

DOSSIER · HIPOTECA

Simulación de Cuotas y Cuadro de Amortización Real

Lo que el banco te enseña frente a lo que tu dinero hace durante 30 años, euro por euro.

La cuota mensual es el dato que el banco te enseña. El cuadro de amortización es el dato que explica **a dónde va tu dinero durante 30 años**. Son cosas distintas. La cuota te dice cuánto pagas al mes. El cuadro te dice cuánto de esa cuota es tuyo (amortización de capital) y cuánto es del banco (intereses).

Este dossier te enseña a leer el segundo: para que puedas **verificar** cada cifra antes de firmar.

DOCUMENTO	OPERACIÓN
Simulación de cuotas y amortización	Préstamo hipotecario
NATURALEZA	ANCLAJE
Informativo y divulgativo	Normativa publicada en el BOE

LO QUE ESTA FÓRMULA ESCONDE

Al principio pagas casi solo intereses. El capital se amortiza al final.

En el sistema francés (el estándar en España), los primeros años de tu hipoteca alimentan al banco. Si vendes o cancelas en los primeros 8-10 años, has pagado mucho y amortizado poco. **Tu deuda apenas ha bajado.**

01 Cómo se calcula tu cuota

El sistema estándar en España es el sistema francés de amortización: cuota constante, con proporción variable entre capital e intereses.

SISTEMA FRANCÉS DE AMORTIZACIÓN

$$\text{Cuota} = C \times [i \times (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1]$$

C = capital prestado

i = tipo de interés mensual (TIN anual ÷ 12)

n = número total de cuotas (años × 12)

Lo que esta fórmula esconde: al principio pagas casi solo intereses. El capital se amortiza al final. Los primeros años de tu hipoteca son los más rentables para el banco y los menos rentables para ti.

02 La verdad del sistema francés

En una hipoteca a 30 años, la distribución típica funciona así.

Fase del préstamo	Composición de la cuota
Primeros años	La mayor parte de cada cuota son intereses
Mitad del préstamo	El reparto se equilibra
Últimos años	La mayor parte es capital

CONSECUENCIA 1 Si vendes pronto, has pagado mucho y amortizado poco

Si cancelas en los primeros 8-10 años, tu deuda con el banco apenas ha bajado. Has pagado cuotas, pero la mayor parte eran intereses.

CONSECUENCIA 2 Amortizar pronto tiene un impacto desproporcionado

Cada euro que quitas de capital en los primeros años elimina todos los intereses futuros que ese euro habría generado. **Es el momento de máximo rendimiento de una amortización anticipada.**

CONSECUENCIA 3**Alargar el plazo sube brutalmente el coste total**

El banco te ofrece "aliviarte la cuota" y en realidad te está vendiendo más intereses. Bajar la cuota alargando el plazo es la operación más cara que puedes aceptar.

03 Amortizar: cuota o plazo

Cuando amortizas anticipadamente, eliges entre dos opciones. La decisión depende de tu situación, no de lo que te sugiera el banco.

Opción	Qué consigues	Coste total
Reducir cuota	Pagas menos cada mes. Sigues igual de años.	Más intereses
Reducir plazo	Pagas lo mismo cada mes. Terminas antes.	Menos intereses

LA REGLA MATEMÁTICA**Reducir plazo ahorra más intereses. Siempre.**

Si tu problema es de tesorería, reducir cuota es la opción correcta aunque cueste más. Pero es una decisión informada, no la que el banco elige por ti.

Algunos bancos aplican por defecto la reducción de cuota si no especificas lo contrario.

Especifícalo por escrito.

04 Tu derecho a amortizar anticipadamente

Lo regula el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (LCCI).

ARTÍCULO 23 LCCI (LEY 5/2019)

Tienes derecho a reembolsar anticipadamente, total o parcialmente, **en cualquier momento** antes del vencimiento. El banco puede cobrar una compensación, pero solo si ha sufrido pérdida financiera, y con límites legales máximos que dependen de si el tipo es fijo o variable y del momento en que amortices. La compensación nunca puede superar la pérdida financiera real del prestamista.

ACCIÓN**Verifica en tu FEIN y en tu escritura**

Qué compensación exacta se pactó y en qué franja temporal. Es una de las cláusulas que más varía entre entidades y una de las que menos se lee.

