

# SIMULADOR CLÁUSULA SUELO

ENERO 2017





## 1. VERSIÓN EXCEL

La herramienta de simulación de la cláusula suelo está disponible en la siguiente URL:  
<http://www.easp.es/clausulasuelo/>



**Simulador Cláusula Suelo**

Simula tu **hipoteca** sin **cláusula suelo**.

Descargar el simulador

XLS

Si no dispones de Excel 2007 o superior, te ofrecemos otra opción:

PDF

↓

Para su uso en el software de Microsoft Excel a partir de la versión 2007, se necesitarán una serie de datos especificados en la web.

## Qué necesito para utilizar el Simulador Cláusula Suelo

El simulador es una herramienta de escritorio, es decir se maneja en tu ordenador, tienes que descargarla y abrirla. Necesitarás tener Excel de Microsoft Office 2007 o posterior, también puedes usarla en algunos paquetes ofimáticos gratuitos.

Debes tener una hipoteca cuyo índice de referencia sea Euríbor.

Necesitarás las escrituras de tu hipoteca y tendrás que buscar los siguientes datos:

- 1. Fecha de la firma de la hipoteca, mes y año.
- 2. Número de años de la hipoteca, será el número de años en que se abonaría del préstamo hipotecario.
- 3. Interés fijo primeros meses (%), si existe es el interés que se aplica durante un tiempo inicial.
- 4. Número de meses interés fijo (número de meses), será el número de meses en que se aplica el interés fijo si existe. El simulador está preparado para 0, 3, 5, 6 y 12 meses.
- 5. Diferencial (%), es el diferencial asociado al Euríbor.
- 6. Capital inicial, es el importe solicitado a la entidad financiera.
- 7. Diferencial del mes euríbor. Cada cierto tiempo el euríbor que se aplica a tu hipoteca se actualiza, suele ser cada 6 meses o al año, para hacer esto se coge el valor del Euríbor pero no el del mes en que se hace la actualización (ya que no está disponible aún), sino del mes anterior o anteriores. Será 1 mes, 2 meses, 3 meses ...
- 8. Suelo (%), es la cláusula suelo según la definición que hemos dado anteriormente.
- 9. Periodo de revisión (meses). Cada cierto tiempo el euríbor que se aplica a tu hipoteca se actualiza, suele ser cada 6 o 12 meses.

