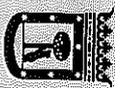
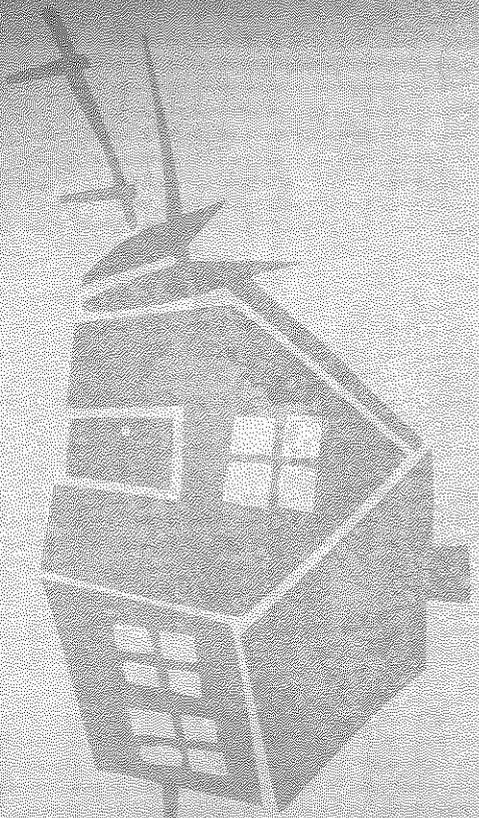


PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



Madrid

ÁREA DELEGADA
DE VIVIENDA



* FINANCIACIÓN DE LA COMPRA DE VIVIENDA	5
* LÍMITES DEL IMPORTE, LA TASACIÓN Y EL NIVEL DE INTERESOS	6
* TIPOS DE PRÉSTAMOS	6
TIPOS DE PRÉSTAMO SEGÚN LA MODALIDAD DEL TIPO DE INTERÉS	7
LA REVISIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN LOS PRÉSTAMOS A TIPO VARIABLE	8
TIPOS DE PRÉSTAMO SEGÚN LA MODALIDAD DE AMORTIZACIÓN	8
* EL PLAZO DE AMORTIZACIÓN	9
* LAS COMISIONES	9
* LAS OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN MATERIA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	10
* LA TRAMITACIÓN DEL PRÉSTAMO PASO A PASO	13
SELECCIÓN DE LA ENTIDAD	13
ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN A LA ENTIDAD	14
EMISIÓN DE LA OFERTA VINCULANTE	14
COMPROBACIÓN Y FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA	15
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	16
LOS GASTOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN DE PRÉSTAMO	17
* DIRECCIONES DE INTERÉS	21
AYUNTAMIENTO DE MADRID	21
COMUNIDAD DE MADRID	22
JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO. ATENCIÓN AL CIUDADANO	23

EDICIÓN
Área Delegada de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN
Brocde Delon, Soluciones Creativas. www.brocadedelon.com

PRESTAMOS HIPOTECARIOS



FINANCIACION DE LA COMPRA DE VIVIENDA

La contratación de un préstamo hipotecario para adquirir una vivienda es una operación de enorme trascendencia para la economía doméstica, condicionándose durante un largo período de tiempo, que puede llegar a los 25 o incluso a los 30 años.

En la Oficina de Vivienda encontraréis información sobre todo aquello que debes conocer de los préstamos hipotecarios. Te ayudaremos a traducir a sus costes reales las condiciones que te ofrecen las entidades, le daremos las claves para que compares las distintas posibilidades y ofertas, te explicaremos pormenorizadamente la letra pequeña y te orientaremos sobre tus posibilidades de negociación y mejora en función de tus ingresos, condiciones laborales, posibilidad de oval, etc.

Igualmente te informaremos sobre las obligaciones que tienen los bancos y cajas a la hora de tramitar tu préstamo, todo ello con el fin de que puedas realizar la mejor elección y de que no te encuentres con sorpresas en el momento de la firma de la hipoteca o, aún peor, meses después de haberlo firmado, con las primeras revisiones del tipo de interés.

La forma más habitual de financiar la adquisición de una vivienda es a través de un préstamo hipotecario. En este tipo de préstamos, además de la garantía personal del prestatario, la vivienda que se hipoteca queda vinculada como garantía de la devolución del préstamo.



LIMITES DEL IMPORTE LA TASACION Y EL NIVEL DE INGRESOS

En primer lugar hay que estudiar la cuantía que se desea financiar, para lo que se debe saber que las entidades de crédito aplican dos límites a la hora de conceder un préstamo:

* Que el préstamo hipotecario no supere un porcentaje sobre el precio de tasación de la vivienda (el 80% o el 85%).

