

HIPOTECAS

Guía
para comprar
y financiar su vivienda

CAJA DUERO

Caja Duero pone a su disposición la

Guía para compra y financiación de su vivienda

Le informamos sobre los aspectos más relevantes de:

- a) compra
- b) asesoramiento
- c) financiación:
 - préstamos hipotecarios
 - clases de préstamos
 - gastos que conlleva
 - medidas de seguridad
 - ventajas fiscales

Muchas de las dudas que se plantean frecuentemente a las personas interesadas en adquirir una vivienda tendrán respuesta en este manual práctico.

En él encontrará información transparente para que la compra y financiación de su vivienda sea algo sencillo para usted y le evite sorpresas de última hora.

Asimismo le ofrecemos algunos consejos a tener en cuenta para que la adquisición y financiación la realice de forma óptima para usted.

1.- COMPRA DE VIVIENDA

¿Ha decidido ser propietario de una vivienda?

En primer lugar deberá plantearse qué tipo de vivienda necesita o le gustaría.

Además de tener en cuenta las posibilidades económicas, debe pensar en sus necesidades de espacio presentes y futuras, su ubicación y asegurarse de cómo cubrir otras necesidades (transporte, colegios, zonas comerciales, aparcamiento, etc). En base a lo anterior, podrá decidir por:

- autoconstrucción.
- compra de vivienda nueva.
- compra de vivienda usada.

Lo primero que deberá tener en cuenta es de cuánto dinero dispone.

Deberá plantearse el precio aproximado que podría pagar. En caso de endeudamiento ¿de qué dinero puede prescindir al mes?. Y por tanto ¿a qué vivienda puede razonablemente aspirar?.

Deberá plantearse cuál es, en su caso, la mejor fórmula de financiación.

Realizar la adquisición de una vivienda puede ser la inversión económica más importante que hacemos en nuestra vida; es, incluso desde el punto de vista financiero y financiero-fiscal, una de las decisiones más importantes que debemos tomar. Conviene informarse y asesorarse cuidadosamente.

Por eso, antes de tomar una decisión de tanta trascendencia, debemos conocer y tener en cuenta varios aspectos. Con esta guía pretendemos resolver la mayoría de ellos.

ELECCION DE VIVIENDA

No se precipite a la hora de elegir una vivienda.

Evite riesgos gracias al asesoramiento de profesionales:

- Agentes de la propiedad inmobiliaria: especialistas en el mercado inmobiliario.
- Cámara de la Propiedad Urbana: le asesorarán sobre los términos de la compraventa.
- Notario: le advertirá sobre el cumplimiento de la legalidad vigente (civil, administrativa, fiscal).
- Registro de la Propiedad: información sobre la situación jurídica de la vivienda (conocerá quien es su propietario, y si tiene cargas o gravámenes que disminuyan su valor).

Evite riesgos gracias a la comprobación personal de varios aspectos:

- ubicación.
- características de construcción: materiales, calidades, detalles de las instalaciones, planos, etc.
- titularidad del vendedor y situación registral de la vivienda.
- posibles deudas, impuestos o atrasos sobre la comunidad de propietarios, que graven la vivienda.
- situación urbanística: la legalidad urbanística la certifica el Ayuntamiento.

INFORMACION

1.- El vendedor:

Está obligado a facilitarle toda la información que le requiera y de aportarle los siguientes documentos:

- escritura de propiedad del inmueble.
- cédula de habitabilidad.
- recibo del Impuesto sobre Bienes inmuebles.
- certificación catastral, en la que aparece el valor del inmueble.
- recibo de haber pagado el Impuesto sobre incremento de valor de los Bienes de naturaleza urbana.
- plano de la vivienda.

2.- Los promotores de vivienda:

Deben proporcionar al comprador las características y condiciones relativas a la construcción, instalaciones, memoria de calidades, legalidad urbanística y todo aquello relacionado con la obra.

LA ADQUISICION. FORMALIZACION.-

1.- Acuerdo previo:

Antes de escriturar la compra de la vivienda, suele haber un acuerdo previo entre comprador y vendedor, reflejado en un documento o contrato privado. En el figurarán la identificación de las partes, la identificación de la vivienda, el precio convenido, la forma de pago, las especificaciones sobre quien se hará cargo de los gastos e impuestos y todo lo referido a las condiciones de compra de forma detallada. Es conveniente que se asesore sobre los términos de la redacción de este documento.

2.- La escritura:

La compraventa deberá realizarse ante Notario a través de escritura pública, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Aunque la compra puede realizarse a través de documento privado, la absoluta certeza de la validez de la adquisición se obtiene a través de la escritura.

GASTOS DE LA COMPRAVENTA**1.- Impuestos sobre el Valor añadido (Iva):**

En caso de que la vivienda sea de nueva construcción, el impuesto por este concepto es del 7% sobre el precio escriturado de la vivienda.

2.- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales:

Grava las viviendas de segunda mano y su importe genérico es de un 7% sobre el precio de escritura (6% en algunas Comunidades Autónomas, como País Vasco y Navarra).

3.- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados:

Su cuantía depende de cada Comunidad Autónoma y de cada supuesto específico. Suele oscilar entre el 0,50% y el 1% del precio de escritura (este impuesto sólo se liquida cuando se devenga también IVA).

4.- Plusvalía o Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana:

Depende del valor catastral del suelo y de los años transcurridos desde la última transmisión del inmueble. Por ley, es al vendedor a quien corresponde el pago de este impuesto. Tendrá que pagarlo el comprador sólo si así lo acordó con el vendedor.

