MÓDULO 5: ESTIMACIÓN DE COSTES Y GASTOS TOTALES EN LAS OPERACIONES DE PRÉSTAMO INMOBILIARIO Y PRODUCTOS OFRECIDOS

1. COMISIONES

1.1 Concepto. Las comisiones bancarias son las cantidades, distintas de los intereses, que las entidades crédito cobran por la prestación de servicios. Las comisiones sean fijadas libremente solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos inmobiliarios que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial, y siempre que respondan a servicios. Asimismo las entidades deberán informar previamente a los clientes de dichas comisiones.

1.2 Comisión de Apertura.

Se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a las actividades del prestamista ocasionadas por la concesión del préstamo. En préstamos en divisas incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda.

1.3 Comisión por Emisión de Cheque Bancario.

Se puede cobrar cuando el cliente solicite que ésta emita un cheque bancario a nombre de un tercero, por ejemplo, cuando el prestatario solicita que el capital del préstamo, en el momento de la concesión, se ponga a nombre de un tercero.

1.4 Comisión por modificación de condiciones o cambio de garantías.

Se cobrará al consumidor en el caso de que éste solicite, y la entidad acepte, que se cambie alguna de las características de la financiación, remunerándose a la entidad por los trámites que debe realizar.

1.5 Comisión por Reembolso Anticipado.

❖ **<u>PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS SUSCRITOS A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LCCI.</u>**

La Entidad Prestamista solo podrá cobrar esta comisión en los siguientes supuestos:

En los contratos de préstamo a tipo de interés variable

1. Las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

i. Reembolso durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del **0,15 %.**
ii. Reembolso durante los 3 primeros años de vigencia no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del **0,25 % .**

2. En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del **0,15 %** del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

3. En préstamos a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo esta comisión tendrá los siguientes límites:

i) en caso de amortización durante los 10 primeros años de vigencia no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del **2 %** del capital reembolsado.
ii) en caso de amortización anticipada desde los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista con el límite del **1,5 %** del capital reembolsado.

Comisiones máximas Por:	**Años de vida del préstamo**	**Normativa Actual %**	**Nueva Ley (a) %**
Cambio de tipo variable a tipo fijo.	0-3	0,5	0,15
	3-5	0,5	0,00
	>5	0,25	0,00
Reembolso anticipado en préstamos a tipo fijo.	0-10	(b)	2,00
	>10	(b)	1,50

			3 años (c)	5 años (c)
Reembolso anticipado en préstamos a tipo variable.	0-3	0,5	0,25	0,15
	3-5	0,5	0,00	0,15
	>5	0,25	0,00	0,00

(a) La indemnización nunca podrá exceder de la pérdida financiera del prestamista.

(b) La comisión aplicada será la que hayan pactado las partes. Si no han pactado será la pérdida financiera.

(c) Plazo pactado para el cobro de comisiones.

La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se ha aludido se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada.

ACCAM

- **PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LCCI**

- **Por amortización anticipada parcial o total no subrogatoria**: Para los préstamos hipotecarios concedidos antes del **9 de diciembre de 2007.** En caso de la cancelación sea total, la comisión está limitada al 1%.

- **Por amortización total subrogatoria**: Para los préstamos hipotecarios concedidos antes del **9 de diciembre de 2007,** y en caso de la cancelación sea total, la comisión estaría limitada al 1% si el préstamo fue concedido antes **13 de noviembre de 2003**. A partir de esta fecha, la comisión sería del 0,5% por la subrogación a otra entidad acreedora.

- **Compensación por desistimiento**: Si se trata de un préstamo o crédito hipotecario formalizado a partir del **9 de diciembre de 2007** y recae sobre una vivienda y el prestatario es una persona física (o una empresa de reducida dimensión las entidades sólo podrán cobrar, por amortización anticipada parcial o total y siempre que lo hubieran pactado

previamente, una cantidad que no podrán ser superior al 0,5% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de vida de la operación, o al 0,25% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce en un momento posterior a los cinco primeros años de la operación.

En el caso que se trate de un crédito al consumo, la compensación o comisión por cancelación o reembolso anticipado a percibir por la entidad -siempre que la cancelación se produzca en un período en el que el tipo deudor sea fijo - no superará al 1% del importe reembolsado, si el período restante entre el reembolso anticipado y la terminación acordada del contrato de crédito es superior a un año. Si ese período es inferior al año, la compensación no superará el 0,5% del importe del crédito reembolsado anticipadamente. En todo caso, la compensación nunca rebasará el importe del interés que el consumidor hubiera satisfecho durante el período de tiempo comprendido entre el reembolso anticipado y la fecha pactada de finalización del contrato de crédito.

