos: el préstamo al consumo y el préstamo hipotecario.

**Los préstamos personales o también denominados préstamos al consumo** tienen como objetivo la adquisición de bienes y servicios de consumo. De hecho, es frecuente que su nombre comercial sea el del bien o servicio al que se va a destinar la financiación (e incluso también sus condiciones pueden ser diferentes). Así, está el préstamo coche, el préstamo viaje o el préstamo boda entre otros.

En los préstamos personales tanto la cantidad prestada como el plazo de devolución es notablemente menor que en el préstamo hipotecario y los tipos de interés son más elevados. Otra diferencia importante es la garantía de uno y otro préstamo. En los préstamos personales existe la denominada garantía personal donde el prestatario garantiza que el préstamo será devuelto, en caso de impago, con sus bienes presentes y futuros. Esta garantía es importante ya que ningún bien actual queda vinculado al préstamo (no existe una garantía real).

**Los préstamos hipotecarios** son los que se utilizan para la compra o rehabilitación de una vivienda u otro inmueble. Es por esto que la cantidad prestada es por lo general muy superior a la de los préstamos personales ya que pueden financiar hasta el 80% del valor de tasación del bien hipotecado. Los plazos de devolución de estos préstamos son largos.

Estos préstamos se caracterizan por tener una garantía real que es el propio bien hipotecado y una garantía personal. Con las dos garantías el prestamista incurre en un menor riesgo.

En resumen, los préstamos personales e hipotecarios se diferencian principalmente en cuatro aspectos:

- Bien financiado: los préstamos personales se destinan a bienes y servicios mientras que los hipotecarios a la adquisición o rehabilitación de una vivienda.
- Garantías: en ambos préstamos el prestatario responde con todos sus bienes presentes y futuros, pero en el caso del hipotecario, la garantía también es real, es decir, el inmueble concreto que se adquiere con el préstamo responde en caso de impago.
- Importe del préstamo y plazo de devolución: el importe de un préstamo personal es muy inferior al del préstamo hipotecario y el plazo máximo para su devolución es también mucho menor.
- Las condiciones relativas a tipo de interés y gastos de formalización son también diferentes en uno y otro. El préstamo personal conlleva un tipo de interés mayor que el hipotecario y unos gastos de formalización mayores.

### 1.3. Sistemas de amortización de los préstamos

Dado que este trabajo se centra en el préstamo hipotecario, nos centraremos en la operativa financiera característica de este tipo de préstamos (Boedo Vilabella, 2009).

La terminología y nomenclatura propia de los préstamos es la siguiente:

- $C_0$  = principal del préstamo.
- $n$  = vencimiento expresado en número de años.
- $J$  = tipo de interés nominal anual (denominado TIN por las entidades financieras).
- $m$  = frecuencia con la que se aplica el tipo de interés o frecuencia de liquidación de los intereses. Es el número de veces que el año contiene al período considerado (Si la frecuencia es mensual,  $m = 12$ ; si la frecuencia es trimestral,  $m = 4$ ; si la frecuencia es semestral,  $m = 2$ ).
- El préstamo parte de un tipo de interés anual. Si bien, si los pagos del préstamo son periodales o fraccionados, para calcular la cuantía de intereses de cada período, se ha de calcular el tipo de interés fraccionado y aplicar éste. Por ello, el tipo de interés nominal anual de partida se expresa como  $J_m$ , en el que el subíndice “ $m$ ” indica la periodicidad de los pagos del préstamo.
- El tipo de interés periodal o fraccionado se calcula dividiendo el tipo de interés nominal anual entre el fraccionamiento  $\rightarrow i_m = J_m/m$

- $I_t$  = intereses por período. Se calculan multiplicando el tipo de interés periodal entre el capital pendiente de amortizar el período anterior:  $I_t = i_m \cdot C_{t-1}$
- $A_t$  = cuota de amortización por período. Amortizar significa devolver parte del principal del préstamo.
- $\alpha_t$  = cuota total pagada por período (suma de amortización e intereses). También se le denomina “término amortizativo”.
- $M_t$ : capital amortizado hasta el período t.
- $C_t$ : capital pendiente de amortizar en el período t.

Existen diversos procedimientos de amortización. Los dos más usuales son: método de cuota de amortización constante y método de cuota total constante.

**En el método italiano**, la cuota de amortización se calcula dividiendo la cantidad del préstamo entre la duración del mismo. De esta forma la amortización del préstamo es constante a lo largo de toda la operación.

$$A_t = \frac{C_0}{n \cdot m}$$

Para calcular los intereses, se multiplica el tipo de interés por período por la cantidad que ha quedado pendiente de amortizar finalizado el período anterior.

$$I_t = i_m \cdot C_{t-1}$$

Obtenida la amortización y los intereses por período, se sumarian las dos cantidades y se obtendría la cuota total o método amortizativo.

$$\alpha_t = A_t + I_t$$

Finalmente, la tabla del préstamo se construye del modo siguiente. En esta tabla, por motivos de simplificación en la nomenclatura, al tipo de interés se le denomina  $i$ .

t	$A_t$	$I_t$	$\alpha_t$	$M_t$	$C_t$
0					$C_0$
1	$A_1$	$I_1 = i \cdot C_0$	$\alpha_1 = A_1 + I_1$	$M_1 = A_1$	$C_1 = C_0 - M_1$
2	$A_2$	$I_2 = i \cdot C_1$	$\alpha_2 = A_2 + I_2$	$M_2 = A_1 + A_2$	$C_2 = C_0 - M_2$
3	$A_3$	$I_3 = i \cdot C_2$	$\alpha_3 = A_2 + I_2$	$M_3 = A_1 + A_2 + A_3$	$C_3 = C_0 - M_3$
...	...	...	...	...	...
n	$A_n$	$I_n = i \cdot C_{n-1}$	$\alpha_n = A_n + I_n$	$M_n = \sum A_t$	$C_n = C_0 - M_n$

**Tabla 1: Construcción de la tabla de un préstamo (Método Italiano)**

Fuente: Elaboración propia

**El método de cuota total constante o sistema francés** establece que la cuota periódica total es constante, es decir, el prestatario devuelve al prestamista la misma cantidad de forma periódica. Para poder determinar la cuota constante se utiliza, precisamente, el principio de equivalencia financiera explicado en el epígrafe anterior ya que lo que se desea determinar es la cuantía de una serie de capitales futuros periódicos (término amortizativo del préstamo) conocido el tipo de interés de la operación y el valor hoy de estos capitales futuros (principal del préstamo).

$$C_0 = \alpha (1 + i_m)^{-1} + \alpha (1 + i_m)^{-2} + \alpha (1 + i_m)^{-3} + \dots + \alpha (1 + i_m)^{-n \cdot m} =$$

$$\alpha \cdot [(1 + i_m)^{-1} + (1 + i_m)^{-2} + (1 + i_m)^{-3} + \dots + (1 + i)^{-n \cdot m}] =$$

$$\alpha \cdot \frac{1 - (1 + i_m)^{-n \cdot m}}{i} = \alpha \cdot a_{n \cdot m - i_m}$$

$$\alpha = \frac{C_0}{a_{n \cdot m - i_m}}$$

En la fórmula anterior se observa que al ser los términos  $\alpha$  constantes, ésta se puede sacar factor común, quedando entre corchetes una suma de “n·m” términos en progresión geométrica. Aplicando la fórmula de la suma de términos en progresión geométrica a ésta en concreto, se obtiene la fórmula indicada, cuya nomenclatura en finanzas es  $a_{n \cdot m - i_m}$  en donde n·m es el número de términos de la renta o períodos e  $i_m$  es el tipo de interés aplicado por período.

Es importante recalcar que los términos y el tipo de interés tienen que tener la misma referencia temporal, de tal modo que si las cuotas son anuales, el tipo de interés es anual y si las cuotas son mensuales, el tipo de interés con el que se opera tiene que ser mensual. El tipo de interés anual de partida se denota por  $J_m$  y el tipo de interés por período  $i_m$ .

En el sistema francés, lo más común es mostrar en la primera columna la cuota total pagada por período o término amortizativo, calcular a continuación su parte de intereses y conocer la parte de amortización por diferencia entre cuota total y cuota de intereses.

t	$\alpha_t$	$I_t$	$A_t$	$M_t$	$C_t$
0					$C_0$
1	$\alpha$	$I_1 = i \cdot C_0$	$A_1 = \alpha - I_1$	$M_1 = A_1$	$C_1 = C_0 - M_1$
2	$\alpha$	$I_2 = i \cdot C_1$	$A_2 = \alpha - I_2$	$M_2 = A_1 + A_2$	$C_2 = C_0 - M_2$
3	$\alpha$	$I_3 = i \cdot C_2$	$A_3 = \alpha - I_3$	$M_3 = A_1 + A_2 + A_3$	$C_3 = C_0 - M_3$
....	...	...	...	...	...
n	$\alpha$	$I_n = i \cdot C_{n-1}$	$A_n = \alpha - I_n$	$M_n = \sum A_t$	$C_n = C_0 - M_n$

**Tabla 2: Construcción de un préstamo por el Sistema Francés.**

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra un ejemplo con las condiciones más habituales en los préstamos hipotecarios reales: un préstamo por el sistema francés y con cuotas mensuales. Obsérvese que se opera con un tipo de interés mensual y con 48 meses.

$C_0 = 100.000$ ;  $n = 4$  años;  $m = 12$ ;  $J_{12} = 0,06 \Rightarrow i_{12} = 0,06/12 = 0,005$  y  $n \cdot m = 4 \cdot 12 = 48$  meses

$$100.000 = \alpha \cdot a_{48-0,005} \quad a_{48-0,005} = \frac{1-1,005^{-48}}{0,005} = 42,580318$$

$$\alpha = \frac{100.000}{42,580318} = 2.348,50 \text{ € al mes}$$

t	$\alpha_t$	$I_t$	$A_t$	$M_t$	$C_t$
0					100.000,00 €
1	2.348,50 €	500,00 €	1.848,50 €	1.848,50 €	98.151,50 €
2	2.348,50 €	490,76 €	1.857,75 €	3.706,25 €	96.293,75 €
3	2.348,50 €	481,47 €	1.867,03 €	5.573,28 €	94.426,72 €
...	...	...	...	...	...
46	2.348,50 €	34,88 €	2.313,62 €	95.337,99 €	4.662,01 €
47	2.348,50 €	23,31 €	2.325,19 €	97.663,18 €	2.336,82 €
48	2.348,50 €	11,68 €	2.336,82 €	100.000,00 €	- €

**Tabla 3: Ejemplo préstamo mensual sistema francés**

Fuente: Elaboración propia

En el ejemplo, el coste del préstamo es un tipo de interés mensual y la suma total de intereses del préstamo se obtendría sumando los intereses pagados cada mes. Pero si el coste de un préstamo se indica en forma de tipo de interés fraccionado no sería posible comparar unas opciones con otras, ya que habría préstamos mensuales, trimestrales, semestrales, etc. Para poder comparar unos préstamos con otros todos los préstamos deben expresar el tipo de interés de forma anual y para ello se ha de calcular el tipo de interés anual financieramente equivalente a un tipo de interés fraccionado, cuya fórmula es la siguiente:

$$i = (1 + i_m)^m - 1$$

Por ejemplo, en el préstamo anterior, el tipo de interés anual equivalente al 0,5% mensual sería:  $i = (1+0,005)^{12} - 1 = 0,0616$  (6,16% anual)

Lo que permitiría comparar este préstamo A con otro B con pagos trimestrales a un 2% trimestral:

$i = (1+0,02)^4 - 1 = 0,0824$  (8,24% anual)

O con otro con un tipo semestral del 3%:  $i = (1+0,03)^2 - 1 = 0,0609$  (6,09% anual)

Por lo tanto, el tipo de interés anual del préstamo del ejemplo no es un 6% anual, sino un 6,16% anual. Con este tipo de interés expresado anualmente, este préstamo A se puede comparar con los restantes (8,24% de tipo de interés anual del préstamo B y 6,09% del préstamo C).

## 1.4. El coste de un préstamo. La TAE (Tasa Anual Equivalente), el coste total en términos absolutos y el total reembolsado

Por lo tanto, un préstamo es una operación financiera en la que el prestamista es la entidad financiera y entrega un capital en el momento actual y el prestatario, que es un particular o una empresa, entrega varios capitales futuros. Estos capitales futuros se fijan de acuerdo con el principio de equivalencia financiera aplicando el tipo de interés de la operación (que normalmente es mensual, ya que los pagos del préstamo se hacen normalmente cada mes). Para calcular el coste del préstamo en términos anuales se ha de calcular el tipo de interés anual financieramente equivalente al fraccionado (en el ejemplo este tipo anual sería igual al 6,16%). Este tipo de interés anual sería la Tasa Anual Efectiva (TAE) del préstamo si éste no tiene ningún coste adicional al pago de intereses. Pero en las condiciones de los préstamos también existen otros costes, algunos pagados al propio banco (como la comisión de apertura o algún tipo de seguro) y otros pagados a terceras personas (como el coste de notario, el de registro, o el de tasación). El banco de España establece una normativa según la cual, al ser estos costes también consecuencia del préstamo, éstos se han de incluir en la ecuación de equivalencia financiera para el cálculo de la TAE. Esta normativa ha cambiado a lo largo de los años y en los epígrafes siguientes se describirán estos gastos y los cambios normativos en relación a su inclusión en la TAE. En este punto lo importante es comprender cómo se plantea la equivalencia financiera que proporciona el coste de un préstamo en forma de tipo de interés anual. Esta equivalencia financiera ya ha sido explicada en el epígrafe 1.1. y se calcula como aquel tipo de interés que hace financieramente equivalentes el valor de la prestación con el valor de la contraprestación.

$$\sum_{t=0}^n P_t(1+i)^{-t} = \sum_{t=1}^n C_t(1+i)^{-t}$$

En donde:

$P_t$ : son los capitales de la prestación disponibles en distintos momentos  $t$ .

$C_t$ : son capitales de la contraprestación disponibles en los distintos momentos  $t$ .

$i$ : es el tipo de interés que cumple la equivalencia financiera.

Si se considera el caso más habitual en los préstamos hipotecarios que es un préstamo mensual calculado con el sistema francés, la equivalencia se puede plantear:

$$P_0 = G_0 + \sum_{t=1}^n (\alpha + g_t)(1 + i_{12})^{-t}$$

Siendo:

$G_0$ : los gastos iniciales.

$\alpha$ : la cuota mensual.