5.- Gastos notariales y registrales:

Corresponden a honorarios de notario e inscripción de la escritura.

De forma aproximada serán (importes en euros) :

Importe de escritura	Minuta Notario	Inscripción Registro Propiedad
30.050,61	306,52	141,24
42.070,85	363,61	165,28
54.091,09	381,64	180,30
60.101,21	393,66	186,31
72.121,45	411,69	201,34
84.141,69	423,71	213,36
90.151,82	429,72	222,37
96.161,94	435,73	228,38
108.182,18	447,75	240,40
120.202,42	459,77	255,43
150.253,03	486,82	276,47

Los impuestos de Transmisiones patrimoniales y Actos jurídicos documentados son impuestos

cedidos a las Comunidades Autónomas		
Comunidad Autónoma	Documentos notariales (AJD)	Transmisiones patrimoniales (ITP)
ANDALUCIA	1% tipo general. Tipo específico de 0,3% para: vivienda protegida habitual y para vivienda habitual de menos de 130000 euros por menores de 35 años o por minusválido.	7% tipo general. Tipos específico del 3,5% para: vivienda protegida habitual y para vivienda habitual de menos de 130000 euros por menores de 35 años o por minusválido.
ARAGÓN	1% tipo general. Tipo específico : 0,30% en vivienda habitual familia numerosa.	7% tipo general. Tipo específico: 3% en transmisiones de vivienda habitual familia numerosa.
ASTURIAS	1% tipo general. Tipo específico: 0,3% para adquisición e hipoteca de vivienda protegida.	7% tipo general. Tipo específico: 3% en vivienda protegida habitual.
CANTABRIA	1% tipo general. Tipos específicos: - 0,3% para adquisición vivienda habitual por familia numerosa, minusválido, menores de 30 años o vivienda protegida. -0,15% en vivienda habitual por discapacitados.	7% tipo general. Tipos específicos: -5% para adquisición vivienda habitual por familia numerosa, minusválido, menores de 30 años o vivienda protegida. -47% en vivienda habitual por discapacitados.
EXTREMADURA	1% tipo general. Tipo específico de 0,40% para vivienda habitual con determinados requisitos.	7% tipo general. Tipos específicos: - 3% vivienda protegida con valor máximo legal. -6% para vivienda habitual con determinados requisitos.
ISLAS BALEARES	1% tipo general. Tipo específico del 0,5% para: - adquisición vivienda protegida. - adquisición vivienda habitual por menores de 36 años, discapacitados o familias numerosas.	7%, tipo general. 1%, en viviendas protegidas.

CASTILLA Y LEON	<p>1% tipo general.</p> <p>Tipos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,3%: viviendas adquiridas por familia numerosa, minusválidos, menores de 35 años; adquisición de viviendas protegidas). - 0,10%: vivienda habitual adquirida por menor de 36 años. 	<p>7% tipo general.</p> <p>Tipos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4% (viviendas adquiridas por familia numerosa o minusválidos, o primera vivienda de menores de 36 años ; adquisición de viviendas protegidas). - 2%: viviendas adquiridas por menores de 36 años.
CASTILLA LA MANCHA	<p>1% tipo general.</p> <p>Tipo específico del 0,50% para vivienda habitual con valor inferior a 140000 euros.</p>	<p>7% tipo general.</p> <p>Tipo específico del 6%: para vivienda habitual con valor inferior a 140000 euros.</p>
CATALUÑA	<p>1% tipo general.</p> <p>Tipos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,1% viviendas protegidas (adquisición e hipoteca). - 1,5% renuncia a exención IVA. 	<p>7% tipo general.</p> <p>Tipo específico del 5%: para :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vivienda habitual + ser menor de 32 años con base imponible IRPF inferior a 30.000 euros). - familias numerosas - minusválidos
GALICIA	<p>1% tipo general.</p> <p>Especial de 0,75% para compra e hipoteca de vivienda habitual en primera adquisición.</p>	<p>7% tipo general.</p>
COMUNIDAD DE MADRID	<p>1% tipo general.</p> <p>Tipos específicos:</p> <p>1. Transmisión de viviendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,2% viviendas protección pública (ley 6/97 de la Comunidad Autónoma). - 0,4% viviendas valor real hasta 120.000 euros. - 0,5% viviendas valor real entre 120.000 euros y 180.000 euros. - 1% viviendas valor real superior a 180.000 euros. <p>2. Préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,4% valor real del derecho igual o inferior a 120.000 euros. - 0,5% valor real del derecho entre 120.000 euros y 180.000 euros. - 1% valor real del derecho superior a 180.000 euros. 	<p>7% tipo general.</p> <p>Tipo específico de 4%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - viviendas distrito municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid; - vivienda habitual por familias numerosas.
REGIÓN DE MURCIA	<p>1% tipo general.</p>	<p>7% tipo general.</p> <p>Tipo específico del 4%</p>