- **EXCEPCIONES A LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LCCI.**

  Se aplicará lo indicado para el reembolso anticipado en los préstamos inmobiliarios suscritos a partir de la entrada en vigor de la LCCI, aquellos préstamos celebrados con anterioridad pero que:

  - hayan sido objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor, y
  - hayan sido objeto de reembolso anticipado debido a la novación del tipo de interés variable aplicable o a la subrogación de otra entidad prestamista, y suponga en ambos casos la aplicación durante el resto de vigencia de contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable.

2. GASTOS ADICIONALES EN LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS

Tipología:

Gastos	Cliente	Entidad
Tasación	X	
Gestoría		X
Aranceles Notariales		X
Copias escritura	Quien las solicite	
Inscripción garantías		X
ITP y AJD	Según norma tributaría	

➢ **Obligaciones:**

- **Provisión de fondos** para hacer frente a dichos gastos.
- **El consumidor puede proponer y elegir de mutuo acuerdo con la entidad**: la tasadora, la gestoría, el notario, o la compañía de seguros.
- El cliente **podrá aportar una tasación certificada** por un tasador homologado que no esté caducada (6 meses desde su emisión).
- La FIPRE y la FIPER, **incluirán los servicios que deberá obligatoriamente contratar y abonar directamente el cliente.**

No obstante durante el periodo de duración del préstamo se produjesen una o varias subrogaciones de acuerdo con la Ley 2/1994, de 30 de marzo la prestamista subrogada deberá ser reintegrada por la prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo a la subrogada conforme a la distribución señalada.

3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE LOS PRODUCTOS ACCESORIOS

Actualmente, con las vinculaciones a la hipoteca es posible reducir el tipo de interés nominal hasta un 1,5%.

Por lo general, para que se produzca la reducción de intereses se deberá contratar un pack de productos que incluirán, como mínimo, el seguro de hogar y de vida, además de la domiciliación de la nómina.

La más alta será el sueldo, con ella los bancos suelen reducir el diferencial entre un 0,4% y un 0,5%. Por su parte, otros productos como el seguro de hogar pueden rebajar la tasa de interés entre el 0,1% y el 0,2% y, el de vida, entre el 0,1% y hasta el 0,6% en algunos casos. A estas bonificaciones habría que sumar las procedentes de planes de pensiones (0,1% aproximadamente), seguro de coche (en torno al 0,1%) o compras con tarjetas (0,1%).

Gastos aproximados de productos accesorios:

- ✓ El precio medio de una **póliza de hogar** básica se sitúa en los 164,17 euros
- ✓ El precio medio de un **seguro de vida** de un tomador con 41 años para un capital de 100.000,00 € asciende a unos 140,00 €.
- ✓ La comisión de mantenimiento media de una **cuenta corriente** va desde cero euros a 36 euros.
- ✓ En cuanto a las **tarjetas de crédito**, además de la cuota anual (entre 20 y 50 euros), el tipo de interés se encuentran en un rango del 15 al 25% TAE.
- ✓ En cuanto a los **planes de pensiones** nunca podrán superar los límites establecidos del 2% para la gestión y del 0,5% para el depósito.
- ✓ Finalmente los **fondos de inversión** tienen las siguientes comisiones; de gestión Máxima del 2,25%, por las ganancias obtenidas: máximo el 18%, mixta: máximo el 1,35% sobre patrimonio y 9% sobre resultados, d**e suscripción y reembolso**: Máximo 5% y de **Comisión de depositario:** Máxima 2 por mil anual del patrimonio.

4. ANÁLISIS DE LA TAE

4.1 Tasa anual equivalente.

Legalmente, se define como la equivalencia entre la suma de intereses y gastos suplidos a cargo del cliente y un tipo de interés efectivo anual pospagable. Es aquel valor que iguala el valor actual de los efectivos recibidos y entregados incluyendo las comisiones a favor de la entidad.

Con la terminología aplicada por el Banco de España tendremos:

$$\sum_{n=1}^{n} \frac{D_n}{(1+i_k)^{t_n}} = \sum_{m=1}^{m} \frac{R_m}{(1+i_k)^{t_m}}$$

Donde:

D = disposiciones.

