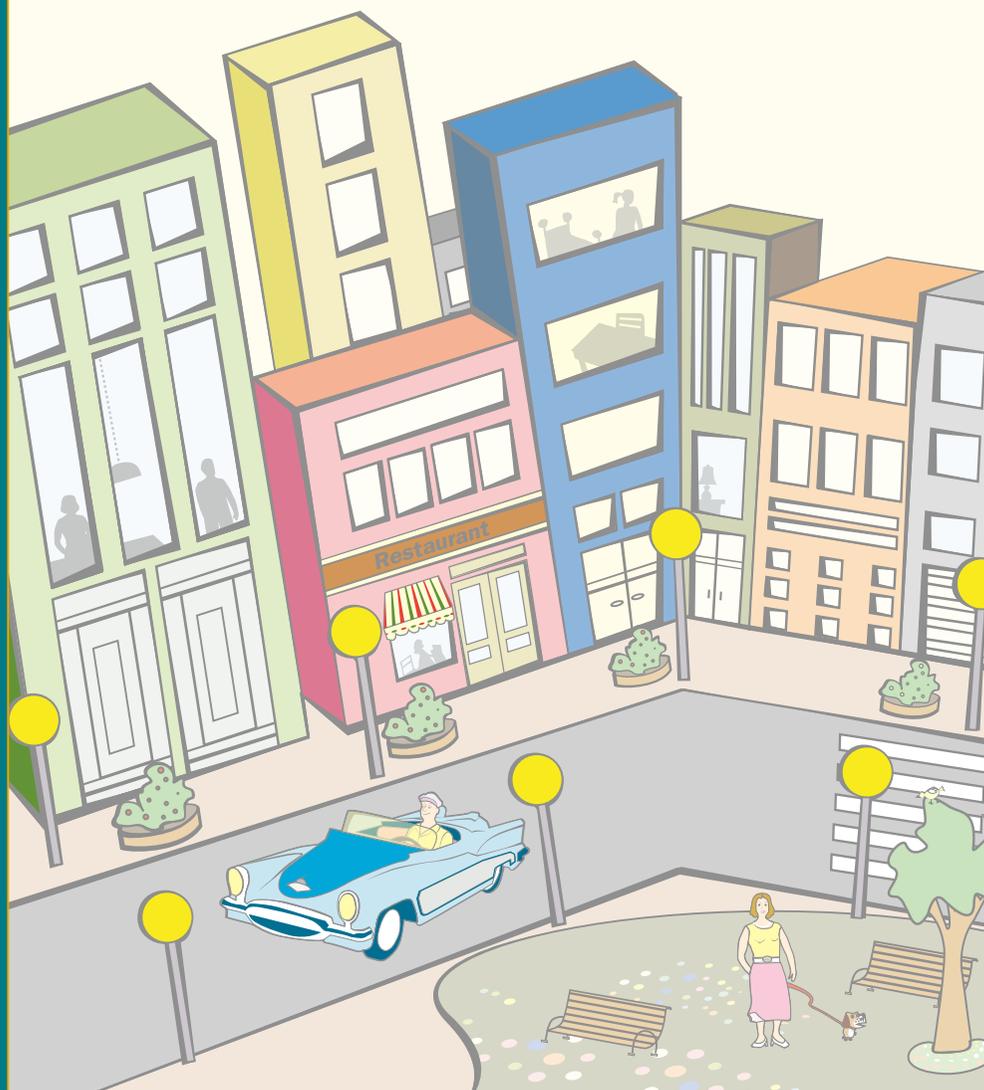


GUÍA de **COMPLETA** **PRESTAMOS** **HIPOTECARIOS**



BANCAJA

Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante





Bancaja, con la publicación de la presente guía, intenta ayudarles a conocer los trámites más habituales para la adquisición y financiación de una casa, y también facilitarles la elección de la oferta que mejor se ajuste a sus necesidades. En caso de duda, consulte a su entidad financiera.

El contenido de la guía podrá ser alterado por modificaciones de la ley vigente.





índice



índice

1. ¿Qué es conveniente saber antes de comprar una vivienda?	08
2. ¿Qué es conveniente saber antes de vender su vivienda?	14
3. ¿Qué es un préstamo hipotecario?	16
4. ¿Quién puede obtener un préstamo hipotecario?	18
5. ¿Cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa?	20
A. Importe	21
B. El interés	21
C. Periodo de interés	27
D. Cuota a pagar	27
E. Plazo de amortización	27
F. Sistema de amortización	28
6. ¿A qué información tiene derecho el solicitante de un préstamo hipotecario?	30
7. ¿Qué gastos tiene un préstamo hipotecario?	32
A. Gastos previos a la formalización	33
B. Gastos de formalización	33
C. Otros gastos posibles	34
8. ¿Qué seguros se deben contratar?	36
9. ¿Qué ventajas fiscales se obtienen con la compra de una vivienda habitual?	38
10. Documentación a aportar	42