$g_t$ : los gastos mensuales.

La TAE sería el tipo de interés anual financieramente equivalente al mensual.

$$i = (1 + i_{12})^{12} - 1$$

Continuando con el ejemplo anterior:  $C_0 = 100.000$ ;  $n = 4$  años;  $m = 12$ ;  $J_{12} = 0,06 \Rightarrow$   
 $\Rightarrow i_{12} = 0,06/12 = 0,005$  y  $n \cdot m = 4 \cdot 12 = 48$  meses

$$100.000 = \alpha \cdot a_{48-0,005} \quad \alpha = \frac{100.000}{166,791614} = 2.348,50 \text{ € al mes}$$

Si los gastos iniciales importan 500 € y los gastos mensuales importan 30 €

$$P_0 = 500 + \sum_{t=1}^n (2.348,50 + 30)(1 + i_{12})^{-t}$$

$i_{12} = 0,005758$  (0,5758%) y su equivalente anual sería  $i = (1+0,005758)^{12}-1 =$   
 $= 0,07133$  (7,133%). Es decir, el coste de este préstamo no es su TIN (6% anual)  
 sino su TAE (7,133%).

La TAE que se puede considerar por lo tanto el coste real anual, expresado en forma de tipo de interés, de un préstamo teniendo en cuenta todos los conceptos por lo que ha de pagar el cliente para poder obtener dicho préstamo. Teniendo en cuenta que cada banco tiene unas condiciones y unos costes diferentes, así como también un TIN diferente, el cálculo de la TAE permite comparar las diferentes ofertas de los bancos.

La definición de la TAE que ofrece el Banco de España es: *“El tipo de interés que indica el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero. La TAE se calcula de acuerdo con una fórmula matemática normalizada que tiene en cuenta el tipo de interés nominal de la operación, la frecuencia de los pagos (mensuales, trimestrales, etc.), las comisiones bancarias y algunos gastos de la operación. En el caso de los créditos, no se incluyen en el cálculo del coste efectivo algunos conceptos, como los gastos que el cliente pueda evitar en uso de las facultades que le concede el contrato, los gastos que han de abonarse a terceros o los gastos por seguros o garantías (salvo algún tipo particular y siempre que la entidad imponga su suscripción para la concesión del crédito).”*

Además del coste en forma de tipo de interés, también se puede calcular el coste total en términos absolutos. El coste total en unidades monetarias sería la suma del total pagado en concepto de intereses a lo que habría que añadir los gastos adicionales. Por último, el total reembolsado del préstamo es la suma del coste total y el principal del préstamo.

## 2. El préstamo hipotecario

### 2.1. Préstamos a tipo de interés fijo y préstamos a tipo de interés variable

De acuerdo con el tipo de interés, los préstamos hipotecarios se pueden contratar a tipo de interés fijo, variable o mixto.

Un préstamo con tipo fijo es aquel en los que *“el tipo de interés permanece fijo durante toda la vida del préstamo”* (Banco de España, 2019). Este tipo de interés permite saber cuánto se tiene que devolver al prestamista en cualquier momento de la operación, es decir, permite pagar una cuota constante durante todo el préstamo.

Los préstamos con tipos variables *“son tipos que no suelen permanecer constantes a lo largo de la operación y que dependen de la variación de un índice.”* (Banco de España, 2019). Suelen mostrarse mediante la suma de dos partes, una parte es el índice de referencia y la otra es un diferencial que se suma al mismo. Como este índice varía, también lo hace la cuota del préstamo. El índice de referencia más utilizado es el Euribor (Euro Interbank Offered Rate).

La desventaja de este tipo de préstamos es la incertidumbre sobre la cuantía de las cuotas. El préstamo se va ajustando al tipo de interés vigente en el mercado en cada momento, lo que es beneficioso en períodos de tipos de interés bajos pero perjudicial para el cliente en momentos de tipos de interés altos. La ventaja con respecto a los de tipo fijo es que presentan un tiempo de amortización más alto a la vez que el tipo de interés normalmente es más reducido en el momento inicial de la oferta del préstamo.

Los préstamos con tipo de interés mixto son *“un tipo de interés fijo durante un período inicial, para luego pasar a ser un tipo variable”* (Banco de España, 2019). Este método engloba los dos anteriores por lo que sus principales características son que durante los primeros años el prestatario conoce las cuotas a pagar y soporta un tipo alto mientras que en los años sucesivos el tipo de interés dependerá de la evolución del índice que se haya determinado.

## 2.2. Gastos asociados a un préstamo hipotecario

Para formalizar un préstamo se ha de hacer frente a pagos adicionales a las cuotas. Estos pueden ser cobrados por la propia entidad financiera o por terceras personas distintas de la entidad. Algunos de estos pagos se realizan una única vez al inicio del préstamo, mientras que otros son de carácter anual e incluso hay algunos con carácter mensual. Los gastos más frecuentes en los préstamos hipotecarios son los siguientes:

### **La comisión de apertura**

La comisión de apertura hace referencia a la cantidad que el prestatario cobra en el momento en que se formaliza el préstamo y se justifica para cubrir los gastos administrativos y de gestión que la apertura del préstamo conlleva. Sería pues un honorario a abonar por el cliente por la propia apertura o formalización del préstamo, esto es, por poner el principal a disposición del cliente.

La comisión de apertura es un gasto bilateral, es decir, el cliente se la paga al banco. Esta comisión no está presente en todos los préstamos. Los bancos pueden establecerla o no en la oferta de su préstamo hipotecario. Es frecuente que tenga un mínimo, lo que implica que, si aplicando la comisión sobre el principal del préstamo no se alcanza este mínimo el cliente deberá pagarlo igualmente. Otra forma en que puede aparecer es financiada en el propio préstamo, es decir, que se pague con las primeras cuotas.

### **La comisión de estudio o los gastos de estudio**

De acuerdo con el Banco de España es una remuneración a la entidad por el estudio o análisis de los riesgos de la hipoteca.

Puede ser una cuantía determinada pero lo habitual es que sea un porcentaje sobre la cantidad solicitada en el préstamo y su objeto sería el pago por las actividades de estudio y comprobación que realiza el banco para obtener información sobre la solvencia del prestatario.

### **Seguros**

A la hora de contratar un préstamo hipotecario hay que tener en cuenta que el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril exige que exista un seguro que cubra los daños que se puedan originar en el bien. Este seguro es el llamado seguro obligatorio de incendio y otros daños o simplemente seguro de daños. La función de este seguro es proteger el bien que sirve como garantía, por lo que es obligatorio establecer como

beneficiario al banco en primer lugar. Se puede elegir la compañía que el prestatario desee y no está obligado a aceptar la que le ofrezca la entidad.

Existen otros seguros que no son obligatorios por ley pero que se contratan de forma frecuente con el préstamo hipotecario ya que son ofrecidos como productos vinculados que permiten reducir el tipo de interés. Estos son:

- Seguro de hogar: el contrato de este seguro amplía el seguro de daños dotándola de mayor cobertura.
- El seguro de vida: este seguro cubre el pago del préstamo en el caso de fallecimiento del titular.
- El seguro de protección de pagos: este seguro cubre un cierto tiempo de pago de cuotas ante determinadas situaciones adversas como el desempleo o la invalidez temporal.

### **Nota simple o comprobación registral**

Es un documento realizado por el Registro de la Propiedad que permite conocer los datos del bien inmueble antes de realizar cualquier operación. La información de la nota simple incluye la descripción del inmueble, la titularidad del inmueble, las cargas y gravámenes del bien y, si hubiese, las notas marginales (aclaraciones de la información contenida en los anteriores apartados de la nota simple). Es un documento informativo por lo que cualquier persona o entidad puede acceder a este documento.

### **Notaría**

El notario es el que se encarga de realizar y otorgar las escrituras públicas de la hipoteca, es decir, certifica la operación. Este gasto se abona cuando se hayan firmado las escrituras y por la entrega de copias de estas (siempre al cabo de unos días de la firma del original). Los honorarios están regulados por ley y dependerá del capital del préstamo. En concreto se fijan en función de la responsabilidad hipotecaria que es la suma de los conceptos garantizados a través de la hipoteca y que incluye el principal del préstamo, la suma de los intereses ordinarios, los intereses de demora y las costas judiciales y gastos de ejecución.

### **Impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD)**

El IAJD es un impuesto de carácter obligatorio que se desembolsa cuando se realiza un documento notarial, mercantil y/o administrativo. Este impuesto es recaudado por las Comunidades Autónomas al tratarse de un tributo cedido.

El importe corresponde a un porcentaje que se sitúa ente el 0,5% y el 1,5%, dependiendo de la Comunidad Autónoma, sobre el valor de la responsabilidad hipotecaria. Por ejemplo, en Galicia es de un 1,5% de forma general, en cambio en Madrid es de un 0,75%.

### **El registro de la propiedad**

El registro de la propiedad es una institución del Estado que ofrece un servicio público, cuya función es inscribir y dar fe de la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos.

Es obligatorio inscribir en el registro de la propiedad cualquier hipoteca que recaiga sobre un bien inmueble. El gasto que supone la inscripción de la hipoteca en el registro depende también de la responsabilidad hipotecaria del préstamo, valor sobre el cual se aplica un arancel.

### **Gestoría**

La gestoría lleva a cabo servicios de gestión administrativa que implica la firma de la hipoteca, es decir, los trámites burocráticos. En concreto se encarga de remunerar al notario, de recoger la escritura pública firmada en el notario y pagar el IAJD. Con este impuesto pagado y la escritura pública procede a inscribir la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

### **Tasación**

La tasación es una valoración obligatoria por ley (norma ECO/805/2003 del Banco de España) que se realiza para comprobar el valor real del inmueble para así poder evaluar el riesgo en el que incurre la entidad a la hora de realizar la operación. Esta valoración es la que usa el prestamista para calcular la cuantía que se concede en el préstamo. Por ejemplo, en los préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual se puede conceder en préstamo hasta el 80% de esta valoración.

Esta comprobación deber ser realizada por una entidad oficial independiente y que esté registrada en el Banco de España.

## 2.3. Normativa que regula el préstamo hipotecario. Evolución y repercusiones

El préstamo hipotecario es la financiación más común para particulares y empresas. Sin embargo, tal y como se ha explicado en los epígrafes previos, no es un producto tan sencillo como puede parecer a simple vista. Por lo general los clientes no comprenden cómo se calcula su cuota, cómo se desglosa en amortización e intereses, qué costes iniciales conlleva y cómo se calculan y no entienden tampoco el coste real del mismo como a través de la TAE.

Y todo esto considerando un préstamo a tipo fijo por el sistema de término amortizativo constante, que es en el que nos centramos en este trabajo, pero la realidad es que hay otros sistemas de amortización de préstamos más complicados, es habitual que se contraten a tipo de interés variable, puede tener período de carencia, comisiones financiadas, etc.

Existe por lo tanto una gran asimetría entre el conocimiento por parte de uno de los firmantes del contrato, la entidad financiera y el otro firmante, el cliente. Es por esto se han ido promulgando una serie de leyes con el objetivo de proteger al cliente de los posibles efectos adversos que esta asimetría de conocimientos puede tener. En la exposición de estas normativas, nos restringiremos a lo que establecen en relación a las cuestiones tratadas en este trabajo que son la información que los bancos deben facilitar a los clientes y los conceptos que se han de incluir en la TAE.

### 2.3.1. Conceptos que se incluyen el cálculo de la TAE

La obligación de facilitar la TAE de los préstamos se establece en la Orden del 12 de diciembre de 1989, sobre tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información a clientes y publicidad de las entidades de crédito que fue objeto de desarrollo en la Circular del Banco de España 8/1990 de 7 de septiembre, que en su norma octava establece que:

*“Para la confección y publicación del tipo de interés, coste o rendimiento efectivo (...) las entidades de crédito deberán atenderse a las siguientes reglas:*

- a) Los tipos de interés, costes o rendimientos se expresarán en tasas porcentuales anuales pagaderas a término vencido equivalentes.*
- b) La tasa anual 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, con las excepciones e indicaciones que se recogen en los siguientes apartados.*

- c) *En el cálculo del coste efectivo se incluirán las comisiones y demás gastos cuyo devengo sea a favor de la entidad. No se considerarán a estos efectos, los gastos complementarios o suplidos (timbres, corretajes, gastos notariales, etc.) aun cuando debe quedar expresa y claramente indicado que la tasa anual efectiva de coste no incluye tales gastos, que han de detallarse uno a uno.”*

La fórmula del cálculo del coste efectivo y los conceptos a incluir en los mismos fueron objeto de modificación en la Circular 13/1993 de 21 de diciembre y con respecto a los conceptos a incluir en el cálculo del coste efectivo, se establece que:

*“En el cálculo del coste efectivo se incluirán las comisiones y demás gastos que el cliente esté obligado a pagar a la entidad como contraprestación por el crédito recibido o los servicios inherentes al mismo. No se considerarán a estos efectos las comisiones o gastos que se indican a continuación:*

- *Los gastos que el cliente pueda evitar en uso de las facultades que le concede el contrato, en particular, y, en su caso, los gastos por transferencia de los fondos debidos por el cliente.*
- *Los gastos a abonar a terceros, en particular los corretajes, gastos notariales e impuestos.*
- *Los gastos por seguros o garantías. No obstante, se incluirán las primas de los seguros que tengan por objeto garantizar a la entidad el reembolso del crédito en caso de fallecimiento, invalidez, o desempleo de la persona física que haya recibido el crédito, siempre que la entidad imponga dicho seguro como condición para conceder el crédito.”*

Pero esta ley queda obsoleta como consecuencia del gran crecimiento del préstamo hipotecario que se produce desde finales de los años noventa hasta el inicio de la crisis en el 2008 y por la mayor complejidad de sus condiciones. Ante los problemas surgidos con la crisis en el año 2011 se promulga la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Las normas precisas de esta orden se desarrollan 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.

En esta nueva orden, la redacción de los conceptos a incluir en la Tasa Anual Efectiva queda redactada del modo siguiente:

*“Para calcular la tasa anual equivalente se determinará el coste total del préstamo para el cliente, exceptuando los gastos que este tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones con arreglo al contrato de crédito.”*

*“Cuando sea obligatorio abrir una cuenta para obtener el préstamo, los costes de mantenimiento de dicha cuenta, los costes relativos a la utilización de un medio de pago que permita efectuar operaciones de pago y de disposición de crédito, así como otros costes relativos a las operaciones de pago, se incluirán en el coste total del crédito para el cliente, salvo que los costes de dicha cuenta se hayan especificado de forma clara y por separado en el contrato de préstamo o cualquier otro contrato suscrito con el cliente”.*

### 2.3.2. Información que se debe suministrar al cliente

La Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios introduce la exigencia de redacción, por parte de las entidades financieras, de un folleto informativo, pero el contenido de este folleto no se desarrolla con detalle, sólo se indican unos puntos básicos y establece que la información debe ser completa y comprensible.