 Escuela Andaluza de Salud Pública CONSEJERÍA DE SALUD		<b>Simulador Cláusula Suelo</b> <b>JUNTA DE ANDALUCÍA</b>	
<b>MES Y AÑO ACTUAL (mes/año)</b> <b>enero-17</b>			
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>			
<b>FECIA FIRMA DE LA HIPOTECA (MES Y AÑO)</b> FECIA DE LA PRIMERA CUOTA (mes/año) NÚMERO DE AÑOS DE LA HIPOTECA INTERÉS FIJO PRIMEROS MESES (%) NÚMERO DE MESES INTERÉS FIJO (nº meses) DIFERENCIAL (%) CAPITAL INICIAL TIPO DE INTERÉS DIFERENCIAL DEL MES EURIBOR SUELDO (%) PERÍODO DE REVISIÓN (MESES)		<b>Hasta la fecha se ha pagado un total de 0,00 €, cuando la cantidad debería de haber sido de 0,00 €. Por tanto se ha pagado un total de 0,00 €, cuando la cantidad debería de haber sido de 0,00 €.</b> <b>Desde la firma de la hipoteca en enero-00 , un total de 0 mensualidades han estado afectadas por la aplicación de la cláusula suelo, ya que la suma del euríbor más el diferencial que se firmó era inferior a ese porcentaje cuando se producía la revisión de tu hipoteca.</b> <b>Para realizar todos los cálculos de esta simulación se ha utilizado el sistema de amortización frances que es el mayoritariamente utilizado para los préstamos hipotecarios y como serie de euríbor mensual la fuente es IBE. Tipos de Interés legales, del mercado hipotecario y del mercado financiero. Mercado Intertibancario / EURIBOR / A 1 año.</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>			
<b>TOTAL CUOTA MENSUAL CON SUELLO</b> <b>0,00 €</b> <b>CON CLÁUSULA SUELO</b>			
<b>TOTAL CUOTA MENSUAL SIN SUELLO</b> <b>0,00 €</b> <b>SIN CLÁUSULA SUELO</b>			
<b>0,00 €</b> <b>POSIBLE DEUDA</b>			
<b>Fecha</b> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 8010 8011 8012 8013 8014 8015 8016 8017 8018 8019 8020 8021 8022 8023 8024 8025 8026 8027 8028 8029 8030 8031 8032 8033 8034 8035 8036 8037 8038 8039 8040 8041 8042 8043 8044 8045 8046 8047 8048 8049 8050 8051 8052 8053 8054 8055 8056 8057 8058 8059 8060 8061 8062 8063 8064 8065 8066 8067 8068 8069 8070 8071 8072 8073 8074 8075 8076 8077 8078 8079 8080 8081 8082 8083 8084 8085 8086 8087 8088 8089 8090 8091 8092 8093 8094 8095 8096 8097 8098 8099 80100 80101 80102 80103 80104 80105 80106 80107 80108 80109 80110 80111 80112 80113 80114 80115 80116 80117 80118 80119 80120 80121 80122 80123 80124 80125 80126 80127 80128 80129 80130 80131 80132 80133 80134 80135 80136 80137 80138 80139 80140 80141 80142 80143 80144 80145 80146 80147 80148 80149 80150 80151 80152 80153 80154 80155 80156 80157 80158 80159 80160 80161 80162 80163 80164 80165 80166 80167 80168 80169 80170 80171 80172 80173 80174 80175 80176 80177 80178 80179 80180 80181 80182 80183 80184 80185 80186 80187 80188 80189 80190 80191 80192 80193 80194 80195 80196 80197 80198 80199 80200 80201 80202 80203 80204 80205 80206 80207 80208 80209 80210 80211 80212 80213 80214 80215 80216 80217 80218 80219 80220 80221 80222 80223 80224 80225 80226 80227 80228 80229 80230 80231 80232 80233 80234 80235 80236 80237 80238 80239 80240 80241 80242 80243 80244 80245 80246 80247 80248 80249 80250 80251 80252 80253 80254 80255 80256 80257 80258 80259 80260 80261 80262 80263 80264 80265 80266 80267 80268 80269 80270 80271 80272 80273 80274 80275 80276 80277 80278 80279 80280 80281 80282 80283 80284 80285 80286 80287 80288 80289 80290 80291 80292 80293 80294 80295 80296 80297 80298 80299 80300 80301 80302 80303 80304 80305 80306 80307 80308 80309 80310 80311 80312 80313 80314 80315 80316 80317 80318 80319 80320 80321 80322 80323 80324 80325 80326 80327 80328 80329 80330 80331 80332 80333 80334 80335 80336 80337 80338 80339 80340 80341 80342 80343 80344 80345 80346 80347 80348 80349 80350 80351 80352 80353 80354 80355 80356 80357 80358 80359 80360 80361 80362 80363 80364 80365 80366 80367 80368 80369 80370 80371 80372 80373 80374 80375 80376 80377 80378 80379 80380 80381 80382 80383 80384 80385 80386 80387 80388 80389 80390 80391 80392 80393 80394 80395 80396 80397 80398 80399 80400 80401 80402 80403 80404 80405 80406 80407 80408 80409 80410 80411 80412 80413 80414 80415 80416 80417 80418 80419 80420 80421 80422 80423 80424 80425 80426 80427 80428 80429 80430 80431 80432 80433 80434 80435 80436 80437 80438 80439 80440 80441 80442 80443 80444 80445 80446 80447 80448 80449 80450 80451 80452 80453 80454 80455 80456 80457 80458 80459 80460 80461 80462 80463 80464 80465 80466 80467 80468 80469 80470 			

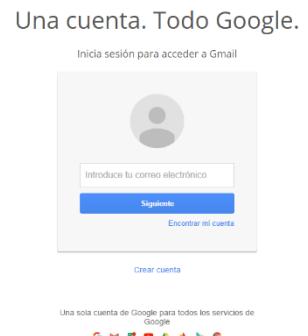
## 2. USO EN GOOGLE DRIVE

Como alternativa a Microsoft Excel, puede usarse la hoja de cálculo de Google Drive de uso gratuito. Para ello solo hay que disponer de una cuenta de Google/Gmail.

