

# Amortización anticipada

## En contratos a tipo fijo sujetos a la LCI



- Opción de amortizar **íntegra o parcialmente**
- Al amortizar **el importe se reduce** de la parte proporcional del total del **préstamo** y de los **intereses correspondientes**
- En caso de amortización total **se finaliza el contrato del seguro de vida asociado al préstamo** a no ser que el cliente comunique lo contrario

## COMISIONES

Si se verifica que hay pérdida financiera\*:

- Durante los **10 primeros años** de vigencia del contrato de préstamo, se aplica el **importe mínimo entre la pérdida financiera y la comisión del 2% sobre el capital reembolsado.**
- **Después de 10 años** de vigencia del contrato de préstamo, se aplica el **importe mínimo entre la pérdida financiera y la comisión del 1,5% sobre el capital reembolsado.**

En caso de **no haber pérdida financiera, no se aplica comisión.**



PRIMEROS 10 AÑOS	DESPUÉS DE 10 AÑOS
<b>2,00%</b> DE COMISIÓN	<b>1,50%</b> DE COMISIÓN

\*Existe pérdida financiera para el banco cuando el prestatario está pagando un interés más alto que el interés de mercado en el momento del reembolso.

## VEAMOS UN EJEMPLO DE AMORTIZACIÓN

### CON PÉRDIDA FINANCIERA

Hipoteca CasaFácil del 01/02/2013 hasta el 31/12/2018

CONCEDIDO:	PENDIENTE:	PLAZOS:	INTERÉS:	CUOTA FIJA:
100.000€	86.890,61€	360	3%	421,60€

#### CÁLCULO DE LA TASA DE ACTUALIZACIÓN (TASA = IRS + DIF)

¿Cómo es el cálculo del diferencial (DIF)?

Fecha publicación IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	<b>Enero/2013</b>
Interés en constitución	<b>3,00 (INTC)</b>
Interés según IIRS* 30 AÑOS	<b>2,398 (IRSV)</b>
Diferencial (INTC - IRSV)	<b>0,602 % (DIF)</b>

Fecha publicación IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	<b>Noviembre/2018</b>
Interés según IIRS* 20 años	<b>1,447 (IRS)</b>
Tasa de actualización (IRS+DIF)	<b>2,049 %</b>

#### CÁLCULO DEL VALOR ACTUALIZADO DE LA DEUDA (VA)

$$VA = (R[1 - (1+I)^{-n}] / I)$$

$$VA = (463,95 * [1 - (1 + 0,0017072)^{-290}] / 0,0017072 = 96.367,32€$$

R = Importe de la cuota en el momento de la amortización parcial/total

I = Es la tasa de actualización del periodo en tanto x uno (% tasa actualización / núm. periodos año / 100)  
(2,049 / 12 / 100 = 0,0017072)

n = Es el número de periodos pendientes de vencimiento hasta finalizar el periodo a tipo fijo

**X RESULTADO NEGATIVO:  
EXISTE PÉRDIDA**

$$86.890,61 € - 96.367,32 € = -9.475,71 €$$

Si el importe es negativo, se hace el siguiente cálculo

**Capital amortizado X Comisión financiera**

$$86.890,61 \times 2\% = 1.737,81 €$$

El importe a cobrar por la comisión no podrá superar la pérdida financiera, por el que se aplicará el importe más pequeño entre ambos cálculos

9.475,71 €	>	1.737,81 €
Pérdida financiera		Capital amortizado x comisión

### SIN PÉRDIDA FINANCIERA

Hipoteca CasaFácil del 30/06/2015 hasta el 01/06/2015

CONCEDIDO:	PENDIENTE:	PLAZOS:	INTERÉS:	CUOTA FIJA:
100.000€	99.483,61€	360	3%	421,60€

#### CÁLCULO DE LA TASA DE ACTUALIZACIÓN (TASA = IRS + DIF)

¿Cómo es el cálculo del diferencial (DIF)?

Fecha publicación IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	<b>Febrero/2015</b>
Interés en constitución	<b>3,00 (INTC)</b>
Interés según IIRS* 30 AÑOS	<b>1,207 (IRSV)</b>
Diferencial (INTC - IRSV)	<b>1,793 % (DIF)</b>

Fecha publicación IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	<b>Mayo/2015</b>
Interés según IIRS* 20 años	<b>1,321 (IRS)</b>
Tasa de actualización (IRS+DIF)	<b>3,114 %</b>

#### CÁLCULO DEL VALOR ACTUALIZADO DE LA DEUDA (VA)

$$VA = (R[1 - (1+I)^{-n}] / I)$$

$$VA = (421,60 * [1 - (1 + 0,0025950)^{-357}] / 0,0025950 = 98.057,15€$$

R = Importe de la cuota en el momento de la amortización parcial/total

I = Es la tasa de actualización del periodo en tanto x uno (% tasa actualización / núm. periodos año / 100)  
(3,114 / 12 / 100 = 0,0025950)

n = Es el número de periodos pendientes de vencimiento hasta finalizar el periodo a tipo fijo

**✓ RESULTADO POSITIVO:  
NO EXISTE PÉRDIDA**

$$99.483,91 € - 98.057,15 € = 1.426,76 €$$

Cuando el resultado es positivo, no se aplica ninguna comisión.



\* El IRS va al plazo más cercano al número de periodos pendientes hasta la siguiente revisión.

## ¿Sabías que...?

La pérdida financiera se produce cuando el valor de mercado del préstamo en el momento de realizar la amortización anticipada es inferior al capital pendiente del mismo.

El valor de mercado, por su parte, se obtiene calculando:

A) valor actual de las cuotas pendientes hasta la siguiente revisión de tipos y B) valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de revisión, en caso de no producirse la amortización.

El tipo de interés usado para el cálculo del valor actual será el resultado de sumar 1) el IRS (tipo swap) al plazo que más se aproxime al plazo que reste desde la fecha de amortización hasta la siguiente revisión de tipos y 2) un diferencial resultante de restar al tipo medio de las hipotecas a más de 3 años, el tipo IRS a 1 año (publicados por Banco de España).