	Tipo específico de 0,1% para primera transmisión en viviendas del plan vivienda joven adquiridas por menores de 35 años.	para vivienda habitual protegida.
LA RIOJA	1% tipo general Tipos específicos: - 0,50%: vivienda habitual adquirida por familia numerosa, menores de 36 años, minusválidos o con Base imponible de IRPF inferior a 3,5 veces SMI - 0,40%: vivienda inferior a 150.253 euros de valor.	7% tipo general. Tipos específicos: - 3% vivienda habitual familia numerosa. - 5% vivienda habitual protegida. - 5% vivienda habitual por menores de 36 años o minusválidos.
COMUNIDAD VALENCIANA	1% tipo general . Tipo específico de 0,1%: vivienda habitual.	7% tipo general. Tipo específico de 4% para vivienda habitual si ésta es protegida o es adquirida por familia numerosa o minusválido.
DIPUTACIÓN FORAL DE GUIPUZCOA	0,5% tipo general. (exención hipotecas en garantía préstamos para adquisición o rehabilitación de determinadas viviendas habituales).	6% tipo general. Tipos específicos: - 4% viviendas habituales en general. - 2,5% determinadas viviendas habituales.
DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA	0,5% tipo general. (exención hipotecas en garantía préstamos para adquisición o rehabilitación de vivienda habitual).	6% tipo general.
DIPUTACIÓN FORAL DE VIZCAYA	0,5% tipo general. (exención hipotecas en garantía préstamos para adquisición o rehabilitación de vivienda habitual).	6% tipo general.
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	0,5% tipo general.	6% tipo general. Tipos específicos: - 5% determinadas viviendas habituales.
RESTO DE COMUNIDADES	1% tipo general.	7% (norma estatal).

2.- FINANCIACION PARA LA COMPRA DE VIVIENDA.-

Se realiza habitualmente a través de un préstamo hipotecario. Esta clase de préstamo lleva unido como garantía un inmueble, normalmente la vivienda que se desea adquirir.

La gran ventaja del préstamo hipotecario es la de tener un dilatado plazo de amortización.

Ello implica que a mayor plazo, resulta menor el importe de la cuota a pagar para la devolución.

Además, su tipo de interés resulta más asequible que en cualquier otro tipo de préstamo, y a ello se le suma el poder obtener unos beneficios fiscales siempre que se adquiriera una vivienda habitual.

ELECCION DE SU PRESTAMO HIPOTECARIO.-

Al pedir un préstamo hipotecario hay muchos factores a tener en cuenta. Uno de los principales es saber quién se lo ofrece. En Caja Duero tenemos el préstamo que usted precisa. Por eso estaremos encantados de llevarle a casa, asesorándole sobre las condiciones que más le convengan.

Debe prestarse atención a su tipo de interés, modalidad del mismo (fijo o variable), plazo máximo de amortización, importe y periodicidad de las cuotas a pagar, así como a las comisiones y gastos que soportan.

Generalmente se ofrecen básicamente dos modalidades de hipoteca: a interés fijo o variable.

En este momento surge la duda: ¿cuál elegir?

No existe recomendación válida para todos los casos, sino que dependerá de las preferencias y la situación de cada persona. El mejor préstamo será el que mejor se adapte a sus posibilidades y ello exige tener en cuenta todos los factores que influyen en la operación.

Veamos cuales son las características generales de cada uno de ellos:

Préstamo hipotecario a tipo fijo

El tipo de interés que se aplica no varía durante todo su plazo de amortización, independientemente de la evolución de los tipos interés en el mercado.

Pagarás cada año la misma cuota.

Esta fórmula da cierta seguridad -si los tipos de interés suben, no te verás afectado-, pero también un inconveniente -si los tipos bajan, no podrás beneficiarte de ello-.

Se pueden contratar por un período de hasta 25 años.

Suele tener una mayor comisión por amortización anticipada.

Para elegir entre préstamos a tipo fijo, los aspectos a considerar deben ser:

- el tipo de interés
- la comisión de apertura
- la comisión o compensación por reembolso anticipado

Si la diferencia entre los tipos de interés es escasa, convendrá tener en cuenta el conjunto de comisiones.

En cualquier caso, pida que le calculen el coste efectivo de la operación (T.A.E.)

Préstamo hipotecario a tipo variable

El tipo de interés se mantiene fijo durante un primer período inicial (normalmente 1, 3 ó 5 primeros años). Para el resto del plazo, el tipo de interés se revisa en función de un índice de Referencia (EURIBOR, DEUDA, CECA, IRPH, etc.)

Su principal ventaja es que evita el riesgo de que el tipo de interés quede desfasado, ya que periódicamente -normalmente cada 12 meses- se actualiza a los precios del dinero en cada momento.

- la cuota a pagar varía cada año.
- permite contratar hasta 40 años.
- en caso de amortización anticipada antes de los 5 primeros años, la comisión no supera el 0,50% y si la amortización anticipada se produce después de los 5 primeros años no supera el 0,25% (Ley 41/2007).

Para elegir entre préstamos a tipo variable, hay que tener en cuenta:

- El índice de referencia establecido y el diferencial que se le añade a ese índice.
- Comisión de apertura y tipo de interés del primer año.

En cualquier caso, pide que te calculen el coste efectivo de la operación (T.A.E.)

¿QUE SON LOS INDICES DE REFERENCIA?

Comparar entre préstamos a interés variable puede resultar más complicado debido a la existencia de distintos índices de referencia o de revisión. El Banco de España publica y recomienda los siguientes:

INDICES DE REFERENCIA	DEFINICION
1. Rentabilidad interna de la Deuda Pública	Media semestral del rendimiento en el mercado secundario de Deuda Pública con vencimiento entre dos y seis años.
2. Índice activo CECA:	Media de los tipos anuales equivalentes (TAE) aplicados por las Cajas de Ahorro a sus préstamos.
3. IRPH de Cajas:	Tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años que las Cajas han concedido en ese mes para vivienda libre y está expresado en TAE.
4. IRPH de Bancos:	Igual que el anterior pero referido a Bancos.
5. IRPH del conjunto de entidades	Engloba los dos anteriores, recogiendo una media mucho más amplia.
6. Euribor a un año:	Índice que refleja el tipo de interés al que los principales Bancos europeos se prestan el dinero en el mercado interbancario, a plazo de 1 año.

