



*Asociación Hipotecaria Española*

# **GUIA DE PRÉSTAMOS** **HIPOTECARIOS** **2005**

**Todas las Respuestas a sus preguntas!**

*Asociación Hipotecaria Española*

Toda la Información en <http://www.ahe.es>



## **GUIA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

### **• ¿Por qué hemos puesto a su disposición esta guía?**

La Asociación Hipotecaria Española (AHE) es una organización integrada por las principales entidades de crédito (cajas de ahorros, bancos, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito especializados) que, a lo largo de los últimos años, ha colaborado activamente, tanto en el ámbito de la Administración española como de la Unión Europea, en el desarrollo de las normas sobre transparencia de los préstamos hipotecarios.

El Instituto Nacional del Consumo colabora activamente en iniciativas que tengan por objeto contribuir a una mayor información y transparencia del mercado, en aras a promocionar y proteger, entre otros, los legítimos intereses económicos de los consumidores. Ello facilitará que puedan comparar las distintas ofertas y elegir, entre ellas, la que mejor se adapte a sus necesidades.

Ambos son plenamente conscientes de que la adquisición de una vivienda y su financiación con un préstamo hipotecario constituyen operaciones de gran relevancia y relativa complejidad, que requieren contar con una información adecuada que permita planificarlas y realizarlas con los elementos de juicio necesarios.

Por ello han entendido oportuno, mediante la publicación de esta "Guía de préstamos hipotecarios", poner a disposición de los clientes, en general, un instrumento que de forma clara y fácilmente comprensible permita conocer los aspectos más relevantes de estas operaciones, contribuyendo así a su mayor transparencia

### **• Antes de comprar una vivienda, es conveniente saber...**

*¿Ha decidido comprarse una casa? ¿Quiere tener la seguridad de que todo saldrá bien y no habrá sorpresas de última hora? ¿Sabe qué pasos tiene que dar y cuánto le costará todo? ¿Quiere saber cuál es el préstamo que mejor se adapta a sus posibilidades?*

El objetivo de esta guía es ayudarle a resolver éstas y otras dudas, porque la compra de una vivienda es una de las decisiones económicas más importantes que una persona toma en la vida y no se puede dejar nada en el aire. Se trata de una operación muchas veces única, que requiere un esfuerzo económico durante varios años y que, con frecuencia, sólo se puede llevar a cabo con la ayuda de un **préstamo hipotecario**. Estos préstamos son los que le permiten acceder a su futura vivienda.

La oferta de préstamos hipotecarios es hoy en día muy rica y variada. No son créditos complejos aunque al tener una finalidad muy precisa, **facilitar la compra de una vivienda**, presentan características peculiares: el inmueble actúa como garantía del préstamo, los tipos de



interés son más bajos y, dadas las características y finalidad de la operación, el importe suele ser más elevado y el plazo más dilatado que en otro tipo de préstamos.

Se trata, por tanto, de una operación a varios años vista, que genera una relación estrecha y duradera entre la entidad y el cliente y en la que acaba primando la calidad del servicio. Por ello además de las condiciones financieras del préstamo, es aconsejable valorar también la experiencia con la entidad, sus características, el trato recibido, es decir, esos aspectos que rodean la relación cliente-entidad y que difícilmente se pueden expresar en forma de precio.

La financiación hipotecaria es una de las actividades más competitivas, transparentes y seguras que hay ahora mismo en el mercado.

- **Competitiva** porque todas las entidades tienen amplias y variadas ofertas con tipos de interés tan bajos que no se recuerdan en nuestra historia.
- **Transparente** porque está regulada por varias disposiciones que culminaron en 1994 con la Orden de transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, una regulación que, además de establecer unas pautas comunes en aras de una mayor protección e información del público, hace que las entidades financieras tengan a disposición del cliente un folleto informativo que permite una fácil comparación de las distintas ofertas.
- **Y segura** tanto por la intervención de un notario que da fe pública de la operación como por el hecho de que ésta queda patente a los ojos de terceros al inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Esta guía dedica un amplio capítulo a explicar qué son y cómo funcionan los préstamos hipotecarios, aunque también toca de cerca aspectos referentes a la vivienda, la seguridad de la operación de compra-venta y los beneficios fiscales que incorpora. Nuestro objetivo es que en estas páginas encuentre respuestas a muchas de sus preguntas.

*Pero recuerde, ante cualquier duda, acuda a la oficina de su entidad financiera. Ella es la que le concede el préstamo y está ahí para servirle, para orientarle antes y después, para aligerarle los trámites y, en definitiva, para proporcionarle la información que le permita elegir el préstamo que más le conviene. Porque, aunque las dudas sean comunes, cada uno tiene una situación financiera diferente y requiere una solución a la medida.*

Del mismo modo, para cualquier información adicional puede acudir al Instituto Nacional de Consumo y a los Organismos de Consumo de las Comunidades.



## - Cómo elegir bien la casa que se adapte a sus necesidades y posibilidades

### La primera regla de oro: no se precipite.

*¿Se ha planteado ya adquirir una vivienda? ¿Ha visto alguna que le gusta pero no está seguro de que se ajuste a lo que necesita? ¿Está analizando los diferentes tipos de préstamos que hay en el mercado?*

Si este es su caso, la primera sugerencia es que no se precipite porque la compra de una vivienda es seguramente la inversión más cuantiosa e importante de su vida. Hay que elegir bien y eso requiere tomarse el tiempo necesario para buscar **la casa que mejor se adapte a sus necesidades y ... posibilidades.**

A la hora de escoger la vivienda hay que tener en cuenta cuatro aspectos básicos que afectarán luego directamente a su calidad de vida:

1. *ubicación:* compruebe si el inmueble se adapta a sus necesidades en aspectos como ruido, contaminación, comunicación -transporte público, etc.- y si dispone en un radio cercano de servicios imprescindibles como colegios, centro sanitario, mercado, lugares de ocio o aparcamiento.
2. *características:* chalet, piso, apartamento. Observe la orientación que tiene la vivienda -afectará a la temperatura de las habitaciones-, el nivel del piso -primero, segundo, quinto ...- y la vista que tiene al exterior -de ello dependerá el grado de iluminación natural-. También es conveniente saber si la vivienda tiene servicios adicionales como trastero, garaje, terrazas u otras zonas comunes.
3. *instalaciones:* compruebe el aislamiento de la casa respecto a la temperatura y al ruido del exterior para conseguir un buen confort y ahorrar energía. Asegúrese de que las instalaciones de calefacción, agua, electricidad y gas -ciudad, natural o butano- cumplen las normas establecidas.
4. *precio:* la calidad de las instalaciones, la zona y el tipo de vivienda tienen un impacto directo en el precio de la casa, pero recuerde que, tanto si es una vivienda nueva como si no, hay que sumar al precio los impuestos y otros gastos que van parejos a la operación -notario, registrador, tasación, etc.-.

Las informaciones concretas que ha de facilitar el vendedor de la vivienda han sido desarrolladas en el marco de la Ley 26/84, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, por el Real Decreto 515/89, de 21 de abril.



### • **¿Cuánto me cuesta todo?**

Los detalles aparecerán más adelante. De momento tenga presente que para hacer bien los cálculos tiene que tener en cuenta dos aspectos importantes.

Uno es que para cubrir todos los gastos se necesita en torno a un 10% del precio de la vivienda. La mayor parte corresponde a impuestos ligados tanto a la operación de compra-venta como al préstamo hipotecario. En líneas generales, los gastos e impuestos de la compra-venta suponen entre el 7% y el 8%; la constitución de la hipoteca oscila entre el 1% y el 2%; y el resto corresponde al crédito hipotecario. Así, por ejemplo, una persona que adquiera una casa de 100.000 € necesitará otros 10.000 € -un 10%- para gastos, con lo que en total precisa 110.000 €.

Otro factor es que el préstamo hipotecario no lo puede cubrir todo ya que, por lo dispuesto en la Ley del Mercado Hipotecario, las entidades suelen limitar el importe del préstamo a un 70% ó 80% del valor de tasación de la vivienda\*. Siguiendo con el ejemplo anterior, de los 110.000 € que necesita el cliente, a través del préstamo podrá obtener entre 70.000 € y 80.000 € pero el resto deberá salir de sus ahorros.