* Que la cuota de amortización resultante del préstamo, compuesta por el capital y los intereses, no supere un porcentaje sobre los ingresos del comprador. En este caso el porcentaje es variable entre entidades y entre clientes de la misma entidad, situándose en torno al 30 o 40% de los ingresos. Es un cálculo que las entidades realizan para analizar la capacidad de pago de los particulares.

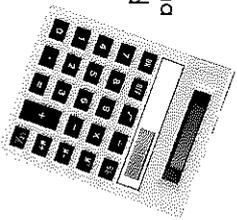
En lo que se refiere a la tasación saber que la realiza una sociedad especializada, que habitualmente designa la entidad que va a tramitar el préstamo. El banco o caja debe facilitar al cliente una copia del certificado de tasación, ya que le pertenece por haberlo pagado, independientemente de que el préstamo se conceda o no.

Algunas entidades financieras cuentan con préstamos que financian hasta el 100% del valor de tasación, si bien exigen garantías adicionales (valores personales, otras viviendas, etc.) para responder del porcentaje que no se encuentra garantizado con la hipoteca.

El coste de la tasación varía según la vivienda y se sitúa entre los 90,15 €. y los 240,40 €.

TIPOS DE PRESTAMOS

En la actualidad el mercado ofrece una amplia gama de préstamos según el tipo de interés, la modalidad de amortización y el plazo de la operación.



TIPOS DE PRESTAMO SEGUN LA MODALIDAD DEL TIPO DE INTERES

PRESTAMO A TIPO FIJO: son aquellos en los que el tipo de interés no varía a lo largo de la vida del préstamo.

Su principal ventaja consiste en conocer desde el primer momento cuál es la cuota a pagar hasta la finalización del plazo, estando totalmente asegurado contra las posibles evoluciones alcistas de los tipos de interés.

Por otra parte, su gran desventaja es la imposibilidad de beneficiarse de las bajadas de los tipos de interés del mercado. Además, normalmente los plazos de amortización son menores (entre 12 y 15 años) y las comisiones de cancelación son más altas (hasta un 4%).

PRESTAMO A TIPO VARIABLE: son aquellos que se encuentran referenciados a un índice que evoluciona al alza o a la baja recogiendo las oscilaciones del mercado, de forma que el tipo de interés del préstamo subirá conforme lo haga el índice y descenderá si desciende aquel. En este tipo de préstamo, el plazo de amortización suele ser más amplio, (hasta 25 o 30 años) y las comisiones por amortización anticipada son más bajas que en los préstamos a tipo fijo.

En este caso lo importante no es sólo el tipo de interés inicial que se contrata, que determinará las cuotas del primer período (un semestre o un año, normalmente) sino el índice de referencia según el cual se va a revisar el tipo de interés en cada período semestral o anual.

El Banco de España recomienda diferentes tipos de referencia, que publica mensualmente y que se suelen recoger en los periódicos y, en todo caso, en el Boletín Oficial del Estado: IRPH, CECA, EURIBOR...

PRESTAMO A TIPO MIXTO: Se denomina así a los préstamos que tienen un tipo fijo durante un plazo determinado (de uno a tres años), siendo variable a partir de ese momento, con revisiones periódicas de acuerdo con lo que se pacte (semestrales o anuales).

Se trata realmente de préstamos a tipo variable cuyo primer plazo de revisión es mayor.

LA REVISIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN LOS PRÉSTAMOS A TIPO VARIABLE

La revisión de los tipos de interés se realiza a través de la aplicación de los índices de referencia reseñados anteriormente. Las revisiones se llevan a cabo periódicamente (normalmente con periodicidad semestral o anual), tomando como nuevo tipo de interés el índice de referencia que se haya pactado más un porcentaje que se denomina *diferencial*. (Por ejemplo si el índice de referencia en el momento de la revisión es un 5% y el diferencial es de un 1%, el nuevo tipo de interés a aplicar al préstamo se situará en un 6%).

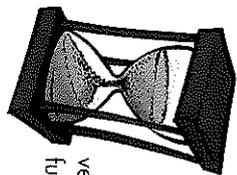
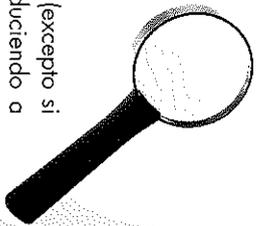
En las revisiones de los tipos de interés habitualmente se aplica *redondeo*. Este factor, debe venir estipulado en el contrato de préstamo. La Ley de reforma del Sistema Financiero estableció un nuevo régimen de redondeo que supone que, en los créditos y préstamos hipotecarios que se formalicen a partir del 24 de noviembre de 2002 a tipo de interés variable y en los que se pacte el redondeo, ha de efectuarse al extremo de intervalo pactado más próximo (al alza o a la baja), sin que éste pueda sobrepasar al octavo de punto.