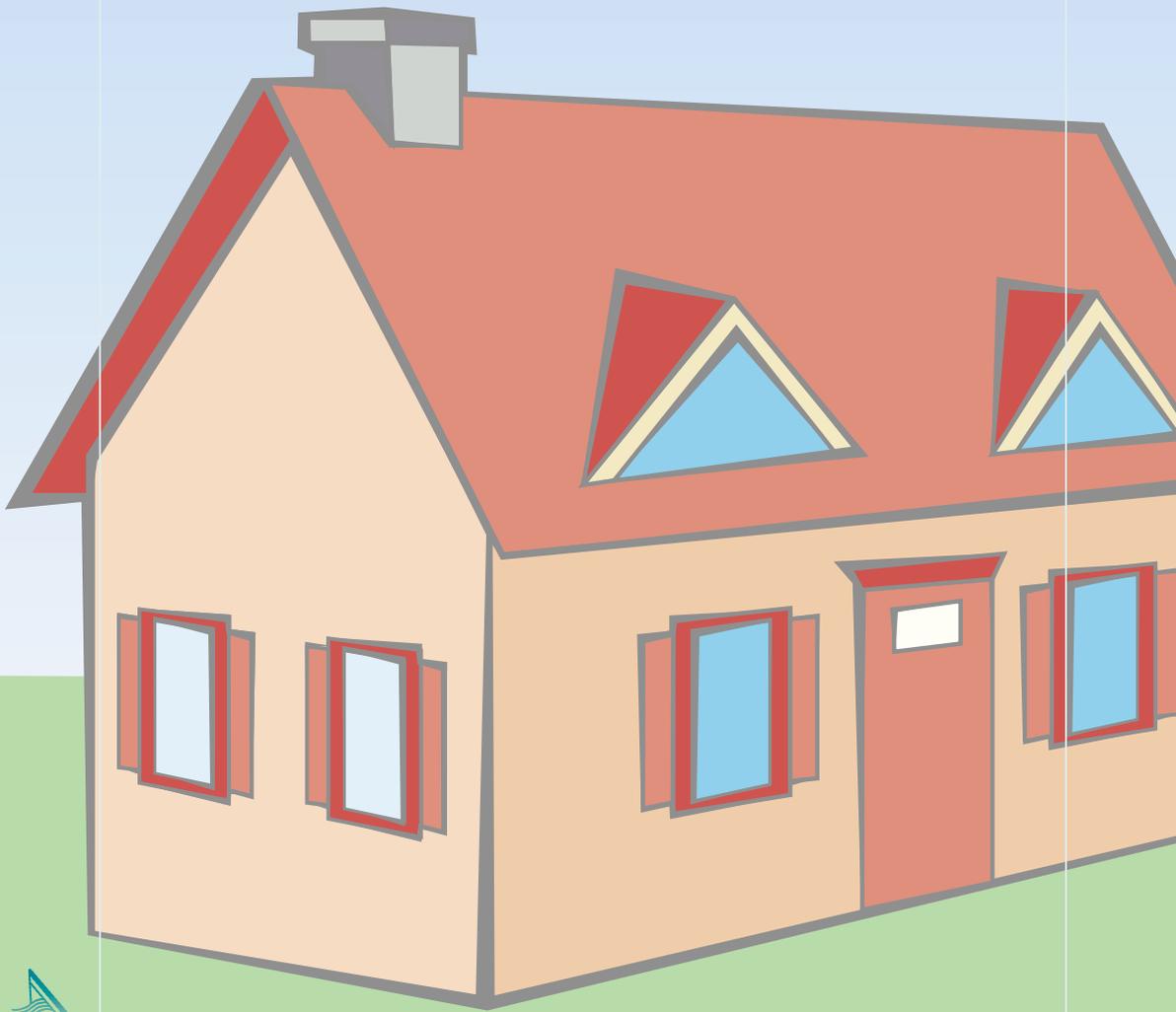
índice



■ 11. ¿Qué tiene que hacer si desea renegociar el tipo de interés de su préstamo?	44
■ 12. Oferta de financiación de Bancaja	
• Préstamo de carácter general	49
• Préstamo de cuota constante	49
• Préstamo mixto	50
• Préstamo autopromotor	51
• Hipoteca Única	52
• Hipoteca 100%	54
• Financiación Bancaja en Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) y Agencias Inmobiliarias	54
• Cambio de vivienda	55
■ 13. Gama de financiación hipotecaria de Bancaja	58
■ 14. Anexos	60
I. Tabla de cuotas mensuales de préstamos	61
II. Gastos orientativos para la constitución de un préstamo hipotecario	62
III. Gastos orientativos de la compraventa de una vivienda	63
IV. Cuotas de los seguros asociados a un préstamo hipotecario	64
V. Impuestos en la compra de una vivienda	65



¿qué es conveniente saber antes de comprar una vivienda?



¿qué es conveniente saber antes de comprar una vivienda?

La adquisición de una vivienda es generalmente una de las decisiones más importantes que puede tomar una familia en el plano económico. Por ello es fundamental informarse y asesorarse adecuadamente (adónde acudir para encontrar la vivienda buscada, qué tipo de comprobaciones previas debe realizar para evitarse posibles sobresaltos, qué impuestos gravan la compra de una vivienda, qué tipo de financiación es la que mejor se adapta a sus necesidades, etc.).

¿A través de quién puede adquirir su futura vivienda?

- Por medio de un API (Agente de la Propiedad Inmobiliaria) o de una agencia inmobiliaria.
- Acudiendo a una empresa constructora o promotora.
- Directamente de particular a particular.
- A través de las secciones inmobiliarias de los periódicos o revistas especializadas.

Comprobaciones previas a la compra

Es aconsejable realizar una serie de comprobaciones que pueden ahorrarle posteriores problemas:

■ **La verificación o certificación registral:** Es la consulta al Registro de la Propiedad para comprobar la existencia o no de algún condicionante (si el vendedor de la vivienda es realmente el propietario, si existen cargas, tributos pendientes de pago, gastos de comunidad pendientes, contratos de alquiler, etc.) sobre la vivienda a adquirir que pueda perjudicar el libre disfrute de la misma.

Si existiera alguna de estas circunstancias u otras similares, es aconsejable que se asegure de efectuar la compra libre de cualquier tipo de cargas o, de no ser posible, tener perfecto conocimiento sobre el alcance de las mismas.

■ **La comprobación urbanística:** Es recomendable comprobar, en el ayuntamiento al que pertenece la vivienda, si ésta se encuentra afectada de modo desfavorable por algún plan urbanístico proyectado y si cumple las exigencias de los planes urbanísticos en vigor.

■ Analizar los aspectos básicos de la vivienda:

- **Ubicación:** Compruebe si el inmueble está situado en una zona con ruidos, tráfico, contaminación, etc., si está bien comunicado, facilidad de aparcamiento, si dispone de servicios básicos como colegios, supermercados, lugares de ocio, centro de esparcimiento, etc.
- **Características:** Es muy importante comprobar las calidades de los materiales, la orientación, los servicios comunes (garaje, trastero, jardines, etc.), el correcto funcionamiento de todas las instalaciones, etc.
- **Precio:** Comprobar la relación precio-calidad, los gastos asociados a la operación (impuestos, notario, registro, etc.) y el resto de gastos inherentes al uso de la vivienda (gastos comunales, contribución, etc.).
- En determinadas comunidades autónomas, existen servicios específicos de información sobre el tipo de contrato a firmar y de los términos que debe contener para que le resulte más beneficioso.

■ **Notario:** Es la persona idónea para orientarle sobre la normativa vigente. Él le indicará las distintas circunstancias que pueden concurrir en el contrato de compra y la forma de solucionarlas, además de dar garantía y certeza al contenido de los contratos.

■ **Promotores de vivienda:** Deben suministrar al comprador la memoria de calidades, todas las cuestiones relacionadas con la construcción de la vivienda, el calendario de pagos y la posible financiación.

■ **El vendedor:** A él le corresponde suministrarle toda la información que usted requiera para realizar la compra y, en concreto:

- Escritura de propiedad.
- Plano de la vivienda.
- Cédula de habitabilidad.



¿qué es conveniente saber antes de comprar una vivienda?

- Último recibo pagado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Último recibo pagado de los gastos de la comunidad.
- Recibo de haber satisfecho el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (con posterioridad a la transmisión).

■ **La señal:** Mediante la señal o arras usted puede reservarse el derecho de compra sobre un inmueble. Para ello tendrá que entregar una cantidad a cuenta. Si posteriormente no compra dicho inmueble en las condiciones pactadas, perderá la señal entregada.

Si el vendedor no cumple lo estipulado, vendrá obligado a devolver el doble de la cantidad recibida.

■ **Acuerdo de compraventa:** En ocasiones, antes de firmar la escritura se realiza un documento suscrito por el vendedor y el comprador en el que se refleja el acuerdo alcanzado (identificación de las partes, descripción del inmueble, precio, forma de pago, responsable de sufragar los gastos e impuestos correspondientes, la señal entregada, etc.).

■ **La escritura:** El vendedor debe presentar la escritura correspondiente de la vivienda que va a vender. Al efectuar la compra, el notario expedirá una nueva escritura de compraventa entre comprador y vendedor donde figurarán todas aquellas cláusulas y condiciones que se hayan pactado (precio, forma de pago, etc.).

