Complementos salariales y capacidad hipotecaria: qué ingresos cuentan al pedir un préstamo

Qué son los complementos salariales y por qué importan en una hipoteca

Cuando una persona solicita un préstamo hipotecario, el banco analiza sus ingresos mensuales para calcular cuánto puede destinar al pago de la cuota. Sin embargo, no todos los ingresos se consideran iguales. Los complementos salariales, esas cantidades que se añaden al sueldo base por horas extra, antigüedad, turnicidad, productividad o pluses específicos, pueden marcar la diferencia entre que una solicitud sea aprobada o rechazada. Entender qué parte de estos complementos cuenta realmente para el banco ayuda a planificar mejor la compra de una vivienda.

En España, la nómina de un trabajador suele incluir conceptos fijos y variables. Los fijos son el salario base y los complementos consolidados que se repiten mes tras mes. Los variables incluyen pagas extraordinarias prorrateadas, bonus por objetivos, horas extra o pluses no estructurales. Para un banco, la estabilidad del ingreso es clave. Por eso, al hacer un **estudio hipotecario personalizado**, se examina con lupa qué parte de esos complementos se puede considerar como ingreso recurrente y cuál no.

Cómo evalúa la entidad los complementos salariales

Cada banco aplica su propio criterio, pero hay un patrón común. Los complementos que aparecen todos los meses en la nómina y que el trabajador ha percibido durante al menos los últimos seis a doce meses suelen aceptarse como ingreso fijo. Por ejemplo, un plus de turnicidad o un complemento de antigüedad que se cobra desde hace años se considera estable. En cambio, los complementos esporádicos, como una hora extra puntual o un bonus trimestral que depende de resultados, se descuentan o se ponderan a la baja.

Algunas entidades piden las últimas seis nóminas y la declaración de la renta para cruzar datos. Si un complemento variable se ha repetido durante varios años, aunque no sea exactamente igual cada mes, se puede promediar y sumar a la capacidad de endeudamiento. Otras entidades son más conservadoras y solo cuentan el salario base más los complementos fijos, dejando fuera cualquier variable. Por eso, acudir a un asesor que conozca los criterios de cada banco ahorra tiempo y evita sorpresas.



En este punto, un **estudio hipotecario personalizado** resulta especialmente útil. Un profesional como el que ofrece Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura puede analizar la nómina del cliente y determinar qué complementos tienen más peso ante las distintas entidades. Así se evita pedir un préstamo por una cantidad que luego no se concede porque el banco no valora igual esos ingresos.

Qué complementos suelen contar y cuáles no

No existe una lista cerrada, pero la práctica habitual distingue entre:

- **Complementos fijos consolidados:** antigüedad, residencia, idiomas, titulación, plus de turnicidad o nocturnidad. Si se pagan cada mes, el banco los considera ingreso estable.
- **Complementos variables recurrentes:** horas extra habituales, comisiones por ventas, bonus trimestrales. Se aceptan si el trabajador demuestra que los percibe de forma continuada durante al menos un año. El banco suele hacer una media de los últimos doce meses.
- **Complementos no recurrentes:** horas extra puntuales, bonus excepcionales, pagas extraordinarias no prorrateadas. La mayoría de las entidades los descartan o solo los tienen en cuenta si el cliente tiene un colchón de ahorros que demuestre que puede afrontar la cuota sin ellos.

También influye el tipo de contrato. Un trabajador con contrato indefinido y antigüedad consolidada tiene más posibilidades de que le acepten complementos variables que uno con

contrato temporal o en período de prueba. Los autónomos, por su parte, deben demostrar ingresos regulares mediante la declaración de la renta y los modelos de IVA, y los complementos variables se valoran con más prudencia.

Qué significa esto para el comprador de vivienda

Conocer cómo valora el banco los complementos salariales permite al comprador ajustar sus expectativas. Si una parte importante de los ingresos procede de conceptos variables, conviene reunir documentación que acredite su regularidad: nóminas de al menos un año, certificado de empresa o incluso un informe de vida laboral. También es recomendable ahorrar una cantidad extra para la entrada y los gastos, de modo que el banco vea solvencia aunque los complementos variables no se contabilicen al cien por cien.

Otro aspecto práctico: si el comprador sabe que sus complementos variables no serán aceptados, puede buscar una hipoteca con una cuota más baja o alargar el plazo para que el esfuerzo mensual no supere el 30-35 % de los ingresos fijos. Un buen asesor ayuda a calibrar estas cifras antes de firmar nada.



Además, cada banco tiene su propia política. Algunos ofrecen productos específicos para trabajadores con ingresos variables, como hipotecas con cuota creciente o con períodos de carencia. Saber qué entidades son más flexibles en este aspecto es parte del trabajo que

realiza un broker. En Molina de Segura y la Vega Media, **Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura** conoce el mercado local y puede orientar al cliente sobre qué bancos tienen criterios más favorables para su perfil salarial.

Errores que conviene evitar

Uno de los errores más comunes es pensar que todos los ingresos que aparecen en la nómina cuentan por igual. Otra equivocación frecuente es no preparar la documentación con antelación. Quien acude al banco solo con las tres últimas nóminas puede llevarse una sorpresa si el banco pide un año completo. También es un error no informar al banco sobre la naturaleza de los complementos: si se oculta que un plus es variable, la entidad puede descubrirlo al cruzar datos con la declaración de la renta y denegar el préstamo.

Por último, no conviene fiarse del simulador online de un banco. Esas herramientas suelen tomar la nómina al pie de la letra y no distinguen entre conceptos fijos y variables. El resultado puede ser una cifra de capacidad de endeudamiento que luego no se ajusta a la realidad. Por eso un estudio personalizado, hecho por alguien que conoce los entresijos de cada entidad, evita falsas expectativas.

Cómo preparar la documentación para que los complementos cuenten

Para maximizar las posibilidades de que el banco acepte los complementos variables, conviene:



- Reunir las nóminas de los últimos doce meses, no solo seis.
- Pedir un certificado de empresa que detalle los complementos y su periodicidad.
- Incluir la declaración de la renta de los dos últimos ejercicios, donde se vean los ingresos totales.
- Si se trata de un bonus anual, aportar el justificante de pago de los dos o tres últimos años.
- En caso de horas extra habituales, un informe de la empresa que acredite que se realizan de forma continuada.

Con esta documentación, el asesor puede presentar la solicitud al banco más adecuado y argumentar por qué esos complementos deben considerarse ingresos estables. No siempre se consigue, pero aumenta la probabilidad de que el banco los tenga en cuenta.

En definitiva, los complementos salariales pueden ser un aliado o un obstáculo según cómo se presenten. Conocer las reglas del juego y contar con un estudio personalizado marca la diferencia a la hora de conseguir la hipoteca que mejor se ajusta a la situación real del comprador.

Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura en redes sociales Facebook Instagram