Esta es una cuestión relevante. Primero, porque acota las viviendas a las que, por su situación financiera, puede acceder el cliente y, segundo, porque pone de relieve la necesidad de contar con un ahorro previo.

### •**¿A través de quién puede Usted adquirir su futura vivienda?**

1. Directamente de particular a particular
2. Acudiendo a una empresa constructora o promotora.
3. Por medio de un agente de la propiedad inmobiliaria (API) o de una agencia inmobiliaria.
4. A través de la sección inmobiliaria de publicaciones (periódicos....)
5. Llamando al Servicio Vivienda de su entidad de crédito.

### •**Y ¿cual es la mejor fórmula de ahorro?**

Si lo que desea es empezar a ahorrar para planificar con tiempo la compra de la vivienda, actualmente la mejor opción es abrir una Cuenta Vivienda.

Su principal característica son las interesantes ventajas fiscales que incorpora: según la legislación actual permite desgravarse, durante un máximo de 4 años, el 15% de las cantidades invertidas en esta cuenta que no excedan de 9.000 € anuales. Para las cuentas abiertas antes del 1.1.1999 el plazo es de 5 años.



Además, las cuentas vivienda suelen ofrecer un tipo de interés algo más elevado que otras cuentas. La única limitación es que los fondos sólo pueden tener un destino: compra, construcción, ampliación o rehabilitación de la vivienda habitual y que esta inversión debe realizarse en los plazos máximos recogidos en el párrafo anterior, ya que en caso contrario deberá devolver las desgravaciones obtenidas.

*No lo olvide, el dinero que ahorre durante este período será de gran ayuda en el futuro a la hora de pagar la entrada de su nueva vivienda.*

*(\*Algunas entidades permiten financiar mayor importe. Consulte con su entidad)*

### •¿Qué hay que hacer antes de dar el primer paso?

"Es necesario informarse de todos los aspectos legales de la operación acudiendo a los organismos e instituciones que pueden prestarla, tales como la **Cámara de la Propiedad Urbana** y, especialmente, el registro de la propiedad y la notaría".

Por ello, antes de comprar una casa e incluso de pagar alguna señal debe verificar la situación de la vivienda en el **Registro de la Propiedad**. En este organismo público, por medio de una nota simple, usted podrá cerciorarse de que el vendedor es realmente el propietario registral de la vivienda y, lo que es más importante, averiguar si el inmueble está libre de cargas, es decir, si usted lo recibe sin ningún tipo de deuda con terceros.

En otras palabras, la consulta al Registro supone una garantía de seguridad para el comprador, que deberá hacer esta gestión tanto si compra la vivienda al contado como si solicita un préstamo hipotecario aunque, en este último caso, la entidad exigirá y, si usted lo desea, se encargará personalmente de realizar la consulta. Es la única forma de evitar sorpresas desagradables en el futuro.

*El notario le informará de todos los aspectos legales de la operación, pues su misión es dar garantía del contenido de los contratos, e informara sobre las distintas circunstancias que puedan concurrir en el contrato de compraventa que se vaya a realizar.*

Además de la obligada visita al Registro, el comprador debe adoptar otras precauciones. Conviene ponerse en contacto con la comunidad de propietarios y, si la vivienda no está en buen estado, es recomendable solicitar información al Ayuntamiento para cerciorarse de que el inmueble no ha sido declarado en ruina, cumple con las exigencias de los planes urbanísticos o está afectado por algún plan.

¿Qué documentos debe entregarme el vendedor?

1. Escritura de propiedad



2. Plano de vivienda
3. Memoria de calidades
4. Cédula de habitabilidad
5. Último recibo pagado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles
6. Último recibo pagado de los gastos de la comunidad
7. Recibo del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana

En el caso de vivienda de nueva construcción, es importante que le entreguen la licencia de primera ocupación, que no es más que el permiso oficial para que el inmueble pueda destinarse a vivienda (**Cédula de habitabilidad**). Además, el constructor le debe adjuntar una memoria de calidades -materiales empleados, instalaciones, etc.- y el trazado de los planos, así como el resto de información a que se refiere el Real Decreto 515/89.

En viviendas de segunda mano conviene incidir más en los aspectos económicos. Pida al vendedor el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles porque deberá aportarlo en la notaria antes de otorgar la escritura de compra-venta.

*Solicite copia de la escritura de propiedad al actual propietario y verifique que está al corriente de sus pagos a la comunidad de propietarios porque, en caso negativo, los gastos del último año y los del año en curso revertirán sobre usted.*

### **¿Me interesa firmar una opción de compra? ¿Es bueno dar una señal?**

*¿Ya está seguro? ... pues adelante*

Una vez hechas las comprobaciones oportunas, usted está en condiciones de dar una señal como garantía de su compromiso.

La **señal o arras** es como un pago a cuenta que, por tanto, luego se resta del precio a pagar. Se trata de un compromiso, aunque no definitivo, ya que tanto el comprador como el vendedor pueden echarse atrás en un momento dado. En el caso de que sea el vendedor el que desista de la operación, éste deberá devolver el doble de la señal. Si el que decide paralizar la operación es el comprador, lo normal es que éste pierda la señal anticipada.

Otra alternativa es la firma de una **opción de compra**. El mecanismo es similar a la señal. Conviene pactar de antemano si el dinero entregado por el comprador en concepto de opción se incorporará o no al precio final en caso de que la operación de compra-venta se lleve a cabo. En la adquisición de una vivienda nueva es frecuente la firma previa de un **contrato privado de compra-venta**, cuyas condiciones se recogerán en la escritura pública que se detalla en páginas posteriores.



*Antes de estampar su firma en el contrato lea con detenimiento todas las cláusulas y, en especial, las que especifican quién se hará cargo de cualquier gasto o impuesto que acarree la operación. Si tiene dudas, no se lo piense dos veces: acuda a un profesional del derecho. Y recuerde, su entidad financiera también está ahí para ayudarle.*

En todo caso debe usted saber que los promotores de viviendas libres en proyecto o construcción deben garantizar, mediante **aval** suficiente otorgado por la entidad de crédito o **contrato de seguro**, la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más un interés anual, para el caso de que la construcción no se termine o no llegue a buen fin en el plazo convenido, como establece la Ley 57/68, de 27 de julio, y que han de tener a su disposición el documento o documentos en que se formalizan esas garantías.

### **•¿Qué es un préstamo hipotecario?**

Definición: el préstamo hipotecario que le concede su entidad es el que le permite hacer suya la vivienda deseada. Ése es su fin específico: facilitar el acceso a la vivienda.

Su principal característica, y de ahí el nombre de hipotecario, es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía del pago del préstamo. Pero, precisamente este hecho es lo que hace posible que los préstamos hipotecarios tengan tipos de interés más baratos que otras modalidades de préstamos con menor garantía. La importancia de la inversión también hace que el plazo sea más largo para la mayor facilidad de pago.

### **- Cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa**

#### Importe

Para conocer exactamente el importe del préstamo que usted podrá conseguir debe tener en cuenta dos aspectos. En primer lugar, el valor de tasación de la vivienda.

A través de una sociedad de tasación autorizada usted sabrá cual es la valoración del inmueble y si la cantidad que le pide el comprador se ajusta a los valores del mercado. La tasación de la vivienda es, por tanto, otra forma de aumentar tanto su seguridad como la de la entidad financiera que, si usted lo desea, personalmente puede encargar a una sociedad que lleve a cabo la operación. Pero recuerde, los gastos de tasación correrán a su cargo, con independencia de que al final se formalice o no el crédito.

Lógicamente, otro factor que condiciona el importe del préstamo son sus ingresos. Como regla general y según le explicaremos detalladamente más adelante, las entidades suelen recomendar que la cuota que deberá pagar al mes en concepto del préstamo hipotecario no supere determinado porcentaje -en torno al 30%- de sus ingresos mensuales. Para usted resulta más seguro: se evita correr riesgos de impago en el momento en el que surja algún gasto excepcional en su presupuesto.