No es hasta la promulgación de la Orden EHA/2899/2011 cuando se establece ya de una forma precisa cuál debe ser esta información y se concreta en dos documentos: la FIPRE (Ficha de Información Precontractual) y la FIPER (Ficha de Información Personalizada).

Esto supone un gran avance en la información que el cliente debe tener a su disposición sobre cada uno de los tipos de préstamos hipotecarios que el banco oferta, ya que la información pasa a ser igual para todos los bancos y la precisión de esta información es superior.

El artículo 21 de la Orden EHA/2899/2011 establece:

*“Las entidades de crédito deberán proporcionar a los clientes que soliciten cualesquiera de estos servicios, información clara y suficiente sobre los préstamos que ofertan. Esta información, que será gratuita y tendrá carácter orientativo, se facilitará mediante la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) que figura en el anexo I”.*

En este anexo se estructura la información en 6 epígrafes o puntos que se resumen en la tabla número 4. Además, en el artículo 11 de esta orden se indica que:

*“La información, documentación y comunicaciones dirigidas a los clientes de los servicios bancarios (...) estarán redactadas en términos fácilmente comprensibles”.*

Esta información se debe suministrar de forma obligatoria y gratuita de tal modo que el cliente pueda “*adoptar una decisión informada sobre un servicio bancario y comparar ofertas similares*” (artículo 5 de la Orden EHA/2899/2011).

Esta información el usuario puede obtenerla: a) A través de la página web de las entidades o de la aplicación móvil (también llamada banca móvil); b) Poniéndose en contacto con el servicio al cliente mediante un correo electrónico o llamando al canal telefónico del servicio de la entidad o c) Acudiendo a una sucursal de la entidad.

Estructura de la FIPRE		
1	Datos de la entidad de crédito	Nombre comercial, el domicilio social, número de teléfono, correo electrónico, página web, autoridad de supervisión (Banco de España) y los datos de contacto del servicio de atención al cliente.
2	Características del préstamo	Importe máximo que la entidad permite financiar de acuerdo con la tasación y la finalidad del préstamo, el plazo de amortización y la periodificación de los pagos.
3	Tipo de interés	Clase y el nivel de tipo de interés aplicable, es decir, si se trata de un tipo de interés fijo, variable o mixto.
4	Vinculaciones y gastos preparatorios	Productos o servicios que se han de contratar para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas. Respeto a los gastos preparatorios se enumeran y se especifica quien debe satisfacerlos si la entidad o el usuario.
5	Tasa anual equivalente	En este punto se presenta la TAE del préstamo y los componentes que se incluyen en su cálculo.
6	Amortización anticipada	Se especifica la compensación por desistimiento que se desembolsaría en el caso de amortizar el préstamo anticipadamente, tanto si es una amortización anticipada total o parcial. También se especificará la compensación por riesgo de tipo de interés.

**Tabla 4: Información de la FIPRE.**

Fuente: Elaboración propia a partir de la Orden EHA/2899/2011

La FIPER es la ficha de información personalizada, es el siguiente paso a la FIPER. Para la realización de este documento se tiene en cuenta los datos financieros del usuario (estudio de solvencia, características personales, ...) y las preferencias concretas de éste con respecto a las características del préstamo. Es decir, es una oferta adaptada a la demanda concreta de crédito del cliente. Tiene también como objeto permitir al cliente comparar las diferentes ofertas de los bancos con su situación personal. Es gratuita y no vinculante.

La oferta vinculante, de acuerdo con el artículo 23 “*ha de ser solicitada por el cliente una vez que ambos, cliente y entidad, hayan mostrado su voluntad de contratar el préstamo hipotecario...*” y “*se facilitará mediante una Ficha de Información Personalizada en la que, adicionalmente, se especificará que se trata de una oferta vinculante y el plazo de vigencia de dicha oferta*”.

En la FIPER han de aparecer enumeradas y por orden las siguientes características sobre la oferta realizada:

- 1) Datos de la entidad de crédito.
- 2) Características del préstamo.
- 3) Tipo de interés.
- 4) Periodicidad de reembolso y número de pagos.
- 5) Importe de cada cuota hipotecaria.
- 6) Tabla de amortizaciones, donde se muestra el importe que se ha de pagar en cada período.
- 7) Vinculaciones y otros costes.
- 8) Amortización anticipada, se recoge los pasos a seguir para realizar la amortización anticipada.
- 9) Derecho de subrogación.
- 10) Departamento de atención al cliente, en este apartado figuran los datos de contacto del departamento de atención del cliente y el defensor del cliente.
- 11) Servicio de reclamaciones del Banco de España, figuran los datos de contacto del Banco de España para dirigir reclamaciones.
- 12) Incumplimientos de los compromisos vinculativos y sus consecuencias para el cliente.
- 13) Información adicional.
- 14) Riesgos y advertencias.

### **2.3.3. Cambios que introduce la Ley 5/2019 de 15 de marzo de 2019**

En el momento de realización de este trabajo se está produciendo la redacción de una nueva normativa con cambios de enorme repercusión sobre los préstamos hipotecarios. Si bien el trabajo ya está muy avanzado en el momento de promulgación de la ley (mes de marzo) y prácticamente finalizado en el momento en que entra en vigor (junio de 2019), su importancia es tan grande que se incluye este epígrafe explicando los cambios más importantes que esta ley implica. La nueva ley es la denominada Ley 5/2019, de 15 de marzo de 2019, reguladora de contratos de crédito inmobiliario y entrará en vigor el 16 de junio de 2019.

Con esta nueva ley la entidad prestamista deberá asegurarse de que el prestatario es solvente durante toda la vida de la operación para poder concederle el préstamo. Para ello, la entidad deberá solicitar información económica al cliente y

compararla con el historial crediticio en la Central de Información de Riesgos del Banco de España. Este procedimiento es imprescindible para poder otorgar el préstamo.

Esta ley determina quién debe sufragar los gastos de la hipoteca: el cliente únicamente deberá abonar la tasación del bien inmueble y su copia de la escritura. Mientras que el banco será el encargado de abonar los gastos por la gestoría, el registro, la notaría, el IAJD y su copia de la escritura.

Otra característica de la nueva ley es la relativa a la información que el banco ha de facilitar al cliente. La ficha de información precontractual se mantiene como información orientativa de las condiciones del préstamo hipotecario, pero la FIPER pasa a ser sustituida por la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN). Este documento, al igual que la FIPER, se realiza teniendo en cuenta las características del cliente, pero a diferencia de éste, pasa a tener un carácter vinculante durante el tiempo que acuerden el cliente y la entidad.

El otro documento, es la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) donde se informa al prestatario de cláusulas relevantes en el contrato del préstamo. Como complemento, si se trata de una hipoteca a tipo variable se debe de entregar un documento adicional donde se detalle posibles cuotas con diversos escenarios distintos con el fin de informar al cliente de las posibles situaciones que se pueden dar en ese tipo de préstamos.

Aunque la FIPRE con la nueva normativa mejora, como se analizará en el tercer capítulo del trabajo, no es ni mucho menos simple y su análisis y entendimiento es muy complejo debido a su lenguaje y a que la información relevante no suele estar clara o se encuentra dispersa a lo largo del documento.

Un elemento importante de la nueva ley es que obliga al prestatario a acudir al notario obligatoriamente antes de la firma del contrato donde se realizará una lectura de este y se explicará, de forma gratuita, todas las cláusulas que lo componen. Al finalizar la lectura se realizarán una serie de preguntas donde el prestatario deberá demostrar que ha entendido el contenido del contrato. Una vez se haya acudido al notario, este mismo deberá certificar que el prestatario ha recibido una asesoría donde ha entendido el préstamo hipotecario y ha recibido la información complementaria.

Esta acción de acudir al notario para poder firmar e inscribir la hipoteca se puede catalogar como positiva de cara a proteger al cliente. Dado que puede ser una etapa importante a la hora de realizar un contrato hipotecario ya que el notario se encargará de explicar todas las cláusulas de la hipoteca con el fin de que, aunque la información

este dudosa, sea compleja y/o se encuentre diseminada el prestatario entienda completamente la operación a la que se enfrenta.

Pero esto en realidad puede convertirse en un punto negativo debido que el notario puede no tener la formación necesaria para comprender el contrato o no lo entienda completamente y que de su interpretación sin comprender plenamente la operación. Además, esta acción puede proteger a la entidad de cualquier reclamación futura escudándose en la firma del notario con anterioridad a la firma del contrato donde se determinó que el cliente comprende y reconoce las implicaciones que suponía la contratación del préstamo.

Con la Ley 5/2019 se establecen límites a la venta vinculada quedando prohibida la venta de productos vinculados al préstamo hipotecario para poder obtener la hipoteca (las tarjetas de crédito, alarmas para la vivienda, ...) con la excepción del seguro de hogar y/o el seguro de vida o protección de pagos los cuales pueden seguir siendo contratados mientras la entidad informe adecuadamente al cliente entregando una oferta con los productos vinculados y otra con los productos por separado. Estos se pueden seguir contratando con la entidad que el cliente elija.

Un último aspecto positivo es que se ha incrementado tanto la seguridad ante una posible situación de impago, estableciendo como mínimo doce meses para poder ejecutar la hipoteca (orden de desahucio), como contra posibles prácticas abusivas de las entidades al prohibir la contratación de productos para obtener el préstamo y prohibir determinadas cláusulas como la cláusula suelo.



## 3. Estudio práctico

Inicialmente la parte práctica del trabajo se componía de dos partes: una primera con un análisis del grado de comprensión de las FIPRE de las diferentes entidades financieras y una segunda en la que se desarrollaba una aplicación en Excel para el cálculo de la TAE de un préstamo y comprobar si la información suministrada en la FIPRE permitía obtener la TAE que figura en este documento.

Este análisis se realiza para los préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo de las entidades Banco Santander, BBVA, Abanca y Caixabank.

Sin embargo, a lo largo del desarrollo del trabajo se producen una serie de acontecimientos de enorme importancia con respecto al reparto de los costes iniciales del préstamo entre cliente y banco, lo que obliga, por primera vez en mucho tiempo, a las entidades financieras a cambiar sus FIPRE continuamente, por lo que nos encontramos que las FIPRE con las que trabajamos el primer mes sean diferentes a las disponibles el mes siguiente y así en cuatro ocasiones. Es por esto que el trabajo se completa con un nuevo epígrafe de gran interés y que analiza cómo los bancos han modificado sus documentos y sus condiciones a medida que se suceden los acontecimientos.

Por lo tanto, la parte práctica incluye los apartados siguientes:

- En el epígrafe 3.1 se explican las diferentes FIPRE con las que hemos trabajado como consecuencia de los sucesos de estos meses.
- En el epígrafe 3.2 se realiza un análisis crítico de las FIPRE de los bancos. En concreto se examina la claridad de la información, cómo está redactada y ordenada, si la información resulta excesiva o si carece de alguna relevante, si el documento es visualmente más o menos atractivo y si realmente estos documentos son homogéneos en todos los bancos de tal modo que la comparación para elegir la alternativa más conveniente sea sencilla. En realidad,

esto se ha ido analizando para las diferentes FIPRE de cada uno de los bancos, pero en el trabajo se expone este estudio sólo para las FIPRE 4.

- En el epígrafe 3.3 se analiza cómo los bancos han ido cambiando las condiciones de sus FIPRE para adaptarse a las nuevas normas.
- Por último, en el epígrafe 3.4 se desarrolla una aplicación para el cálculo de la TAE de acuerdo con la información que suministra cada FIPRE (de nuevo se muestran los resultados para la FIPRE 4). Con ellos comprobamos si en estos documentos incluyen y de una forma clara toda la información relevante para hacer posible el cálculo del coste real de su producto, tanto de la TAE como del coste total en términos absolutos.

### 3.1. Evolución de las FIPRE durante el período octubre 2018 - mayo 2019

En este caso el calendario del trabajo ha condicionado su contenido. La razón es que el período de elaboración de este trabajo es, sin intencionalidad por nuestra parte, uno de los períodos en los que más cambios se producen en las FIPRE como consecuencia de varios acontecimientos de gran importancia que ocurren estos meses. Esto hace que, pasados dos meses, al tratar de continuar el trabajo, las condiciones que figuran tanto en sus páginas web (y por lo tanto la utilizada en las simulaciones) como en las FIPRE hayan cambiado.

En este apartado se explican las diferentes FIPRE con las que trabajamos y por qué se producen los cambios.

El trabajo comienza en octubre de 2018. En este mes se acude a estas cuatro entidades financieras para solicitar información sobre las condiciones que aplican a los préstamos hipotecarios. En esta primera visita, cada una de estas entidades explican sus condiciones para este tipo de préstamo y facilitan la FIPRE o indican cómo descargarla en la página web. A esta primera FIPRE le llamaremos **FIPRE 1**.

En la **FIPRE 1** de los diferentes bancos, de acuerdo con la normativa de ese momento (octubre 2018), el cliente debía hacer frente a todos los gastos e impuestos que suponía formalizar una hipoteca.

En este mismo mes de octubre de 2018 la sala tercera del tribunal supremo dicta la sentencia que establece que el sujeto pasivo del Impuesto Sobre Actos Jurídicos

Documentados es el banco y por lo tanto es éste el que debe hacerse cargo de este impuesto. Esta decisión tiene una enorme repercusión social. En ese momento algunas hipotecas quedaron bloqueadas y otras entidades decidieron seguir ofertando este producto con una cláusula que determina quién pagará el impuesto según la situación a la que atenerse en el momento en que la hipoteca se firmase. En estos días, incluso, algunos simuladores de hipotecas de las páginas web de las entidades dejaron de estar operativos.

La incertidumbre era tal que el 5 de noviembre del 2018, el Pleno a la Sala de lo Contencioso-Administrativo se reúne para deliberar si se confirma o no este cambio de imputación del tributo. Tras varios días de deliberaciones este tribunal dictamina, por 15 votos a favor y 13 en contra, volver al criterio anterior según el cual el sujeto pasivo del IAJD es el cliente y por lo tanto es éste el que debe pagarlo.