El DNI de la vivienda

La escritura es el auténtico “Carné de Identidad” de una vivienda ya que es el título que asegura su propiedad. Debe estar siempre expedida por un notario e inscrita en el Registro de la Propiedad.

¿Qué impuestos hay que pagar en la compra de una vivienda?

■ **El IVA:** Se aplicará sólo en el caso de primera transmisión (compra directa al promotor). El importe a satisfacer se calcula aplicando un porcentaje sobre el precio escriturado (7% en vivienda libre y 4% en vivienda de protección oficial y vivienda de protección pública).

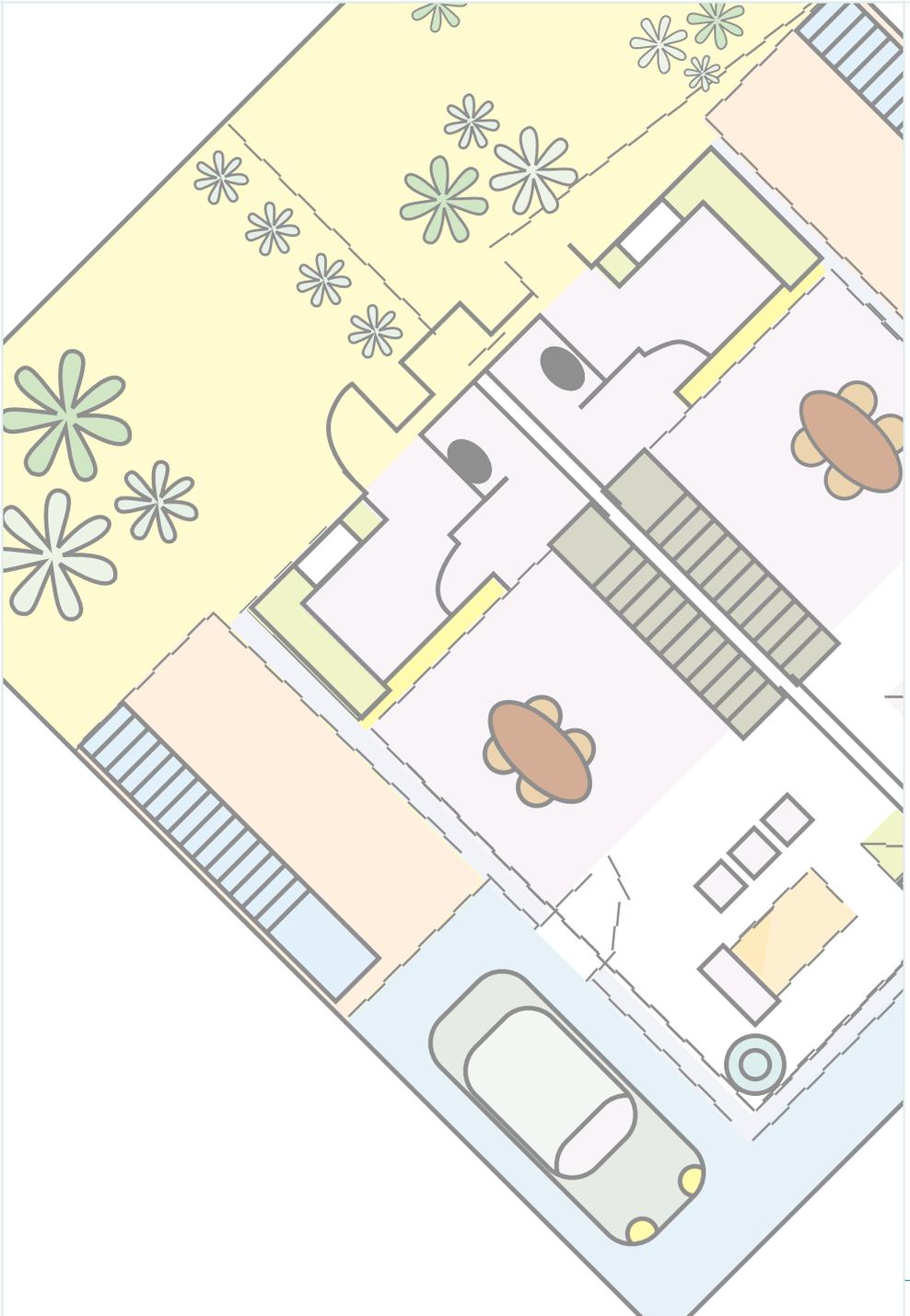
■ **Impuesto sobre transmisiones patrimoniales:** Se aplicará para viviendas en segunda transmisión. Su importe es el 7% sobre el precio escriturado (aunque este porcentaje puede variar en función de la comunidad autónoma –ver anexo V–). En VPO puede ser entre el 4% y el 7% dependiendo de la comunidad autónoma (–ver anexo V–).

■ **Impuestos sobre Actos Jurídicos Documentados:** Es un porcentaje que depende de la comunidad autónoma y el tipo de vivienda (aplicable en las primeras transmisiones de vivienda y sobre la responsabilidad hipotecaria de los préstamos hipotecarios –ver anexo V).

■ **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía):** Depende del valor catastral del suelo, años transcurridos desde la adquisición del inmueble y del municipio en donde se encuentre ubicada la vivienda. El vendedor es, legalmente, el obligado al pago, salvo que se pacte lo contrario.

Una vez haya comprobado todos los documentos, usted estará en condiciones de llevar adelante la compra. Para ello, podrá efectuar su pago al contado, o bien mediante la obtención de un préstamo hipotecario.





¿qué es conveniente saber antes de vender su vivienda?



¿qué es conveniente saber antes de vender su vivienda?

Las preguntas que surgen ante la venta de la vivienda son:

¿Cuánto vale? ¿Estoy pidiendo mucho o poco?

Para saber cual es el precio de su vivienda puede recurrir a tres canales de información distintos:

■ Empresa de tasaciones.- Le dará una información profesional del valor técnico de su vivienda y le cobrarán el importe de la tasación.

■ API.- Le dará un valor de venta fácil de su vivienda. Esto le puede suponer que adquiera el compromiso de tramitar la venta a través de un API que le cobrará, en caso de venderle la vivienda, una comisión que tendrá que negociar.

■ Propia información.- Averigüe si en su edificio o barrio se han vendido, últimamente, viviendas de características similares a la suya y esto le dará un precio orientativo.

¿Qué gastos tengo?

Si no se pacta nada en el contrato de arras o señal del importe total a pagar, los gastos del vendedor son:

La minuta del notario (ver anexo III).

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). Esta información la obtendrá en el ayuntamiento donde esté la vivienda.

La comisión del API.