¿Ya sabe cual es el valor tasado? Bien pues, siempre que **sus ingresos** lo permitan, usted podrá obtener entre el 70% y el 80% de ese importe. Quizá pueda incluso llegar a más si aporta garantías adicionales. Hable con su entidad.

*Nuestro consejo es que a la hora de determinar el importe necesario no se apriete excesivamente el cinturón. Concédase cierta holgura dentro de los límites indispensables.*

### Plazo de amortización.

El plazo de amortización es el tiempo que se establece en el préstamo para su total devolución. Por la envergadura de la operación, los préstamos hipotecarios tienen un **plazo dilatado**, desde cinco a quince, veinte o más años.

Lo importante es que usted ajuste bien tanto el importe del crédito como el plazo para poder pagarlo con más comodidad. **Busque el punto justo:** alargar el plazo más de lo necesario supone pagar intereses más años y estrecharlo en exceso puede llegar a implicar una carga demasiado pesada.

Como veremos con un ejemplo concreto más adelante, el nivel de los tipos de interés también permite hacer combinaciones más o menos ventajosas con el plazo. En general, con tipos bajos, el alargamiento del plazo produce una mayor disminución de la cuota, mientras que con tipos de interés altos, el plazo más largo no produce un descenso significativo de la cuota a pagar.

*Tipo de interés.* Lógicamente, el tipo de interés es un aspecto muy importante del préstamo ya que, unido al plazo, determina lo que usted pagará a lo largo de los años. Sin embargo, **no debe ver el tipo de interés como un elemento aislado.** Además de valorar aspectos menos tangibles como la relación con su entidad, debe prestar atención a todos los demás elementos del préstamo: la modalidad del tipo de interés -fijo o variable-, las comisiones que se aplican, las cuotas a pagar y su periodicidad y el plazo de amortización.

*Es esencial buscar la combinación perfecta entre el tipo de interés y el plazo para que la operación se acople bien a sus posibilidades. Un cuarto de punto en el tipo de interés no tiene gran repercusión en la cuota pero la diferencia entre diez o veinte años puede determinar que usted acceda o no al préstamo o pueda solicitar mayor o menor importe.*

## ¿Qué son las comisiones de apertura y cancelación?

### Comisiones

La concesión del préstamo por parte de la entidad suele llevar parejo el cobro de una comisión que, bajo el nombre genérico de **comisión de apertura**, engloba los gastos de estudio y tramitación del préstamo. Suele ser un tanto por ciento del importe del préstamo con una cuantía mínima.

La **comisión por amortización anticipada** sólo se aplica si efectivamente se produce. Esta comisión hace referencia a los pagos extras que el cliente decide destinar a aminorar el préstamo, ya sea reduciendo la cuota a pagar mensualmente o el plazo de la operación. A veces, la tarifa varía si lo que se amortiza es todo el préstamo -cancelación total- o sólo una parte -amortización parcial-. Para las entidades, esta comisión es como un seguro que cubre el riesgo que asumen por el hecho de que la operación pueda ser cancelada a voluntad del cliente.

En los préstamos a interés variable, la comisión por amortización está limitada por la ley al 1%. En los de interés fijo la comisión suele ser más elevada debido al mayor riesgo que implica para la entidad, que se ve obligada a asegurarse ante posibles oscilaciones de los tipos de interés con el consiguiente coste que esto le supone. En todo caso, la Ley 2/1994, de 30 de marzo, le ofrece dos posibilidades de modificar su préstamo hipotecario: la subrogación y la novación crediticia.

*La tarifa de comisiones a repercutir al cliente debe ser comunicada previamente al Banco de España y está a disposición de cualquier persona que quiera consultarla. Sólo podrán repercutirse aquellas comisiones que expresamente se encuentren recogidas en la escritura de préstamo.*

### • ¿Qué es exactamente la T.A.E.?

Las siglas corresponden al concepto de **Tasa Anual Equivalente**. La T.A.E. es el resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo de la operación.

Se trata de un concepto importante, ya que permite conocer cual sería el coste efectivo o real de la operación si los tipos de interés existentes en el momento de la formalización del crédito no experimentaran variación durante toda la vida del mismo cosa que, lógicamente, no ocurre en los préstamos a interés variable.

Por eso, la T.A.E. es un elemento más útil y válido en los hipotecarios a interés fijo, es decir, cuando éste permanece constante todo el tiempo, que en los préstamos a interés variable. En



este último caso, la T.A.E. no es más que una referencia -variará cada vez que se actualice el tipo de interés del préstamo- aunque, eso sí, sirve para tener una visión más allá de lo que es el interés proporcional del primer año.

A la hora de comparar las distintas ofertas hipotecarias en función de la T.A.E. tenga en cuenta que no todas están cortadas con el mismo patrón: **compare préstamos similares**, un fijo con otro fijo o un variable con otro, aunque la equiparación sólo será válida si además está comparando préstamos variables que tienen el mismo índice de referencia.

### - ¿Que tipos de préstamos hipotecarios hay?

Hoy en día, la oferta de préstamos hipotecarios es muy amplia y variada. Pese a la multitud de nombres comerciales diferentes, se pueden distinguir cuatro tipos básicos de préstamos.

#### **Interés fijo**

El tipo de **interés permanece constante** durante toda la vida del préstamo, es decir, suban o bajen los tipos de interés, el cliente siempre pagará lo mismo cada mes. Eso le da cierta seguridad -si los tipos de interés suben, usted no se verá afectado- pero también tiene un inconveniente -si los tipos bajan no podrá beneficiarse-. Se trata, por tanto, de una decisión en la que se puede ganar o perder.

Otra característica de este tipo de préstamos es que suelen tener un plazo más ajustado -alrededor de doce años- y la comisión por amortización anticipada es mayor. Recuerde este hecho si ya tiene pensado destinar parte de sus ahorros futuros a ir reduciendo el importe del préstamo o el plazo.

#### **Interés variable**

Esta clase de préstamos sí que permite beneficiarse de las rebajas de los tipos aunque, lógicamente, también recoge las subidas. Su principal ventaja es que no contemplan el riesgo de que el interés del préstamo se quede desfasado, ya que periódicamente -normalmente cada doce meses- se actualiza a los precios del mercado.

Estas son sus principales características: **el interés varía al ritmo del mercado, el plazo de amortización es mayor** -puede llegar a veinte o treinta años- y la comisión por amortización anticipada no supera el uno por ciento.

En esta modalidad es importante distinguir entre lo que es el tipo de interés del primer periodo -válido para los seis o doce meses iniciales-, que en ocasiones viene a ser como una promoción inicial, y el que regirá los años sucesivos y que estará determinado por los índices más el diferencial añadido que se explican más adelante.



## Interés mixto

Se conocen así a los que combinan un periodo en el que el interés permanece fijo -dos, tres o más años- y otro en el que éste es variable y se va ajustando al mercado. El plazo de amortización y las comisiones por cancelación anticipada suelen ser parecidos a los variables. Combinan las ventajas e inconvenientes de los préstamos fijos y los variables aunque, al acotar dos periodos diferentes, los riesgos quedan más diluidos.

## De cuota fija

Son préstamos a interés variable pero se asemejan a los préstamos a tipo fijo en la medida en **que el cliente siempre paga la misma cuota al margen de la evolución de los tipos de interés**. La diferencia es que si los tipos suben, en lugar de pagar más cuota, se alarga el plazo de amortización; y si bajan, se acorta. Su principal problema es la incertidumbre. El cliente no sabe a ciencia cierta cuándo terminará de pagar el préstamo, ya que depende de la evolución de los tipos. A cambio de esta incógnita tiene la seguridad de que su cuota no variará ni una peseta en toda la vida del préstamo.

### - ¿Qué son los índices de referencia?

Los índices de referencia son un elemento muy importante y requieren más atención de la que los clientes están acostumbrados a prestarles. Estos indicadores son los que **se aplican** a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable **a la hora de revisar y actualizar su interés**. O sea, de ellos depende el tipo de interés que usted pagará durante prácticamente toda la vida del préstamo.