TIPOS DE PRÉSTAMO SEGÚN LA MODALIDAD DE AMORTIZACIÓN

LOS TIPOS DE CUOTA SON

Cuota *constante*, su importe periódico es siempre el mismo (excepto si varía el tipo de interés). Para ello los intereses se van reduciendo o medida que avanza la amortización del capital. Esta es la forma más habitual de amortizar un préstamo hipotecario y la que ofrecen en general las entidades financieras.

Cuota *creciente*, su importe periódico aumenta cada año a un porcentaje prefijado. Es una forma inusual porque aun teniendo la



ventaja de que se paga menos al principio, la carga aumenta en el futuro y se pagan más intereses.

Cuota *decreciente*, se amortiza siempre la misma cantidad de capital de forma que los intereses se van reduciendo progresivamente y la cuota a pagar va descendiendo. El inconveniente es que al principio se paga más.

Cuota *fija*, cuando permanece invariable, incluso con modificaciones en el tipo de interés, lo que conlleva el requisito continuo del plazo. Esta opción resulta interesante cuando se prevén oscilaciones importantes en los tipos de interés.

EL PLAZO DE AMORTIZACIÓN

El plazo de amortización, que es el tiempo que se establece en el préstamo para su total devolución, depende en numerosas ocasiones de la modalidad que se escoja en cuanto al tipo de interés. Así, los préstamos a tipo fijo tienen establecido un período de amortización menor que los préstamos a tipo variable. Normalmente entre 12 - 15 años frente a 25 - 30 años.

El plazo se fija normalmente en función de la cuota que se quiere pagar. Cuanto más largo es el plazo, menor es la cuota pero se pagan intereses durante más años. Es esencial buscar la mejor combinación entre el tipo de interés y el plazo para que la cuota se ajuste a las posibilidades de cada uno.

LAS COMISIONES

Las comisiones son cantidades que cobra la entidad financiera por diferentes conceptos en determinados momentos de la vida del préstamo. Por una parte, es normal que las entidades bancarias cobren una comisión de apertura por la concesión del préstamo, que deberá integrar cualesquiera otros gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario, u otros similares inherentes a la



actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo y suele ser un tanto por ciento del importe del préstamo con una cuantía mínima.

Otra comisión habitual es la de amortización/cancelación anticipada que sólo se aplica cuando efectivamente se produce tal situación. Varía según los tipos de préstamo (limitada al 1% en los de tipo variable y algo superior en los de tipo fijo) y según el tipo de amortización/cancelación anticipada (parcial o total).

La Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, establece que en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable concertados a partir del 27 de abril de 2003, la comisión por las amortizaciones anticipadas de su crédito será como máximo del 0,50% del capital pendiente de amortizar.

La amortización/cancelación anticipada implicará pagar una nueva cuota menor durante lo que resta de plazo del préstamo o una misma cuota reduciéndose el plazo de la operación.

LAS OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN MATERIA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La Orden de 5 de Mayo de 1994, de Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios establece las obligaciones de las entidades de crédito en materia de préstamos hipotecarios cuando concurren las siguientes circunstancias:

- * Que la hipoteca recaiga sobre una vivienda.
- * Que el prestatario sea persona física.
- * Que el importe del préstamo solicitado es igual o inferior a 150.253 €

Así las entidades de crédito deberán obligatoriamente informar sobre préstamos hipotecarios a quien lo solicite mediante la entrega de un



Folleto informativo cuyo contenido mínimo será:

- Identificación del préstamo: denominación comercial, cuantía máxima respecto al valor de tasación del inmueble hipotecado y moneda del préstamo si no fuera euro.

- Plazo del préstamo: plazo total, plazo de carencia de amortización del principal y periodicidad de los pagos y sistema de amortización.

- Tipo de interés: modalidad, tipo, índice o tipo de referencia y plazo de revisión del tipo de interés.

- Comisiones: de apertura, de amortización anticipada y otras.

- Costos o cargo del préstamo: servicios que concertará o prestará directamente la entidad de crédito, indicando los conceptos y tarifas aplicables, la forma en que dichos gastos suplidos se cobrarán o repercutirán al cliente, señalando expresamente aquellos que serán a cargo del solicitante aun cuando el préstamo no llegue a formalizarse; servicios que deberá obligatoriamente contratar y abonar directamente el cliente, indicando los conceptos y, de forma orientativa, su cuantía; e impuestos y aranceles, indicando su cuantía y, de forma aproximada, su base imponible y el tipo porcentual aplicable.