R = reembolsos: amortización, intereses u otros gastos incluidos en el coste o rendimiento efectivo de la operación.

n = número de entregas.

m = número de reembolsos.

t_n = tiempo transcurrido desde la fecha de la equivalencia hasta la disposición n. t_m = tiempo desde la fecha de la equivalencia hasta la de reembolso m.

i_k = tanto por uno efectivo referido al periodo de tiempo elegido para expresar las t_m y los t_n en números enteros.

La Tasa Anual Equivalente se obtendrá de la expresión general de los tantos equivalentes, de acuerdo con la ley de capitalización compuesta:

$$\mathbf{TAE = (1+i_k)^k - 1}$$

La TAE es el rédito anual que iguala financieramente capitales entregados y recibidos; siendo k el número de veces que el año contiene el periodo elegido.

Es un indicador que, en forma de tanto por ciento anual, **revela el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero**, ya que incluye el interés y los gastos y comisiones bancarias.

La TAE depende de:

- ✓ El tipo de interés nominal aplicado (TIN).
- ✓ La frecuencia de pago de los intereses (m).
- ✓ El plazo de la operación (n).
- ✓ Los gastos y comisiones aplicadas en la operación.

Se utiliza como indicador de referencia para comparar diferentes préstamos.

La TAE se obtiene de la expresión general de los tantos equivalentes, de acuerdo con la ley de capitalización compuesta:

$$\mathbf{TAE = (1+TIN/m)^m - 1}$$

Siendo m el número de veces que el año contiene el periodo elegido

¿CUÁNDO SE UTILIZA LA EXPRESIÓN DADA POR EL BANCO DE ESPAÑA?

Cuando necesitamos conocer cuál es el cálculo del coste efectivo o real de nuestra operación financiera, en ese caso no nos vale tan sólo analizar el aspecto meramente financiero de la TAE. Por eso en una operación financiera deberíamos hablar realmente de tres TAE: la financiera, la del prestamista y la del prestatario.

Las características comerciales se clasifican en:

- *Unilaterales*: constituyen todos los pagos o cobros que afectan a una de las partes de la operación (gastos de tasación, registrales, notariales, impuestos y gestoría).
- *Bilaterales*: todos los pagos o cobros que afectan a ambas partes de la operación (com. Apertura, cancelación, otros gastos bancarios).

Teniendo en cuenta las características comerciales, la descripción de la expresión del Banco de España nos vendría a decir lo siguiente: el coste efectivo o real, en este caso para el prestatario, es aquella tasa anual equivalente, *ik*, que iguala en cualquier fecha los efectivos recibidos y entregados por el prestatario a lo largo de la operación.

III. La TAE.

Ejemplo:

- Importe Nominal: 90.000€
- Amortización: anual.
- TIN: 4,5%
- Plazo: 5 años
- Comisión de apertura del 0,5% sobre el nominal prestado
- Gastos iniciales de tasación: 300€
- Gastos de gestoría: 300€
- Gasto, al final de la operación: 1.200€

1º.- Calcular la cuota a pagar:

$$P = C^{*}\frac{1-(1+TIN/m)^{-n^{*}m}}{TIN/m}$$

$$90.000 = C^{*}\frac{1-(1+4{,}5\%)^{-5}}{4{,}5\%} \qquad C = 20.501{,}25\ €$$

2º.- Calcular los flujos reales a recibir y pagar:

Año	0	1	2	3	4	5
Recibo	90000					
Pago	1.050,00	20.501,25	20.501,25	20.501,25	20.501,25	21.701,25
Neto	**88.950,00**	**-20.501,25**	**-20.501,25**	**-20.501,25**	**-20.501,25**	**-21.701,25**

3º.- Calcular la TAE que iguala los valores actuales:

$$88.950 = \frac{20.501{,}25}{(1+i_k)^1} + \frac{20.501{,}25}{(1+i_k)^2} + \frac{20.501{,}25}{(1+i_k)^3} + \frac{20.501{,}25}{(1+i_k)^4} + \frac{20.501{,}25}{(1+i_k)^5} + \frac{1.200}{(1+i_k)^5}$$

resultado es **TAE 5,30%.**

III. La TAE.

➢ Ejemplo:

- Importe Nominal: 100.000€
- Amortización: al final.
- Cálculo intereses: mensual.
- TIN: 1,5%
- Plazo: 1 año
- Comisión de apertura del 0,5% sobre el nominal prestado
- Gastos iniciales de tasación: 500€
- Gastos de gestoría: 400€
- Gasto, al final de la operación: 1.000€