Esta vuelta a la situación habitual no resuelve el problema, sino que más bien lo agrava al producirse una enorme respuesta social en contra de esta decisión. El consumidor se encuentra de nuevo desprotegido frente al poder de la banca. Esto obliga al gobierno a dar alguna respuesta y, a través del Real Decreto 17/2018, de 8 de noviembre, establece como sujeto pasivo del impuesto a las entidades financieras, por lo que pasan a ser los bancos los que, por ley, han de pagar este impuesto.

Una vez eliminada esta situación de incertidumbre, se obtuvieron las nuevas FIPRE para analizar el cambio que se había producido. Estas son las que denominamos **FIPRE 2** que se obtienen en noviembre de 2018.

Ante este suceso, el gobierno tramita una nueva ley hipotecaria y ya en ese mismo mes de noviembre se da a conocer alguna información sobre esta reforma. Comienzan a salir en prensa algunas medidas de la reforma hipotecaria, entre ellas, que pasa a ser el banco el que ha de hacer frente a todos los gastos iniciales a excepción de la tasación. Ante estas noticias se vuelven a descargar las FIPRE en el mes de febrero de 2019. Estas son las que denominamos **FIPRE 3**.

No fue hasta el mes de marzo de ese mismo año cuando se publicó la nueva ley hipotecaria en el BOE número 65, de 16 de marzo de 2019, páginas 26329 a 32399. Pero esta reforma no entrará en vigor hasta el mes de junio de 2019. Tras la aprobación de la reforma, al observar que las FIPRE de las entidades han cambiado a pesar de que la nueva norma no entrará en vigor hasta junio de 2019, en abril se vuelve a descargar estos documentos para las cuatro entidades. Estas son las **FIPRE 4**.

Por último, poco antes de cerrar el trabajo, con fecha 20 de junio de 2019, se examinan de nuevo las FIPRE y se observa que han tenido cambios importantes en su redacción e información. Estas nuevas FIPRE serán las denominadas **FIPRE 5** y, si bien no serán examinadas con detalle, puesto que el trabajo está completado con las FIPRE 4, se mencionarán los principales cambios y se examinarán las nuevas condiciones.

FIPRE	PERIODO	SITUACION
FIPRE 1	Octubre 2018	Situación inicial. Los gastos iniciales a cargo del cliente.
FIPRE 2	Noviembre 2018	Tras el período de incertidumbre por las sentencias del Tribunal Superior, por Real Decreto el IAJD pasa a pagarlo el banco.
FIPRE 3	Febrero 2019	Se está redactando una nueva ley hipotecaria que establece que la mayoría de los gastos iniciales de la hipoteca serán a cargo del banco, por lo que muchos de ellos adelantan este nuevo escenario en sus FIPRE.
FIPRE 4	Abril 2019	En marzo se promulga la nueva ley hipotecaria, por lo que se examina si los bancos han cambiado su información.
FIPRE 5	Junio 2019	Entra en vigor la nueva ley hipotecaria. Las FIPRE se han adaptado a la nueva normativa.

**Tabla 5: Resumen de la evolución de las FIPRE**

Fuente: Elaboración propia

### 3.2. La información de las FIPRE de los diferentes bancos. Claridad, pertinencia y homogeneidad

A continuación, se muestra de qué manera cada banco explica al cliente las condiciones de su préstamo hipotecario a tipo fijo a través de la FIPRE de este producto. Con esto se busca un doble objetivo:

- 1) Examinar la información de la FIPRE de cada banco, para comparar los datos que ofrece y la mayor o menor facilidad de comprensión para el cliente.
- 2) Comprobar el grado de homogeneidad con que los bancos ofrecen este tipo de préstamos. Ver si todos siguen un mismo enfoque o cada uno tiene uno diferente.

Esto se realiza para la FIPRE 4, vigente sin grandes cambios desde abril hasta el 16 de junio de 2019. Por lo tanto, en este epígrafe al hablar de la FIPRE, nos estaremos refiriendo a la FIPRE 4 de cada entidad.

La información de la FIPRE ha sido simplificada y resumida en una tabla para cada uno de los bancos. Esto se hace con el objetivo de que el lector pueda ver de una

forma sencilla cómo facilita la información cada entidad pero hay que tener en cuenta que las FIPRE reales son mucho más complejas que los cuadros que aquí se muestran.

Las tablas realizadas para cada banco se muestran, por razones de espacio, todos junto al final de este epígrafe.

### 3.2.1. Banco Santander

La FIPRE del banco de Santander resulta fácil de encontrar, ya que tras realizar la simulación del préstamo deseado, figuran dos enlaces, uno de ellos con la FIPRE y otro aclarando los cálculos y condiciones de la simulación realizada. La FIPRE, pues, se adapta a cada simulación en lo relativo al plazo (puesto que el importe es en todos los casos 150.000 €) y en esta FIPRE también figura la fecha concreta de la simulación previa realizada. Esto es diferente al resto de los bancos en la que la FIPRE considera siempre el mismo plazo (25 años) u ofrece diferentes intervalos.

Tal y como se puede ver en la Tabla 6, que simplifica y resume la FIPRE de esta entidad, la información del TIN se muestra para el caso de la máxima bonificación. Al contrario que el resto de las entidades se parte del TIN más bajo al que se puede obtener el préstamo y, si no se cumplen los diferentes requisitos del apartado 4 relativo a las vinculaciones, éste TIN va aumentado.

Resulta un poco confusa la comprensión de las bonificaciones, necesitando varias lecturas para entenderlas bien. La redacción es poco clara, por ejemplo, habla de las “bonificaciones del recuadro 1” sin que éstas estén en recuadros. La información es excesivamente detallada para cada bonificación, lo que dificulta entender los aspectos básicos del préstamo.

En el apartado de la TAE y el coste total del préstamo, estos datos sólo se ofrecen para el caso de bonificación máxima, lo que dificulta la comparación de este banco con los restantes.

### 3.2.2. Banco BBVA

La FIPRE resulta difícil de encontrar en la página web. Sólo aporta FIPRE para un plazo de 25 años, aunque la simulación se haga a otros plazos. La fecha de emisión de la FIPRE no se va actualizando (la FIPRE, descargada el 4 de abril, sigue figurando con fecha 7 de marzo).

La FIPRE de esta entidad resulta especialmente complicada, tal y como se puede ver en la Tabla 7 que la resume. Entre las complicaciones destacamos

explicaciones técnicas y financieras muy difíciles de entender para un cliente como por ejemplo las siguientes:

*“En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por la duración de dicho plazo, dividido entre 360. Durante el período de ajuste, si lo hubiera, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital pendiente por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días naturales durante los que se ha estado dispuesto dicho capital, dividiendo el producto por 365”*

*“El tipo de interés aplicable será objeto de una bonificación semestral equivalente a -0,5 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario anual”.*

La información resulta desordenada ya que en los diferentes apartados no figura lo que debería. Por ejemplo, las vinculaciones se detallan en el apartado del tipo de interés en vez de en su propio apartado que es el punto 4. Y en este punto 4 muestra un conjunto de tablas con estimaciones de honorarios de tasación, minuta de la notaría y del registrador de acuerdo con el préstamo. Estos cuadros distraen de la información principal. Además, estos gastos se indican como gastos del préstamo, que en realidad sí lo son, pero muchos de ellos ya son a cargo del banco, por lo que al cliente es una información que no le interesa y de hecho al final de este apartado 4 se muestra un cuadro con los costes de la operación en el que todos estos son de importe cero para el cliente. Entendemos que dejaron estas tablas tarifarias de las FIPRE anteriores.

Dado que la FIPRE es genérica siempre para un plazo de 25 años, procedemos a realizar la simulación para este mismo plazo y el mismo importe (150.000 €). Llama la atención que, con los mismos datos de partida, la simulación oferta un TIN diferente al que proporciona la FIPRE (3,20% frente al 3,35%). Además, no proporciona datos numéricos del mantenimiento de la cuenta corriente (que pone que es obligatoria) ni del importe del seguro de daños, por lo que se toman los datos de la FIPRE, ya que, si optamos por no ponerlo, la TAE sí que resulta muy diferente. Esta disparidad entre el simulador del banco y la FIPRE también crea confusión.

### 3.2.3. Abanca

Es una FIPRE general no adaptada al préstamo concreto que el cliente simula en la web ya que esta entidad proporciona TIN y TAE para distintos vencimientos (15, 20, 25 y 30 años) y en cada uno de estos casos, tanto si la hipoteca es sin ninguna bonificación como si tiene la bonificación máxima. Esto se muestra en tablas en el

apartado 5 relativo a la TAE. Esta información es por lo tanto más completa que en otros bancos y al ponerla en forma de tabla resulta de fácil lectura.

Proporciona información detallada y clara de los gastos que cada vinculación supone, lo que nos facilita el cálculo de la TAE, pero no aparece dato alguno sobre los intereses o el importe total a devolver como en las demás entidades.

En el apartado 2 se detalla el importe máximo del préstamo para muchas circunstancias distintas, lo que supone un exceso de información, también en el apartado 4 encontramos información excesiva y con una redacción poco clara. Así, por ejemplo, en los gastos preparatorios incluye una información relativa a los gastos de gestoría de otras escrituras diferentes del préstamo en cuestión, lo que consideramos información poco relevante que distrae al cliente de la información importante.

Llama la atención, al ser el único banco en este momento (abril 2019), que no se anticipa a los cambios de la nueva normativa por lo que aún siguen figurando los importes de los gastos a cargo del cliente (hay que recordar que no está obligada a cambiarlos hasta el 16 de junio de 2019).

El simulador resulta fácil de encontrar, si bien el TIN es igual que el de la FIPRE, la TAE es distinta ya que los gastos de gestoría, tasación y nota simple son distintos.

### 3.2.4. CaixaBank

La información facilitada por esta entidad es menor que la que ofrecen el resto de las entidades en sus FIPRE. Además, está redactada de un modo más simple y la información resulta más ordenada para su entendimiento. Utiliza mayúsculas en vez de negrita para resaltar la información relevante en el documento.

Para completar la información que aporta la FIPRE, la entidad incluye un anexo (denominado Anexo I) en el que se detalla la información necesaria para conocer el importe y/o el porcentaje que se puede reducir del tipo de interés a través de las bonificaciones que se pueden obtener al contratar determinados productos. Esto aporta una importante reducción de información extra al documento permitiendo al cliente obtener la información relevante pudiendo entender y comparar este préstamo con otra entidad más fácilmente al evitar incluir demasiada información o tablas tarifarias que perjudiquen el análisis del documento.

Con respecto al TIN, la entidad ofrece un intervalo dependiendo del tiempo de amortización del préstamo, es decir, no aporta un tipo de interés exacto.

Para poder obtener la simulación del préstamo es necesario acudir a una sucursal de la entidad o bien ser cliente para poder hacerla en su página web. Al examinar la simulación de la entidad se comprueba que los datos que se presentan son

los correspondientes a la FIPRE. Confirmándose que el TIN se encuentra en el intervalo que se establece en el documento, pero la TAE no es igual a la emitida por ser diferentes los costes de formalización.

### 3.2.5. Conclusiones de la comparativa de las FIPRE

Las conclusiones con relación al contenido de las FIPRE de estos bancos son las siguientes:

Como primera conclusión cabe decir que la lectura de estos documentos resulta difícil y la información poco comprensible. Esto se produce por varios motivos. En primer lugar, la redacción es deficiente. De hecho, hay párrafos que no hemos conseguido entender por la redacción. Da la impresión de que esto se produce porque son documentos que se van modificando por partes, sin tener en cuenta que estas modificaciones pueden contradecir o dificultar otras partes del documento.

En general el lenguaje es demasiado técnico en muchos aspectos, incluyendo cuestiones como la equivalencia de tipos de interés, el proceso de cálculo de los intereses, aspectos relativos a los gastos o a la TAE.

Hay un exceso de información en puntos poco relevantes, como tablas con las tarifas de notario y tasador según los importes del préstamo o un detalle excesivo en la información de las vinculaciones. En nuestra opinión, se podrían enumerar las vinculaciones con sus bonificaciones y extender la explicación tan detallada de cada vinculación a través de un anexo final como ha realizado Caixabank. Esta densidad de información dificulta la lectura y distrae de la información principal.

En general las FIPRE son documentos muy poco atractivos visualmente. Con los medios y tendencias actuales de diseño sorprende que el formato de este documento resulte tan árido.

Con respecto a la homogeneidad entre las FIPRE, la conclusión es que, si bien todas han de seguir los puntos tal y como dicta la Orden EHA/2899/2011, sintetizados en la Tabla 4 de este trabajo, la realidad es que la información que cada entidad incluye en cada uno de estos seis puntos es muy diferente. Entre estas diferencias destacan las siguientes:

- El banco Santander parte del TIN bonificado y va aumentando este tipo si no se cumplen las condiciones, mientras que el resto parte del tipo no bonificado y va mostrando los descuentos si se cumplen determinadas condiciones.
- En algunos bancos la TIN figura en el apartado de tipo de interés y en otros en el de la TAE.

- Cada entidad desarrolla cada apartado de su documento de una manera, unos desarrollan en exceso los gastos preparatorios, otros el del tipo de interés, etc. No hay una uniformidad en cómo cada banco aborda cada uno de los puntos que la FIPRE debe incluir.

A continuación, se muestra una síntesis de las FIPRE 4 de cada una de las entidades utilizando para mayor claridad una tabla por documento.