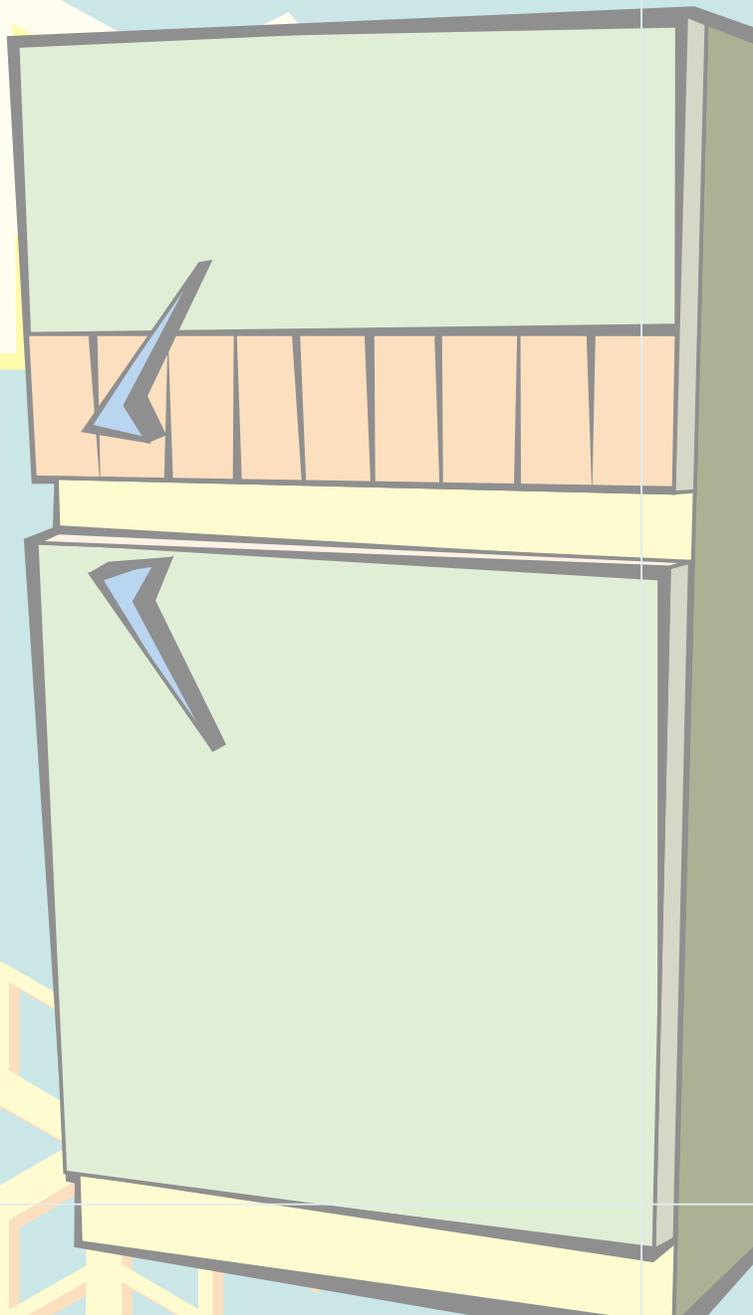
¿Cuándo la venderé?

¿Puedo ahora comprarme la nueva vivienda o tengo que esperar?

Esta pregunta se la solucionaremos en el apartado “Financiación para cambio de vivienda” del punto 12, ofreciéndole la financiación que más se ajuste a sus posibilidades.



¿qué es un préstamo hipotecario?



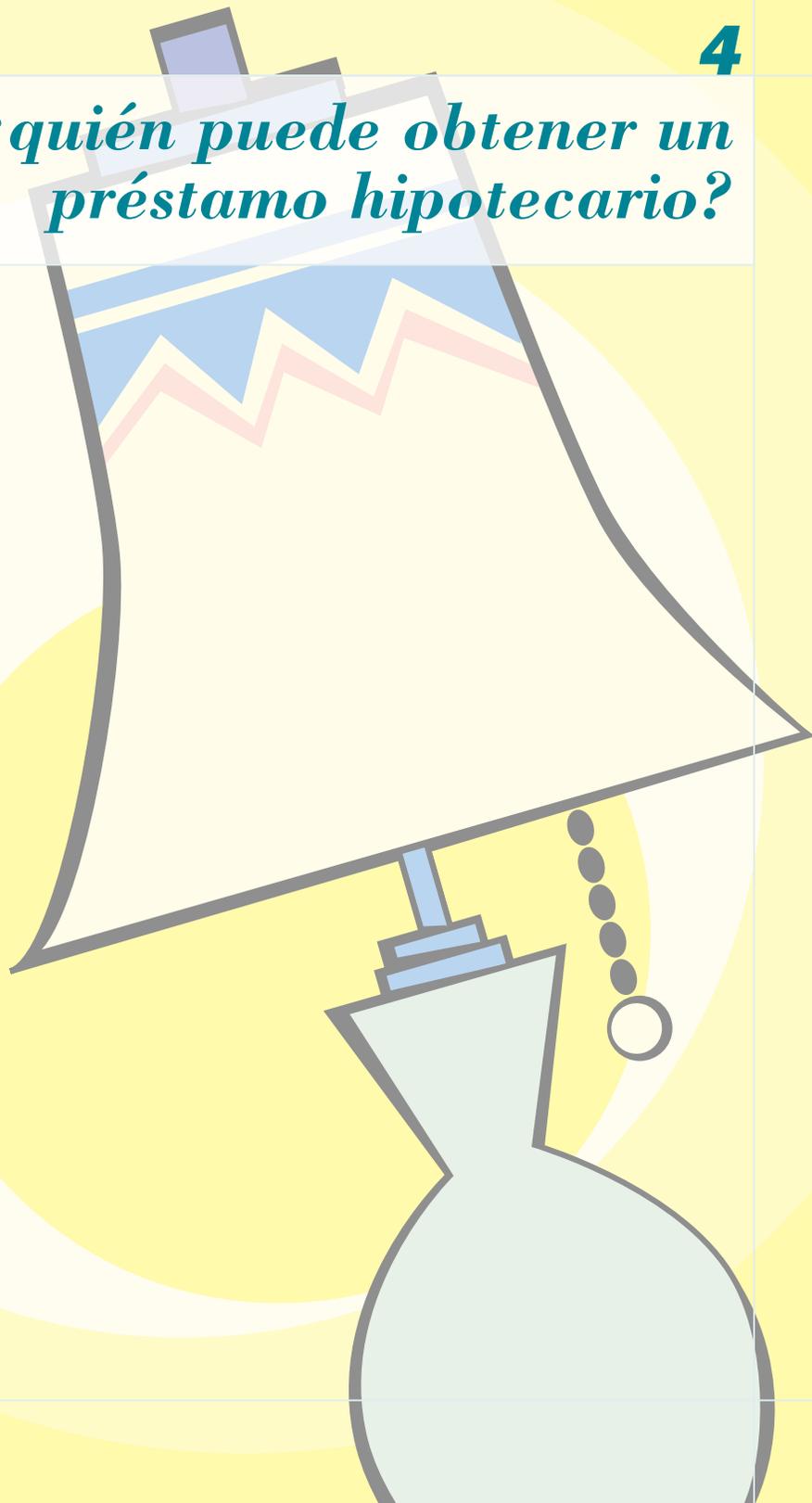
¿qué es un préstamo hipotecario?