1º.- Calcular la cuota a pagar:

$$C = 100.000 \times \left(1 + \frac{0,015}{12}\right)^{12}$$

C = 101.510,36 €

2º.- Calcular los flujos reales a recibir y pagar:

Año	0	1
Recibo	100.000,00	
Pago	1.400,00	102.510,36
Neto	**98.600,00**	**-102.510,36**

3º.- Calcular la TAE que iguala los valores actuales:

$$98.600 = \frac{102.510,36}{(1 + TAE)}$$

(102.510,36 / 98.600) – 1 = **TAE = 3,96%**

III. La TAE.

➢ Ejemplo:

- Importe Nominal: 100.000€
- Amortización: anual.
- TIN: 1,5%
- Plazo: 1 año
- Pagos: trimestrales
- Comisión de apertura del 0,5% sobre el nominal prestado
- Gastos iniciales de tasación: 500€
- Gastos de gestoría: 400€
- Gasto, al final de la operación: 1.000€

1º.- Calcular la cuota a pagar:

$$100.000 = C \times \frac{1 - \left(1 + \frac{0,015}{4}\right)^{-4}}{\frac{0,015}{4}}$$

C = 25.234,81 €

2º.- Calcular los flujos reales a recibir y pagar:

Trimestre	0	1	2	3	4
Recibo	100.000,00				
Pago	1.400,00	25.234,81	25.234,81	25.234,81	26.234,81
Neto	**98.600,00**	**-25.234,81**	**-25.234,81**	**-25.234,81**	**-26.234,81**

3º.-Efectivo trimestral que iguala los valores actuales:

$$i_4 = 1,3377\% \Rightarrow 98.600 = \frac{25.234,81}{(1+i_4)} + \frac{25.234,81}{(1+i_4)^2} + \frac{25.234,81}{(1+i_4)^3} + \frac{26.234,81}{(1+i_4)^4}$$

4º.-TAE anual: TAE = $(1+ 1,3377\%)^4 - 1$ = **5,459%**

III. La TAE.

➢ **Ejemplos: no existiendo comisiones y gastos.** $TAE = \left(1 + \frac{TIN}{m}\right)^m - 1$

- **Depósito a un año con capitalización mensual y tipo nominal anual 1,98%.**

TAE = $(1+0{,}0198/12)^{(12)}$ -1 = 1,998%

- **Depósito a 6 meses con capitalización trimestral y tipo nominal anual 3%.**

$$(1 + i_2)^2 = \left(1 + \frac{0{,}03}{4}\right)^4 => i_2 = 1{,}5056\%$$

$$TAE = (1 + 0{,}015056)^2 - 1 = 3{,}034\%$$

- **Depósito a un año con capitalización anual y tipo nominal anual 3%.**

TAE = $(1+0{,}03/1)^{(1)}$ -1 = 3,000%

- **Depósito a 5 meses con pago de interés a vencimiento y tipo nominal anual 6%.**

$$TAE = \left(1 + \frac{0{,}06}{\frac{12}{5}}\right)^{\frac{12}{5}} - 1 = 6{,}1053\%$$

Para finalizar veamos un nuevo ejemplo.

Calculemos el **coste efectivo** de una póliza de crédito con el siguiente calendario de utilización y condiciones financieras:

- Límite: 100.000 €
- Disposiciones trimestrales: 25.000 € (se hacen el último día de cada trimestre)
- Período (meses): 3
- Base: 12
- TIN: 6%
- Comisión de disponibilidad (trimestral): 0,20%
- Comisión de apertura (inicio operación): 0,50%

Las comisiones se liquidan el primer día del trimestre siguiente en que se devengan

Paso 1.- Calcular los flujos de caja.