Entidad	<b>Banco Santander</b>	
Características del préstamo	Importe máximo de financiación	80% del valor de tasación
	Tipo de préstamo	Método francés de amortización (cuota constante)
	Plazo de amortización	Máximo 30 años
	Periodicidad de pagos	Cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses
Tipo de interés	Fijo	<b>2,75%</b> Podrá aumentar 1,2 puntos porcentuales cuando no se cumpla la vinculación.
Vinculaciones y gastos preparatorios	<b>VINCULACIONES</b>	
	1) Tener domiciliado en el banco (i) Nomina o prestación de desempleo de al menos 1.200 €/mes, o pensión de al menos 600 €/mes. (ii) Pago de la seguridad social de al menos 250 €/mes. (iii) La percepción de las ayudas PAC de al menos 3.000 €/año. 2) Tener domiciliados y pagados al menos tres recibos a través de una cuenta domiciliada en el banco de la que el prestatario sea titular en los tres meses anteriores a la comprobación de las vinculaciones con importe superior a 0€ y que no sean devueltos. 3) Utilizar al menos seis veces una tarjeta de crédito o débito Santander emitida al nombre del titular en los tres meses anteriores a la revisión del tipo de interés. Se entenderá que ha sido usada cuando: se retire efectivo en cajeros, compras en comercios y dinero directo (transferencia). 4) Tener contratado y en vigor un seguro de hogar, con Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A. 5) Tener contratado y en vigor un seguro de vida, con Santander Seguros y Reaseguros, Compañía Aseguradora, S.A. o Santander Vida Seguros y Reaseguros, S.A. Si no se cumplen las condiciones establecidas bajo los números 1 a 4, el tipo de interés aplicable al siguiente período de interés a partir de la comprobación variará y será resultado de añadir, al tipo de interés nominal anual en vigor, un margen adicional de 1,2 puntos porcentuales. Dicho margen adicional será de 0,20 puntos porcentuales si se incumple sólo la condición establecida bajo el número 5.	
	Gastos preparatorios	Nota simple: 0 € Tasación: 0 €
	Gastos en caso de formalizarse el préstamo	AJD: 0,00 % Notaría: Figura tabla con tarifas según base imponible Gestoría: 0 €
TAE	Para el cálculo de la TAE se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:	
	Gasto de la comprobación registral del inmueble	0,00 €
	Los costes de tasación	0,00 €
	Los gastos de gestoría	0,00 €
	El impuesto de Actos jurídicos documentados	0,00 €
	Seguro de hogar	375,00 €
	Seguro de vida	177,76 €
	Comisión de apertura (0%)	0,00 €
	<b>TAE</b>	<b>3,39%</b>
	<b>Coste total en términos absolutos</b>	<b>221.702,72€</b>
<b>Intereses</b>	<b>57.883,72 €</b>	
Amortización anticipada	Compensación por desistimiento (acuerdo a la ley 41/2007):	0,5% o 0,25% según se desista antes o después de los cinco primeros años desde la formalización del préstamo ya se trate de amortizaciones parciales o cancelación total.

**Tabla 6: Resumen de la FIPRE del Banco Santander.**

Fuente: Elaboración propia.

Entidad	Banco BBVA																							
Características del préstamo	Importe máximo	Un 80,00% sobre el valor del inmueble según la tasación																						
	Plazo	Hasta 25 años (300 meses), más un período de ajuste si procede.																						
	Periodicidad	Cuotas mensuales constantes comprensivas de capital e intereses																						
Tipo de interés	Fijo	<b>3,35%</b>																						
	<p>Las bonificaciones se aplican en función de la contratación de los productos y servicios siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Nómina o pensión: domiciliación ininterrumpida durante los seis meses anteriores a cada revisión semestral en cuenta abierta en el BBVA, de nómina igual o superior a 600€ por mes.</li> <li>Seguro multirriesgo hogar: deberá contratarse con la compañía BBVA seguros, S.A. o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al grupo BBVA; debiendo tener dicho contrato vigente y al corriente de pago el día anterior al comienzo de cada semestre en que vaya a ser aplicable la bonificación.</li> </ol> <p>Cuando se mantengan estos dos productos/servicios con los requisitos expresados, el tipo de interés aplicable será objeto de una bonificación semestral equivalente a -0,5 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario anual.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Seguro de amortización del préstamo: deberá asegurar al menos la mitad del importe del préstamo, y contratarse esta modalidad de seguro con la compañía "BBVA Seguros, S.A."</li> </ol> <p>Cuando se mantenga este producto contratado el tipo de interés será objeto de una bonificación semestral equivalente a -0,5 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario anual.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior el Banco aplicará una bonificación máxima semestral equivalente a 1,00 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual, desde la primera revisión del préstamo siempre y cuando se mantengan estos tres productos/servicios y se cumplan las condiciones y los requisitos indicados.</p>																							
Vinculaciones y gastos preparatorios	Vinculaciones																							
	Contratación con BBVA de una cuenta a la vista para realizar los abonos de los adeudos correspondientes al préstamo hipotecario. Coste aproximado: 90€/año.																							
	El préstamo tiene los costes siguientes:																							
	- Seguros de daños del inmueble: coste aproximado: 300€/año.																							
	- Gestoría: 0,00 €																							
	- Tasación/Notario/ Registrador: para estos conceptos se muestran tablas tarifarias.																							
	Y se muestra una tabla con los costes de las iniciales y periódicos de la operación:																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Costes INICIALES</th> <th>Sin bonificar</th> <th>Bonificada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gestoría/Tasación/ Notaría</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>Registro/ Impuesto</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>Seguro de amortización préstamo</td> <td>No aplica</td> <td>7334,51 € prima única</td> </tr> </tbody> </table>			Costes INICIALES	Sin bonificar	Bonificada	Gestoría/Tasación/ Notaría	0 €	0 €	Registro/ Impuesto	0 €	0 €	Seguro de amortización préstamo	No aplica	7334,51 € prima única									
	Costes INICIALES	Sin bonificar	Bonificada																					
	Gestoría/Tasación/ Notaría	0 €	0 €																					
	Registro/ Impuesto	0 €	0 €																					
	Seguro de amortización préstamo	No aplica	7334,51 € prima única																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>COSTES PERIÓDICOS</th> <th>Sin bonificar</th> <th>Bonificada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coste cuenta BBVA</td> <td>90 €</td> <td>90 €</td> </tr> <tr> <td>Suplidos (gastos correo)</td> <td>0,60 €</td> <td>0,60 €</td> </tr> <tr> <td>Seguro daños (anual)</td> <td>300 €</td> <td>No aplica</td> </tr> <tr> <td>Seguro multirriesgo hogar</td> <td>No aplica</td> <td>300 €</td> </tr> <tr> <td>Seguro de amort préstamo</td> <td>No aplica</td> <td>No aplica</td> </tr> <tr> <td>Coste tarjeta</td> <td>No aplica</td> <td>No aplica</td> </tr> </tbody> </table>			COSTES PERIÓDICOS	Sin bonificar	Bonificada	Coste cuenta BBVA	90 €	90 €	Suplidos (gastos correo)	0,60 €	0,60 €	Seguro daños (anual)	300 €	No aplica	Seguro multirriesgo hogar	No aplica	300 €	Seguro de amort préstamo	No aplica	No aplica	Coste tarjeta	No aplica	No aplica
	COSTES PERIÓDICOS	Sin bonificar	Bonificada																					
Coste cuenta BBVA	90 €	90 €																						
Suplidos (gastos correo)	0,60 €	0,60 €																						
Seguro daños (anual)	300 €	No aplica																						
Seguro multirriesgo hogar	No aplica	300 €																						
Seguro de amort préstamo	No aplica	No aplica																						
Coste tarjeta	No aplica	No aplica																						
Gastos preparatorios (*)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Comprobación de la situación registral del inmueble a hipotecar</li> <li>Tasación del inmueble por Sociedad Tasación homologada por el Banco de España</li> </ol> <p>(*) (a cargo del cliente aunque el préstamo no llegue a formalizarse)</p>																							
TAE	"El cálculo de la TAE y coste total incluye todos los gastos, comprendiendo los intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro tipo de gasto que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, y así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, con excepción de los gastos de notaría".																							
	TAE	<b>Sin productos combinados:</b> <b>TAE: 3,831%</b> <b>Coste total en términos absolutos: 81.952,03 €</b>	<b>Con productos combinados:</b> <b>TAE: 3,3491%</b> <b>Coste total en términos absolutos: 66.941,47 €</b>																					
Amortización anticipada	<b>Compensación desistimiento:</b> 0,5% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años y 0,25% cuando se produzca en un momento posterior.																							
	<b>Compensación por riesgo de tipo de interés:</b> 1% que se aplicará sobre el capital amortizado en el momento del pago, ya sea total o parcial, si genera una pérdida para el Banco.																							

Tabla 7: Resumen de la FIPRE del BBVA.

Fuente: Elaboración propia

Entidad	<b>Abanca</b>	
Características del préstamo	Importe máximo de financiación	80% de vivienda habitual 60% de vivienda no habitual
	Tipo de préstamo	Sistema francés
	Plazo de amortización	Máximo 30 años
	Periodicidad de pagos	Mensual
Tipo de interés	Fijo El tipo de interés se podrá bonificar. Por tanto, el tipo de interés durante el primer año podrá ser inferior al que se aplicará durante el resto de la vida del préstamo.	
Vinculaciones y gastos preparatorios	Vinculaciones	
	<p>Listado de productos para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas:</p> <p>1) Tarjeta de crédito: al menos uno de los prestatarios deberá contratar una tarjeta de crédito emitida por la entidad. Su coste es de 43 €/año siendo el primer año gratuita. El cliente se podrá dar de baja en cualquier momento del préstamo sin que ello le suponga ninguna penalización en las condiciones del mismo.</p> <p>2) El prestatario podrá beneficiarse de una bonificación de un 1% como máximo en función de los productos contratados a continuación:</p> <p>a) 0,20%: Ingreso recurrente igual o superior a 600 € e inferior a 2.500 € b) 0,40%: ingreso recurrente igual o superior a 2.500 € O Ingreso recurrente igual o superior a 600 € e inferior a 2.500 € al mes y contratar en el momento de formalización de la hipoteca un seguro de pagos protegidos vinculado a la hipoteca, con prima única durante los 5 primeros años y prima anual el resto del plazo (prima única de 2.507,10 €) Domiciliación de seguros sociales y saldo medio anual en vista de al menos 2.000€</p> <p>c) 0,25%: seguro de vida Coste: 285,26 €</p> <p>d) 0,20%: seguro multirriesgo del hogar Coste: 379,65 €</p> <p>e) 0,15%: realizar 24 compras al año ó compras por importe de al menos 2.500 € al año con Tarjeta de Crédito Abanca</p>	
	Gastos preparatorios (a cargo del cliente)	Nota simple del inmueble Gestoría Tasación del inmueble
TAE	<b>Para el cálculo de la TAE sin bonificación y del coste total del préstamo se ha tenido en cuenta los siguientes gastos</b>	
	Comisión de apertura (1 %)	1.500 €
	Tasación	318,23 €
	Nota simple	18,18 €
	Gestoría	247,89 €
	Seguro de daños	379,65 €/año
	Comisión tarjeta de crédito	43 € años (primer año gratuita)
	<b>TAE sin bonificación</b>	<b>4,097%</b>
<b>TAE máxima bonificación</b>	<b>3,88 %</b>	
Amortización anticipada	Compensación por desistimiento	0,0 %
	Compensación por riesgo de interés	3% sobre el capital amortizado anticipadamente, con el máximo del importe de la pérdida generada Abanca.

**Tabla 8: Resumen de la FIPRE de Abanca.**

Fuente: Elaboración propia

Entidad	<b>CaixaBank</b>	
Características del préstamo	Importe máximo de financiación	80% del valor de tasación del inmueble para la adquisición de la vivienda habitual.
	Tipo de préstamo	Amortización de capital y pago de intereses mediante cuotas periódicas constantes (canon francés). Posibilidad de establecer dos años de carencia de amortización de capital, durante los cuales solo se pagaría intereses.
	Plazo de amortización	Hasta 30 años (incluidos los de carencia)
	Periodicidad de pagos	Mensual, por vencido
Tipo de interés	<b>Fijo</b>	<b>4,25%</b>
Vinculaciones y gastos preparatorios	Vinculaciones al préstamo	1) Depósito de dinero a la vista abierto en CaixaBank, S.A. en el que abonará el importe del préstamo y se domiciliará el importe del pago de las cuotas. 2) Contratación de un seguro de daños, incluido el riesgo de incendio, en compañía de notoria solvencia, durante toda la vigencia del préstamo
	Gastos preparatorios	1) El coste de la comprobación registral 2) El coste de la tasación de la finca efectuada por una sociedad de tasación homologada. (a cargo de CaixaBank con independencia de si se otorga el préstamo)
TAE y coste total del préstamo	Para el cálculo de la TAE "No Bonificada" y del coste total del préstamo se ha tenido en cuenta los siguientes gastos: - Tipo de interés - Seguro de hogar	
	Para el cálculo de la TAE "Bonificada" y del coste total del préstamo se ha tenido en cuenta: - Tipo de interés - Seguro de hogar - Los costes de los productos y servicios cuya contratación conllevaría una reducción del tipo de interés	
	<b>TAE "No Bonificada"</b>	<b>TAE "No Bonificada": 4,666%</b> <b>Coste total: 251.706,47 €</b>
	<b>TAE "Bonificada"</b>	<b>TAE "Bonificada": 4,421%</b> <b>Coste total: 245.228,43 €</b>
Amortización anticipada	Compensación por desistimiento:	0,5% sobre el capital que se amortice dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo. 0,25% sobre el capital que se amortice en un momento anterior
	Compensación por riesgo de interés	2,50% sobre el capital que se amortice y sólo se aplicará si la amortización genera una pérdida de capital a CaixaBank
<b>ANEXO I</b>		
0,40% puntos si se cumplen, acumulativamente, los tres siguientes requerimientos:	<ol style="list-style-type: none"> <li>uno de los titulares tenga domiciliado durante los últimos 6 meses un depósito abierto en CaixaBank con su nómina o pensión siempre que el valor sea superior a 600 euros</li> <li>Uno de los titulares tenga domiciliado un depósito a la vista abierto en CaixaBank con el adeudo como mínimo de tres recibos que supongan tres cargos a cuenta.</li> <li>Uno de los titulares tenga contratado una tarjeta de crédito, débito o prepago con CaixaBank... y se haya realizado tres compras durante los últimos tres meses y se realice el mismo número de operaciones en los periodos sucesivos.</li> </ol>	
0,20% puntos	Contratación y el mantenimiento del corriente de pago de un seguro de vida.	
0,20% puntos	Contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de hogar	
0,20% puntos	Contratar y mantener vigente y al corriente de pago una alarma con Seguritas Direct comercializada por CaixaBank, S.A.	
0,20% puntos	Como mínimo uno de los titulares de la operación mantenga abiertos en CaixaBank como titular único, indistinto o conjunto de fondos de inversión, carteras gestionadas, unit linked, planes de pensiones individuales (o EPSV).	

**Tabla 9: Resumen de la FIPRE y del anexo I de las bonificaciones de CaixaBank.**

Fuente: Elaboración propia

### 3.3. Evolución de las condiciones e información de las FIPRES. Análisis de la respuesta de las entidades financieras ante los cambios legislativos recientes

A continuación, se examina cómo las diferentes entidades han ido cambiando sus FIPRE a medida que sucedían los acontecimientos. Se exponen pues las diferencias entre las cuatro FIPRE para cada uno de los cuatro bancos.

