

GLOSARIO TIPOS VARIABLES DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS

Términos	Definiciones
Límite superior de tipos (CAP de tipos)	Tipo de interés máximo aplicable a un préstamo cuando así esté previsto en el contrato de préstamo. Dicho máximo se fija o en función de un valor determinado (5,20% por ejemplo), o por una fórmula tal como “tipo de referencia o índice + parte fija” (tipo de partida + 2% por ejemplo). Las condiciones de este tipo máximo vienen establecidas en el contrato de préstamo y pueden incluir igualmente un límite inferior de tipos (“floor” o “tipo suelo”) limitador de las posibles variaciones a la baja de los tipos de interés. Con la combinación de un tipo máximo y un tipo mínimo se obtiene un intervalo de evolución del tipo de interés.
Capital financiado	Importe concedido por el prestamista. El capital puede ser puesto a disposición en una o más veces.
Capital pendiente de reembolso	Capital pendiente de reembolsar por el prestatario en un momento dado. Sirve de base para el cálculo de los intereses de la próxima cuota de amortización. En un contrato de tipo variable, el prestamista está obligado a informar una vez al año al prestatario del importe de capital pendiente de reembolsar.
Coste total del préstamo inmobiliario	Suma de intereses y gastos ligados a la concesión del préstamo (en función de los casos: gastos de dossier, de seguro, de intermediación, de constitución de garantías...). Teniendo en cuenta la naturaleza del préstamo a tipo variable, el coste total del mismo será dado a título indicativo en función de la información disponible en el momento de concesión del préstamo.
Periodo de carencia de capital	Plazo durante el cual el prestatario no reembolsa capital. Sólo se reembolsan los intereses del préstamo. Las primas del seguro normalmente se perciben en este periodo de carencia de capital.
Periodo de carencia de capital e intereses	Plazo durante el cual el prestatario no reembolsa ni capital ni intereses. Los intereses se añadirán al capital pendiente de pago. Únicamente las primas del seguro se perciben en general en este periodo de carencia total.
Duración del préstamo	La duración del préstamo está determinada en el contrato y puede ser fija o variable. En general, la modificación de la duración puede ser debida o bien a la revisión de los tipos de interés, o bien a un aplazamiento o a la modulación voluntaria del vencimiento del préstamo a petición del prestatario (<i>dicha petición deberá ser aprobada por el prestamista</i>).
Índice	Índice de referencia ligado a los mercados financieros (Euribor o Tibeur, Libor, TEC por ejemplo) en función del cual se calcula la revisión del tipo de interés del préstamo. El valor del índice, o su evolución en el momento de revisión del tipo fijado en el contrato, sirve de base para el cálculo del nuevo tipo de interés. A este índice se le añade un margen de revisión para obtener el nuevo tipo de interés del préstamo. Para el cálculo del tipo de interés se pueden utilizar varios índices.
Margen de revisión (o parte fija)	La revisión del tipo variable puede comprender una cantidad fija de interés a añadir al tipo de referencia o índice. En este caso se habla de margen de revisión o de parte fija (ejemplo, “índice de referencia” + 2%). Estos elementos están definidos en el contrato de préstamo y en la cláusula sobre la revisión de los tipos. (cf. “Índice”)
Importe pendiente	Cantidad debida por el prestatario en virtud de un préstamo en un momento dado. Dicha cantidad está compuesta principalmente por el capital pendiente de reembolso, intereses diferidos o aplazados (en caso de carencia de capital e intereses) y otros gastos ligados al préstamo (como por ejemplo las cuotas de seguro).
Información sobre la revisión de los tipos	Documento adjunto al contrato de préstamo, dónde se precisan las condiciones y las modalidades de variación del tipo de interés.
Opción de cambio a tipo fijo	Posibilidad ofrecida al cliente, en ciertos contratos de préstamo de tipo variable, para cambiar definitivamente a un tipo de interés fijo. Las condiciones y las modalidades de esta

	opción son establecidas en el momento de la solicitud del préstamo y detalladas en el contrato de préstamo.
Cuota máxima	Cantidad máxima de cuota que no podrá ser sobrepasada como consecuencia de una subida de los tipos de interés. Las condiciones de limitación de la cuota (importe y duración) son establecidas en el contrato de préstamo.
Límite de tipos (Floor de tipos)	Tipo mínimo previsto en el contrato de préstamo en caso de bajada de los tipos. Este límite inferior de tipos suelo generalmente está asociado a un tipo máximo o un <i>cap</i> de tipo. La combinación de un límite inferior de tipo y un límite superior de tipo da lugar a un intervalo de variación de tipos.
Revisión del tipo	Modificación al alza o a la baja del tipo de interés previsto en el contrato de préstamo. El prestatario es informado periódicamente por el prestamista del nuevo tipo de interés aplicable y de su impacto en la fecha de vencimiento, duración y capital pendiente de reembolsar.
Límite de revisión	Variación mínima prevista en el contrato de préstamo, a partir de la cual el tipo de interés se verá modificado. Por debajo de ese límite, el tipo de interés del préstamo permanece invariable.
Simulador variación de tipos	Documento informativo entregado al prestatario en el momento de solicitud del préstamo o documento personalizado que se adjunta al contrato de préstamo. En él se detallan varias hipótesis de variación al alza y a la baja de los tipos de interés y su impacto en la fecha de vencimiento, duración y coste total del crédito.
Tipo con “techo”	Tipo de interés limitado ante una tendencia alcista de los tipos (ver <i>límite superior de tipos</i>).
Tipo acotado	Un préstamo con un “tipo acotado” es un préstamo de tipo variable definido en el <i>compromiso de las entidades de crédito del 22 de mayo 2008</i> y destinado a la adquisición de la vivienda habitual del prestatario. El tipo comprende: <ul style="list-style-type: none"> o bien un límite superior de tipo donde el máximo es igual al tipo de partida +3% (en el caso de tratarse de un “<i>prêt à l’accession sociale</i>” –PAS- dicho tipo el máximo es igual al tipo de partida +2% durante los diez primeros años), o bien un límite de los plazos y de la duración del préstamo. La variación de la mensualidad está limitada a la variación de la inflación y el aumento de la duración está limitado según el caso, a 5 años o al 20% respecto a la duración inicial.
Tipo limitado	Ver <i>Límite superior de tipos (CAP de tipos)</i>
Tipo suelo	Ver <i>Límite inferior de tipos (Floor de tipos)</i>
Tipo variable o revisable	Tipo que puede evolucionar tanto al alza como a la baja, durante la duración del préstamo, según las condiciones previstas en el contrato. La evolución del tipo depende de la variación de uno o varios índices y puede ser mensual, trimestral, anual o plurianual. El préstamo a tipo variable puede comprender un periodo de tipo fijo y ciertos límites de variación.
TEG (Tipo Efectivo Global)	Tipo que integra, además de los intereses, el total de gastos obligatorios para la obtención del préstamo y que son conocidos o estimados, y comprenden: <ul style="list-style-type: none"> los gastos de constitución del préstamo, las primas de seguro obligatorio, y los gastos adicionales de constitución de garantías. <p>En Francia, el TEG no puede ser superior al tipo de usura. Para un préstamo de tipo variable, el TEG reflejado en el contrato es dado a título indicativo en función de la información disponible en el momento de la constitución del préstamo.</p>