Los flujos de caja se reflejan en la siguiente tabla:

	Disposiciones		Comisiones				
Periodo	Acumuladas	Trimestrales	Apertura	Disponibilidad	Intereses	Amort.	Flujo Caja
Q1	25.000,0	25.000	-500,0				24.500,0
Q2	50.000,0	25.000		-150,0	-375,0		24.475,0
Q3	75.000,0	25.000		-100,0	-750,0		24.150,0
Q4	100.000,0	25.000		-50,0	-1.125,0		23.825,0
Vto.				0,0	-1.500,0	-100.000,0	-101.500,0

Paso 2.- Calcular la tasa trimestral.

$$0 = \frac{24.500}{(1+TAE_4)^1} + \frac{24.475}{(1+TAE_4)^2} + \frac{24.150}{(1+TAE_4)^3} + \frac{23.825}{(1+TAE_4)^4} + \frac{-101.500}{(1+TAE_4)^4}$$

Finalmente, usando la calculadora (o Excel), buscaremos que tasa de interés iguala el valor actual de las cantidades dispuestas al final de cada trimestre con el valor actual de pagos final que debemos hacer para cancelar la póliza. Al igualar a cero (0) esta tasa es del 1,834107%.

Paso 3.- Calcular la TAE de la póliza.

Como sabemos,

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

Por lo tanto, en nuestro caso:

$$TAE = (1+1{,}834107\%)^4 - 1 = \mathbf{7{,}54\%}$$

4.2 Comentarios al cálculo de la TAE en la nueva normativa.

La normativa establece que, con el fin de poder comparar diferentes préstamos, con condiciones diferentes de tipo de interés, comisiones, gastos, plazos y forma de amortización, es recomendable utilizar la Tasa Anual Equivalente (TAE) como indicador de referencia.

La formulación matemática y las cuestiones técnicas sobre el cálculo de la TAE, ya comentadas en el epígrafe anterior, se encuentran en el anexo I de la Directiva 2014/17/UE.

Sin embargo, conviene analizar algunas de las observaciones que la nueva normativa contiene:

a) Las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales;

b) La fecha inicial es la de la primera disposición de fondos;

c) Los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, 365/12), con independencia de que el año sea bisiesto o no;

Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

i) se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos;

ii) el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días;

iii) el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior;

d) el resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior;

Cuando la obtención del crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago se incluirán en el coste total del crédito para el consumidor.

El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado.

En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios.

Para los contratos de crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la FEIN afectará únicamente al período inicial de tipo fijo.

Por último, en los documentos que se entreguen cada vez que el prestatario pague las cuotas en lugar de la TAE figurará el coste efectivo remanente (CER), que es la TAE pero calculada teniendo en cuenta solo el tiempo de vida que le quede al préstamo y los importes que tenga que pagar durante ese tiempo.

5. ANEXO

Supuestos adicionales para calcular la TAE en la nueva normativa.

El anexo I de la citada Directiva establece las siguientes premisas para calcular la T.A.E. dependiendo en qué supuesto el consumidor se encuentre.

a) Si el contrato de crédito da al consumidor **libertad de disposición de los fondos**, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.

b) Si el contrato de crédito **dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores**, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

c) Si el contrato de crédito da al consumidor **libertad de disposición de fondos** en general, **pero impone**, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una **limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo,** se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un **período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos**, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados

durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya **convenido un tipo deudor** en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, **que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos**, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía **no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito**, se presumirá que es de **170.000,00 euros.** En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1.500,00 euros.

g) En el caso de los contratos de crédito **distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida** a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i) si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo,

ii) si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando **no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago** que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con

arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

i) los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital,

ii) los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito,

iii) los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales,

iv) el pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una **posibilidad de descubierto**, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un **préstamo puente**, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de 12 meses.

k) En el caso de un **contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente**:

i) si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles, se presumirá que el crédito se otorga por un período de 20 años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos, y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año;

ii) se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los **compromisos o garantías contingentes**, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

a) la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o

b) si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

m) En el caso de los **contratos de crédito sobre capital compartido**:

i) se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito,

ii) se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del banco central en ese momento, o el nivel de

inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0 % si los dos porcentajes anteriores son negativos.

Las entidades están obligadas a informar sobre la TAE de sus operaciones en:

- la publicidad que hagan de sus productos,
- la información precontractual que deben poner a disposición de sus clientes,
- las ofertas vinculantes, en los contratos y
- en los documentos que tienen que enviar cada vez que se pague una de las cuotas del préstamo.

En el caso de los préstamos a tipo de interés variable, no es posible conocer la evolución futura del tipo de interés. En estos casos, la expresión que utilizarán las entidades será **«TAE Variable»** y la entidad deberá indicar que esta solo tiene efectos informativos.

Para calcular la TAE de un préstamo hipotecario, la entidad debe incluir los intereses que el cliente deberá pagar, todas las comisiones, los 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. También deberá incluirse el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la prestación de tales servicios.