Hay varios pero en estas páginas sólo se analizan los oficiales. Se trata de unos índices objetivos, que mensualmente elabora el Banco de España y que, además de en el Boletín Oficial del Estado (BOE), se publican en casi todos los periódicos. Es muy fácil encontrarlos. Suelen estar situados en las páginas de economía, cerca de los cuadros de bolsa y bajo una cabecera que lleva por título Indices de referencia de los préstamos hipotecarios. Veamos cada uno de ellos.

### Los índices de referencia más utilizados

Los índices que se detallan a continuación son los que tienen carácter oficial y elabora y publica el Banco de España.

#### Índice de bancos

Es el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que los bancos han concedido durante ese mes para la adquisición de vivienda libre y está expresado en



Tasa Anual Equivalente (TAE). Es, por tanto, una media de los contratos de préstamos hipotecarios que en ese momento se han formalizado en el mercado y que el Banco de España ha calculado con los datos que le remiten las entidades.

#### Índice de cajas

Es exactamente lo mismo que el anterior aunque, en este caso, recoge los tipos medios de los contratos de préstamos hipotecarios formalizados en las cajas de ahorros. También está expresado en TAE.

#### Tipo medio del conjunto de las entidades de crédito

Este índice engloba los dos anteriores y, por eso, recoge una media mucho más amplia.

#### Indicador de la CECA de los tipos de activo

Este índice es una media de los tipos anuales equivalentes (TAE) aplicados por las cajas de ahorros tanto a los préstamos hipotecarios como a los préstamos personales.

#### Tipo interbancario a un año "Euribor"

Se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por un panel de 57 bancos de los más activos y mayor calificación de *rating* en la zona Euro. Es calculado sobre la base de 360 días y se fija a las 11 a.m. (CET) si al menos el 50% de los bancos participantes en el panel han realizado una contribución efectiva. La media se efectúa después de la eliminación del 15% de las cotizaciones extremas y se redondea a tres decimales. Esta referencia fue definida por la Circular 7/1999, de 29 de junio, a entidades de crédito.

No se trata del tipo de un día concreto, por lo que los altibajos de un día y otro quedan diluidos en la media mensual que elabora el Banco de España. A pesar de ello, este índice, al ser un indicador claramente monetario, es el que más rápidamente refleja los movimientos – subidas y bajadas- de tipos que se producen en los mercados financieros. Por eso, este índice dibuja movimientos más bruscos e intensos que los anteriores.

De acuerdo con las disposiciones de la Ley sobre introducción del euro, la orden de 1 de diciembre de 1999 suprimió el carácter "oficial" del Mibor hipotecario para las operaciones de préstamos hipotecarios formalizadas con posterioridad al 1 de enero del año 2000. La misma Orden establece una nueva fórmula de cálculo del índice de tipo de interés del mercado interbancario a un año (Mibor) con efectos a esa misma fecha (1 de enero de 2000).

### Rentabilidad interna de la deuda pública

Es un índice muy poco utilizado. Se calcula sobre la rentabilidad media a la que se negocian los Bonos del Tesoro entre dos y seis años de plazo.

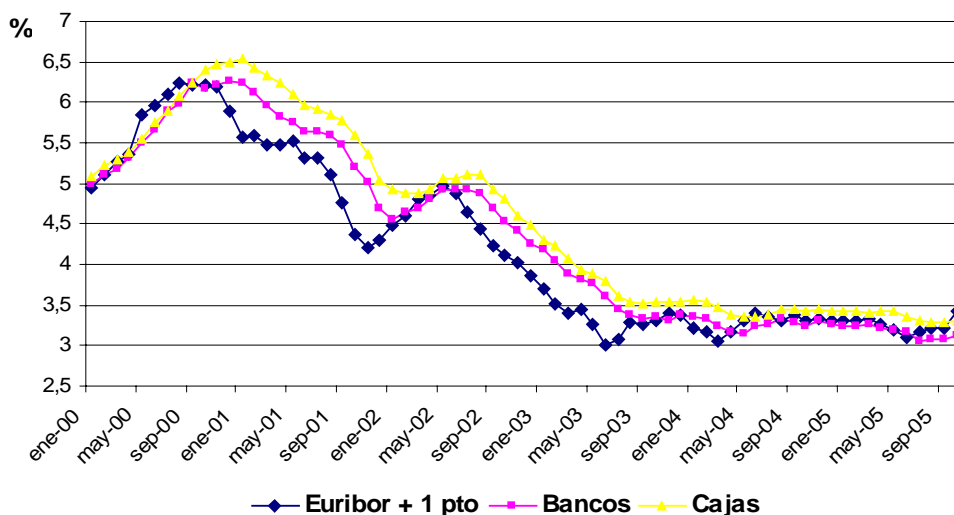
### **- ¿Cómo se aplican los índices de referencia para revisar el tipo de interés?**

Los índices de referencia son los que garantizan al cliente que cuando se revise el interés de su préstamo éste quedará ajustado a los precios del mercado ya que, como vimos al analizar los indicadores, éstos no son más que la media de los préstamos formalizados en determinado periodo.

*Observe que la publicación de los índices suele tener un cierto retraso y que, por tanto, el índice que a usted se le aplicará es el último disponible o publicado en la fecha en que procede a la revisión.*

Pero, más importante todavía es la aplicación al índice del llamado margen o diferencial, que no es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base. Por ejemplo, si un cliente tiene contratado un préstamo al Euribor más un punto y el Euribor está en el 3%, el nuevo tipo de interés del crédito será ese 3% más el punto establecido en el diferencial, es decir, un 4%.

El diferencial que se aplica no es igual para todos los índices. En el caso del índice de bancos y cajas, dicho diferencial suele ser menor que el que se aplica al Euribor. La razón es muy sencilla: el Euribor suele partir de un valor más bajo y para igualarlo al mercado se añade un diferencial mayor. Sin embargo y como se puede ver en el siguiente gráfico, los principales índices de referencia acaban recorriendo el mismo camino.





## ¿Cuándo se revisa el interés del préstamo?

Lo más frecuente es hacerlo una vez al año (*en ocasiones también puede revisarse cada seis meses. Consulte con su entidad.*). A partir de ese momento y hasta la nueva revisión, el tipo de interés de su préstamo será el resultante de añadir el diferencial al último índice de referencia disponible que, normalmente, suele ser el que corresponde al mes pasado o el inmediatamente anterior - recuerde la diferente temporalidad que le explicábamos en el capítulo anterior.

La ventaja de que transcurra cierto tiempo entre una revisión y otra es que usted no tiene que ajustar continuamente su presupuesto mensual en el que, como ya sabemos, el préstamo hipotecario tiene un peso muy importante.

Lógicamente, cuando los tipos de interés estén subiendo esta cadencia jugará a su favor: tendrá tiempo suficiente para acoplar con antelación su bolsillo a lo que luego serán las nuevas condiciones del préstamo. Y si los tipos de interés están bajando, no se inquiete. A partir del momento en el que se revise el interés del préstamo usted tiene la seguridad de que éste se adaptará a la situación del mercado de forma automática.