¿Cómo se aplican los índices de referencia para revisar el tipo de interés?

Para obtener el tipo de interés en cada uno de los períodos de duración del préstamo, al índice correspondiente se añadirá el llamado margen o diferencial, que no es más que la cantidad que se suma al mencionado índice que se ha tomado como base.

Por ejemplo, si un cliente tiene contratado un préstamo a Euribor + 1 punto, y el Euribor está en el 4%, el nuevo tipo de interés del crédito será ese 4% más el punto establecido en el diferencial, es decir, un 5%.

¿Cuándo se revisa el interés del préstamo?

Lo más habitual es hacerlo una vez al año. A partir de ese momento y hasta la nueva revisión, el tipo de interés será el resultado de añadir el diferencial al último índice de referencia disponible y que normalmente suele ser el que corresponde al mes pasado o al día inmediatamente anterior.

¿Es posible asegurarse de los riesgos de subida de tipo de interés en los préstamos variables?

El instrumento de cobertura más apropiado para cubrir el riesgo de incremento de tipo de interés en un préstamo hipotecario a tipo de interés variable, es un "**CAP**". El Cap es un producto que trata de poder compensar del mayor coste de financiación que se soportaría ante un aumento en los tipos de interés.

Independientemente de cual sea el tipo de interés de referencia de la operación hipotecaria, la contratación de un CAP, previo pago de una prima, garantizaría que, si a una determinada fecha el "tipo de interés" sobrepasa un determinado nivel (interés al que se asegura la operación o Strike), se tiene derecho a percibir la diferencia que exista entre ambos valores, con lo cual el asegurado se ve compensado del mayor esfuerzo que debe soportar mensualmente por atender el pago de su hipoteca.

¿QUÉ ES LA T.A.E.?

Es la Tasa Anual Equivalente. Mediante la TAE se pueden comparar préstamos de muy diferentes características (con/sin comisiones, diferentes tipos de interés, etc.).

La TAE representa el coste efectivo total de una operación del préstamo expresada en tipo de interés anual; es decir, el tipo de interés que correspondería si usted pagara una sola cuota al final de cada año.

¿CUANTO TENGO QUE PAGAR AL MES? - LA CUOTA -

Actualmente, casi todos los préstamos del mercado se amortizan mediante **cuotas mensuales constantes** que comprenden capital e intereses. Es decir, que cada cuota que usted paga sirve para cubrir parte del capital que usted solicitó y además los intereses del capital prestado pendiente de devolución.

En los préstamos a interés variable, cada vez que se realiza una revisión con un nuevo tipo de interés, se recalcula una nueva cuota constante que será la que se pague hasta la siguiente revisión.

La cuota mensual depende de tres factores: el importe del préstamo, el tipo de interés, y el plazo.

En la tabla adjunta usted puede ver fácilmente cómo varía la cuota a medida que aumenta o se reduce el plazo. Como puede comprobar, a mayor plazo, menor cuota.

La tabla hace referencia a la cuota mensual a pagar por cada 10.000 euros de préstamo.

AÑOS	TIPO DE INTERES					
	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%
8	121,89	124,23	126,60	128,99	131,41	133,86
10	101,25	103,64	106,07	108,53	111,02	113,55
12	87,55	90,00	92,49	95,02	97,59	100,19
15	73,97	76,50	79,08	81,71	84,39	87,11
18	65,02	67,63	70,30	73,03	75,82	78,66
20	60,60	63,26	66,00	68,79	71,64	74,56
22	57,02	59,74	62,53	65,38	68,31	71,29
25	52,78	55,58	58,46	61,41	64,43	67,52
30	47,74	50,67	53,68	56,78	59,96	63,21
35	44,28	47,33	50,47	53,70	57,02	60,42

OTROS TIPOS DE CUOTAS

Dependiendo de la periodicidad del pago se pueden distinguir varios tipos de cuotas: mensuales, trimestrales e incluso semestrales.

La cuota incluye parte del capital que se amortiza y los intereses correspondientes al período de la misma. Desde este aspecto, se puede distinguir entre:

- **cuota constante:** Es la más frecuente. Su importe periódico es siempre el mismo, excepto si varía el tipo de interés. Consiste en que la cuantía de los intereses en las primeras cuotas es mayor, y se va reduciendo en las siguientes, a medida que se va amortizando el capital.
- **cuota creciente:** Su importe aumenta cada año en un porcentaje prefijado. Su ventaja es que se paga menos al principio, pero lógicamente el esfuerzo aumenta en el futuro. Su inconveniente es que a lo largo de toda la duración del préstamo se pagan más intereses.
- **cuota decreciente:** Justamente lo contrario. Se amortiza siempre la misma cantidad de capital de forma que los intereses se van reduciendo progresivamente y el total a pagar va descendiendo.

CARENCIA DE UN PRESTAMO

Se llama así al período en el que sólo corresponde pagar intereses y no se amortiza capital. Se suele ofrecer por un corto plazo -uno o dos años-, al iniciarse el préstamo con el fin de hacer más cómodo su pago inicial.