Es de gran importancia señalar que, a partir de la entrada en vigor del RD 6/2000, las entidades tienen la obligación de recoger en sus folletos informativos el derecho que asiste al prestatario para designar, de acuerdo con la entidad prestamista, la entidad tasadora, el gestor administrativo y la aseguradora. También se hará constar que la elección de notario se ajustará a lo dispuesto legalmente.

- Importe de las cuotas periódicas: tabla de cuotas periódicas en función del plazo y del tipo de interés.

La entrega del folleto será gratuita y su contenido tendrá carácter orientativo, lo que se indicará de manera expresa.

Una vez efectuadas la tasación y la comprobación sobre la situación registral de la finca y de la capacidad financiera del solicitante del préstamo, la entidad está obligada a entregar una oferta vinculante de préstamo o a notificar la denegación del mismo.

Dicha oferta vinculante, formulada por escrito, firmada por un representante de la entidad, con una validez no inferior a diez días hábiles desde su fecha de entrega, especificará las condiciones financieras relativas a:

*** CAPITAL DEL PRÉSTAMO**

*** AMORTIZACIÓN:** fechas del primer y del último pago de amortización, número, periodicidad y cuantía de las cuotas en que se divida la amortización del préstamo y las condiciones para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado.

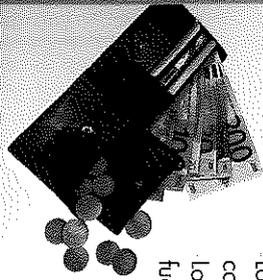
*** TIPO DE INTERÉS:** si es fijo o variable, y en este caso, índice de referencia, diferencial y redondeo que se aplicarán, así como la periodicidad de las revisiones y los límites máximos y mínimos a la variación del tipo de interés.

*** COMISIONES:** comisión de apertura y comisión de reembolso anticipado.

*** TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE:** en los préstamos a tipo de interés fijo, se hará constar la cuota total que tienes que pagar en cada fecha, y el coste efectivo de la operación (calculado de acuerdo a las reglas establecidas por el Banco de España).

*** GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO:** se expresarán todos aquellos conceptos de gasto futuros o pendientes de pago que sean o se pacten a tu cargo. Podrán incluirse:

- Gastos de tasación del inmueble.
- Aranceles notariales y registrales (relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca).
- Impuestos.
- Gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos.
- Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado así como del seguro de daños del mismo.
- Los derivados del seguro de vida del prestatario (cuando fueran aplicables)



Los gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago. Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la entidad de crédito dirigida a la concesión o administración del préstamo.

*** INTERESES DE DEMORA:** se especificará el tipo de interés de demora (ya sea en forma de tanto por ciento anual o añadiendo un margen al tipo de interés de referencial), la base sobre la que se aplicará y su forma de liquidación.

*** RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO:** cuando se pacte, se indicará:

Las causas especiales, distintas a las generales previstas en las Leyes, que faculten a la entidad prestamista para resolver anticipadamente el contrato de préstamo.
El importe de la penalización por resolución anticipada del contrato, cuando ésta se base en el incumplimiento por el prestatario de alguna de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo.

LA TRAMITACIÓN DEL PRÉSTAMO PASO A PASO

SELECCIÓN DE LA ENTIDAD

Conviene solicitar información de préstamos hipotecarios a diferentes entidades, con el objeto de realizar la elección únicamente tras conocer las ofertas del mercado. Para proporcionar la información, la entidad sólo precisa conocer el importe que se va a solicitar, y en todo caso, debe facilitar un folleto informativo tal y como se recoge en el apartado "Obligaciones de las entidades de crédito"

Es importante realizar un estudio minucioso de las ofertas, y no perder de vista que es posible negociar con las entidades las condiciones del



préstamo, consiguiendo mejores condiciones a cambio de determinadas compensaciones, como por ejemplo la domiciliación de la nómina o la contratación de servicios adicionales.

ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN A LA ENTIDAD

La Entidad de crédito precisa de diversa documentación para estudiar:

- * La capacidad de pago del solicitante.
- * La situación registral de la vivienda y su valor.

