



Calculadora del impacto económico de la aplicación de cláusulas suelo
Información orientativa · No vinculante
Explicaciones de datos y campos

Tipos y versión

- La presente calculadora tiene tipos de interés hasta 31/03/2017
- Actualización de calculadora y de tipos: la calculadora utiliza unos tipos que se publican mes a mes; si precisa una versión más reciente con tipos más actuales la encontrará disponible en su Colegio.

Explicaciones generales sobre la calculadora

- La calculadora se basa en cálculos comparativos entre una hipoteca a la que se aplica una determinada cláusula (suelo) y el mismo cálculo pero considerando que dicha cláusula no ha existido nunca. Este sistema de cálculo produce efectos en la cuota y tanto en el interés como en el capital pendiente en cada momento.
- La calculadora proporciona un cálculo orientativo y no un estudio específico; éste deberá ser realizado y firmado por el colegiado bajo su responsabilidad
- Tenga en cuenta que el efecto fiscal de los cálculos precisa conocer la situación exacta del obligado tributario

Explicaciones generales sobre algunos campos

Fecha de cálculo

- La fecha de cálculo tiene influencia en los importes que nos adeuda el banco por la no aplicación ya que esos importes se calculan a dicha fecha utilizando como tipo de interés el tipo legal del dinero de cada periodo desde que se generan hasta la fecha de cálculo
- Normalmente esta fecha coincide con la fecha del cálculo y/o con la de emisión del informe orientativo.
- Poner en este campo una fecha posterior a la actual dará un valor orientativo, pero no un cálculo real ya que el tipo de interés legal de los meses venideros no está contemplado por ser desconocido.

Tipo de referencia

- El tipo de referencia utilizado en los cálculos puede ser el Euribor, IRPH, Mibor o TIR Deuda.
- El Euribor puede ser:
 - A uno, tres, seis meses o a un año, pero de cada día
 - A un año, pero el medio del mes
 - En la práctica es muy frecuente este último (Llamado "Euribor a 1 año del Mes BOE" en la calculadora)
- El IRPH puede ser:
 - De Cajas, de Bancos o de Entidades
 - Los IRPH de Cajas y de Bancos se dejaron de publicar por el Banco de España a partir de una fecha (10/2013) por lo que, a partir de ese momento, para los que seleccionen IRPH Cajas o IRPH Bancos, deberá indicar el tipo que lo sustituye en la casilla preparada al efecto

Tipo fijo inicial o fijo por acuerdo posterior

- En ocasiones en la hipoteca se fija un plazo durante el cual aplica un tipo fijo; puede ser al principio en las primeras cuotas, o posteriormente, por un acuerdo cerrado con la entidad financiera; tiene campos habilitados para ambas situaciones.

Sistema de cuotas de capital crecientes

- Algunas entidades fijan una cuota inicial de capital y una razón de crecimiento de cada cuota sobre la anterior. En estos casos debe utilizar estas casillas. Como puede ocurrir (no siempre) que la primera cuota sea diferente por motivos extraordinarios, también se puede incluir esta directamente.

Fecha de cancelación de la Cláusula Suelo y consecuencias

- Al realizarse los cálculos como se ha precisado más arriba, como si la Cláusula Suelo no hubiera existido nunca, al poner fecha de cancelación de la cláusula lo no se detiene es cierta inercia de los cálculos ya que, al estar realizando pagos al banco de cuota e interés sobre un capital que no es el correcto, la cancelación de la cláusula no detiene el proceso, aunque minimiza sus efectos en las cuotas por su no aplicación.

Variaciones de capital (ampliaciones / cancelaciones)

- Se dispone de un cuadro para incluir hasta 10 variaciones en los importes de la hipoteca, ya sean aumentos o cancelaciones parciales. Lógicamente es opcional

Bonificaciones temporales en tipos de interés

- En ocasiones la entidad financiera pacta "bonificar" al prestatario con una disminución del tipo aplicable en función de la contratación de otros productos de la entidad (seguros, ...). Dispone de un cuadro para incluir hasta 10 periodos en los que sería susceptible de beneficiarse de dicha ventaja.

Periodos de carencia Total o sólo de capital

- Se posibilita la introducción de periodos de carencia, bien inicial, bien en otros momentos de la vida de la hipoteca. La carencia puede ser "Total" (capital e intereses) o "Solo capital", cuando el hipotecado abona los intereses pero no amortiza el préstamo.