PRESTAMOS AUTOPROMOCIÓN

La carencia también se aplica al supuesto de **préstamo autopromoción** (préstamo destinado a financiar la edificación de la vivienda). En este tipo de préstamo, durante un período inicial de carencia y que suele coincidir con el período de construcción, el capital se va abonando de forma parcial al cliente en proporción al valor de la obra ejecutada. Terminado el período de carencia, durante el cual se devengan sólo intereses de los saldos dispuestos, procederá iniciar la amortización del capital debido.

SOLICITUD DE UN PRESTAMO HIPOTECARIO

1.- Documentos:

Para tramitar un préstamo hipotecario a través de cualquier oficina de Caja Duero, sólo hace falta que nos aporte los siguientes documentos que se refieren a:

- ❖ identificación personal: D.N.I. / N.I.F (o tarjeta de residencia).
en el supuesto de persona casada, si la hipoteca se constituye sobre el domicilio habitual se precisa el consentimiento de ambos cónyuges.
- ❖ información económica: últimas nóminas, Declaración de la Renta de los últimos años.
- ❖ información sobre el inmueble:
 - ◆ caso de adquisición:
 - ❖ contrato privado de compraventa,
 - ❖ fotocopia de la escritura del vendedor (para vivienda usada),
 - ❖ fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva (para vivienda de nueva construcción),
 - ❖ nota simple actualizada del Registro de la Propiedad,
 - ❖ último recibo del Impuesto sobre Bienes inmuebles de la vivienda.
 - ◆ caso de autoconstrucción:
 - ❖ fotocopia de la escritura de la parcela objeto de edificación.
 - ❖ nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
 - ❖ licencia de edificación.
 - ❖ memoria, proyecto y presupuesto técnico de la edificación.

2.- Oferta vinculante:

Al solicitar el préstamo hipotecario, Caja Duero le ofrecerá un FOLLETO INFOMATIVO que contempla los aspectos básicos del préstamo: plazo, tipo de interés, comisiones, cuota y gastos que corren a cargo del cliente.

Analizada su petición y, una vez comprobada la situación del inmueble en el Registro de la Propiedad y efectuada la tasación del mismo, le responderemos en breve plazo entregándole la denominada OFERTA VINCULANTE.

La oferta vinculante es un documento de compromiso de la Entidad con un plazo de validez mínimo de 10 días desde su entrega.

Este documento debe concretar con detalle todos los elementos del préstamo:

- Importe y forma de entrega del préstamo.
- Amortización: número de cuotas, periodicidad del pago.
- Interés: nominal y Tae; si es fijo o variable (en este segundo caso, cómo, cuando y en función de qué índice de referencia varía, y el diferencial que se aplicará).
- Comisiones: comisión de apertura, comisión de amortización anticipada (total o parcial).

Si Usted acepta la oferta, tiene derecho a elegir Notario y a examinar el proyecto de escritura en su despacho al menos durante tres días anteriores a su otorgamiento. En todo caso, el Notario se responsabiliza de que los dos documentos aludidos (oferta y escritura) coincidan.

A partir de la firma de la escritura, la entrega del dinero se realizará en la forma estipulada de acuerdo a sus necesidades. No obstante, dado que el préstamo normalmente lleva aparejada la compraventa del inmueble, ambas escrituras se hacen en el mismo notario y en el mismo instante.

En cualquier caso, en Caja Duero nos ponemos a su disposición para aclararle todos los temas que desee y facilitarle todos los servicios que le garantizarán una total transparencia y seguridad en la adquisición de su vivienda y en el alcance y significado de todas las cláusulas del préstamo hipotecario.

3.- Provisión de fondos para gastos:

La financiación de un inmueble con préstamo hipotecario conlleva una serie de gastos necesarios para realizar la operación y que son ajenos a la Entidad: Notario, Registro, Gestoría e Impuestos.

Así, el día de la firma de la escritura, usted deberá realizar una provisión de fondos a favor de la gestoría que se encargará de los trámites administrativos para hacer frente precisamente a estos gastos.

Si una vez abonados, queda algún remanente, la Entidad le ingresará en cuenta el importe de la liquidación que realice la gestoría. Usted tendrá todos los recibos correspondientes.

GASTOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

1.- Gastos de tasación:

La tasación es realizada por una empresa autorizada y sirve para determinar cual es el valor actual en el mercado de la vivienda. El importe del préstamo no suele exceder del 80% de dicho valor, aunque en determinados supuestos puede alcanzar hasta el 100%.

Su coste supone orientativamente entre 200 y 300 euros. Si la tasación se ha realizado, este gasto se devenga aunque el préstamo finalmente no llegue a formalizarse.

2.- Gastos bancarios:

Al principio del préstamo existe una única comisión que engloba todos los gastos inherentes a su concesión por parte de la Entidad y que se denomina “**comisión de apertura**”.

Se trata de un porcentaje sobre el importe del préstamo y debe pagarse de una sola vez cuando se recibe el abono del mismo.

La “**compensación por desistimiento**” en caso de amortización anticipada (parcial o total) es un porcentaje a pagar sobre el capital que se devuelva anticipadamente (no podrá superar el 0,50% o el 0,25% según se amortice antes de los 5 primeros años o después de este plazo -Ley 41/2007-).

La “**compensación por riesgo de tipo de interés**” en caso de amortización anticipada (parcial o total) es un porcentaje a pagar sobre el capital pendiente en el momento de la devolución anticipada, en los casos en que ésta genere una pérdida para la entidad financiera, en los términos establecidos por la Ley 41/2007.

La “**comisión por amortización anticipada**” (parcial o total) es un porcentaje a pagar sobre el capital que se devuelva anticipadamente (en los préstamos a interés variable no podrá superar el 0,50%). Esta comisión no se aplica en el caso de préstamos a personas físicas y con garantía hipotecaria de vivienda.