Por todo ello, es preciso entregar:

- * Información personal: D.N.I./N.I.F. y si el prestatario está casado en régimen de gananciales, también el del cónyuge.
- * Si existiera separación de bienes, habrá que facilitar los correspondientes capitulaciones.
- * Información económica: últimas nóminas y certificado de empresa (que refleje antigüedad en la misma y salario bruto anual) en caso de trabajadores por cuenta ajena o justificante de ingresos y últimos pagos fraccionados de I.R.P.F. e I.V.A. si se trata de trabajadores por cuenta propia. En ambos casos, la Declaración del I.R.P.F. y la del Patrimonio (cuando se haya tenido obligación de declarar por tales impuestos).
- * Información relativa a la vivienda que se va a adquirir: nota simple o Certificado de Dominio y Cargas de la vivienda (se obtiene en el Registro de la Propiedad), copia de la escritura de propiedad del vendedor, contrato privado o de señal y copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

EMISIÓN DE LA OFERTA VINCULANTE

Con la documentación en su poder, la entidad procederá a tasar la vivienda y a estudiar la capacidad económica del solicitante, tras lo cual, en caso de concesión del préstamo, emitirá la correspondiente oferta vinculante. Este documento debe ser remitido al prestatario, que debe estudiarlo minuciosamente comprobando que las condiciones pactadas son las que se recogen en la citada oferta.

COMPROBACION Y FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA

Normalmente, en un sólo acto y en presencia del notario, se formalizará tanto la escritura de compraventa de la vivienda como la del préstamo hipotecario.

Las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos hipotecarios contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras que ajustarán su orden y contenido a las descritas anteriormente en la oferta vinculante.

El contrato de préstamo se realizará ante un Notario, teniendo derecho el comprador/prestatario a su elección, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento Notarial y demás disposiciones aplicables.

El prestatario tiene derecho a examinar el borrador de escritura pública de préstamo hipotecario en el despacho del Notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a la firma.

El notario, en cumplimiento de la Orden de Transparencia de las Condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios y, en especial, de su deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del instrumento público, deberá:

- * Comprobar si existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo y las cláusulas financieras del documento contractual, advirtiendo al prestatario de las diferencias que hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación.

* En el caso de préstamo a tipo de interés variable, advertir expresamente al prestatario cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

Que el índice o tipo de referencia pactado no sea uno de los oficiales.

Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés pactado para períodos posteriores.



Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés. En particular, cuando las limitaciones no sean semejantes al alza y a la baja, el notario consignará expresamente en la escritura esa circunstancia, advirtiendo de ello a ambas partes.

* En el caso de que esté prevista alguna cantidad a satisfacer por el prestatario con ocasión del reembolso anticipado del préstamo, o que dichas facultades del prestatario se limiten de otro modo o no se mencionen expresamente, consignar en la escritura expresamente dicha circunstancia, y advertir de ello al prestatario.

* En el caso de que el préstamo esté denominado en divisas, advertir al prestatario sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio.

* Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el prestatario comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.

El notario debe verificar en el Registro de la Propiedad que el inmueble no ha sufrido ningún cambio entre el momento en que se hizo la primera verificación y la firma de la escritura.

Tras la firma de la escritura se recibe el importe del préstamo.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Tras la firma de la escritura procede inscribir el documento público de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad. Se debe tener presente que la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en dicho Registro.

Esta inscripción la realiza, junto con la de la escritura de compraventa, un gestor administrativo designado de común acuerdo con la entidad financiera, ya que en caso contrario ésta podría no abonar el importe del préstamo hasta el momento en que la escritura de hipoteca se hubiera inscrito.

Cuando finaliza el plazo del préstamo, habiendo devuelto a la entidad de crédito el importe recibido y pagado los intereses pactados, la garantía hipotecaria se considera cancelada y es necesaria elevarlo a público mediante una escritura de cancelación de hipoteca y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

LOS GASTOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN DE PRÉSTAMO

La financiación de la adquisición de la vivienda con un préstamo hipotecario lleva asociados los siguientes gastos:

TASACIÓN

Se abona a la sociedad autorizada que se encarga de calcular el valor de la vivienda. Si se ha llevado a cabo hay que abonarla con independencia de la contratación final o no del préstamo hipotecario. El banco o caja debe entregar al interesado copia del certificado de tasación.

COMISIONES

Esta partida incluye la comisión de apertura del préstamo. La comisión de cancelación anticipada sólo se abonará si se produce.

GASTOS DE NOTARÍA

Corresponden a la elaboración de la escritura pública y se calculan sobre el importe de la garantía hipotecaria.

La garantía hipotecaria incluye principal del préstamo, intereses garantizados hasta 5 años y cantidades presupuestadas para costas.

REGISTRO

Corresponden a la inscripción de la escritura de préstamo, así como en su caso, a la solicitud de la información sobre la vivienda que se va a comprar y a la inscripción de la cancelación de la garantía hipotecaria. También se calcula sobre el importe de la garantía hipotecaria.

Tanto los notarios como los registradores están obligados a facilitar una información exhaustiva sobre las liquidaciones que realizan, las cuáles deben estar detalladas en la escritura pública.

