

¿Qué diferencias existen entre un **préstamo fijo** y un **préstamo participativo**?

| | Prestamo fijo | Préstamos participativo (variable) |
|--------------------------------|--|--|
| Tipo de interés | Tarifa correspondiente a la intermediación en la compra, alquiler y venta del inmueble. Incide sobre el total a ser financiado y está contemplada en los costes del proyecto. Se descuenta en favor del agente en el momento de la compra y/o venta del inmueble, así como de su arrendamiento. Esta tarifa es soportada indirectamente por los inversores | Son préstamos de interés variable en los que se estipula que el inversor obtiene una remuneración dependiente de los beneficios obtenidos por el promotor. Opcionalmente puede tener una remuneración ordinaria a través de intereses fijos. |
| Efectos Mercantiles | Se considera deuda frente a terceros. Es, por tanto, un pasivo de la empresa promotora. | Esta deuda figura en el patrimonio neto (si hay reducción de capital o una liquidación de la sociedad). En el orden de prevalencia de la deuda, se sitúa después de los acreedores comunes (último lugar). |
| Garantías | Se velará por el interés de los inversores por lo que se pedirán, siempre que sea posible, garantías adicionales que avalen el importe prestado. Ej: Garantía hipotecaria. | Se participa en el plan de negocio que presenta el promotor. La solicitud de garantías adicionales será opcional. |
| Plazos | Se podrán fijar mensualmente, trimestralmente, semestralmente o anualmente. Generalmente se pacta un préstamo bullet donde el principal se pagará al vencimiento. | La amortización de capital e intereses se pacta generalmente al vencimiento de la operación |
| Amortización anticipada | Las amortizaciones anticipadas irán con una penalización asociadas. | Las amortizaciones anticipadas irán con una penalización asociadas. |
| Tipo de interés | Por regla general no se aplicará carencia al préstamo. | Por regla general no se aplicará carencia al préstamo. |