

Qué es... Consolidación de deudas

Al coste del hipotecario

ÁNGEL BOUZAS

La consolidación de deudas o reunificación de préstamos consiste en unificar en un préstamo hipotecario todos los créditos que se tienen, tanto hipotecarios como de consumo o personales, para obtener las mejores condiciones de financiación. De esta forma, se paga una sola cuota, que siempre será más baja.

Este descenso de la cuota a pagar, se debe principalmente a que los intereses de los préstamos hipotecarios son mucho más bajos —casi nunca más de un 3 o 4%— que los de un crédito personal o al consumo —entre un 17% y un 24%— y que la duración de una hipoteca es mayor que la de un préstamo personal.

La reestructuración incluye, casi siempre, la modificación de los plazos de vencimiento, eliminando así la acumulación de deudas a corto plazo y convirtiéndolas en deudas consolidadas a largo plazo. Supone, igualmente, la modificación en los intere-

rá la hipoteca y tramitará el nuevo crédito hipotecario con las mejores condiciones que se hayan conseguido en función del perfil económico del cliente. Posteriormente, una vez realizados todos los trámites, el banco o caja confirmará todas las deudas pendientes a través de una notaría que expedirá los talones para liquidar dichas deudas.

Comportamiento anómalo

En el mercado de los asesores financieros, existe una gran disparidad de comportamientos y soluciones, en parte, propiciadas por la falta de regulación. Esto motiva que en determinadas ocasiones se puedan producir comportamientos anómalos tales como la solicitud de cantidades por anticipado, de compromisos de pagos posteriores e incluso abusos en el porcentaje de comisión del asesor. El usuario debe saber que en ningún caso está obligado a pagar por adelantado y que las comisiones del asesor no deberían sobrepasar el 3% del total de la operación.

Este producto está asocia-

Reestructuración de la deuda. Caso práctico

	Capital por amortizar (euros)	Plazo	Tipo de Interés (%)	Cuota al mes (euros)
Antes de reunificación				
Hipoteca vivienda	180.000	25 años	3,15%	822
Personal compra vehículo	15.000	8 años	6,00%	236
Personal reforma	14.000	10 años	5,50%	250
Personal compra vehículo 2	9.000	5 años	7,00%	237
Personal liquidez	2.400	3 años	24%	118
Personal compra muebles	3.700	4 años	9%	134
TOTAL	204.100			1.807
Después de la reunificación				
SOLUCIÓN	204.100	25 años	3,25%	1.114

Fuente: Freedom Finance

EL PAÍS

La reestructuración suele incluir la modificación de los plazos de vencimiento

ses y otras cláusulas semejantes, así como el cambio en los importes anuales a pagar, de modo que éstos resulten más claros y controlables al tratarse de una sola cuota.

El procedimiento es el siguiente. Teniendo en cuenta la revalorización anual al alza de las viviendas en nuestro país, el precio de una casa hace cinco años es mucho mayor ahora, por lo que es factible solicitar al banco o caja que amplie la hipoteca para incluir en ella el conjunto de las deudas contraídas. El proceso suele hacerse a través de asesores financieros para que la negociación de las nuevas condiciones de la hipoteca se pueda realizar con el mayor número de entidades bancarias posibles hasta dar con aquella que ofrezca las mejores condiciones para la operación. Algunos bancos, todavía pocos, y sólo si se les solicita, ofrecen este servicio a sus clientes en caso de necesidad de liquidez.

Aceptada la operación por el banco, el cliente, a través del asesor financiero, cancela-

do a un perfil de cliente tipo. Este cliente tiene una hipoteca y algún crédito personal abierto, por los que le pueden cobrar hasta un 20% TAE de interés. Hablamos de entre cuatro y seis millones de personas susceptibles de necesitar este servicio ante las dificultades de llegar a fin de mes o simplemente para pagar menos intereses al banco.

En la actualidad esta operación está más asociada al asesoramiento financiero que a la banca en sí, debido a que los asesores pueden ofrecer al cliente las mejores soluciones del mercado, mientras que el banco sólo puede ofrecer sus propios productos. Sin embargo, si bien hace dos años la consolidación de deudas era un término tabú dentro de la banca, el descenso de las hipotecas de primera vivienda y, en especial, el constante endeudamiento de los españoles, ha hecho que este producto se convierta en una novedad financiera.

Ángel Bouzas es Consejero Director General de Freedom Finance.