IMPUESTOS

Corresponden a la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. El tipo impositivo de este impuesto depende de cada Comunidad Autónoma. Para el año 2004 los tipos aplicables en la Comunidad de Madrid son los siguientes:

	Garantía hipotecaria menor a 120,202 €	0,4%
Comunidad de Madrid	Garantía hipotecaria entre 120,202-180,304 €	0,5%
	Garantía hipotecaria para más de 180,304 €	1%

GESTORIA

Corresponden al pago de las tareas administrativas de gestión: registro, liquidación de gastos de notaría y registro, liquidación de impuestos, etc.

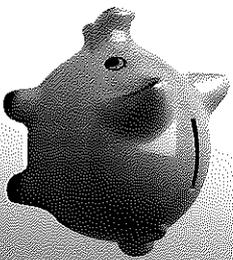
SEGUROS

Corresponden a la contratación de seguros obligatorios -incendios-, o voluntarios -vida, multirisgo, amortización de préstamo, etc.- que acompañan a los préstamos hipotecarios.

Estos gastos (excepto la tasación y los seguros) se liquidan conjuntamente con los derivados de la compraventa, para lo cual, en el momento de la firma del préstamo, se hace una provisión de fondos que puede llegar a un 10% del importe del préstamo.

RESUMEN DEL ARANCEL DE NOTARIOS Y REGISTRADORES EN AQUELLOS ENIGRATES QUE SON APPLICABLES A LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. Real Decreto 1426/1989 de 17 de Noviembre y modificaciones (RD 6/1999 de 16 de Abril y RD 6/2000 de 23 de Junio)

Tanto los notarios como los registradores están obligados a facilitar una información exhaustiva sobre las liquidaciones que realizan, detallándolas en la Escritura.



GASTOS NOTARIALES

ARANCEL 2 Documento público según cuantía. Original de la escritura que queda en poder del notario. (La cuantía es la garantía hipotecaria) Reducción de un 25%	d) Cuando el valor no exceda de 6.010,12 €.	90,15 €	
	b) Por el exceso entre 6.010,13 y 30.050,60 €.	0,45 %	
	c) Por el exceso entre 30.050,61 y 60.101,21 €.	0,15%	
	d) Por el exceso entre 60.101,22 y 150.253,02 €.	0,1%	
	e) Por el exceso entre 150.253,03 y 601.012,10 €.	0,05%	
	f) Por el exceso entre 601.012,11 y 6.010.121,04 €.	0,03%	
	g) Por lo que excede de 6.010.121,04 €		La cantidad que se pague entre las partes
ARANCEL 7 Nº folios de la matriz (original)	A partir del quinto inclusive 3,01 € por cada escritura		
ARANCEL 4 Copias autorizadas (primera y sucesivas copias del original, necesarias para liquidar los impuestos e inscribir la compra en el Registro)	3,01 € por folio hasta el duodécimo 1,50 € folio a partir del duodécimo		
ARANCEL 4 Copias simples (para realizar trámites tales como cambiar titularidad en el Catastro o en empresas de suministros)	0,60 € por folio.		

Sobre las cantidades resultantes de la liquidación, se practicará una reducción del 25%, según se establece en el RD 6/1999 16 de Abril de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia.

Sobre las cantidades ya reducidas en el citado porcentaje el notario podrá (no implica obligación) practicar una reducción del 10%. (no se suman los porcentajes, se aplica uno y después otro), según el RD 6/2000 de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en los Mercados de Bienes y Servicios.

Tras realizar las correspondientes reducciones se aplica el 16% de IVA excepto sobre las cuantías del arancel número 2.

GASTOS REGISTRALES

ARANCEL 1	6,01 €		
Asiento de presentación	g) Cuando el valor no exceda de 6.010,12 €.	24,04 €.	
	h) Por el exceso entre 6.010,13 y 30.050,60 €.	0,175%	
	i) Por el exceso entre 30.050,61 y 60.101,21 €.	0,125%	
ARANCEL 2	Reducción de un 25% Inscripción de derecho (sobre importe de la garantía hipotecaria)	j) Por el exceso entre 60.101,22 y 150.253,02 €.	0,075%
		k) Por el exceso entre 150.253,03 y 601.012,10 €.	0,03%
		l) Por lo que excede de 601.012,11 €.	0,02%

Sobre las cantidades resultantes de la liquidación se practicará una reducción del 25%, según se establece en el RD 6/1999 16 de Abril de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia.

Sobre las cantidades ya reducidas en el citado porcentaje se realizará una segunda reducción del 5% según se establece en el RD 6/2000 de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en los Mercados de Bienes y Servicios.

No se aplica el IVA al Registro de préstamos hipotecarios.