#### 3.3.1. Banco Santander

Al solicitar el usuario información sobre un determinado préstamo hipotecario, el banco adapta la FIPRE al vencimiento deseado. Al no percatarnos al principio de este hecho, las dos primeras FIPRE son para vencimientos de 25 años y las dos últimas para vencimientos de 30 años. Al llegar a la FIPRE 4 es una general a 30 años, no adaptándose ya al plazo que se indica en la simulación. Y la FIPRE 5 este plazo estándar se vuelve a situar en 25 años. Esto dificulta la comparación de las condiciones de este banco a medida que cambia la normativa, puesto que la diferencia en TIN no solo se debe a esto, sino también al plazo.

Recordemos también que este es el único banco en la que la FIPRE parte del tipo más bajo o con máxima bonificación y se detalla cómo va aumentando este tipo a medida que no se cumplen las vinculaciones.

#### **¿Cómo han ido cambiando las FIPRE a medida que se sucedieron los cambios normativos?**

La redacción de la FIPRE 1 y la FIPRE 2 es exactamente igual a excepción de que en la segunda el IAJD figura con importe cero. En la FIPRE 3 la entidad se anticipa a la nueva normativa por lo que elimina del cálculo de la TAE los gastos iniciales de tasación, nota simple y gastos de gestoría. Por lo que, al ser esta FIPRE del préstamo con la máxima bonificación, sólo incluyen los gastos periódicos de seguro de hogar y de vida. La FIPRE 4 es exactamente igual menos el TIN.

El cambio importante en el contenido se produce en la FIPRE 5. Desde un punto de vista visual, el documento mejora ligeramente, apareciendo más ordenado y con las cuestiones claves marcadas en negrita. La redacción resulta algo más clara en general pero se introducen cuestiones técnicas que dificultan algunas partes del documento, como el tipo de interés por tramos y el concepto de carencia técnica.

### ¿Qué se observa en las condiciones?

El TIN ha ido en aumento a medida que se eliminan los gastos iniciales, comenzando en un 2,15% y finalizando en un 2,75% en abril de 2019 y la TAE también ha ido en aumento como consecuencia del aumento del tipo de interés del préstamo, pero en este caso, la diferencia entre TIN y TAE se reduce.

La comisión de apertura se mantuvo hasta la FIPRE de noviembre y desaparece en las FIPRE posteriores.

		FIPRE 1	FIPRE 2	FIPRE 3	FIPRE 4	FIPRE 5
FECHA		12-oct-18	17-nov-18	23-feb-19	4-abr-19	20-jun-19
IMPORTE		150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €
PLAZO		20 años	25 años	30 años	30 años	25 años
TIN		2,15%	2,45%	2,45%	2,75%	2,25% 3,25% (*)
GASTOS	Tasación	447,70 €	447,70 €	0,00 €	0,00 €	
	Nota simple	15,73 €	15,73 €	0,00 €	0,00 €	
	Gastos gestoría	460,00 €	460,00 €	0,00 €	0,00 €	
	IAJD	1.401,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Seguro hogar	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	
	Seguro vida	271,00 €	271,00 €	177,76 €	177,76 €	
	Comisión apertura	0,50%	0,50%	0,00%	0,00%	
	Seguro daños	-	-	-	-	
TAE		2,59%	2,76%	3,10%	3,39%	2,73% 3,39% (*)
(*) Hipoteca no bonificada						

**Tabla 10: Evolución condiciones FIPRE Banco Santander**

Fuente: Elaboración propia

### 3.3.2. Banco BBVA

#### ¿Cómo han ido cambiando las FIPRE a medida que se sucedieron los cambios normativos?

Recordemos que, en este banco, al descargar la FIPRE, no se incorpora la fecha de descarga en el documento. Nuestra FIPRE 1 fue solicitada en octubre de 2018 y figura con fecha de abril de ese año. En ésta hay menos información que en las demás, ya que no incluye ni los conceptos ni los importes de los gastos iniciales del préstamo hipotecario, sino sólo un texto general que dice lo siguiente:

*“Incluye todos los gastos comprendiendo los intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría, así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo”.*

En la FIPRE 2 la información está desordenada a lo largo del documento, ya que algunos gastos, como el mantenimiento de la cuenta y el seguro, figuran diseminados en el apartado cuatro, siendo éste muy extenso al proporcionar toda la serie de tarifas que aplicarían los tasadores, notarios, registradores, etc. Esto hace que la información sea excesiva y distrae de la información relevante de la operación.

Al final del cuarto punto se muestra una tabla titulada: *"Estimación de gastos para esta operación hipotecaria"* en la que incluye la notaría y el IAJD que figura como cero.

En el documento se señala la exclusión del gasto de la notaría en el cálculo de la TAE y que se incluye un coste anual de 90 euros por el mantenimiento de la cuenta a la vista en la entidad, así como el importe por el seguro daños de 300 euros por año. Pero estos gastos no figuran en la tabla anterior como tampoco el seguro obligatorio. Estos aparecen al inicio del cuarto apartado del documento, de forma poco clara y escasamente visible para la detección del cliente.

Por último, en el quinto apartado aparece el mismo genérico que en el anterior documento relativo al cálculo de la TAE.

En la FIPRE 3 la información se ordena ligeramente. En el apartado de gastos figuran dos tablas, una de los gastos iniciales y otra relativa a los gastos periódicos, que incluye el gasto anual de la cuenta, el seguro obligatorio y un gasto suplido por correo de 0,60 euros mensuales. En esta se elimina la información de las tarifas facilitando una

rápida visualización y entendimiento para el cliente. Además, se cambia la redacción del apartado referido al cálculo de la TAE:

*“El cálculo de la TAE y coste total incluye intereses, comisiones, cuenta a la vista, seguro de daños, así como aquellos seguros que bonifiquen, en su caso. Los impuestos se incorporarán en la TAE únicamente en aquellos supuestos en los que fuesen asumidos por el prestatario, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable. No incluye para su cálculo las ayudas que el propio banco conceda”.*

Con este párrafo se pone de manifiesto la incertidumbre del momento.

La FIPRE 4 cambia de nuevo pasando a ser una "mezcla" entre la FIPRE 1 y la FIPRE 2. Como en el segundo documento se vuelve a incluir una estimación de honorarios de tasación, registro... Pero también, como en la FIPRE 3, sigue figurando las dos tablas que resumen los gastos que afectan a la operación. La diferencia es que en este documento los gastos iniciales figuran con importe de cero euros (incluso notaria). Los gastos periódicos permanecen de la misma forma.

Como en los anteriores documentos en el quinto apartado relacionado con el cálculo de la TAE figura un genérico similar al de la FIPRE 1 y FIPRE 2:

*“El cálculo de la TAE y coste total incluye todos los gastos, comprendiendo los intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro tipo de gasto que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, y así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, con excepción de los gastos de notaría”.*

En la FIPRE 5 se observa un cambio en la tipografía y los espacios resultando visualmente más clara. Se resaltan las cuestiones importantes y la redacción también resulta más sencilla. No obstante, la información es más amplia con varios ejemplos a lo largo del documento y una explicación más detallada en muchos aspectos, lo que a veces resulta en explicaciones excesivamente técnicas.

### **¿Qué se observa en las condiciones?**

La TIN también aumenta, partiendo de una tasa del 3,15% en octubre de 2018 hasta un 3,35% que se mantiene en las FIPRE de febrero de 2019 y abril de 2019.

De la FIPRE 1 a la FIPRE 2 la TAE aumenta, lo que indica que el efecto del aumento del TIN supera al efecto de la eliminación del IAJD. Esto mismo ocurre entre

la FIPRE 2 y la FIPRE 3, a pesar de que esta entidad también se adelanta a la nueva legislación hipotecaria y elimina todos los gastos iniciales a excepción del seguro de daños y el mantenimiento de la cuenta, el aumento del TIN hace que la TAE aumente, pero en este caso el aumento de la TAE es reducido. Llama la atención que entre la FIPRE 3 y la FIPRE 4, las condiciones son las mismas y sin embargo la TAE aumenta ligeramente.

En la FIPRE 5 se produce una bajada del TIN que se traslada a una bajada en la TAE.

		<b>FIPRE 1</b>	<b>FIPRE 2</b>	<b>FIPRE 3</b>	<b>FIPRE 4</b>	<b>FIPRE 5</b>
FECHA		<b>12-oct-18</b>	<b>17-nov-18</b>	<b>23-feb.-19</b>	<b>4-abr.-19</b>	<b>20-jun-19</b>
IMPORTE		150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €
PLAZO		25 años	25 años	25 años	25 años	25 años
TIN		<b>3,15%</b>	<b>3,25%</b>	<b>3,35%</b>	<b>3,35%</b>	<b>3,20%</b>
GASTOS	Tasación		285,56 €	0	0	
	Nota simple		NF	NF	NF	
	Gestoría		363 €	NF	NF	
	IAJD		0 €	0 €	0 €	
	Registro		195,2 €	NF	NF	
	Notaría		810,55 €	NF	NF	
	Seguro daños		300 €	300 €	300 €	
	Comisión de apertura		0 €	0 €	0 €	
	Mantenimiento cuenta		90 €	90 €	90 €	
	Gastos correo		NF	0,60 €	0,60 €	
TAE		<b>3,645%</b>	<b>3,774%</b>	<b>3,787%</b>	<b>3,8310%</b>	<b>3,70%</b>

**Tabla 11: Evolución condiciones FIPRE BBVA**

Fuente: Elaboración propia

### 3.3.3. Abanca

#### **¿Cómo han ido cambiando las FIPRE a medida que se sucedieron los cambios normativos?**

Todas las FIPRE comparten el mismo formato, cambiando el importe del TIN y la TAE.

De la FIPRE 1 a la FIPRE 2, únicamente varía el IAJD que pasa a no figurar. La FIPRE 3 es exactamente igual a la anterior y en la FIPRE 4 la única diferencia es el coste de la tarjeta de crédito pasando de 39 a 43 euros anuales.

En todas las FIPRE se incluyen como componentes de la TAE los siguientes: la tasación, la nota simple, los gastos de gestoría, de IAJD, del seguro hogar, del seguro vida, la comisión apertura y la tarjeta de crédito, siendo los importes (salvo las modificaciones anteriormente indicadas) constantes en todos los documentos. Por lo tanto, esta es la única entidad que no se ha anticipado a asumir los gastos iniciales como han hecho el resto de bancos, por lo que hasta abril de 2019 siguen bajo la normativa vigente antes de la nueva ley hipotecaria.

En la FIPRE 5 esto se corrige y el contenido se ve ampliado notablemente, siendo una de las FIPRE más largas. Todo se detalla y se muestran tablas con ejemplos de préstamos con diferentes vencimientos.

#### **¿Qué se observa en las condiciones?**

Destaca que a pesar del cambio normativo experimentado el tipo de interés permanece constante en el 3,45% y la TAE disminuye de la primera a las siguientes como consecuencia de la eliminación del IAJD.

En la FIPRE 5 ya se actualiza y el TIN pasa a ser un 3,55% y la comisión de apertura aumenta del 1% al 1,25%.

		<b>FIPRE 1</b>	<b>FIPRE 2</b>	<b>FIPRE 3</b>	<b>FIPRE 4</b>	<b>FIPRE 5</b>
FECHA		<b>OCTUBRE 2018</b>	<b>NOVIEMBRE 2018</b>	<b>FEBRERO 2019</b>	<b>ABRIL 2019</b>	<b>JUNIO 2019</b>
IMPORTE		150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €
PLAZO		25 años	25 años	25 años	25 años	25 años
TIN		<b>3,45%</b>	<b>3,45%</b>	<b>3,45%</b>	<b>3,45%</b>	<b>3,55%</b>
GASTOS	Tasación	318,23 €	318,23 €	318,23 €	318,23 €	
	Nota simple	18,18 €	18,18 €	18,18 €	18,18 €	
	Gastos gestoría	247,89 €	247,89 €	247,89 €	247,89 €	
	IAJD	3.397,50 €	NF	NF	NF	
	Seguro hogar	379,65 €	379,65 €	379,65 €	379,65 €	
	Seguro vida	-	-	-	-	
	Comisión apertura	1%	1%	1%	1%	1,25%
	Tarjeta crédito	39 € año y año 1 gratuita	39 € año y año 1 gratuita	39 € año y año 1 gratuita	43 € año y año 1 gratuita	42€ anuales
TAE		<b>4,326%</b>	<b>4,093%</b>	<b>4,093%</b>	<b>4,097%</b>	<b>4,235%</b>

**Tabla 12: Evolución condiciones FIPRE Abanca**

Fuente: Elaboración propia

### 3.3.4. CaixaBank

#### ¿Cómo han ido cambiando las FIPRE a medida que se sucedieron los cambios normativos?

Los ejemplos que figuran en todos los documentos para el cálculo de la TAE se realizan para las hipotecas no bonificadas, si bien, a partir de la tercera FIPRE aparecen los importes para el cálculo de la TAE bonificada pudiendo comparar las dos opciones.

Cabe señalar que lo que figura como coste total del préstamo tendría que llamarse importe total reembolsado. Esto dificulta la comparación con las otras entidades. Otro dato importante que señalar es que CaixaBank asume, en todas las FIPRE, los gastos de inscripción y los gastos de gestoría derivados de la gestión y tramitación de esta inscripción en el Registro de la Propiedad.

En las FIPRE figuran tres intervalos de TIN diferentes según el plazo de amortización, pero en el ejemplo de cálculo de la TAE lo realiza únicamente para 25 años en todos los documentos.

En esta entidad aparecen los gastos de estudio que incluyen la tasación y la nota simple. Es la única que unifica los dos importes.

En la FIPRE1, al igual que en la segunda, la comisión de apertura tiene un mínimo de 500 €. Además se aporta una explicación de los principales componentes de la TAE:

*“La TAE y el coste total del préstamo comprenden los siguientes conceptos: el TIN, la comisión de apertura, la comisión de estudio, los gastos de gestoría, los gastos de registro, el IAJD y el seguro de incendio. No se incluye en la TAE ni los gastos de notaría ni el precio de mantenimiento del depósito cuyo importe se detalla en el contrato de apertura del depósito”.*

La FIPRE 2 es exactamente igual a la FIPRE 1 e incluso mantiene el IAJD. Lo que indica que la entidad aún no había actualizado el documento mientras que las demás entidades si lo hicieran.