Un préstamo hipotecario es aquel cuya garantía recae en la hipoteca de un bien inmueble (generalmente una vivienda).

Se formaliza en escritura pública ante Notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

El tipo de garantía hipotecaria permite tipos más largos para la devolución del préstamo y tipos de intereses inferiores a los de los préstamos con garantía personal.

¿quién puede obtener un préstamo hipotecario?



¿quién puede obtener un préstamo hipotecario?

Para poder solicitar un préstamo hipotecario, las entidades financieras exigen una serie de garantías de tipo personal y del propio inmueble sobre el que va a recaer la hipoteca. En general, cada entidad financiera marca sus propias condiciones, por lo que aquí se exponen las más habituales:

Si solicita un préstamo hipotecario, normalmente le pedirán los siguientes documentos:

- Fotocopia del NIF - CIF del solicitante o solicitantes.
- Copia de la escritura del bien inmueble a hipotecar.
- Verificación o certificación registral: Documento expedido por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria en el que constan las posibles cargas que pudiera tener el inmueble.

Si es trabajador por cuenta ajena, además le pedirán:

- Últimas nóminas.
- Última declaración de la renta.
- Otros justificantes de ingresos, si los hay.

Si es trabajador por cuenta propia (profesional liberal, autónomo, etc.):

- Última declaración de la renta.
- Pagos fraccionados de renta del año en curso.
- Última declaración anual del IVA.



¿cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa?



¿cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa?

Después de cumplir todos los requisitos preliminares que se han descrito, usted se encontrará con el problema de la elección del tipo de préstamo hipotecario que mejor se adapte a sus necesidades.

Para ello deberá tener en cuenta los siguientes factores:

A. Importe

Es la cantidad de dinero que la entidad financiera entrega al cliente al concederle el préstamo.

Existen dos tipos de límites para determinar el importe:

■ **1. El valor de la vivienda:** La cantidad máxima a financiar, es decir, el importe total que recibirá como préstamo hipotecario suele estar entre el 70% y el 80% del valor de tasación de la vivienda.

En algunos casos, con la aportación de garantía adicional, se puede llegar al 100% del valor de tasación.

■ **2. Los ingresos del solicitante:** El importe se limita para que las cuotas a pagar no superen el 35 ó 40% de los ingresos líquidos justificables del solicitante y así poder hacer frente a los pagos sin problemas.

B. El interés

El interés es el precio que el cliente se compromete a pagar a la entidad financiera como consecuencia de haber recibido una cantidad de dinero determinada en concepto de préstamo.

La Tasa Anual Equivalente (TAE) es una fórmula para poder comparar los tipos de interés que ofertan las distintas entidades financieras. Para su cálculo se tienen en cuenta la periodicidad de pago, el tipo de interés nominal, el plazo y las comisiones iniciales.

Según el tipo de interés, los préstamos hipotecarios pueden clasificarse en:

- De tipo fijo.
- De interés variable.



Cómo comparar préstamos distintos

La Tasa Anual Equivalente (TAE) es una fórmula para poder comparar los tipos de interés que ofertan las distintas entidades financieras. Para su cálculo se tienen en cuenta la periodicidad de pago, el interés nominal, el plazo, las comisiones iniciales a favor de la entidad financiera, excepto los gastos complementarios o suplidos que han de detallarse uno a uno. Este coste efectivo constituye la mejor forma de comparar los tipos de interés que ofertan las entidades financieras.

■ 1. Préstamos hipotecarios de interés fijo

El tipo de interés establecido en el contrato permanece inalterable a lo largo de la vida del préstamo.

En estos préstamos, tanto la entidad financiera que ha prestado el dinero como el cliente están expuestos al riesgo de interés, es decir:

■ Si los intereses descienden el cliente no se puede beneficiar de dicha bajada, pudiendo estar pagando un precio superior al que lo haría si la operación la contratase en esos momentos.

■ Si los intereses suben la situación es la contraria, siendo la entidad financiera la perjudicada al no poder repercutir al cliente la subida.

Por todo ello, la operación suele fijarse a plazos más cortos que los que se establecen cuando el interés es variable, a fin de evitar el riesgo de las variaciones de tipos de interés para ambas partes.

¿Qué ventaja tienen los préstamos de interés fijo?

La principal ventaja que tienen los préstamos a interés fijo es tener determinado, desde el principio de la operación, el importe exacto de las cuotas a pagar a lo largo de toda la vida del préstamo.



¿cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa?

■ 2. Préstamos hipotecarios a interés variable

Son operaciones en las que el tipo de interés varía cada cierto periodo de tiempo, de acuerdo con las normas que se establecen previamente.

La forma de fijar los intereses es la siguiente:

- Se acuerda un tipo inicial de interés, que permanece fijo durante un periodo preestablecido, y que en la mayoría de entidades financieras oscila entre 3 y 12 meses.
- Una vez transcurrido este periodo, el tipo de interés varía de acuerdo con la evolución del índice de referencia acordado en el contrato (se suele redondear por exceso a cuartos de punto), al que se le añade un valor diferencial, si así se ha pactado.

El riesgo que corre tanto la entidad financiera como el cliente es el propio de las oscilaciones de mercado:

- En época de tipos de interés bajos, el cliente pagará una cuota menor.
- En época de tipos de interés altos, el cliente tendrá que pagar una cuota mayor.

Por ello, al irse ajustando el tipo de interés al mercado, las entidades financieras suelen ofertar plazos de amortización más largos (normalmente entre 20 y 30 años) que los utilizados en los préstamos a tipo fijo (normalmente entre 10 y 15 años).

¿Qué ventaja tienen los préstamos de interés variable?

Las principales ventajas son:

- Menores cuotas a pagar al disponer de mayor plazo.
- Beneficiarse de las bajadas de tipo de interés.

Índices de referencia

Es la variable en función de la cual cambia el tipo de interés del préstamo.

En 1994 se definieron 6 índices de referencia oficiales y en junio de 1999 se incorporó el Euribor a 1 año:

■ Referencia Interbancaria a 1 año: Euribor

Es el tipo ofertado por el grupo preseleccionado de entidades de crédito en el mercado de depósitos interbancarios en euros para el plazo de 1 año. El índice representa la media mensual de los valores diarios de dicho índice.

■ Media mensual del Mibor a 1 año

Este índice mantendrá su carácter de oficial sólo para los préstamos hipotecarios vigentes el 31.12.98. En tal sentido, se seguirá publicando hasta que se den los requisitos técnicos necesarios para su elaboración y, cuando no sea posible, el Ministerio de Economía y Hacienda determinará cual es el tipo aplicable.

■ IRPH de cajas de ahorros

Es el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para la adquisición de vivienda libre concedidos por las cajas.

■ IRPH de bancos

Es el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para la adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos.

■ IRPH del conjunto de entidades de crédito

Es el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para la adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de entidades de crédito.

¿cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa?

■ Índice Activo de Referencia CECA

Es el tipo medio de las operaciones en préstamos personales de 1 año a menos de 3 años y de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda libre de 3 o más años.

■ Tipo de rendimiento de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años

Es el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años.

