

A tener Muy en cuenta:

Condiciones generales más comunes de las entidades de crédito bancario sobre Reunificación de Préstamos:

### Reunificación de préstamos:

Consiste básicamente en la agrupación de distintos préstamos en un préstamo único, generalmente dentro de la hipoteca de la vivienda, lo que permite reducir la cuota mensual del préstamo global. Esto genera grandes beneficios a las entidades financieras y bancarias por lo que se le ha dado un mayor publicidad a este tipo de productos.

Son muchas las entidades que los ofrecen y suele articularse en base a la existencia de un préstamo hipotecario que coexiste con otros tipos de préstamos personales y otras formas de crédito: tarjetas de crédito, pagos aplazados, tarjetas de compras.

El procedimiento consiste en establecer una nueva hipoteca, llamada a veces segunda hipoteca, y cuyo monto debe ser suficiente para cancelar la primera hipoteca y asegurar un capital disponible para cubrir el resto de pagos que se pretenden englobar. La ventaja de este tipo de operativa es que los intereses serán mucho menores, que si se acude a un préstamo personal. La desventaja: los gastos a cubrir.

Es conveniente efectuar un buen estudio económico de la situación financiera personal antes de pensar en una refinanciación. Una alternativa interesante es negociar con la entidad bancaria con la que ya se tiene un préstamo hipotecario, la reducción de las cuotas ampliando tal vez los plazos pendientes. Es aconsejable siempre antes de optar por una refinanciación preguntar y tener constancia por escrito de todos los gastos, comisiones, pagos e impuestos que devengaría una refinanciación.

Atención: Ojo con los servicios de reunificación de deudas. Créditos Economía "Ahora, si tienes una hipoteca, podrás unificar tus créditos en uno solo y ahorrar con ello más de la mitad de lo que ahora pagas. Así puedes aprovechar para realizar la reforma que tienes pensada, comprar los muebles, cambiar el coche o, por qué no, construirte una piscina".

Éste es un anuncio más de los que publicitan el servicio de reunificación de todas las deudas en un préstamo único, una práctica cada vez más utilizada.

La mayor popularidad de estos servicios ha hecho que el Banco de España recomiende a los usuarios que antes de acometer esta operación se fijen detenidamente en todos los detalles y no únicamente en el tipo de interés que tendrán que pagar.

Esta operativa, últimamente muy publicitada por empresas no bancarias pero que llevan años ofreciendo los bancos tradicionales, permite unir en un único crédito desde la cuota de la hipoteca a la deuda de una tarjeta, pasando por el préstamo del coche o algún otro préstamo personal.

Para conseguirlo, se suele ampliar la hipoteca ya existente o abrir una nueva, con lo que se pasa a tener una sola cuota, que suele ser inferior a lo que se abonaba antes por todas las deudas. A cambio, el periodo a pagar se amplía.

Ante la proliferación de anuncios publicitarios sobre esta práctica, el Banco de España ha pedido a los usuarios en su Portal del Cliente Bancario, que al analizar esta operación no miren "sólo la diferencia de tipos de interés entre los préstamos antiguos y el nuevo, sino también el plazo durante el cual se va a estar pagando y los gastos totales de la operación".

El supervisor recuerda que estas operaciones tienen costes de tramitación y formalización; los créditos que se cancelan suelen aplicar comisiones o penalizaciones por pago anticipado; las modificaciones en las hipotecas acarrear gastos de notario, registro e impuestos, y la apertura de una nueva conlleva otras comisiones y desembolsos.

Además, si se acude a una empresa no bancaria, que son las que más publicidad están haciendo en los últimos meses, el servicio de intermediación tendrá un coste que, normalmente, será a cargo del cliente.

Ante todos los gastos que puede conllevar la operación, el Banco de España insiste en que "es conveniente solicitar información detallada de los costes que conllevaría la operación solicitada".

### **Condiciones Habituales a cumplir para optar a Reunificar sus actuales deudas.**

Si decide contratar nuestros servicios de intermediación a través de las entidades de crédito bancarias habituales con las que trabajamos a nivel nacional, adelante, estamos a su servicio incondicional para realizar todo lo que este de nuestra mano y poder tramitar su solicitud con éxito, en el menor tiempo posible. Es por ello que le **informamos de los parámetros mas habituales que nos marcan todas las entidades de crédito tanto bancarias como cajas de ahorro.**

Si su perfil supera los ratios permitidos por las entidades bancarias, no nos aceptarían la operación.

### **Todas las solicitudes de Reunificación van vinculadas a un préstamo hipotecario. Titular/es Hipotecarios.**

Porcentaje de endeudamiento máximo permitido **35%**, sobre los Ingresos netos mensuales. En caso de grandes ingresos mensuales nos permiten un ratio de endeudamiento máximo hasta el **40% sobre los ingresos netos mensuales, incluido en estos porcentajes la nueva cuota a pagar.**

Los plazos habituales de amortización varían de **5 a 30 años**, ampliando en raras ocasiones y alguna entidad en concreto hasta **40 años el plazo máximo de amortización del crédito o préstamo Hipotecario.** Dependiendo de la edad del solicitante.

Disponer de una **vida laboral continuada** y fuera de sectores que las entidades bancarias entienden de alto riesgo como pueden ser la construcción o el transporte. La misma seguridad les ofrece los contratos eventuales o de fin de obra.

**No estar incluido en ningún listado de morosidad**, es vital para optar al crédito bancario, en el caso de estarlo pónganse en contacto con nosotros y le informaremos rápidamente del importe y la empresa que le reclama la deuda, en el caso de haber liquidado su deuda en Asnef, pero aún continua

incluido pónganse igualmente en contacto con nosotros y en un **plazo máximo de 10 días desde que enviamos la documentación que nos solicitan le podemos garantizar que quedara borrado de cualquier rastro del Asnef, y entonces será el momento de tramitar su solicitud.**

Disponer de una buena vida crediticia es otro apunte que van a tener en cuenta las entidades bancarias, a la hora de solicitar un préstamo bancario debemos de haber hecho cura de un periodo no inferior a seis meses de buenos apuntes bancarios en los **extractos**, sin tener **descubiertos ni recibos de primer nivel devueltos.**

Con todos estos requisitos podemos ir a solicitar un préstamo hipotecario, el cual hay que reconocer que es el que mejores condiciones tanto en % de interés aplicable sobre el capital prestado, como en los plazos de amortización nos ofrece, ante cualquier otro medio que podamos ofrecerle de financiación.

Aunque esto ya es una opinión mía, **como prestamista particular que soy**, y encantado estoy de serlo, es que poco se mojan los pies para coger peces, y cuando digo esto me refiero a los bancos y cajas, que bajo la cautela de papa central les ofrece dinero a una cuarta parte de lo que lo prestan, y dando la sensación de que los deberes ya los hicieron en años anteriores, hoy endurecen de forma insólita las condiciones para acceder al crédito, cuando estas mismas entidades ofrecían como si no hubiese que devolver el dinero a personas y empresas que cuando realmente les ha hecho falta, han tenido que cerrar, despidiendo a sus equipos por falta del apoyo financiero que les ofrecieron unas entidades, que hoy parece ser no están por la labor, de hacer su trabajo.

Autor: D. Montes Membrives, Director de Aracat Crédito Real®.