*No lo olvide: su préstamo no necesita esperar a que el Banco de España revise los tipos de interés para adaptarse a la realidad del mercado. Se ajusta automáticamente cada vez que hace la revisión del tipo en el caso de los préstamos a interés variable.*

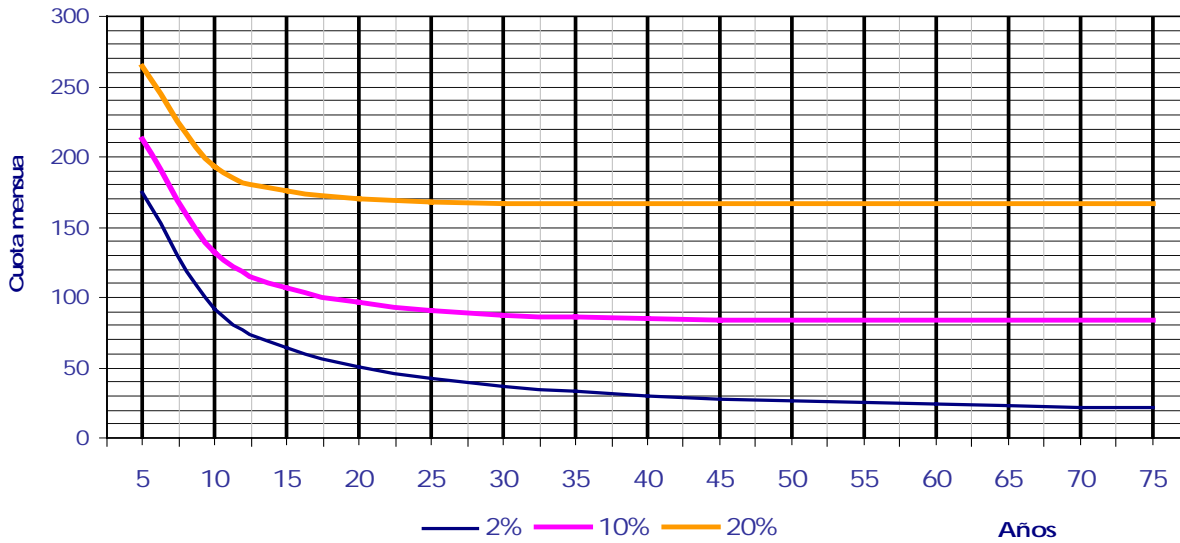
## • ¿Cuál es el mejor préstamo?

*Buena pregunta.* Si piensa que los tipos de interés van a subir, podría coger un préstamo hipotecario a interés fijo y si piensa que van a bajar, mejor que se incline por uno variable. Esto sería válido para un periodo de meses o pocos años pero tenga en cuenta que en un préstamo hipotecario estamos hablando de doce, quince, veinte o más años, y en un tiempo tan dilatado seguramente habrá movimientos de los tipos en ambas direcciones. Como ve, **no hay fórmulas mágicas ni válidas para todo el mundo.**

El mejor préstamo es el que mejor se adapta a sus posibilidades y eso exige tener presentes todos los factores que intervienen en la operación: importe que necesita, tipo de interés, plazo, capacidad de pago, etc. **Busque y compare.**

Aunque la entidad hará un estudio personalizado de su situación para informarle sobre aquello que más se ajusta a sus necesidades, es usted el que debe tomar la decisión. Y eso depende, en gran medida, de su capacidad de endeudamiento o, en otras palabras, de la cuota que puede pagar

Evolución de la cuota para cada 10.000 euros en función del plazo para diferentes tipos de interés



• Sistema de amortización ¿Cuánto tengo que pagar al mes?

La cuota mensual depende de tres factores: el importe del préstamo, el tipo de interés y el plazo. En la **Tabla de Cuotas** usted podrá ver fácilmente cómo varía la cuota a medida que aumenta o reduce el plazo. Como podrá comprobar, a mayor plazo, menor cuota. Recuerde que lo que debe buscar es la comodidad en el pago pero sin caer en el error de alargar el plazo más allá de lo estrictamente necesario.

**TABLA DE CUOTAS.** Cuota de amortización mensual por cada diez mil euros

periodo (AÑOS)	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>2,000</b>	78,17	72,85	68,29	64,35	60,90	57,86	55,17	52,76	50,59	48,63	46,85	45,23	43,75	42,39
<b>2,125</b>	78,74	73,42	68,87	64,93	61,48	58,45	55,75	53,35	51,18	49,23	47,45	45,84	44,36	43,00
<b>2,250</b>	79,31	73,99	69,45	65,51	62,07	59,04	56,35	53,94	51,78	49,83	48,06	46,45	44,97	43,61
<b>2,375</b>	79,88	74,57	70,03	66,09	62,66	59,63	56,94	54,54	52,38	50,44	48,67	47,06	45,59	44,23
<b>2,500</b>	80,45	75,15	70,61	66,68	63,25	60,22	57,54	55,14	52,99	51,05	49,28	47,68	46,21	44,86
<b>2,625</b>	81,03	75,73	71,19	67,27	63,84	60,82	58,14	55,75	53,60	51,66	49,90	48,30	46,84	45,49
<b>2,750</b>	81,61	76,31	71,78	67,86	64,44	61,42	58,75	56,36	54,22	52,28	50,53	48,93	47,47	46,13
<b>2,875</b>	82,19	76,90	72,37	68,46	65,04	62,03	59,36	56,98	54,84	52,91	51,16	49,56	48,11	46,77
<b>3,000</b>	82,78	77,49	72,97	69,06	65,64	62,64	59,97	57,59	55,46	53,53	51,79	50,20	48,75	47,42
<b>3,125</b>	83,37	78,08	73,57	69,66	66,25	63,25	60,59	58,22	56,09	54,17	52,43	50,84	49,40	48,07
<b>3,250</b>	83,96	78,68	74,17	70,27	66,86	63,87	61,21	58,84	56,72	54,80	53,07	51,49	50,05	48,73
<b>3,375</b>	84,55	79,28	74,77	70,88	67,48	64,49	61,84	59,47	57,36	55,45	53,72	52,14	50,71	49,39
<b>3,500</b>	85,15	79,88	75,38	71,49	68,09	65,11	62,47	60,11	58,00	56,09	54,37	52,80	51,37	50,06
<b>3,625</b>	85,74	80,48	75,99	72,10	68,72	65,74	63,10	60,75	58,64	56,74	55,02	53,46	52,04	50,74
<b>3,750</b>	86,34	81,09	76,60	72,72	69,34	66,37	63,74	61,39	59,29	57,40	55,68	54,13	52,71	51,41
<b>3,875</b>	86,95	81,70	77,22	73,34	69,97	67,00	64,38	62,04	59,94	58,05	56,35	54,80	53,39	52,10
<b>4,000</b>	87,55	82,31	77,83	73,97	70,60	67,64	65,02	62,69	60,60	58,72	57,02	55,48	54,07	52,78