Los índices oficiales reúnen los siguientes requisitos básicos para que puedan servir como referencia de los préstamos hipotecarios:

- Ser públicos y fácilmente verificables por parte del cliente. El Banco de España los publica mensualmente en el BOE (cada uno de ellos adopta un único valor por mes), siendo fácilmente consultables al recogerse en la prensa en las páginas de información económica.
- Ser objetivos. Los datos que sirven de base al cálculo del valor del índice son agregados de acuerdo con procedimientos matemáticos aprobados por el Banco de España.

Si el interés es variable no olvide preguntar:

- *El índice de referencia aplicable (Euribor, IRPH de cajas, etc).*
- *Cómo se fija el tipo de interés en cada revisión.*
- *Cómo se le comunica al cliente, para cada revisión que se efectúe del tipo de interés, el nuevo tipo aplicable y el periodo de vigencia del mismo.*
- *El procedimiento de rescisión del contrato, en caso de no aceptación por el cliente del tipo aplicable en el siguiente periodo de tipo de interés.*

- Ser neutrales. Ninguna entidad financiera puede influir en su determinación. Con independencia de utilizar un índice de referencia oficial o no, debe quedar claramente identificado en la escritura del préstamo, así como su forma de aplicación.



Otros índices de referencia no oficiales

■ Euribor a distintos plazos y Eonia

El Euribor a plazos de 1 a 12 meses es el tipo ofertado por el grupo preseleccionado de entidades de crédito en el mercado de depósitos interbancarios en euros para plazos comprendidos entre 1 y 12 meses. Diariamente se publica por Bridge Telerate a las 11 horas.

El Eonia es la media ponderada de todas (sin excepción) las transacciones no garantizadas día a día, realizadas en el mercado interbancario, iniciadas dentro del área del euro por el mismo grupo de bancos/cajas que configuran el Euribor.

■ El diferencial

Consiste en el importe que las entidades financieras añaden al tipo de interés de referencia.

¿Cómo se especifica el valor del diferencial?

- Estableciendo un importe fijo durante toda la vida del préstamo.
- Fijando un porcentaje sobre el índice de referencia utilizado.

¿Qué ocurre con los índices de referencia con la entrada del euro?

■ Media mensual del Mibor a 1 año. Desde el 1.01.1999 el Mibor se sigue calculando y publicando, sólo a efectos de los contratos firmados antes del 1 de enero de 1999.

Se dejará de publicar cuando a juicio del Ministerio de Economía y Hacienda, y previo informe del Banco de España, no se den las condiciones técnicas para su elaboración.

Las autoridades públicas comunicarán con suficiente antelación la fecha en que dejará de publicarse el Mibor y definirán las medidas que posibiliten su transición a otro índice de características similares, presumiblemente el Euribor.



¿cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa?

- Mibor a plazo distinto del año. Cuando dejen de publicarse dichos índices, si en la escritura figura índice sustitutivo se aplicará éste, en caso contrario, se tomará el que presente mayor analogía con el pactado.

- Resto de índices de referencia oficiales. En principio todos los índices de referencia oficiales continuarán publicándose.

C. Periodo de interés

Es el periodo de tiempo durante el cual el tipo de interés de un préstamo a interés variable no sufre modificación.

En los préstamos a tipo de interés variable hay que diferenciar entre:

- **Periodo de interés inicial:** Es el plazo durante el cual permanece vigente el tipo de interés pactado en el contrato del préstamo.

- **Periodo de interés a tipo variable:** Finalizado el periodo de interés inicial, comienza el periodo de interés a tipo variable que dura hasta que se termina de pagar el préstamo. Durante este periodo, el interés varía cada cierto tiempo (generalmente cada año) según se acuerde en el contrato de préstamo.

D. Cuota a pagar

Es el importe que el cliente se compromete a pagar periódicamente (mensual, trimestral o semestralmente) a la entidad financiera que le ha concedido el préstamo, en concepto de intereses y devolución del capital prestado. Si el préstamo es a interés variable, la cuota se modificará tras cada revisión del tipo de interés.

La cuota depende básicamente de cuatro factores: importe del préstamo, plazo, tipo de interés y periodicidad de pago (mensual, trimestral o semestral).

E. Plazo de amortización

Es el tiempo acordado en la escritura del préstamo para que el cliente devuelva a la entidad financiera la totalidad de la cantidad prestada, pudiendo llegar, por lo general, hasta 30 años en función de:

- El tipo de préstamo (fijo, cuota constante, mixto o variable).
- La edad del solicitante.
- La normativa que regule los préstamos acogidos a convenio (VPP).

Hay préstamos en los que se establece un periodo de carencia. La carencia puede definirse como el periodo inicial de la vida de un préstamo en el que el cliente únicamente paga los intereses, no amortizando nada de capital.

Es importante acomodar el plazo a la capacidad de pago, intentando no contratar plazos muy dilatados (a partir de 20 años las reducciones de cuota pueden no justificar el pago de intereses durante más años), o acortarlos en exceso, lo que puede suponer una cuota excesiva.

F. Sistema de amortización

Es la forma de cálculo de las cuotas a pagar para devolver el importe del préstamo. Hay diversos sistemas de amortización: cuota constante, cuota decreciente y cuota creciente.

■ **Cuota constante:** Es la más habitual, en donde el cliente siempre paga el mismo importe (suma de capital más intereses) mientras no varíe el tipo de interés.

■ **Cuota decreciente:** Se amortiza siempre la misma cantidad de capital (por ello también se denominan de cuota de capital constante), se reducen progresivamente los intereses y, por lo tanto, la cuota a pagar.

■ **Cuota creciente:** La cuota va aumentando periódicamente atendiendo a un porcentaje prefijado. Tiene la ventaja de pagar menos inicialmente, si bien al final del periodo de amortización, el total de los intereses pagados es mayor que en relación con el resto de sistemas de amortización.



Cada préstamo tiene sus ventajas

Las ventajas de los distintos préstamos según su forma de interés son:

- ***Préstamos a interés fijo:*** Conocer, desde el principio de la operación, el importe exacto de las cuotas a pagar a lo largo de toda la vida del préstamo.
- ***Préstamos a interés variable:*** Obtener una financiación a mayor plazo reduciendo el importe de la cuota a pagar. Además, en el caso de descenso de los intereses, poder reducir dicha cuota todavía más.



¿a qué información tiene derecho el solicitante de un préstamo hipotecario?



La Orden Ministerial (O.M.) de 5 de mayo de 1994 sobre “Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios” tiene por objeto garantizar la adecuada información y protección de quienes concierten préstamos hipotecarios, estimulando la efectiva competencia entre las entidades financieras.

Dicha O.M. afecta a los préstamos que reúnan las siguientes condiciones:

- La hipoteca ha de recaer sobre una vivienda.
- El titular del préstamo ha de ser una persona física.
- El importe no ha de superar los 25 millones de pesetas.

Los aspectos más relevantes de esta norma son:

■ Folleto informativo

Documento en el que se recogen, a modo orientativo y de forma clara y estandarizada, las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios. Las entidades financieras deberán entregarlo gratuita y obligatoriamente a quien solicite un préstamo hipotecario.