DIRECCIONES DE INTERÉS

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Plaza de la Villa, 4 · 28003 Madrid. Tel: 91 588 10 00

* Agencia Municipal de Alquiler

C/ Hortaleza, 11 · 28004 Madrid. Tel: 91 521 55 90

- Central Cultural Carril del Conde:

C/ Carril del Conde, 57 · 28043 Madrid. Tel: 91 300 52 40

* Oficina de Información de Vivienda

C/ La Cruz, 18 · 28012 Madrid. Tel: 91 522 42 54

* Ayuntamiento Departamento Central de los Servicios de Hacienda,

Económico y Comercio / Patrimonio y Recaudación Voluntaria

C/ Sacramento, 1 · 28005 Madrid. Tel: 91 588 24 35

* Registro Tribunal Económico y Administrativo Municipal: Negociado

Responsabilidad Patrimonial

C/ Sacramento, 9 · 28005 Madrid. Tel: 91 588 17 28

* Departamento de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

del Ayuntamiento de Madrid

C/ Guzmán el Bueno, 139 · 28003 Madrid.

Tel: 91 535 32 67 · 91 535 34 46

* Empresa Municipal de la Vivienda (EMV)

C/ Palos de la Frontera, 13 · 28012 Madrid.

- EMV: Centralita Tel: 91 588 38 53/58

- EMV: Registro. Información Tel: 91 480 01 72/73

- EMV: Plan Primero Vivienda / Alquiler

C/ Froy Luis de León, 15 · 28012 Madrid.

Tel: 91 480 02 55 · 91 480 01 84/85/86/87

- EMV: Departamento de Control de la Inspección Técnica

de Edificios. ITE: C/ Puerto Rico, 18

Tel: 91 588 08 62 · 91 588 08 63

- EMV: Dirección de Rehabilitación: C/ Palos de la Frontera, 13

Tel: 91 480 00 16 (información ayudas)

- EMV: Oficina de Información de Desarrollos Urbanísticos:

C/ Guatemala, 13 · 28016 Madrid.

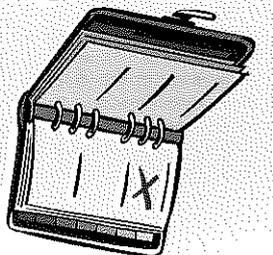
Tel: 91 588 41 12 · 91 588 36 39

- EMV: Oficina Municipal de Información al Consumidor

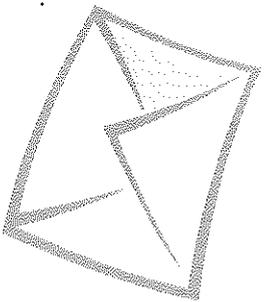
de Madrid (OMIC):

C/ Mayor, 83 2ª planta · 28013 Madrid. Tel: 010 (cita previa)

C/ Gran Vía 24 · Tel: 91 211 18 51



* Centro de Información y Documentación Juvenil del Ayuntamiento de Madrid
 C/ José Ortega y Gasset, 100 · 28006 Madrid.
 Tel: 91 480 12 18 - 91 480 12 19



COMUNIDAD DE MADRID

- * Instituto de Vivienda de Madrid (IVIMA)
 C/ Basílica, 23 · 28020 Madrid. Tel: 91 580 90 83
- * Dirección General de Arquitectura y Vivienda
 C/ Maudes, 17 · 28002 Madrid. Tel: 91 580 31 00
- * Dirección General de Inburo. Consejería de Hacienda
 Paseo General Martínez Campos, 30 · 28010 Madrid.
 Tel: 901505060
- * Gerencia Territorial del Catastro de Madrid (Provincia)
 C/ Guzmán el Bueno, 139 · 28003 Madrid.
 Tel: 91 545 07 97 - 91 545 07 98
- Linea Directa del Catastro Tel: 902 37 36 35
- * Colegio de Arquitectos de Madrid (Sede central)
 C/ Barquillo, 12 · 28004 Madrid.
 Tel: 91 595 15 00 - 91 595 15 15
- * Colegio Nacional de Madrid (comprende las provincias Avila, Guadalajara, Madrid, Segovia y Toledo)
 C/ Ruiz de Alarcón, 3 · 28014 Madrid. Tel: 91 213 00 00
- * Colegio de Registradores. Sede
 C/ Diego de León, 21 · 28006 Madrid. Tel: 902 02 12 52
- * Registros de la Propiedad
 Números: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 35, 37, 38, 40, 41 y 42
 C/ Príncipe de Vergara, 72 · 28006 Madrid.
 Números: 7, 9, 10, 18, 19, 20, 29, 31, 34 y 39
 C/ Edison, 4 · 28006 Madrid. Números: 33 y 36
 C/ Juan Bravo, 3 · 28006 Madrid. Tel: 900101141
- * Registro Mercantil Central
 C/ Príncipe de Vergara, 94 Madrid. Tel: 91 563 12 52
- Registro Mercantil de Madrid
 Paseo de la Castellana, 44 · 28046 Madrid.
 Tel: 91 576 0117

