

# Calcule la TAE y la cuota asociada al préstamo hipotecario

La **Tasa Anual Equivalente** (TAE) representa el coste real de un préstamo en porcentaje del capital prestado e incluye, además del interés aplicado al préstamo, el plazo de la operación y otras comisiones y gastos asociados directamente al mismo que encarecen el resultado final. Hablemos de este galimatías.

- **TIN.- Es el Tipo Interés Nominal o interés nominal** es el interés "genérico" pagado por períodos distintos a un año. pero en general las operaciones financieras son siempre en interés compuesto. Por ejemplo, si se quiere contratar un depósito a 3 años con un TIN al 15% por un valor de 1000 € a los 3 años se obtendrían 150 €. Pues no! porque está haciendo un cálculo de interés simple, no compuesto. No es cierto que se obtiene un 5% anual ( $15\%/3$  años). La razón es que al finalizar el año, con un interés del 5% anual, al capital inicial se debe sumar los intereses y el resultado es 1050,00€. Por lo tanto el segundo año el capital sobre el que se calcula el interés es mayor. Por eso se inventó... la TAN y la TAE
- **TAN. Es la Tasa Anual Nominal.** Para el caso que nos ocupa sería con un interés del 5% anual, al finalizar el primer año tendríamos 1050,00 € ( $1000 \times 1,05$ ) -1,05= tanto por uno-, por tanto, al final del segundo año tendríamos 1102,50 € ( $1000 \times 1,05^2$ ) y al final del tercero 1157,63 € ( $1000 \times 1,05^3$ ) .
- **TAE. Tasa Anual Equivalente.** La TAE lo que hace es añadir a la TAN las comisiones que encarecen en nuestro caso el crédito hipotecario y anualizarlo todo para que nos permita comparar. Su contrato fija una TAE para toda la vigencia. Si el banco modifica las comisiones o añade

otras está modificando la TAE. El Banco de España fijó la TAE precisamente para ceñir los pagos a esa TAE y evitar desviaciones abusivas. Si no hay comisiones etc la TAN y la TAE coinciden.

**¿Cómo sabe que el banco está aplicando la TAE pactada?** La TAE varía respecto de la TAN sobre todo en las comisiones. Esas comisiones son aquellas que debe pagar cuando suscribió el préstamo ( le detallamos la mayoría que puede que haya pagado de todas las clases o no) :

- *GASTOS EN ORIGEN*: comisión de estudio y comisión de apertura, apertura cuenta ...
- *GASTOS PERIODICOS*: seguro de vida anual y/0 del continente, seguro de protección de impagos, comisión tarjeta de crédito obligatoria...

Ahora vamos a la letra pequeña. Necesita ser un experto financiero para saber en todo momento como le están levantando la camisa. No es el caso del común de los mortales. Si en lo largo de la vida del crédito estos gastos varían le están haciendo variar la TAE. Cómo la TAE la fijó el Banco de España para evitar abusos, ahí tiene el primer frente de guerra con la entidad financiera.

Los gastos de constitución del crédito hipotecaria restan al capital prestado, es como si se pagarán a lo largo de la vida útil (un préstamo de 100.000€ a 240 meses con 1000€ de apertura en realidad le prestan 99.000 pero devuelve 100.000+intereses). Cuando le hacen una revisión usted debería tener en cuenta que parte de esas comisiones ya la ha pagado para recalcular la TAE que le cobran.

**CÁLCULOS € A SU FAVOR:** para saber si le aplican la TAE pactada y cuantificarla>>>

Aquí nos interesa saber en todo momento si la entidad bancaria le cobra **la TAE real que fijó en su contrato**. Por ello, primero debe recuperar los recibos del préstamo hipotecario y

los otros asociados y hacer uso de la calculadora a partir de cada revisión de la cuota.

Nuestra calculadora le ayudará en el cálculo de la TAE y es de las más parecidas en resultado a la calculadora del Banco de España -BdE. Hay muchas pero dan resultados dispares. Sin querernos poner medallas, la del BdE es poco clara en los conceptos a rellenar, no aclara que son gastos periódicos y induce a confusión. Para más inri creemos que no aplica la fórmula de la TAE:

$$TAE = \left(1 + \frac{r}{f}\right)^f - 1$$

Donde  $r$  es el interés en tanto por uno y  $f$  es la frecuencia de cobros (*anual-1-, trimestral-3-, mensual-12-, etc*). Nos hemos visto obligados a incluir los dos términos en nuestra calculadora.

Para nuestra Asociación si va a reclamar por la TAE puede hacerlo a partir de los cálculos que hace la calculadora del Banco de España (viene con muy pocas explicaciones sobre las casillas a rellenar), y compararlos con nuestra calculadora. Si los resultados son parecidos ya puede ponerse a reclamar

***¡le han levantado la camisa en su entidad financiera!!!***

**préstamo al 5% y pago mensual**

$$TAE = \left(1 + \frac{0,05}{12}\right)^{12} - 1$$
$$TAE = 5,12$$

Bueno! *no es que quiera ser un experto pero quiero entender eso que dicen del interés compuesto y los cálculos de las*