■ Oferta vinculante

Documento firmado por un representante del banco/caja, que recoge las condiciones financieras de la operación en el mismo orden en que figuran en la escritura del préstamo.

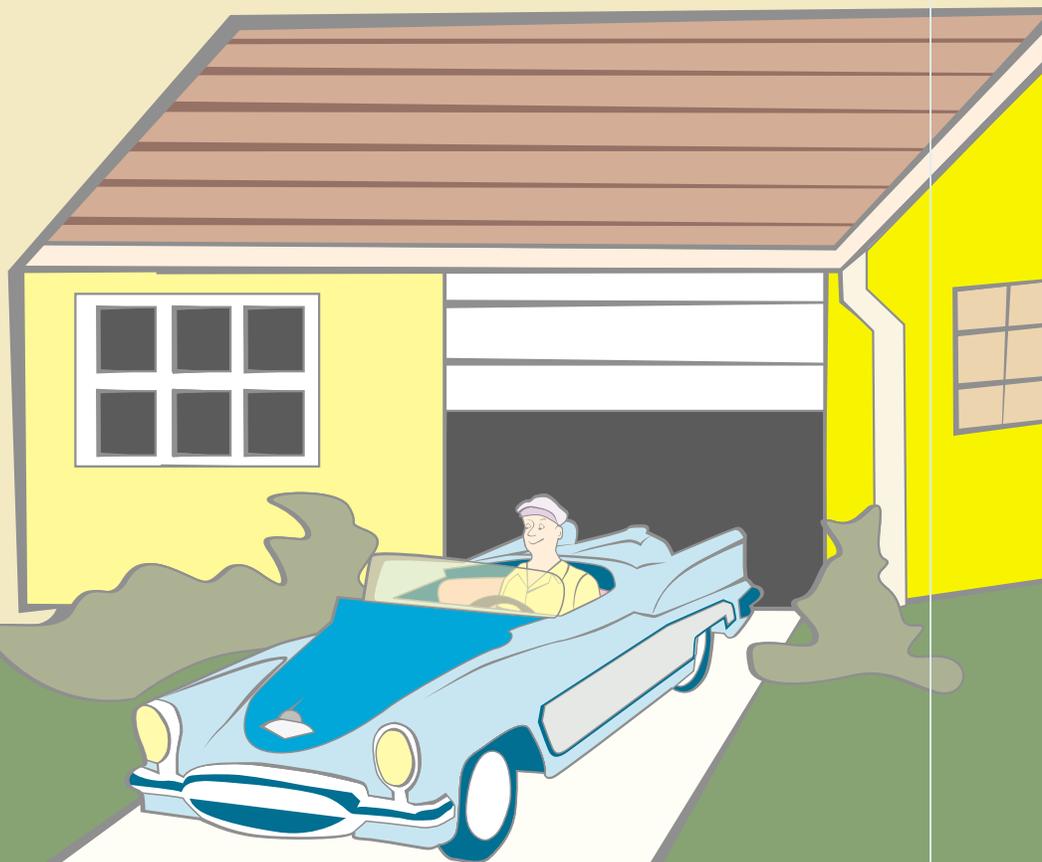
Aprobada la solicitud, las entidades financieras deberán entregar al solicitante la oferta vinculante, la cual tendrá una validez mínima de 10 días hábiles desde su fecha de entrega.

■ Firma de la escritura

El prestatario (titular del préstamo) tiene el derecho a examinar la escritura del préstamo en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su firma.



¿qué gastos tiene un préstamo hipotecario?



¿qué gastos tiene un préstamo hipotecario?

A. Gastos previos a la formalización

Una vez cumplidos todos los requisitos necesarios para la concesión de un préstamo hipotecario, las entidades financieras, antes de formalizarlo, realizan los siguientes trámites:

■ **La tasación:** La vivienda ha de ser tasada, es decir, valorada por un perito independiente y autorizado por el Ministerio de Economía y Hacienda.

■ **Verificación registral:** Consiste en comprobar en el Registro de la Propiedad la existencia o no de cargas sobre la vivienda que se va a hipotecar.

Ambos trámites originan una serie de gastos que son a cargo del solicitante, con independencia de la aprobación o denegación del préstamo.

Una vez comprobados estos datos, se llevará a cabo la formalización del préstamo hipotecario en un plazo que, normalmente, oscila entre 5 y 10 días.

B. Gastos de formalización

■ **Comisión de apertura:** Se trata de una comisión que cobra la entidad financiera por una sola vez, al inicio del préstamo. Se suele establecer como un porcentaje sobre el importe del préstamo.

■ **Comisión de subrogación:** La subrogación es el acto por el que una persona, asumiendo la deuda, sustituye jurídicamente al titular de un préstamo respecto de los derechos y obligaciones derivados del préstamo concedido, es decir, se convierte en titular del préstamo. Se produce cuando una persona adquiere a un particular una vivienda sobre la que recae una hipoteca, o lo hace directamente a un promotor-constructor.

La entidad financiera tiene que estar de acuerdo en efectuar la subrogación, derivándose el pago de la correspondiente comisión por parte del subrogado, aunque en este caso no se cobrará la comisión de apertura.

■ **Gastos de notaría:** Corresponde al gasto de realización de escritura

pública otorgada por notario. La cuantía a pagar depende de los aranceles establecidos oficialmente.

■ **Impuestos:** La constitución de hipoteca está sujeta al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. La cantidad a pagar por dicho impuesto se calcula aplicando un porcentaje dependiendo de la comunidad autónoma (ver anexo V) sobre la responsabilidad hipotecaria (aproximadamente el doble del importe del préstamo).

■ **Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad:** Formalizada la escritura del préstamo hipotecario, se debe inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La inscripción en el Registro la realiza la entidad financiera que concede el préstamo.

La cuantía a pagar dependerá de los aranceles establecidos oficialmente.

Los préstamos hipotecarios tienen los siguientes gastos:

Tasación

Comisión de apertura

Impuestos

Gastos de notaría

Gastos de Registro

C. Otros gastos posibles

■ **Intereses de demora:** Es el tipo de interés a aplicar a aquellas cantidades que, llegado su vencimiento, no han sido abonadas. En definitiva, es una penalización al titular de un préstamo si incumple sus obligaciones de pago.

■ **Comisión de cancelación anticipada y comisión de entregas a cuenta:** Al cancelar el préstamo total o parcialmente (con entregas a cuenta) las



¿qué gastos tiene un préstamo hipotecario?

entidades financieras cobran una comisión, que es un porcentaje sobre la cantidad cancelada o entregada a cuenta.

■ **Comisión por modificación de contrato:** Esta comisión se aplica en el caso que, a petición del cliente y aprobado por la entidad financiera, se modifiquen durante la vida del préstamo algunas de las condiciones establecidas inicialmente en el contrato. El importe de la misma se calcula aplicando un porcentaje sobre el capital pendiente de pago en el momento de la modificación.