<b>4,125</b>	88,16	82,93	78,46	74,60	71,23	68,28	65,67	63,34	61,26	59,39	57,69	56,16	54,76	53,48
<b>4,250</b>	88,77	83,54	79,08	75,23	71,87	68,93	66,32	64,00	61,92	60,06	58,37	56,84	55,45	54,17
<b>4,375</b>	89,39	84,16	79,71	75,86	72,51	69,57	66,97	64,66	62,59	60,73	59,05	57,53	56,14	54,88
<b>4,500</b>	90,00	84,79	80,34	76,50	73,16	70,22	67,63	65,33	63,26	61,41	59,74	58,22	56,84	55,58
<b>4,625</b>	90,62	85,41	80,97	77,14	73,81	70,88	68,29	66,00	63,94	62,10	60,43	58,92	57,55	56,30
<b>4,750</b>	91,24	86,04	81,61	77,78	74,46	71,54	68,96	66,67	64,62	62,78	61,12	59,62	58,26	57,01
<b>4,875</b>	91,86	86,67	82,25	78,43	75,11	72,20	69,63	67,35	65,31	63,48	61,82	60,33	58,97	57,73
<b>5,000</b>	92,49	87,31	82,89	79,08	75,77	72,87	70,30	68,03	66,00	64,17	62,53	61,04	59,69	58,46
<b>5,125</b>	93,12	87,94	83,53	79,73	76,43	73,53	70,98	68,71	66,69	64,87	63,24	61,76	60,41	59,19
<b>5,250</b>	93,75	88,58	84,18	80,39	77,09	74,21	71,66	69,40	67,38	65,58	63,95	62,48	61,14	59,92
<b>5,375</b>	94,38	89,22	84,83	81,05	77,76	74,88	72,34	70,09	68,08	66,28	64,66	63,20	61,87	60,66
<b>5,500</b>	95,02	89,87	85,48	81,71	78,43	75,56	73,03	70,79	68,79	67,00	65,38	63,93	62,61	61,41
<b>5,625</b>	95,66	90,51	86,14	82,37	79,10	76,24	73,72	71,49	69,50	67,71	66,11	64,66	63,35	62,16
<b>5,750</b>	96,30	91,16	86,80	83,04	79,78	76,93	74,42	72,19	70,21	68,43	66,84	65,40	64,09	62,91
<b>5,875</b>	96,94	91,82	87,46	83,71	80,46	77,62	75,11	72,90	70,92	69,16	67,57	66,14	64,84	63,67
<b>6,000</b>	97,59	92,47	88,12	84,39	81,14	78,31	75,82	73,61	71,64	69,89	68,31	66,88	65,60	64,43
<b>6,125</b>	98,23	93,13	88,79	85,06	81,83	79,01	76,52	74,32	72,37	70,62	69,05	67,63	66,36	65,20
<b>6,250</b>	98,88	93,79	89,46	85,74	82,52	79,70	77,23	75,04	73,09	71,35	69,79	68,39	67,12	65,97
<b>6,375</b>	99,54	94,45	90,13	86,43	83,21	80,41	77,94	75,76	73,82	72,09	70,54	69,14	67,88	66,74
<b>6,500</b>	100,19	95,12	90,81	87,11	83,91	81,11	78,66	76,49	74,56	72,84	71,29	69,91	68,65	67,52
<b>6,625</b>	100,85	95,79	91,49	87,80	84,61	81,82	79,37	77,21	75,30	73,58	72,05	70,67	69,43	68,30
<b>6,750</b>	101,51	96,46	92,17	88,49	85,31	82,53	80,10	77,95	76,04	74,33	72,81	71,44	70,21	69,09
<b>6,875</b>	102,17	97,13	92,85	89,19	86,01	83,25	80,82	78,68	76,78	75,09	73,57	72,21	70,99	69,88
<b>7,000</b>	102,84	97,81	93,54	89,88	86,72	83,97	81,55	79,42	77,53	75,85	74,34	72,99	71,78	70,68
<b>7,125</b>	103,51	98,49	94,23	90,58	87,43	84,69	82,28	80,16	78,28	76,61	75,11	73,77	72,57	71,48
<b>7,250</b>	104,18	99,17	94,92	91,29	88,15	85,41	83,02	80,91	79,04	77,37	75,89	74,56	73,36	72,28
<b>7,375</b>	104,85	99,85	95,62	91,99	88,86	86,14	83,76	81,66	79,80	78,14	76,67	75,35	74,16	73,09
<b>7,500</b>	105,52	100,54	96,31	92,70	89,58	86,87	84,50	82,41	80,56	78,92	77,45	76,14	74,96	73,90
<b>7,625</b>	106,20	101,23	97,01	93,41	90,31	87,60	85,24	83,16	81,33	79,69	78,24	76,94	75,77	74,71
<b>7,750</b>	106,88	101,92	97,72	94,13	91,03	88,34	85,99	83,92	82,09	80,47	79,03	77,73	76,58	75,53
<b>7,875</b>	107,56	102,61	98,42	94,84	91,76	89,08	86,74	84,68	82,87	81,26	79,82	78,54	77,39	76,36
<b>8,000</b>	108,25	103,31	99,13	95,57	92,49	89,83	87,50	85,45	83,64	82,04	80,62	79,35	78,21	77,18
<b>8,125</b>	108,93	104,01	99,84	96,29	93,23	90,57	88,25	86,22	84,42	82,83	81,42	80,16	79,03	78,01
<b>8,250</b>	109,62	104,71	100,56	97,01	93,97	91,32	89,01	86,99	85,21	83,63	82,22	80,97	79,85	78,85
<b>8,375</b>	110,31	105,41	101,27	97,74	94,71	92,07	89,78	87,77	85,99	84,42	83,03	81,79	80,68	79,68
<b>8,500</b>	111,01	106,12	101,99	98,47	95,45	92,83	90,55	88,54	86,78	85,22	83,84	82,61	81,51	80,52
<b>8,625</b>	111,70	106,83	102,71	99,21	96,20	93,59	91,32	89,33	87,58	86,03	84,65	83,43	82,34	81,37
<b>8,750</b>	112,40	107,54	103,44	99,94	96,94	94,35	92,09	90,11	88,37	86,83	85,47	84,26	83,18	82,21
<b>8,875</b>	113,10	108,25	104,16	100,68	97,70	95,11	92,87	90,90	89,17	87,64	86,29	85,09	84,02	83,07
<b>9,000</b>	113,80	108,97	104,89	101,43	98,45	95,88	93,64	91,69	89,97	88,46	87,12	85,93	84,87	83,92
<b>9,125</b>	114,51	109,69	105,63	102,17	99,21	96,65	94,43	92,48	90,78	89,27	87,94	86,76	85,71	84,78
<b>9,250</b>	115,22	110,41	106,36	102,92	99,97	97,42	95,21	93,28	91,59	90,09	88,78	87,61	86,57	85,64
<b>9,375</b>	115,93	111,13	107,10	103,67	100,73	98,20	96,00	94,08	92,40	90,92	89,61	88,45	87,42	86,50
<b>9,500</b>	116,64	111,86	107,84	104,42	101,50	98,98	96,79	94,88	93,21	91,74	90,45	89,30	88,28	87,37
<b>9,625</b>	117,35	112,59	108,58	105,18	102,27	99,76	97,59	95,69	94,03	92,57	91,29	90,15	89,14	88,24
<b>9,750</b>	118,07	113,32	109,32	105,94	103,04	100,54	98,38	96,50	94,85	93,40	92,13	91,00	90,00	89,11
<b>9,875</b>	118,79	114,05	110,07	106,70	103,81	101,33	99,18	97,31	95,68	94,24	92,98	91,86	90,87	89,99
<b>10,000</b>	119,51	114,78	110,82	107,46	104,59	102,12	99,98	98,13	96,50	95,08	93,82	92,72	91,74	90,87



## - ¿Cómo se utiliza la tabla de cuotas?

Es muy sencillo. Elija de la primera columna el tipo de interés del préstamo que le han ofrecido y el plazo en años que desee y vea la cuota mensual por cada diez mil euros de préstamo que resulta para ese tipo y plazo. Por ejemplo, un préstamo hipotecario a un tipo de interés del 3,5% y a quince años supone una cuota de 71,49 euros por diez mil. A ese mismo interés pero a veinticinco años de plazo en lugar de quince, la cuota es de 50,06 euros al mes, es decir, que alargando el plazo diez años y con el mismo tipo de interés -3,5%- el pago mensual se reduce en 21,43 euros.

Veamos otro ejemplo con un tipo de interés más alto: del 6%. A quince años, la cuota mensual es de 84,39 euros, importe que se reduce a 64,43€ si se aumenta el plazo hasta veinticinco, es decir, que el ahorro total es de 19,96 euros al mes.

Como se puede observar, a medida que el tipo de interés es más alto, el ahorro que supone alargar el plazo de amortización se va reduciendo hasta el punto de que, con tipos más elevados de los que aparecen en la tabla, realmente no compensa ampliar el plazo de amortización a partir de determinados niveles.

Con la tabla adjunta, usted puede ir haciendo diferentes combinaciones de tipos de interés y plazo y calcular si el importe se ajusta a sus posibilidades. Pero recuerde que la elección de la cuota no es algo totalmente aleatorio: también depende de sus ingresos.

## Diferentes tipos de cuotas

Según 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. Desde este punto de vista se pueden distinguir entre:

### *Cuota constante:*

Esta es la más frecuente y consiste en que el importe de los intereses se va reduciendo en una cuantía proporcional a la amortización del capital.

### *Cuota creciente:*

En este caso, la cuota va aumentando cada año un porcentaje prefijado. Tiene la ventaja de que se paga menos al principio pero, lógicamente, la carga aumenta en el futuro. Su inconveniente es que 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. El inconveniente es que al principio se paga más.

También se puede establecer un **periodo de carencia**. Se denomina así al periodo en el que el titular del préstamo sólo paga intereses y no amortiza capital. Se suele ofrecer por un plazo corto -uno o dos años- al iniciarse la operación con el fin de hacer más cómodo el pago inicial del préstamo.