3.- Otros Gastos:

Al igual que la compraventa, el préstamo hipotecario debe formalizarse en Escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Así, la escritura e inscripción de la hipoteca también tiene unos gastos, que serán:

- **Notaría** : El Notario da fe pública de la escritura de compraventa y del préstamo hipotecario.
- **Registro**: Por dos conceptos:
 - por la información previa sobre la situación registral de la vivienda que usted va a comprar.
 - por registrar la escritura que certifica que el inmueble responde por un préstamo hipotecario.
- **Hacienda**: Impuesto de Actos Jurídicos Documentados:
Su importe depende de cada Comunidad Autónoma y de cada supuesto específico. Suele oscilar entre el 0,50% y el 1% del valor de la responsabilidad hipotecaria frente a terceros (la cuantía de la responsabilidad hipotecaria se calcula sumando al importe del préstamo, un porcentaje del mismo en concepto de intereses, costas y gastos) y que viene a ser entre un 1,50% y un 2% del importe del préstamo, dependiendo de cada Entidad.
- **Gestoría**: Es quien, en última instancia, se encarga de los trámites administrativos: pago de impuestos, registro, etc.

3.- Financiación protegida. Convenio Ministerio de Vivienda

Caja Duero, con arreglo al Real Decreto 801/2005, tiene suscrito con el Ministerio de Vivienda un Convenio para la financiación cualificada de las viviendas consideradas como protegidas.

Podrán acogerse a este tipo de financiación:

- **Viviendas protegidas (VP) de nueva construcción:** Promoción con destino a venta, arrendamiento o uso propio, o la adquisición de las mismas. Modalidades:
 - **VPO de régimen especial:**
 - ingresos de adquirentes hasta 2,5 veces IPREM (Índice Público de Renta de Efectos Múltiples).
 - precio máximo de venta: 1,4 veces el precio básico.
 - **VP de precio general:**
 - ingresos de adquirentes hasta 5,5 veces IPREM.
 - precio máximo de venta: 1,6 veces el precio básico.
 - **VP de precio concertado:**
 - ingresos de adquirentes hasta 5,5 veces IPREM.
 - precio máximo de venta: 1,8 veces el precio básico.
- **Adquisición de vivienda usada:**
 - ingresos de adquirentes hasta 5,5 veces IPREM.
 - precio máximo de venta: 1,6 veces el precio básico.
- **Rehabilitación** de edificios y viviendas, centros históricos o rehabilitaciones de carácter integral.

Esta financiación cualificada puede adoptar las siguientes modalidades:

- **préstamos cualificados:** concedidos a través del Convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda.
- **ayudas económicas directas:** a cargo del Ministerio de Vivienda:
 - subsidiación de los préstamos cualificados.
 - subvenciones.
 - otras ayudas económicas directas destinadas al pago de la entrada para "primer acceso a vivienda en propiedad"(*).

(*). adquirentes con ingresos inferiores a 3,5 veces el índice público de renta de efectos múltiples (iprem) y que no tengan otra vivienda en propiedad.

4.- SEGUROS

Resulta muy importante asegurarse ante posibles imprevistos en la vivienda.

Además, a efectos de garantía, resulta imprescindible la contratación de un seguro, como mínimo de **incendio**, aunque en la práctica se extiende a un seguro de daños, que cubra el valor del inmueble y mantenerlo durante toda la vida del préstamo.

Caja Duero te ofrece su seguro [Multiduero Hogar](#), que puede asegurar edificio / contenido / edificio y contenido; y que satisfará completamente tus necesidades aseguradoras domésticas.

Las principales características de nuestro Multiduero Hogar son:

- Seguro especialmente diseñado para clientes de Caja Duero.
- Seguro a primer riesgo: se indemniza hasta el importe contratado, sin franquicias ni depreciaciones por uso.
- Reposición de lo dañado a nuevo, de las mismas características y servicio.
- Reparación inmediata de daños cubiertos por la póliza.
- Asesoramiento, defensa y reclamación para defender tus intereses.
- Servicio Asistencia 24 horas DUERO ASISTENCIA (900.33.44.33):
 - Asistencia en Daños materiales en el Hogar.
 - Información médica telefónica
 - Defensa jurídica
- Duración: Es una póliza anual renovable.
- Forma de pago: Anual, si bien se puede fraccionar trimestral o semestralmente.
- Comercialización: La contratación se podrá efectuar en cualquier oficina de Caja Duero.

Pero además de asegurar la vivienda es muy conveniente cubrir otros posibles riesgos.

Por ello, es muy importante recordar la importancia de la contratación de un [Seguro de Vida / VIDA DUERO](#) que compense los efectos negativos del fallecimiento o invalidez del titular del préstamo.

Ventajas:

- un coste mínimo en relación a la tranquilidad de garantizar la seguridad económica de la familia del titular del préstamo.
- evitar que las descoberturas originadas por el fallecimiento o invalidez del titular origine mora en el préstamo, con la consiguiente ejecución posterior del mismo.
- además de las coberturas tradicionales (fallecimiento e invalidez), el seguro de vida de Caja Duero, [Seguro de Vida / VIDA DUERO](#) es más de lo que se entiende por un seguro de riesgo, asegurándole en vida con las coberturas de ENFERMEDADES GRAVES Y SERVICIOS MEDICOS INTERNACIONALES.