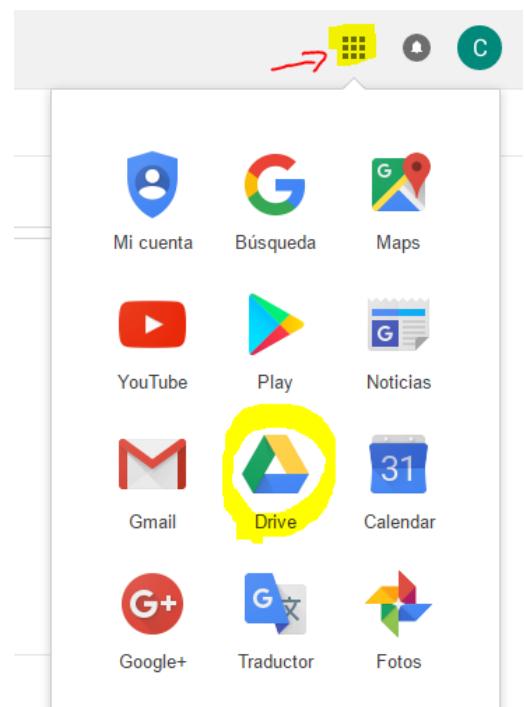
¿Cómo hacerlo?

- 1) Descarga la herramienta de la cláusula suelo de la URL [http://www.easp.es/clausulasuelo/assets/downloads/simulador\\_clausula\\_suelo.xlsx](http://www.easp.es/clausulasuelo/assets/downloads/simulador_clausula_suelo.xlsx) y guardarla en tu pc.

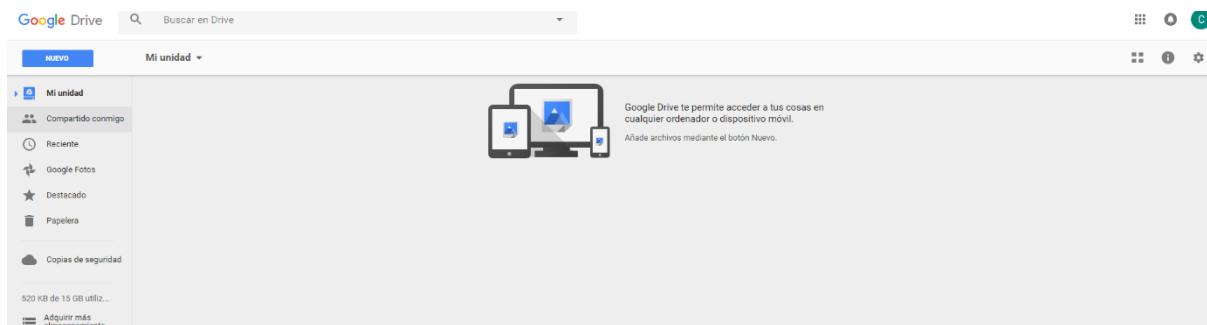
- 2) Inicia la sesión de tu cuenta de correo electrónico de google/Gmail.



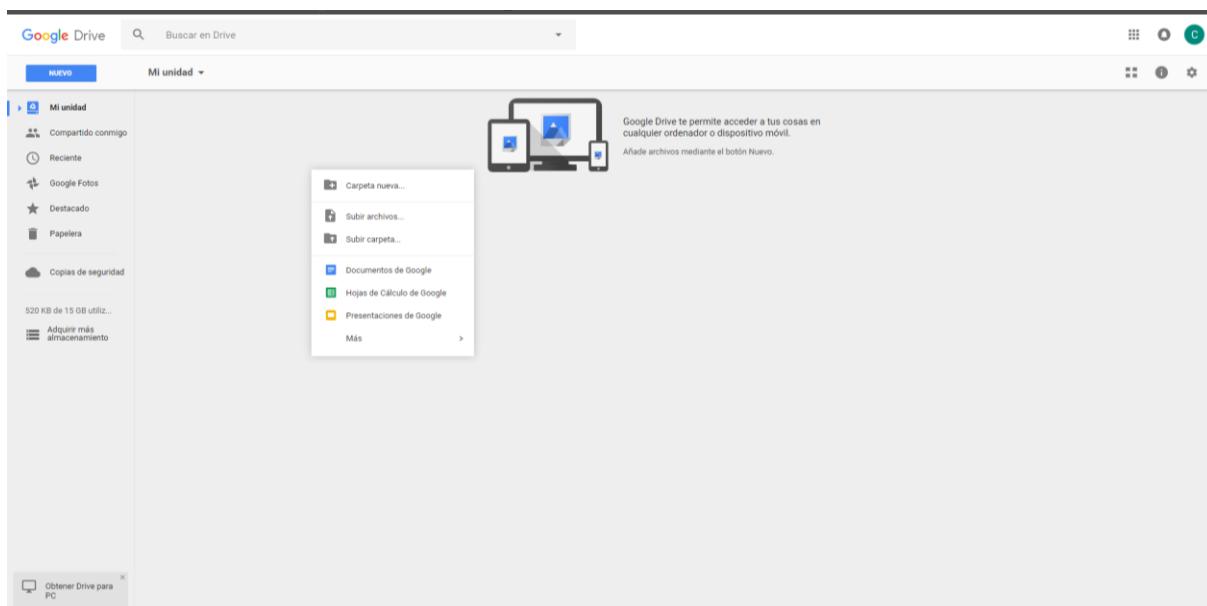
- 3) Una vez accedido a tu sesión, en la zona superior derecha de la pantalla aparecen los siguientes iconos, donde pulsando se despliegan las aplicaciones disponibles con una cuenta de google.