* Centro Regional de Información y documentación Juvenil
 C/ Gran Vía, 10 · 28013 Madrid. Tel: 91 720 11 82

**JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO
 ATENCIÓN AL CIUDADANO**

- * Junta Municipal de Distrito Centro
 Plaza Mayor, 3 · 28012 Madrid. Tel: 91 588 23 43
- * Junta Municipal de Distrito de La Arguizuela
 Paseo Chopera, 10 · 28045 Madrid.
 Tel: 91 588 62 20 - 91 588 62 17 - 91 588 62 13
- * Junta Municipal de Distrito de El Retiro - Los Jerónimos
 Avda. Ciudad de Barcelona, 162 (Retiro- Pacífico) · 28007 - Madrid.
 Tel: 91 588 63 18 - 91 588 63 98
- * Junta Municipal de Distrito de Soleranca - Recoletos
 C/ Velázquez, 52 · 28001 Madrid. Tel: 91 588 64 31 - 91 588 64 65
- * Junta Municipal de Distrito de Chamartín - Ciudad Jardín
 C/ Príncipe de Vergara, 142 · 28002 Madrid. Tel: 91 588 65 51
- * Junta Municipal de Distrito de Tetuan - Almenara
 C/ Bravo Murillo, 357 · 28020 Madrid. Tel: 91 588 66 00
- * Junta Municipal de Distrito de Chamberí - Almagro
 Plaza de Chamberí, 4 · 28010 Madrid.
 Tel: 91 588 01 45 - 91 588 01 46
- * Junta Municipal de Distrito de Fuencarral - El Pardo - El Pilar
 Avda. Montforte de Lemos, 40 · 28029 Madrid.
 Tel: 91 588 68 02 - 91 588 68 04
- * Junta Municipal de Distrito de Moncloa - Arcozco - Arguilles
 Dirección: Plaza Moncloa, 1 · 28008 Madrid.
 Tel: 91 588 69 00 - 91 588 69 52
- * Junta Municipal de Distrito de Lo Loma - Las Águilas
 Avda. General Faniul, 2 A · 28044 Madrid.
 Tel: 91 588 97 00 - 91 588 97 01
- * Junta Municipal de Distrito de Carabanchel - Puerto Bonita
 Plaza de Carabanchel, 1 · 28025 Madrid.
 Tel: 91 588 71 00 - 91 588 71 01
- * Junta Municipal de Distrito de Usera - Pradolongo
 Avda. Rafaela Ybarra, 41 · 28026 Madrid.
 Tel: 91 588 72 11 - 91 588 72 62



- * Junta Municipal de Distrito de Puente de Vallecas - San Diego
Avda. de la Albufera, 42 - 28038 Madrid.
Tef: 91 588 73 00 - 91 588 73 29
- * Junta Municipal de Distrito de Moratalaz - Pajaros
C/ Fuente Carrancho, 8 - 28030 Madrid.
Tef: 91 588 74 31 - 91 588 74 36
- * Junta Municipal de Distrito de Ciudad Lineal - Pueblo Nuevo
C/ Hermanos García Noblejas, 14 - 28037 Madrid.
Tef: 91 588 75 00
- * Junta Municipal de Distrito de Hortaaleza - Canillas
Carretera Canillas, 2 - 28043 Madrid. Tef: 91 588 76 11
- * Junta Municipal de Distrito de Valleverde - San Andrés
C/ Arroyo Bueno, 53 - 28021 Madrid.
Tef: 91 588 77 10 - 91 588 77 04
- * Junta Municipal de Distrito de Villa de Vallecas - Casco Histórico
de Vallecas
Paseo Federico García Lorca, 12 - 28031 Madrid.
Tef: 91 588 78 95 - 91 588 05 78
- * Junta Municipal de Distrito de Vicálvaro - Casco Histórico
de Vicálvaro
Plaza D. Antonio de Andrés, s/n - 28032 Madrid.
Tef: 91 588 79 00 - 91 588 79 06
- * Junta Municipal de Distrito de San Blas - Canillejas
C/ Torre Arias, 2 - 28022 Madrid. Tef: 91 588 80 00
- * Junta Municipal de Distrito de Barajas - Casco Histórico de Barajas
Plaza Mercurio, 1 - 28042 Madrid.
Tef: 91 588 81 30 - 91 588 05 21