En la FIPRE 3 sigue figurando los mismos importes que en las FIPRE anteriores, pero aclara que el cliente sólo debe abonar el tipo de interés y el seguro obligatorio mientras que la entidad se hará cargo del resto de los gastos. También, como en los dos anteriores, se indica expresamente que no se incluye en la TAE ni notaría ni el precio de mantenimiento del depósito. Este apartado es problemático debido a que el coste de la cuenta es un gasto que se debe incluir en el cálculo de TAE ya que influye a la hora de estudiar las condiciones del préstamo.

La FIPRE 4 es igual a la FIPRE 3 pero cambiando únicamente el tipo de interés. Hay que señalar que en estas dos últimas FIPRE no tienen comisión de apertura y que en ellas se adjunta un anexo donde se explica la bonificación que se puede aplicar al TIN.

Por último, hay que señalar que resultan unas FIPRE cortas, claras y sencillas donde no se incluye información adicional que distraiga del estudio principal del préstamo.

De las cuatro entidades Caixabank es la que mejor explica las condiciones del préstamo en su FIPRE.

En el apartado 2 de la FIPRE 5, figuran dos tablas dependiendo de si se trata de un préstamo con tipo de interés bonificado o sin bonificar donde aparece el tipo de interés, el coste total del crédito, la cuota mensual de reembolso, la TAE y el importe total adeudado dependiendo del número de cuotas que corresponda al préstamo. Además, en este apartado, aparecen los importes de los diferentes gastos que influyen en la formalización del préstamo a pesar de ser a cargo del banco.

En el apartado cinco del documento no se realiza ningún ejemplo de cálculo de la TAE como en las anteriores FIPRE, sino que se indica los gastos a cargo del cliente y aparece una tabla con el número de cuotas (dependiendo del plazo de amortización) y el importe de la TAE correspondiente. De las cuatro entidades analizadas, es la única que figura este tipo de tabla en las demás continúan figurando un ejemplo del cálculo de la TAE para un determinado período. Concluimos que este cambio favorece al cliente de cara a obtener más información para los diferentes períodos de amortización del préstamo al conocer los principales datos de la operación para esos plazos.

### ¿Qué se observa en las condiciones?

Se observa un aumento del TIN hasta la FIPRE 4 de un 1% en total, no es hasta la entrada en vigor de la nueva normativa cuando se produce una disminución del TIN pasando de un 4,25% a un 4,05%. No se incluye la comisión de apertura desde la FIPRE 3.

		FIPRE 1	FIPRE 2	FIPRE 3	FIPRE 4	FIPRE 5
FECHA		OCTUBRE 2018	NOVIEMBRE 2018	FEBRERO 2019	ABRIL 2019	JUNIO 2019
IMPORTE		150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €
PLAZO		25 años	25 años	25 años	25 años	25 años
TIN		<b>3,25%</b>	<b>3,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,05%</b>
GASTOS	Gastos de estudio	265,01 €	265,01 €	265,01 €	265,01 €	
	Gastos de gestoría	181,50 €	181,50 €	181,50 €	181,50 €	
	IAJD	1215,73 €	1215,73 €	1215,96 €	1215,96 €	
	Seguro de hogar	107,29 €	107,29 €	317,00 €	317,00 €	
	Comisión de apertura	1%	1%	0%	0%	
TAE		<b>3,62%</b>	<b>3,62%</b>	<b>4,666%</b>	<b>4,666%</b>	<b>4,553%</b>

**Tabla 13: Evolución condiciones FIPRE Caixabank**

Fuente: Elaboración propia.

### 3.4. Cálculo del coste de un préstamo a partir de la información contenida en la FIPRE

En este último apartado de la parte práctica del trabajo se comprueba si en las FIPRE figura toda la información necesaria para calcular la TAE y el coste total del préstamo. También se calcula ésta a partir de una aplicación propia para comprobar si el resultado obtenido es similar al que la FIPRE proporciona.

Para simplificar el estudio se utilizan en todos los casos la FIPRE 4 y también para todos los casos, incluido el Banco Santander, se hará el cálculo para un préstamo sin bonificación del tipo de interés.

#### 3.4.1. Desarrollo de una aplicación para el cálculo del coste de los préstamos hipotecarios a tipo fijo en la actualidad. La TAE y el coste total reembolsado.

En este apartado se explicará cómo se desarrolla la aplicación en Excel para poder comprobar si los datos facilitados en las FIPRE por las entidades analizadas son suficientes para poder obtener la TAE y el coste total en nuestra aplicación.

En realidad, nuestra aplicación sería similar a la simulación que la propia página web del banco permite realizar para conocer la cuota, la TAE y el coste total del préstamo hipotecario deseado. Por ello, también se comparan nuestros resultados con los obtenidos mediante la simulación de la web de cada banco.

La aplicación tiene el aspecto que se muestra en la Tabla 14.

<b>Santander</b>					
<b>Condiciones de partida</b>			<b>TIN</b>	<b>3,95%</b>	
Seguro de hogar	375,00 €	anuales	TIN BONIF	2,75%	
Seguro de vida	177,76 €	anuales			
Seguro de daños	150,00 €	anuales			
			<b>Cobros adicionales</b>		
Principal (C <sub>0</sub> )	150.000,00		Com apert:	0,00%	- €
Vencimiento (n)	30		<b>G iniciales</b>	-	Mínimo
Frecuencia (m)	12		Sit reg vivienda		TIR periódica
TIN (J)	3,95%		tasación		TIR anual
			gestoría		TAE/coste real
Nº pagos	360		IAJD		
im	0,329167%		Ins reg prop	-	
			Seguros		
<b>alfa t (α)</b>	<b>711,81 €</b>		<b>TOTAL G. Period</b>	<b>150,00</b>	4.500,00
Costes añadidos	4.500,00		Seguro hogar		
Total intereses	106.250,11		Seguro vida		
Total int+gastos	110.750,11		G. Períod:	150,00	
Total reembolsado	260.750,11		Notaría		
TIR periódica	<b>0,3415%</b>				
TIR anual	<b>4,18%</b>				

**Tabla 14: Aplicación en Excel para el cálculo de la TAE y del coste total**

Fuente: elaboración propia

En las primeras filas se identifica el nombre de la entidad, los costes que la entidad considera o las condiciones de partida, la TIN del que parte y la TAE a la que llega.

A continuación, el usuario introduce las características del préstamo (principal, vencimiento, frecuencia de pago y TIN) y los cobros adicionales. Estos se dividen en dos grupos: los gastos iniciales y los gastos periódicos. Los datos a introducir por el usuario se diferencian con celdas en color amarillo.

A partir del número de pagos, el tipo de interés periodal ( $i_m$ ) y el principal del préstamo se calcula la cuota con la función financiera de Excel:

$$= PAGO(tasa, nper, va)$$

Siendo:

tasa: el tipo de interés por periodo del préstamo.

nper: el número de pagos totales que se va realizar en la operación.

va: el valor del principal.

A continuación, se desarrolla el cuadro del préstamo. En él se incluye dos columnas a mayores para poder calcular la TAE, una referente a los pagos adicionales

que el cliente deberá hacer en el préstamo (gastos iniciales y gastos periódicos) y otra referida al flujo de caja del cliente.

El cuadro realizado corresponde con la Tabla 15:

t	$\alpha_t$	$I_t$	$A_t$	$M_t$	$C_t$	Pagos adicionales (Cliente)	Flujos de caja (Cliente)
---	------------	-------	-------	-------	-------	-----------------------------	--------------------------

**Tabla 15: Cuadro amortizativo del préstamo realizado en la aplicación**

Fuente: Elaboración propia

Siendo:

t: el período en que se encuentra el préstamo.

$\alpha_t$ : la cuota a pagar en cada período.

$I_t$ : los intereses correspondientes a ese período.

$A_t$ : la amortización.

$M_t$ : la amortización acumulada.

$C_t$ : es el capital pendiente.

Para completar el cuadro se inicia en el capital pendiente en el momento cero con el importe total del préstamo. Y para calcular los periodos sucesivos se utilizan las funciones siguientes:

- ✓ Para calcular la columna t:  $= SI(t_{-1} < \text{número de periodos}; t_n + 1; 0)$
- ✓ En el cálculo de la cuota:  $= SI(ESNUMERO(t_n); \alpha_t; "")$
- ✓ Para calcular los intereses:  $= SI(ESNUMERO(t_n); C_{t-1} * i_m)$
- ✓ El cálculo de la amortización:  $= SI(ESNUMERO(t_n); cuota_n - intereses_n)$
- ✓ Y la amortización acumulada:  $= SI(ESNUMERO(t_n); SUMA(A_{0...m}))$
- ✓ El capital pendiente:  $= SI(ESNUMERO(t_n); C_{n-1} - A_n)$

En los pagos adicionales del cliente, en el momento inicial se deberá abonar los gastos iniciales y la comisión de apertura. Los gastos periódicos, por su parte, se abonan normalmente de forma anual siendo considerados prepagables. Es por ello que se incluye una columna inicial que marca los finales de cada año y con una fórmula que comprueba si existe cifra en dicha columna, permite introducir una fórmula que distinga si los costes son anuales o mensuales.

Por último, la columna de flujos de caja calcula para cada período se haría como la diferencia entre lo recibido y lo entregado por el cliente.

Con la columna de flujos de caja se calcula el verdadero coste mensual del préstamo mediante la función TIR, la cual devuelve la tasa interna de retorno de la inversión, usando todos los flujos de caja obtenidos en el cuadro.

$$= TIR(\text{flujo de caja cliente; estimación})$$

Y se halla el equivalente anual para calcular el coste porcentual anual del préstamo (TAE).

### 3.4.2. Comparativa de la TAE y del coste total que ofrecen las FIPRE (y las simulaciones) con nuestros cálculos

Para cada una de las entidades se realiza una tabla comparativa de los datos que ofrece la entidad y los resultados que nos ofrece nuestra hoja de cálculo.

**En relación al Banco Santander**, observamos que nuestro resultado es similar al proporcionado por la FIPRE, por lo que los datos facilitados son suficientes para poder calcular la TAE. La diferencia observada en los intereses es debido a un error en la FIPRE ya que figura la cifra de intereses de 25 años y no de 30 años. El importe total reembolsado se ve también afectado por este error.

<b>Banco Santander. Comparativa con la FIPRE</b>			
	<b>BANCO</b>	<b>NUESTRA</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<b>TIN</b>	<b>2,75%</b>	<b>2,75%</b>	
<b>TAE</b>	<b>3,39%</b>	<b>3,38%</b>	<b>0,01%</b>
<b>CUOTA</b>		612,36 €	
<b>INTERESES</b>	57.883,72 €	70.450,24 €	- 12.566,52 €
<b>GASTOS</b>		16.582,80 €	
<b>COSTE TOTAL</b>		87.033,04 €	
<b>IMPORTE TOTAL</b>	221.702,72 €	237.033,04 €	- 15.330,32 €

**Tabla 16: Banco Santander. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE**

Fuente: Elaboración propia

A continuación, procedemos a introducir este préstamo en el simulador del banco para compararlo con nuestros resultados. No hay diferencias en referencia a la información obtenida de la entidad salvo el en el importe total a devolver donde se aprecia una pequeña diferencia. No se puede saber si se debe a los intereses o a los gastos dado que la información que nos aporta la simulación solo aparece el importe total a devolver.

<b>Banco Santander. Comparación con la simulación</b>			
	<b>BANCO</b>	<b>NUESTRA</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<b>TIN</b>	<b>2,75%</b>	<b>2,75%</b>	
<b>TAE</b>	<b>3,38%</b>	<b>3,38%</b>	<b>0,00%</b>
<b>CUOTA</b>	612,36 €	612,36 €	
<b>INTERESES</b>		70.450,24 €	
<b>GASTOS</b>		16.582,80 €	
<b>COSTE TOTAL</b>		87.033,04 €	
<b>IMPORTE TOTAL</b>	237.326,87 €	237.033,04 €	<b>- 293,83 €</b>

**Tabla 17: Banco Santander. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación**

Fuente: Elaboración propia

Con respecto a los resultados de BBVA, los resultados de nuestra simulación son prácticamente iguales a los proporcionados por la FIPRE a pesar de la existencia de una pequeña diferencia en el coste total que puede ser debida a la forma en que esta entidad calcula los intereses.

<b>BBVA. Comparativa con la FIPRE</b>			
	<b>BANCO</b>	<b>NUESTRA</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<b>TIN</b>	<b>3,35%</b>	<b>3,35%</b>	
<b>TAE</b>	<b>3,8310%</b>	<b>3,8334%</b>	<b>- 0,0024%</b>
<b>CUOTA</b>		738,92 €	
<b>INTERESES</b>		71.676,74 €	
<b>GASTOS</b>		9.930,00 €	
<b>COSTE TOTAL</b>	81.952,03 €	81.606,74 €	345,29 €
<b>IMPORTE TOTAL</b>	231.952,03 €	231.606,74 €	345,29 €

**Tabla 18: BBVA. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE**

Fuente: Elaboración propia

A continuación, procedemos a introducir este préstamo en el simulador del banco para compararlo con nuestros resultados. Se detecta una diferencia en la cuota que ofrece el banco siendo superior en 1,42€ lo cual llama la atención ya que ésta no depende del distinto proceso de cálculo de los intereses por lo que tendría que ser igual a la que ofrece el banco.

También se presenta la diferencia en el coste total y, por consiguiente, en el importe total del préstamo por la misma cantidad en ambas. Esta diferencia puede deberse al diferente procedimiento de cálculo de los intereses en esta entidad. Con estas diferencias se puede explicar la diferencia que se origina en la TAE y que resulta en los cálculos de la entidad menor.

Otra consideración es que la información que presenta la simulación para un préstamo sin bonificación es pobre y confusa, ya que solo se indica que el préstamo es sin bonificación y que es obligatorio la contratación de una cuenta a la vista con BBVA y contratar un seguro de daños, pero estos importes no figuran en la simulación, por lo que para nuestros cálculos se han tomado los datos de la FIPRE ya que si no se incorporan la diferencia de la TAE sería de 0,39%.