Coberturas

- Fallecimiento por cualquier causa.
- Invalidez Absoluta y Permanente.
- Fallecimiento por Accidente.
- Fallecimiento por Accidente de Circulación.
- Enfermedad Grave del asegurado: Anticipo del capital contratado en fallecimiento, si se le detectara una enfermedad grave (cáncer, accidente cerebro vascular, infarto de miocardio, insuficiencia renal, afección de arteria coronaria que exija cirugía y trasplante de órganos vitales). En ese momento se anulará la póliza.

- **Enfermedad Grave de los Hijos (2 a 16 años):** Se le entrega un capital equivalente al 25% del capital contratado en la cobertura de fallecimiento del asegurado, y hasta un máximo del 100% del capital contratado en la garantía de fallecimiento. Seguirán en vigor, en su totalidad, las coberturas referidas al asegurado.
- **Servicios Médicos Internacionales:** Supone un servicio de asesoramiento para aquellos asegurados, incluidos hijos, que deseen asistencia médica en EE.UU. Asimismo podrán obtener un segundo diagnóstico, consultando con los mejores especialistas de EE.UU. sin necesidad de desplazamiento.

Duración: Es una póliza anual renovable. La edad para contratar debe estar entre 18 y 65 años. Duración máxima del seguro hasta cumplir 70 años para cobertura de fallecimiento; el resto de garantías cesan a los 65 años.

Forma pago: Se puede fraccionar el pago de la prima.

Contratación: Cumplimentar declaración de salud. Dependiendo del capital solicitado y de la edad del asegurado, serán necesarias unas pruebas médicas, cuyos gastos son asumidos por UniónDuero.

Fiscalidad: Las prestaciones por Fallecimiento tributarán por el Impuesto de Sucesiones. Las prestaciones por Invalidez tendrán la consideración de rendimiento de capital mobiliario.

Comercialización: La contratación se podrá efectuar en cualquier oficina de Caja Duero.

Ejemplo: Con la contratación de las siguientes coberturas:

- Fallecimiento por cualquier causa
- Invalidez Absoluta y Permanente
- Enfermedad grave del asegurado / hijos (entre 2 y 16 años)
- Servicios médicos nacionales e internacionales
- Fallecimiento Por Accidente (doble capital)
- Fallecimiento por Accidente Circulación (triple capital).

El importe de la prima sería:

Capital de 18.000 euros en cada cobertura / prima anual		
	HOMBRE	MUJER
35 años	116,66 euros	97,47 euros
45 años	213,01 euros	152,30 euros
50 años	442,37 euros	304,23 euros

La prima se incrementará anualmente en función de la edad.
Estas tarifas corresponden a profesionales de riesgo normal.

Además de asegurar la vivienda es muy conveniente cubrir otros posibles riesgos, como pueden ser situaciones de Incapacidad temporal o de Desempleo que ocasionan una reducción en los ingresos habitualmente obtenidos.

Por ello, es muy importante recordar la importancia de la contratación de un **SEGURO DE PROTECCIÓN en los supuestos de DESEMPLEO O INCAPACIDAD TEMPORAL**.

La contratación de este Seguro podrá hacerla en cualquier Oficina de Caja Duero.

Con el Seguro de Protección, en caso de Incapacidad temporal o de Desempleo ocurridos durante los 5 primeros años del préstamo, el asegurado tiene derecho a percibir el importe de cada una de las cuotas mensuales que debe soportar por la amortización del préstamo hipotecario.

5.- BENEFICIOS FISCALES POR ADQUISICION DE VIVIENDA HABITUAL

La Ley vigente del Impuesto sobre la Renta permite importantes deducciones fiscales para todas aquellas personas que adquieren su **vivienda habitual**.

Estas deducciones se pueden realizar :

- En el año de la compra de la vivienda por el desembolso realizado.
- En años posteriores por los desembolsos efectuados en caso de contratar un préstamo hipotecario.
- En años anteriores por las aportaciones efectuadas a una cuenta vivienda.

Para todos los casos existe un tope legal que limita esta deducción.

La base máxima de la deducción será (por cada declaración) de **9.015 euros anuales** y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación (incluidos los gastos a cargo del adquirente), y en el caso de financiación ajena, estará incluida la amortización, los intereses y gastos derivados de la misma.

Por esto es muy importante ajustar en lo posible los anteriores desembolsos para aprovechar al máximo las ventajas fiscales y, en definitiva, ahorrar impuestos.

Veamos ahora cuales son las deducciones concretas :

A.- Deducción por desembolso realizado para la compra con dinero propio:

La deducción será del 15% de las cantidades abonadas, sin superar éstas 9.015 euros / año.

B.- Deducción por aportaciones a cuenta vivienda:

Una cuenta vivienda es una cuenta de ahorro con una particularidad: le permite deducir de su cuota íntegra en el IRPF el 15% de las cantidades aportadas, sin superar éstas 9.015 euros al año.

Pregunte en cualquiera de nuestras oficinas por nuestra **Cuenta Vivienda**. Además de disfrutar de un buen tipo de interés, es una manera de adelantar la desgravación a la que usted tendría derecho por la adquisición de su vivienda habitual.

En este sentido, y dados los límites legales a la desgravación anual, le aconsejamos que, si tiene previsto adquirir una vivienda en los próximos años, contrate previamente una cuenta vivienda, a fin de repartir la desgravación en los años anteriores a la compra, pudiendo así optimizar su fiscalidad.

Sólo existen dos limitaciones:

- que la compra la realice en un plazo máximo de 4 años a partir de la apertura de la cuenta.
- que la vivienda que vaya a adquirir se considere residencia habitual.