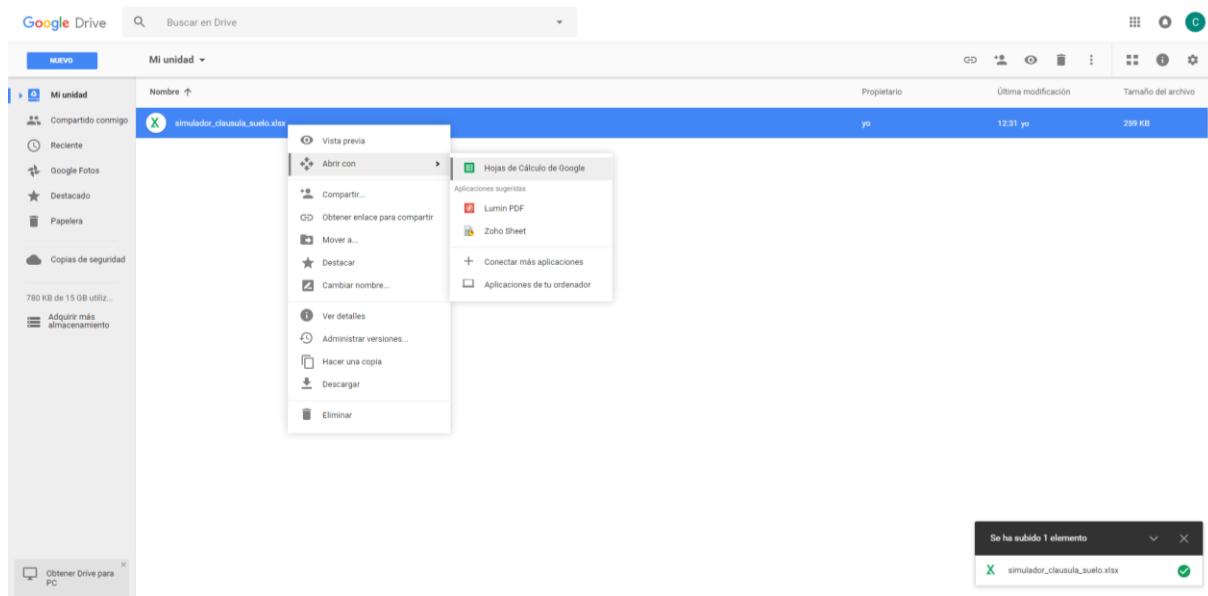
- 4) Pulsamos la aplicación de drive y nos saldrá la siguiente pantalla donde se encuentran las carpetas donde se puede gestionar los documentos de esta plataforma gratuita.



- 5) Pinchamos en “Mi unidad” y con el botón derecho nos sale el siguiente menú donde podremos subir un archivo, en nuestro caso el archivo formato Excel del simulador de la cláusula que descargamos en nuestro pc en el paso 1.



- 6) Una vez tengamos subido el archivo, pinchamos sobre él con el botón derecho y abrimos en formato de hoja de cálculo de google drive.



7) Una vez hecho esto ya tenemos el simulador listo para llenar sólo los datos marcados en rojo que son los que se requieren para el cálculo de la simulación.



