

Elements del finançament

Quins són els elements que formen una operació de finançament? Els detallem a continuació:

| ELEMENT | DEFINICIÓ |
|-----------------------------------|--|
| 1. Quantitat a sol·licitar | És la quantitat per la qual s'otorga el préstec. S'obté mitjançant acord entre les parts, en funció de la capacitat de pagament i del valor de la garantia. |
| 2. Tipus d'interès | És la taxa d'interès que s'aplica al capital del préstec. Pot ser fix o variable. |
| 3. Termini | És el període que disposa el client per retornar el préstec. Pot ser curt, mitjà o a llarg termini. |
| 4. Quotes | Són els imports periòdics a abonar. Si el termini és més llarg, la quota a pagar serà menor. El més utilitzat és el que es paga la mateixa quantitat tots els períodes (mètode francès). |
| 5. Comissions | És el preu que es paga per cada servei prestat al client pels previstos en el contracte. Per exemple: comissions d'estudi, d'obertura, d'amortització anticipada... |
| 6. Taxa Anual Equivalent | Representa el cost real anual del préstec ja que a més d'incloure el tipus d'interès nominal, també inclou totes les comissions. |

Altres elements a tindre en compte:

7. Assegurances

- Són les diferents **cobertures** que es poden adquirir per a la cancel·lació del saldo degut.
- No és obligatori, però l'entitat financera pot imposar-los com una condició per poder gaudir de certs beneficis.
- L'únic segur obligatori, en el cas de les hipoteques sobre habitatges, és el **segur d'incendis**, que no necessàriament ha de subscriure's a través de l'entitat concedent del préstec.



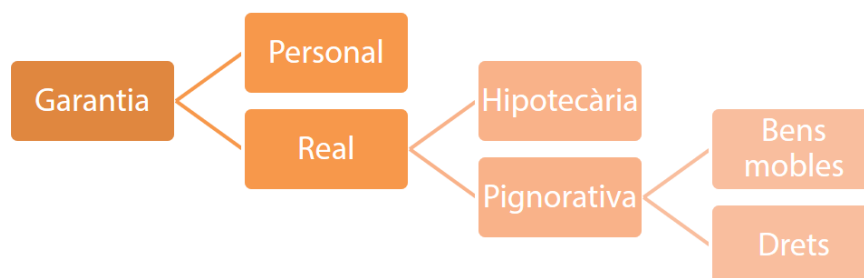
8. Garanties

- És el "per si de cas" no pots pagar.
- Es tracta de qualsevol bé (tangibles o intangibles) que lliura el prestatari al banc per assegurar-li la **recuperació dels diners prestats**.
- Podem diferenciar dos tipus de garanties:
 - **Personals:** el prestatari respon amb el conjunt de **tot el seu patrimoni**, és a dir, respon amb tots els seus béns presents i futurs.
 - **Reals**
 - Són les corresponents a **béns tangibles**.
 - Existeixen dos grups de garanties reals:

a) Hipotecària: Es realitzen sobre un bé immoble i els béns habituals que se solen utilitzar ordenats de major a menor garantia:

- Habitatge habitual
- Segona residència
- Habitatge en construcció
- Immobles de negoci: locals de comercials i oficines
- Naus
- Pàrquings
- Sol urbanitzable
- Sòl rústic

b) Pignorativa o en prenda: Pot utilitzar-se com a garantia un bé moble (existències, mobiliari, maquinària...) o drets (saldo en comptes corrents, dipòsits a termini, accions, fons d'inversió...).



9. Aval

- Es tracta de la persona que es **compromet a retornar** el préstec en cas que el deutor principal no puga complir amb els pagaments.
- L'avalista assumeix la **mateixa responsabilitat** que el prestatari



10. Parts contractants

- Són les persones que formen part del procés de finançament, que són el prestador, el prestatari i l'avalista.

a) Prestador: qui **presta** els diners (normalment l'entitat financera).

b) Prestatari: és la persona física o jurídica **que rep** els diners del prestador (l'entitat financera).

c) Avalista: persona que **es compromet a retornar** el préstec en cas de que no ho faja el prestatari.



11. Carència:

- Es tracta d'un període en la vida d'una operació de finançament en la qual **no s'abona gens** en concepte de quota, o pot ser que solament s'abonen els interessos i gens respecte a l'amortització del préstec.
- Simplement es tracta **d'ajornar temporalment** el pagament del deute.
- Finalment **s'acabarà pagant més**, ja que s'ajorna el deute.

12. Despeses

- Són els **costos** relacionats amb la otorgació del préstec els quals han de ser assumits pel comprador.
- Els més freqüents són els següents:
 - a) Per la **taxació** del bé donat en garantia.
 - b) Els necessaris per a la verificació de la existència d'altres càrregues mitjançant consulta al **Registre de la Propietat**.
 - c) Els **honoraris notarians**, sempre que el notari intervinga en la formalització.
 - d) Els **honoraris registrals**, quan intervinga el Registrador de la Propietat, per inscriure la propietat del bé adquirit, o la constitució de la hipoteca.
 - e) Les despeses per les **gestions** que un tercer desenvolupe per compte del prestatari, com per exemple despeses de gestoria o d'assegurances.
 - f) Les despeses per **impostos** com per exemple l'Impost d'Actes Jurídics Documentats.