<b>BBVA. Comparativa con la simulación</b>			
	<b>BANCO</b>	<b>NUESTRA</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<b>TIN</b>	<b>3,20%</b>	<b>3,20%</b>	
<b>TAE</b>	<b>3,64%</b>	<b>3,68%</b>	<b>- 0,04%</b>
<b>CUOTA</b>	725,6 €	727,02 €	<b>- 1,42 €</b>
<b>INTERESES</b>		68.105,54 €	
<b>GASTOS</b>		9.750,00 €	
<b>COSTE TOTAL</b>	77.160,47 €	77.855,54 €	<b>- 695,07 €</b>
<b>IMPORTE TOTAL</b>	227.160,47 €	227.855,54 €	<b>- 695,07 €</b>

**Tabla 19: BBVA. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación**

Fuente: Elaboración propia

**Con respecto a Abanca** nuestra TAE es ligeramente superior a la que figura en la FIPRE.

Se detecta un error en el documento y es que la cifra que en la FIPRE figura como coste total del préstamo es importe total reembolsado (coste total más principal del préstamo). Además solo aparece ese dato, por lo que dificulta conocer si la diferencia es por un error en la estimación de los intereses o de los gastos.

<b>Abanca. Comparativa con la FIPRE</b>			
	<b>BANCO</b>	<b>NUESTRA</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<b>TIN</b>	<b>3,45%</b>	<b>3,45%</b>	
<b>TAE</b>	<b>4,097%</b>	<b>4,109%</b>	<b>-0,012%</b>
<b>CUOTA</b>		746,92 €	
<b>INTERESES</b>		74.075,70 €	
<b>GASTOS</b>		12.650,55 €	
<b>COSTE TOTAL</b>		86.726,25 €	
<b>IMPORTE TOTAL</b>	236.683,25 €	236.726,25 €	<b>- 43,00 €</b>

**Tabla 20: Abanca. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE**

Fuente: Elaboración propia

En la simulación la cuota es la misma y se observa una pequeña diferencia en la TAE. Pero no se puede saber dónde está el error debido a que en la simulación no aparece más datos que el TIN y la TAE.

En la información que nos aporta la entidad indica que los gastos que afectan a la TAE son: el gasto anual de la comisión de la tarjeta de crédito (a pesar de estar en el caso sin bonificación, esta es obligatoria para obtener el préstamo, es decir, se trata de un producto vinculado), la mitad del gasto de gestoría (ya que se paga a partes iguales entre la identidad y el cliente) y el importe íntegro del coste de tasación.

Hay que señalar que en la simulación no consta el importe del seguro de daños, el cual es obligatorio, ni tampoco es mencionado. Por lo que en nuestra simulación tampoco se está incluyendo, de incluirse la TAE correspondiente sería de 4,101%.

Abanca. Comparativa con la simulación			
	BANCO	NUESTRA	DIFERENCIA
TIN	3,45%	3,45%	
TAE	3,66%	3,68%	-0,02%
CUOTA	746,92 €	746,92 €	
INTERESES		74.075,70 €	
GASTOS		3.035,36 €	
COSTE TOTAL		77.111,06 €	
IMPORTE TOTAL		227.111,06 €	

Tabla 21: Abanca. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación

Fuente: Elaboración propia

En el estudio de CaixaBank tras examinar la FIPRE de la entidad se detecta que la información facilitada es idéntica a la analizada en la plantilla. Salvo en 0,68€ en el importe total del préstamo, que igual que sucede en Abanca, no podemos saber de dónde proviene esta diferencia al no poseer más información.

Caixabank. Comparación con la FIPRE			
	BANCO	NUESTRA	DIFERENCIA
TIN	4,25%	4,25%	
TAE	4,666%	4,666%	0,00%
CUOTA		812,61 €	
INTERESES		93.782,15 €	
GASTOS		7.925,00 €	
COSTE TOTAL		101.707,15 €	
IMPORTE TOTAL	251.706,47 €	251.707,15 €	- 0,68 €

Tabla 22: Caixabank. Comparativa de los costes de la aplicación con la FIPRE

Fuente: Elaboración propia

Atendiendo a la simulación se puede concluir que a pesar de que los datos que figuran en la simulación se corresponden con los proporcionados en la FIPRE, la

información que aporta contiene errores a la hora de calcular los intereses ya que la entidad está considerando unos intereses mayores en la operación de lo que en verdad correspondería lo que provoca que el coste total sea diferente. Esto puede explicar la pequeña diferencia que hay en TAE.

Otro aspecto a indicar es que para poder acceder a la simulación del préstamo hay que ser cliente de la entidad, de lo contrario hay que acudir a una sucursal de Caixabank para poder obtenerla.

Caixabank. Comparación con la simulación			
	BANCO	NUESTRA	DIFERENCIA
TIN	4,25%	4,25%	
TAE	4,659%	4,666%	-0,014%
CUOTA	812,61 €	812,61 €	0 €
INTERESES	94.183,65 €	93.782,15 €	401,50 €
GASTOS	7.925,00 €	7.925,00 €	0 €
COSTE TOTAL		101.707,15 €	
IMPORTE TOTAL	252.108,65 €	251.707,15 €	401,50 €

Tabla 23: Caixabank. Comparativa de los costes de la aplicación con la simulación

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se presentan dos tablas que agrupan todos los datos anteriores, una para las FIPRE y otra para la simulación.

	Santander	BBVA	Abanca	Caixabank
TIN FIPRE	2,75%	3,35%	3,45%	4,25%
TAE FIPRE	3.39%	3,8310%	4,097%	4,666%
TAE NUESTRA	3,38%	3,8334%	4,109%	4,666%
Diferencia	0,01%	-0,0024%	-0,012%	0,00%

Tabla 24: Resumen de la comparativa de las FIPRE ofrecida por las entidades y la calculada en la aplicación.

Fuente: Elaboración propia

	Santander	BBVA	Abanca	Caixabank
TIN simulación Banco	2,75%	3,20%	3,45%	4,25%
TAE simulación banco	3,38%	3,64%	3,66%	4,659%
TAE nuestra	3,38%	3,68%	3,68%	4,666%
Diferencia	0,00%	-0,04%	-0,02%	-0,014%

Tabla 25: Resumen de la comparativa de las simulaciones obtenidas de las entidades y la calculada en la aplicación.

Fuente: Elaboración propia

# Conclusiones

Dado que el trabajo incluye diversos estudios con objetivos diferentes, las conclusiones se presentarán en el mismo orden que los distintos análisis realizados en el trabajo.

Con respecto al análisis crítico en relación a la claridad y pertinencia de la información contenida en la FIPRE 4 de los diferentes bancos, se observa lo siguiente:

- La lectura de estos documentos es difícil en todas las entidades analizadas. La redacción es deficiente, dando la impresión de que se van modificando por partes sin tener en cuenta que estas modificaciones pueden contradecir o dificultar otras partes del documento. Resulta lógico que al querer modificar alguna condición del préstamo se hagan los cambios en la FIPRE solo en ese apartado, pero habría que revisar el texto en su conjunto para ver si se produce alguna contradicción con lo anterior.
- En general el lenguaje es demasiado técnico en muchos aspectos, incluyendo cuestiones como la equivalencia de tipos de interés, el proceso de cálculo de los intereses, los aspectos relativos a los gastos o a la TAE.
- Hay un exceso de información en puntos poco relevantes, como tablas con las tarifas de notario y tasador según los importes del préstamo o un detalle excesivo en la información de las vinculaciones. En nuestra opinión, se podrían enumerar las vinculaciones con sus bonificaciones y extender la explicación tan detallada de cada vinculación a través de un anexo final. Esta densidad de información dificulta la lectura y distrae de la información principal.
- En general las FIPRE son documentos muy poco atractivos visualmente. Con los medios y tendencias actuales de diseño sorprende que el formato de este documento resulte tan árido.
- Con respecto a la homogeneidad entre las FIPRE, la conclusión es que, si bien todas han de seguir los puntos tal y como dicta la Orden EHA/2899/2011, sintetizados en la tabla 4 de este trabajo, la realidad es que la información que cada entidad incluye en cada uno de estos seis puntos es muy diferente.

Una vez comprendida cómo cada entidad plantea su FIPRE, se exponen en el epígrafe tercero cómo han ido cambiando las condiciones de sus FIPRE para adaptarse a las nuevas normas. En este sentido se concluye lo siguiente:

- El Banco de Santander elimina en la FIPRE 2 el IAJD y ya en la FIPRE 3 se anticipa a la nueva normativa por lo que se elimina del cálculo de la TAE los gastos iniciales de tasación, nota simple y gastos de gestoría. El TIN ha ido en aumento a medida que se eliminan los gastos iniciales, comenzando en un 2,15% en la FIPRE 1, sube al 2,45% en las FIPRE 2 y 3 y finaliza en un 2,75% en abril de 2019 y la TAE también ha ido en aumento siendo incluso mayor la diferencia entre TAE y TIN en las dos últimas FIPRE que en las primeras por lo que la eliminación de los gastos iniciales no ha supuesto una reducción del coste de la hipoteca. Se ha de resaltar que esta es la única entidad en la que los TIN que se indican en este trabajo son los relativos a la máxima bonificación, por lo que no se pueden comparar con los de los restantes bancos.
- El BBVA también elimina el IAJD en su FIPRE. A partir de la FIPRE 3 ya se adelanta a la nueva normativa y no incluye ninguno de los gastos iniciales en el cálculo de la TAE. La TIN también aumenta, partiendo de una tasa del 3,15% en octubre de 2018, y sube a un 3,25% en la FIPRE 2 y a un 3,35% en las FIPRE 3 y 4. La TAE aumenta como consecuencia de un mayor tipo de interés de partida y en este caso la diferencia entre TIN y TAE se mantiene en medio punto porcentual aproximadamente en los cuatro documentos.
- En Abanca todas las FIPRE comparten el mismo formato, cambiando solamente de la FIPRE 1 a la FIPRE 2 en la que se elimina el IAJD que pasa a no figurar. Esta es la única entidad que no se ha anticipado a asumir los gastos iniciales como han hecho el resto de entidades, por lo que hasta abril de 2019 siguen bajo la normativa vigente antes de la nueva ley hipotecaria. Destaca que a pesar del cambio normativo experimentado el tipo de interés permanece constante en el 3,45% y la TAE disminuye ligeramente de la primera a las siguientes como consecuencia de la eliminación del IAJD.
- En CaixaBank la FIPRE 2 es exactamente igual a la FIPRE 1 e incluso mantiene el IAJD. Lo que indica que la entidad aún no había actualizado el documento mientras que las demás entidades si lo hicieron. Esto se corrige en la FIPRE 3. Con respecto al TIN se observa un salto importante de la FIPRE 2 a la FIPRE 3 ya que aumenta un punto porcentual (del 3,25% al 4,25%). La TAE refleja este importante incremento del TIN pasando del 3,62% al 4,66%.

Se observa que las sucesivas FIPRE si bien siguen un esquema similar para cada banco, se van haciendo modificaciones de las condiciones y de la redacción a medida que se van sucediendo los hechos durante el período del estudio, pero sin una visión global de la FIPRE.

Por tanto, las entidades han respondido a los sucesivos cambios normativos mediante un aumento del tipo de interés del préstamo, por lo que estos cambios han repercutido en el cliente. No obstante, aunque el trabajo se finalizó antes de la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria, las condiciones que se observan en sus nuevas FIPRE se han incluido en las tablas y observamos que todas a excepción de Abanca habían disminuido el TIN de sus préstamos en junio de 2019, probablemente adaptándose a una nueva etapa de tipos de interés bajos en la zona euro.

Si bien estas nuevas FIPRE (FIPRE 5) ya no han sido examinadas con detalle, hemos observado un cambio claro en las FIPRE de todos los bancos. La información es más detallada y se resalta de modo más evidente la información importante.

Por último, en el epígrafe cuarto se desarrolla una aplicación para el cálculo de la TAE de acuerdo con la información que suministra cada FIPRE (de nuevo se muestran los resultados para la FIPRE 4). Con ellos comprobamos si en estos documentos se incluyen de una forma clara toda la información relevante para hacer posible el cálculo del coste real de su producto, tanto de la TAE como del coste total en términos absolutos.

Nuestros resultados son similares a los obtenidos por los diferentes bancos por lo que se puede concluir que con la información suministrada se puede obtener la TAE indicada, si bien está claro que para hacer este cálculo es necesario tener conocimientos de Excel y conocimientos financieros avanzados los cuales no es común en el cliente prototipo.



# Bibliografía

- Álvarez García, B. y. (2011). *La financiación empresarial. Exposición teórica y análisis de la operativa*. Barcelona: Inforbooks.
- Banco de España. (Abril de 2019). Obtenido de <https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/financiacion/hipotecas/>
- Boedo Vilabella, L. (2009). *Las fuentes de financiación y su coste. Aspectos fundamentales y operativa financiera*. A Coruña: Netbiblo.
- 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. (6 de Julio de 2012). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2012-9058>
- Circular número 13/1993, de 21 de diciembre, a Entidades de crédito, sobre modificación de la Circular 8/90, sobre transparencia de las operaciones y protección a la clientela. (Abril de 2019). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-31179>
- Circular número 8/1990, de 7 de septiembre, a Entidades de Crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. (20 de Septiembre de 1990). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-23233>
- Circular número 8/1990, de 7 de septiembre, a Entidades de Crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. (Abril de 2019). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-23233>
- De Pablo López, A. (1995). *Valoración Financiera*. Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces.
- Definición de tipos de interés fijo, variable y mixto. (Abril de 2019). *Banco de España*. Obtenido de [https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/primerospasoscon/Hipoteca\\_a\\_tipo\\_2ada24e53ab1d51.html](https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/primerospasoscon/Hipoteca_a_tipo_2ada24e53ab1d51.html)
- Entidad Abanca. (Abril de 2019). Obtenido de <https://www.abanca.com/es/>
- Entidad BBVA. (Abril de 2019). Obtenido de <https://www.bbva.es/particulares/index.jsp>
- Entidad Caixabank. (Abril de 2019). Obtenido de [https://www.caixabank.es/particular/home/particulares\\_es.html](https://www.caixabank.es/particular/home/particulares_es.html)
- Entidad Santander. (Abril de 2019). Obtenido de <https://www.bancosantander.es/es/particulares>
- González Catalá, V. (1995). *Análisis de las operaciones financieras, bancarias y bursátiles*. Madrid: Ediciones de las Ciencias Sociales SA.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. (16 de Marzo de 2019). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814>

Orden de 12 de diciembre de 1989, sobre tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información a clientes y publicidad de las Entidades de crédito. (2019). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1989-29754>

Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios. [ Disposición derogada]. (11 de Mayo de 1994). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-10577>

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (9 de Octubre de 2003). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253>

Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. (29 de Octubre de 2011). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-17015>

Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. (02 de Mayo de 2009). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2009-7352>

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. (1993). Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-25359>

Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. (9 de Noviembre de 2018). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-15344>