*Consulte con su entidad para elegir la cuota que le resulte más cómoda y no olvide que en el caso de los préstamos a tipo variable, la cuota se va ajustando a medida que se revisa el interés.*

**¿Qué documentos tengo que llevar a la entidad para solicitar un préstamo hipotecario?**

Los documentos que debe aportar a la entidad hacen referencia a dos aspectos:

**Información personal:**

*DNI/NIF.* Además, si está casado le preguntarán sobre el régimen económico matrimonial. No se alarme; la entidad no pretende invadir su vida privada. La razón es que, en algunos casos, para constituir la hipoteca es necesario el consentimiento de los dos cónyuges.

**Información económica:**

*Trabajador por cuenta ajena:* últimas nóminas. Es la forma de cotejar sus ingresos para establecer la cuota que razonablemente puede pagar. Posiblemente también le sea solicitada la Declaración de la Renta y del Patrimonio y quizá un certificado de la empresa que refleje la antigüedad en el empleo.

*Trabajador por cuenta propia:* Declaración de la Renta y Patrimonio. Justificación de ingresos y últimos pagos fraccionados de IRPF e IVA.

Lógicamente si la entidad que le va a conceder el préstamo es aquella con la que usted opera desde hace tiempo estos trámites se verán simplificados.

**Información sobre el bien a hipotecar**

1. Compra de particular a particular: fotocopia de la escritura de compraventa
2. Compra a un promotor: fotocopia de la escritura del contrato de compraventa



3. Si lo que quiere es construir su propia vivienda: escritura de la propiedad del solar y la licencia y proyecto de obra

**- ¿Qué información me va ofrecer la entidad financiera como solicitante de un préstamo hipotecario?**

Las entidades financieras le ofrecerán un folleto informativo que contempla los aspectos básicos del préstamo: plazo, tipo de interés, comisiones, cuota y todos los gastos que corren a cargo del cliente. Este folleto, regulado por la **Orden sobre transparencia** de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios de 1994, le permitirá comparar las diferentes ofertas. Una vez analizadas y recibido el primer visto bueno de la entidad, usted podrá solicitar la formalización de una oferta vinculante. La entidad analizará su petición y le responderá en breve plazo, una vez comprobada la situación del inmueble en el Registro de la Propiedad y efectuada la tasación del mismo.

La **oferta vinculante** es un documento que tendrá una vigencia mínima de diez días a la espera de que usted lo acepte o no y que debe concretar hasta el mínimo detalle todos los elementos del préstamo:

1. importe y forma de entrega del préstamo
2. amortización: número de cuotas, periodicidad de pago, importe y fecha de pago de la primera y última cuota, condiciones en caso de amortización parcial
3. interés: nominal; si es fijo o variable y, en el segundo caso, cómo, cuándo y en función de que índice de referencia varía y el diferencial que se aplicará
4. comisiones, la comisión de apertura y la comisión de amortización anticipada -total o parcial-; esta última sólo se aplicará en el caso de que se produzca
5. otros gastos que corren a cargo del prestatario: tasación, aranceles notariales y registrales, etc. (se detallan en páginas posteriores)
6. T.A.E.

*Examine bien la oferta vinculante y no dude en preguntar todo lo que no entienda. Su contenido es lo que luego deberá quedar plasmado en la escritura del préstamo hipotecario. Recuerde que el coste de tasación de la vivienda, si se ha realizado, deberá abonarlo aunque finalmente rechace la oferta vinculante*

**- Formalización de las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario**

Llegó la hora de firmar las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario.

Una vez aceptada la oferta vinculante llega el momento de la formalización de las escrituras.

Para poder dar este paso es necesario aportar una documentación complementaria: título de propiedad del vendedor, último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y condiciones de la

compra-venta, que lo habitual es que sean las mismas del contrato privado si lo hubiere. ya está todo listo. En pocos días usted firmará las escrituras.

Normalmente, en un sólo acto y ante la presencia del notario, se formalizará tanto la escritura de compra-venta de la vivienda como la del préstamo hipotecario. Compruebe que ésta última recoge todos y cada uno de los aspectos a los que usted dio el visto bueno en la oferta vinculante. Si lo desea, podrá comprobarlo tranquilamente unos días antes en el despacho del notario quien, en todo caso, se responsabiliza de que los dos documentos aludidos coincidan.

También es muy conveniente que el notario verifique en el Registro de la Propiedad que el inmueble no ha sufrido ningún cambio entre el momento en que hizo la primera verificación y la firma de la escritura.

En general:

1. fotocopia del NIF/CIF del solicitante o solicitantes
2. copia de la escritura del bien inmueble a hipotecar
3. verificación o certificación registral

Trabajador por cuenta ajena:

- a. últimas nóminas
- b. última Declaración de la Renta
- c. otros justificantes de ingresos, si los hay

Trabajador por cuenta propia:

- d. última Declaración de la Renta
- e. pagos fraccionados de renta del año en curso
- f. última declaración anual del IVA

## **- ¿Cuándo puedo disponer del préstamo?**

De acuerdo con la legislación española, la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Por ello, dado el elevado importe de los préstamos hipotecarios sería lógico que la entidad de crédito sólo permitiera su disposición una vez que se haya inscrito la hipoteca, lo que puede requerir un plazo de tiempo relativamente largo.

Sin embargo, la mayoría de las entidades entregan el importe del préstamo de manera simultánea a la firma de las escrituras con el fin de que usted pueda pagar en el mismo acto al vendedor y evitarle las dificultades y costes que le acarrearía la necesidad de aplazar el pago.

Por ello, con el fin de poder entregarle inmediatamente el importe del préstamo y asegurarse a la vez que la escritura que es el título original en el que se documenta el derecho de la entidad



de crédito, se presentará inmediatamente en el Registro, la entidad efectúa una selección muy rigurosa de los intervinientes externos -notario, gestoría administrativa, etc.- en orden a lograr la mayor eficiencia.

### **- ¿Cómo puede obtener una copia de la escritura?**

Si usted desea disponer de una copia de la escritura de su préstamo, puede solicitarla directamente del notario ante el que firmó. Su coste no es muy elevado y le permitirá conocer en cualquier momento sus derechos y obligaciones respecto del préstamo.

Si lo prefiere, la gestoría que efectúe el resto de los trámites puede ocuparse también de este servicio.

### **- ¿Para qué hay que hacer una provisión de fondos?**

Como ya le indicamos al principio, la compra-venta de un inmueble y su financiación con un préstamo hipotecario lleva parejos una serie de gastos necesarios para llevar a cabo la operación y que son ajenos a la entidad, como es el caso del notario, gestoría, impuestos, etc. Pues bien, el día 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 -suele ser habitual- la entidad le ingresará en su cuenta el importe de la liquidación que realice la gestoría. Usted tendrá todos los recibos.

Veamos entonces al detalle cuáles son los gastos y de qué se derivan

### **- ¿Qué gastos inherentes a la operación tiene la contratación de un préstamo hipotecario?**

#### **Gastos inherentes a la operación**

*Tasación:* se abona a la sociedad autorizada que se encargó de calcular el valor de la vivienda. Si la tasación se ha llevado a cabo, usted tendrá que abonarla independientemente de la contratación final o no del préstamo hipotecario.

*Registro:* por dos conceptos. Primero, al solicitar al Registro de la Propiedad la información sobre la vivienda que usted va a comprar y segundo, al registrar en este organismo las escrituras que certifican que usted es el nuevo dueño del inmueble y que tiene un préstamo hipotecario.

*Notario:* el notario es el que da fe pública de las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario, el que certifica la operación. El notario tiene la obligación de informar y recordar al



cliente las cláusulas financieras del préstamo -comisiones, TAE, índice de referencia, etc.- y de advertirle si detecta alguna diferencia entre la oferta vinculante y el documento contractual.

*Gestoría:* es quien, en última instancia, se encarga de los trámites administrativos: registro, pago de impuestos, etc.

*Gastos bancarios:* esta partida incluye la comisión de apertura del préstamo. Recuerde que aunque su entidad le informará de la comisión por amortización anticipada, ésta sólo se abonará si se produce.