Para más información, no dude en consultarnos le propondremos un buen plan para sus ahorros.

C.- Deducción por adquisición de vivienda mediante préstamo:

El porcentaje de deducción anual será el 15% de las cantidades destinadas la amortización, intereses y gastos del préstamo. La base máxima de deducción anual es también de 9.015 euros.

Finalmente, le recordamos que, en función de su situación particular, un profesional de Caja Duero de cualquiera de nuestras oficinas le aconsejará la solución óptima para la financiación de su vivienda, de la forma más favorable para usted.

6.- TERMINOS MAS USADOS.- SIGNIFICADO

Amortización

Pago realizado para la reducción del capital de un préstamo.

Carencia

Período dentro de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital.

Cap

Instrumento de cobertura ante subida de tipos de interés. Con este producto, a cambio del pago de una prima, se asegura el pago de un tipo de interés máximo en un préstamo variable.

Cargas

Limitaciones a la propiedad de un inmueble. Suponen una disminución de su valor.

Constan en documento público y se inscriben en el Registro de la Propiedad.

Cédula de calificación definitiva

Certificado expedido por los Servicios Territoriales de las Comunidades Autónomas donde se especifican las características de las viviendas de protección oficial (V.P.O.), así como sus precios máximo de venta.

Comisión de apertura

Importe que se percibe al formalizar un préstamo por los gastos de estudio, administrativos, y de gestión que conlleva su concesión.

Cancelación anticipada

Amortización, total o parcial, anterior al vencimiento pactado.

Compensación por desistimiento

Porcentaje sobre el capital amortizado anticipadamente que percibirá la entidad financiera en los supuestos de cancelación anticipada, total o parcial, del préstamo hipotecario.

Diferencial

Porcentaje que se añade al valor del índice de referencia en cada modificación del tipo de interés en los préstamos a tipo variable.

División en propiedad horizontal

Escritura pública en la que se divide un inmueble en varias fincas registrales independientes, asignándose a cada una un coeficiente de participación en el total del inmueble.

Escritura

Documento autorizado por Notario. La compraventa de vivienda, el préstamo hipotecario y su cancelación se recogen en este documento, para así poderse inscribir en el Registro de la Propiedad.

Folleto informativo

La Orden 5/5/94 establece que las entidades de crédito lo tendrán a disposición de sus clientes, en el se incluirán con carácter orientativo las características financieras de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda.

Hipoteca

Garantía real que vincula directamente un bien inmueble al cumplimiento de una obligación, en este caso el préstamo.

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados

Grava los actos formalizados en documentos públicos, tales como compraventas y préstamo hipotecarios.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Grava, entre otras cosas, las segundas y posteriores transmisiones de inmuebles.

IVA, impuesto sobre el valor añadido

Grava la primera transmisión de nuevas construcciones de vivienda realizadas por empresarios.

Impuesto sobre bienes inmuebles

Impuesto vinculado a la propiedad inmobiliaria que se aplica a bienes rústicos y urbanos (antigua contribución territorial)

Obra nueva

Escritura donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva.

Oferta vinculante

Documento que contiene las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios sobre vivienda que la Entidad financiera entregará cuando el titular sea persona física e importe igual o inferior a 150.253 euros.

Registro de la Propiedad

Oficina pública donde se llevan los libros Oficiales en los que consta todo lo referente a la Propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles: titularidad, cargas, transmisiones, etc.

Subsidiación

Cantidades abonadas por la Administración pública a las Entidades financieras como parte del pago de intereses o de la cuota de amortización de un préstamo destinado a financiar la compra de viviendas de protección oficial.

Subrogación

Acción por la que el comprador de una finca asume los derechos y obligaciones de otra persona derivados de un préstamo concedido con garantía de dicha finca.

Esta “*subrogación de deudor*” es muy habitual cuando se compra una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción.

También se conoce por *subrogación* el hecho jurídico de sustitución del *acreedor hipotecario*.

Tasación

Es el valor de un inmueble certificado por sociedades especializadas, sirviendo éste de referencia para obtener una determinada financiación.

Valor catastral

Es el que tienen los bienes inmuebles, compuesto por el valor del suelo y el de construcción multiplicados por el índice de aprovechamiento.

Verificación registral

Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Puede efectuarse a través de examen directo de los Libros, a través de Nota simple informativa o de una certificación del Registrador.

V.P.O. (Vivienda de Protección Oficial)

Viviendas cuya tipología, superficie y precios están reglamentadas por la Administración.

.....

ESPERAMOS QUE TODA ESTA INFORMACION SEA DE SU UTILIDAD Y HAGA QUE LA COMPRA DE SU VIVIENDA Y FINANCIACION SEA UN PROCESO CLARO Y SIN SORPRESAS.

EN CUALQUIER CASO, QUEREMOS REITERARLE QUE ESTAMOS A SU DISPOSICION EN NUESTRAS OFICINAS DE CAJA DUERO O EN NUESTRO SERVICIO DE LINEA DUERO (TELEFONO 901.373737). ESTAREMOS ENCANTADOS DE ATENDERLE.

Este manual ha sido preparado por Caja Duero, y su finalidad es únicamente informativa.

Bajo ninguna circunstancia se puede considerar documento de valor contractual.

Todos los datos que contiene son válidos a fecha 31 Diciembre 2007 según las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de los cambios que posteriormente se produzcan en la información que se recoge.

Los gastos indicados son orientativos y sujetos a modificación según actualización de tarifas.