05 Fijo, variable o mixto: lo que cambia tu cuadro

TIPO FIJO Certeza a cambio de un tipo inicial más alto

Tu cuadro de amortización es definitivo desde el día 1. Sabes exactamente cuánto pagarás en total.

TIPO VARIABLE El cuadro que te dan el día de la firma es una hipótesis

Tu cuadro se recalcula en cada revisión (normalmente anual o semestral) según el índice de referencia (habitualmente Euribor) más el diferencial pactado. **No es una previsión: es una foto del momento.**

TIPO MIXTO El riesgo no desaparece: se aplaza

Fijo durante un periodo inicial, variable después.

ARTÍCULO 8 LCCI (LEY 5/2019) · TRANSPARENCIA

La normativa obliga a informar de la TAE. En un préstamo variable, pide además el escenario de subida de tipos. Tienes derecho a saber cuál sería tu cuota si el índice sube.

06 Los cinco errores que vemos una y otra vez

En más de 640 operaciones auditadas, estos cinco se repiten en la mayoría.

1 Comparar cuotas en lugar de comparar TAE

Una cuota baja con plazo largo cuesta mucho más. La TAE incluye comisiones y gastos. La cuota no.

2 No pedir el cuadro de amortización completo antes de firmar

Es tu contrato. Pídelo. **Analiza** cuánto es capital y cuánto es interés en cada tramo.

3 Aceptar el plazo que propone el banco

El plazo lo eliges tú dentro de lo que te aprueben. Cada año adicional son miles de euros más en intereses.

4 Ignorar la cláusula de amortización anticipada

Es la cláusula que usarás si mejora tu situación. Si no la has leído, no sabes cuánto te costará ejercer tu derecho.

5 No simular el escenario de subida de tipos en variable

El Euribor ha estado en negativo y ha estado por encima del 4 %. Ambas cosas en la última década. Si no sabes qué pasa con tu cuota en los dos escenarios, no has hecho los deberes.

07 El checklist antes de firmar

Antes de que salga un solo euro de tu cuenta.

- ☐ Tengo el cuadro de amortización completo, no solo la cuota.
- ☐ Sé cuánto pagaré en intereses **en total** durante toda la vida del préstamo.
- ☐ He comparado al menos 3 ofertas por TAE, no por cuota.
- ☐ Sé qué compensación por amortización anticipada se me aplica y en qué años.
- ☐ Si es variable: he simulado la cuota con el índice 2 y 4 puntos por encima del actual.
- ☐ Sé si al amortizar se reduce cuota o plazo por defecto, y lo he especificado.
- ☐ He recibido la FEIN y he respetado los 10 días de reflexión (**artículo 14 LCCI**).

Si alguna casilla queda vacía, no firmes todavía. Los 10 días del artículo 14 de la LCCI existen para esto: para que leas, compares y preguntes antes de que sea irreversible.

08 Qué hacemos nosotros

Somos el único profesional de la operación que no cobra comisión de nadie

Ni del banco, ni del bróker, ni de la inmobiliaria. Nuestro único incentivo es que tú no pierdas dinero.

Auditamos las **dos** operaciones: la **inmobiliaria** (compraventa) y la **hipotecaria** (préstamo).

Estudio de Viabilidad	Valor 295 €
-----------------------	-------------

Hipoteca Segura	Valor 890 €
-----------------	-------------

Evento Vital	Valor 1.990 €
--------------	---------------

WhatsApp: +34 670 732 504 **Email:** info@arcosyasociados.com

AVISO LEGAL

Este documento tiene finalidad informativa y divulgativa. No constituye asesoramiento jurídico, financiero ni fiscal personalizado, ni sustituye el análisis de un profesional sobre tu caso concreto. Las simulaciones son estimaciones basadas en los datos introducidos y no constituyen oferta vinculante de ninguna entidad.

Los preceptos citados están vigentes a la fecha de elaboración y pueden variar por modificación normativa: **verifica siempre la norma aplicable en el momento de tu operación**. Las referencias legales remiten a normas publicadas en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es). Marisa Arcos no ejerce la abogacía; el contenido legal se cita a título informativo.

Arcos & Asociados · Tratamiento de datos conforme al RGPD y la LOPDGDD · Responsabilidad Civil contratada.

ANTIGUO REGISTRO Bde D471

LEY 5/2019

LCCI ICI/19/1191

API 12.322

RC + LOPD