### - ¿Qué impuestos lleva aparejados la compra de una vivienda?

**Hacienda:** La compra de la vivienda lleva pareja una serie de impuestos que la gestoría se encargará de abonar con la provisión de fondos que usted ha realizado. Los impuestos son los siguientes:

1. *Impuesto del Valor Añadido (IVA);* sólo en el caso de vivienda de primera mano. Normalmente el siete por ciento del valor escriturado en las viviendas libres. Algunas viviendas de protección oficial tienen un régimen especial, con un tipo impositivo del 4%
2. *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales;* sólo en el caso de inmuebles de segunda mano. Se abona el 6% del valor escriturado
3. *Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.* Se abona entre el 0 y el 1% del valor de la garantía hipotecaria, que viene a ser entre un 1,5% y un 2% del importe del préstamo

(El vendedor es, legalmente, el obligado al pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, plusvalía, pero podría pactarse lo contrario en algún contrato de compraventa.)

En total, y como le comentamos en páginas anteriores, los gastos suponen en torno al **diez por ciento del valor de la vivienda.**

### -¿Qué seguros se deben contratar?

*No olvide asegurar el futuro*

Tanto o más importante que elegir un buen crédito es asegurarse ante posibles imprevistos en la vivienda. Legalmente, usted sólo está obligado a contratar un seguro de daños que cubra el valor del inmueble tasado.

Pero la vivienda es un patrimonio muy importante como para dejar riesgos al azar. Por eso, además de asegurar el continente o la estructura de la vivienda es conveniente cubrir otras

posibles contingencias. Su entidad le informará de los posibles seguros que puede contratar, que de forma somera resumimos a continuación.

- *Seguro multiriesgo del hogar:* mediante el pago de una prima usted tiene la tranquilidad de asegurar el contenido de su vivienda. En casos de incendio, daños por agua, rotura de cristales, robo, responsabilidad civil por daños a terceros, etc., el seguro se hará cargo de todo. Además, este tipo de seguros suele incorporar un servicio de asistencia al hogar las 24 horas del día.
- *Seguro de vida o de amortización del préstamo:* esta modalidad cubre el riesgo de fallecimiento o invalidez permanente del titular del préstamo. Si esto ocurre, la familia no tendría que hacerse cargo de la deuda, ya que el seguro se encargaría de devolver a la entidad financiera lo que quede por pagar del préstamo.

Infórmese en su entidad de todas las ventajas y garantías que incorpora cada una de estas dos modalidades. Allí le informarán del coste de cada seguro, ya que la prima a pagar varía en función de las contingencias que quiere asegurar, del valor de los bienes, la edad del asegurado, el plazo, etc. Recuerde que en cualquier caso es a usted a quien le corresponde decidir la entidad aseguradora con la que desea contratar.

#### **- ¿Qué beneficios fiscales tiene la operación?**

Tanto la compra de su vivienda como el préstamo hipotecario incorporan una serie de beneficios fiscales que hay que tener en cuenta, ya que le permitirán reducir la cantidad a pagar a Hacienda por el Impuesto sobre la Renta y, en algunos casos, incluso convertirán su declaración positiva en negativa con derecho a devolución. En todo caso hay una condición: la vivienda debe ser su residencia habitual.

Para sacar el máximo provecho fiscal a la compra de la vivienda y a la contratación de un préstamo hipotecario debe analizar cuidadosamente tanto lo que se establece a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como su propia situación personal.

La normativa actual establece un régimen distinto según de donde proceda el dinero que se invierta en la adquisición de la vivienda, el domicilio fiscal del comprador, y la consideración de primera o sucesiva vivienda habitual. Para una información completa de las consecuencias fiscales de su inversión solicite el asesoramiento de su Entidad Financiera.

Para determinar como influyen todos estos extremos en su declaración de la renta, resulta conveniente que se asesore adecuadamente.

*Consulte con su entidad y pídale asesoramiento. Ella puede ayudarle a buscar la fórmula que mejor se adapte a sus necesidades financieras y fiscales.*





### **•Y en caso de dudas o quejas ¿dónde puedo acudir?**

Como ya le hemos aconsejado a lo largo de estas páginas, no dude en acudir a su entidad para consultar todas las cuestiones que no entienda o quiera aclarar.

Recuerde que un préstamo hipotecario es una operación a muy largo plazo, que seguramente generará una relación estable entidad-cliente y en la que, además de unas buenas condiciones financieras, deberá valorar la calidad del servicio que se le ofrece. A la larga, ese es uno de los elementos más importantes.

No olvide que en caso de reclamación, si en su oficina no encuentra respuestas satisfactorias, usted puede dirigirse al defensor del cliente. Normalmente todas las entidades disponen de este departamento, que estudiará su queja para llegar a una solución y si ésta no es posible o han transcurrido dos meses sin resolución, podrá recurrir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España.

#### ***INSTITUTO NACIONAL DEL CONSUMO***

**c/ Príncipe de Vergara, 54 - 28006 Madrid - Tlf.: 91/431.18.36**

#### **Consejerías y Direcciones Generales de Consumo de las Comunidades Autónomas**

**Diputación General de Aragón** - Consejería de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo. *P<sup>o</sup> María Agustín, 36. Edif. Pignatelli - 50004-Zaragoza - Tlf.: 976/71.40.00*



**Principado de Asturias** - Consejería de Servicios Sociales. *General Elorza, 32 - 33001-Oviedo - Tlf.: 98/510.65.00*



**Comunidad Autónoma de Baleares** - Consejería de Sanidad y Consumo. *Cecilio Metelo, 18 - 07003-Palma de Mallorca - Tlf.: 971/17.68.68*



**Gobierno de Canarias** - Consejería de Sanidad y Consumo. *Alfonso XIII, 5 - 35003-Las Palmas de Gran Canaria - Tlf.: 928/45.22.45*



**Diputación Regional de Cantabria** - Consejería de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. *Marqués de la Hermida, 8 - 39002-Santander - Tlf.: 942/20.77.20*



**Junta de Castilla-La Mancha** - Consejería de Sanidad. *Avda. de Francia, 4 - 45071-Toledo - Tlf.: 925/26.72.00*



**Junta de Castilla y León** - Consejería de Industria, Comercio y Turismo. *Jesús Rivero Meneses, s/n - 47071-Valladolid - Tlf.: 983/41.40.00*



**Generalidad de Cataluña** - Consejería de Industria, Comercio y Turismo. *Pº de Gracia, 105 (Torre Muñoz) - 08008-Barcelona - Tlf.: 93/484.95.00*



**Junta de Extremadura** - Consejería de Bienestar Social. *Avda. del Guadiana, s/n. Ed. Morerías - 06800-Badajoz - Tlf.: 924/38.53.48*



**Junta de Galicia** - Consejería de Industria y Comercio Edif. Admtvo. *San Cayetano, 5 - 15701-Santiago de Compostela (La Coruña) Tlf.: 981/54.54.00*



**Comunidad de Madrid** - Consejería de Economía y Empleo. *Miguel Ángel, 28 - 28010-Madrid - Tlf.: 91/580.22.00*



**Región de Murcia** - Consejería de Industria, Trabajo y Turismo. *Frutos Baeza, 3 - 30071-Murcia - Tlf.: 968/36.20.00*



**Gobierno de Navarra** - Departamento de Industria, Comercio, Turismo y Trabajo. *Blas de la Serna, 1. Edif. Fuente del Príncipe II - 35005 Plamplona - Tlf.: 948/42.76.84*



**Gobierno de la Rioja** - Consejería de Hacienda y Promoción Económica. *Portales, 46 - 26071-Logroño - Tlf.: 941/29.11.00*



**Gobierno Vasco** - Departamento de Comercio, Consumo y Turismo. *Adriano VI, 14-16 - 01008-Vitoria-Gasteiz - Tlf.: 945/18.99.97*



**Generalidad Valenciana** - Consejería de Empleo, Industria y Comercio. *Colón, 32 - 46004-Valencia - Tlf.: 96/386.68.00*



**Ciudad Autónoma de Ceuta** - Unidad Administrativa de Sanidad y Consumo. *Carr. San Amaro, 12 - 11701-Ceuta - Tlf.: 956/51.14.27 - 956/51.15.36*



**Ciudad Autónoma de Melilla** - Consejería de Bienestar Social y Sanidad. *Avda. Marina Española, 2 - 52004-Melilla - Tlf.: 95/268.38.40*