Escuela Andaluza de Salud Pública  
CONSEJERÍA DE SALUD

## Simulador Cláusula Suelo JUNTA DE ANDALUCÍA

MES Y AÑO ACTUAL (mes aa)
enero-17

FECHA FIRMA DE LA HIPOTECA (MES Y AÑO)
mayo-00

FECHA DE LA PRIMERA CUOTA (mes aa)
junio-00

NÚMERO DE AÑOS DE LA HIPOTECA
20

INTERÉS FIJO PRIMEROS MESES (%)
3,25

Nº MESES INTERÉS FIJO (nº meses)
6

DIFERENCIAL (%)
0,85

CAPITAL INICIAL
100.000 €

TIPO DE INTERÉS
EURIBOR

DIFERENCIAL DEL MES EURIBOR
1

SUELTO (%)
3,25

PERÍODO DE REVISIÓN (MESES)
6

**RESUMEN EJECUTIVO**

Hasta la fecha **enero-17**, como consecuencia de la aplicación de la cláusula suelo, del **3,25%** se ha pagado un total de **121.196,97 €**, cuando la cantidad debería de haber sido de **117.472,91 €**. Por tanto se ha pagado **3.724,06 €** de más.

Desde la firma de la hipoteca en **mayo-00**, un total de **mensualidades han estado afectadas por la aplicación de la cláusula suelo, ya que la suma del euribor más el diferencial que se firmó era inferior a ese porcentaje cuando se producía la revisión de tu hipoteca.**

Para realizar todos los cálculos de esta simulación se ha utilizado el sistema de amortización Francés que es el mayoritariamente utilizado para los préstamos hipotecarios y como serie de euribor mensual la fuente del INE, Tipos de interés legales, del mercado hipotecario y del mercado financiero. Mercado interbancario / EURIBOR / A 1 año.

**OBSERVACIONES**

**TOTAL CUOTA MENSUAL CON SUELTO**
**121.196,97 €**

**CON CLÁUSULA SUELTO**
**TOTAL CUOTA MENSUAL**

Fecha	Nº Cuota	Mensualidad es faltantes	Interes (x meses antes)	Interés + diferencial	Tipo aplicable	CAPITAL	Cuota mensual	Intereses	Amortización (cuota -intereses)	Capital final
junio-00	1	240	3,25	3,25	3,25	100.000,00 €	567,20 €	270,83 €	296,36 €	98.703,64 €
julio-00	2	239	3,25	3,25	3,25	99.703,64 €	567,20 €	270,03 €	297,17 €	98.406,47 €
agosto-00	3	238	3,25	3,25	3,25	99.406,47 €	567,20 €	269,23 €	297,97 €	98.108,50 €
septiembre-00	4	237	3,25	3,25	3,25	99.108,50 €	567,20 €	268,42 €	298,78 €	98.809,73 €
octubre-00	5	236	3,25	3,25	3,25	98.809,73 €	567,20 €	267,61 €	299,59 €	98.510,14 €

## PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ)

El simulador no calcula el importe abonado de más por la aplicación de la cláusula suelo, ¿qué puede estar ocurriendo?

-Recuerde que **sólo las casillas en rojo** son las que debe llenar para el cálculo del importe abonado de más.

- En la casilla de la **fecha de la firma de la hipoteca** debe insertar SOLO el mes y el año de la firma en el siguiente formato “*mayo 2003*”.

-Los valores con decimales deben estar separados con una coma y no con punto. *Ejemplo: Interés fijo de los primeros meses 3,25*

*Ejemplo: Suelo (%): 3,25*

-Inserte el valor del **capital inicial** sin puntos ni comas ni el símbolo del €.

-El **número de meses** donde se aplica el interés fijo de los primeros meses es un campo restringido por ahora de 0, 3, 5, 6 y 12 meses.

-El **periodo de revisión de la hipoteca** admite 6 ó 12 meses.

**¿Qué significa diferencial del mes del euríbor?** Cada cierto tiempo el euríbor que se aplica a tu hipoteca se actualiza, suele ser cada 6 meses o al año, para hacer esto se coge el valor del euríbor pero no el del mes en que se hace la

actualización (ya que no está disponible aún), sino del mes anterior o anteriores. Será 1 mes, 2 meses, 3 meses. De este modo debe insertar el valor de 1, 2 ó 3.