■ **Comisión por reclamación de cuotas impagadas:** En el caso de existir cuotas impagadas, las entidades financieras suelen cobrar al cliente, en el momento en que se regulariza la deuda, un importe fijo que está preestablecido en el contrato.

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 al cliente aquellas comisiones que expresamente se encuentren recogidas en la escritura del préstamo.

¿qué seguros se deben contratar?



¿qué seguros se deben contratar?

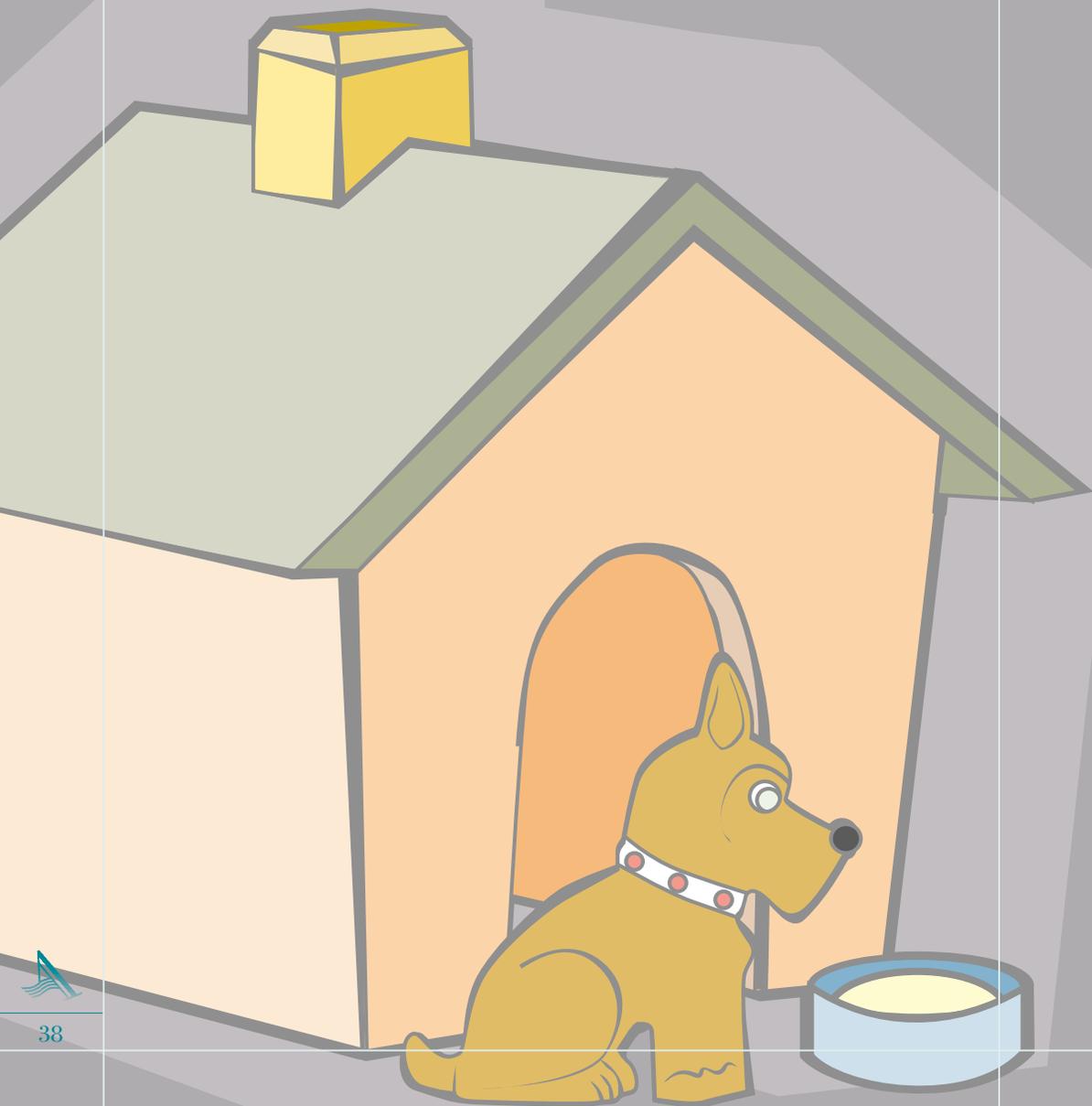
La ley obliga al titular de un préstamo hipotecario a contratar un seguro de incendios sobre el inmueble a hipotecar.

Es usual, además, contratar un seguro de vida, que cubra el riesgo de fallecimiento del titular de un préstamo, cancelando la compañía el capital pendiente de pago en ese momento.

También resulta muy conveniente contratar un seguro del tipo multirriesgo del hogar que proteja contra diversos accidentes domésticos (entrada de agua, robo, daños a terceros, etc.).



¿qué ventajas fiscales se obtienen con la compra de una vivienda habitual?



En este apartado se indican las normas estatales, sin recoger las especificaciones propias de las leyes promulgadas por cada comunidad autónoma, basándose en las facultades que les otorga la Ley 14/96, de 30 de diciembre, de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y Medidas Complementarias.

La compra, al igual que la construcción o la rehabilitación de la vivienda (siempre que constituya o vaya a constituir la residencia habitual) lleva consigo las siguientes ventajas fiscales:

A. Ahorro a través de Cuenta Vivienda

Tendrá derecho a deducirse (*) de la cuota, el 15% del aumento del saldo de la Cuenta Vivienda, siempre que dichas cantidades se destinen exclusivamente a la compra o rehabilitación de la **primera** vivienda habitual, y cuando la antigüedad de cuenta no supere los 4 años, salvo las abiertas antes del 1 de enero de 1999, en las que se respeta el plazo de 5 años.

B. Entregas realizadas por el adquirente de una vivienda

Podrá deducirse (*) en la cuota el 15% de las cantidades que entregue para la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual.

C. Financiación a través de un préstamo

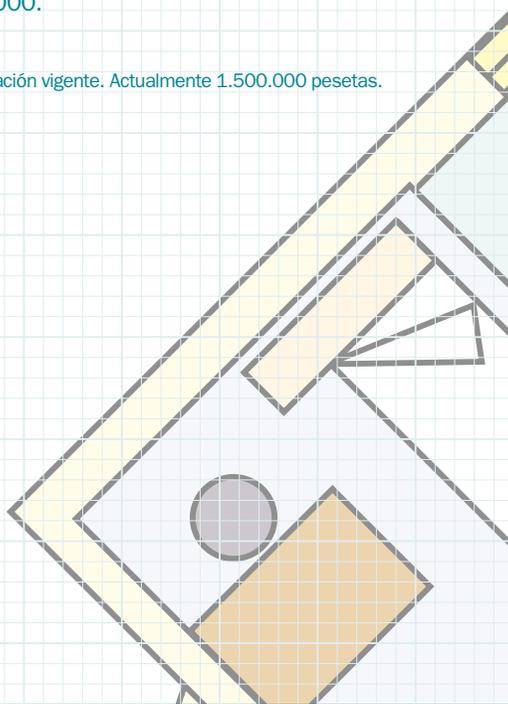
Cuando para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se utilice un préstamo concedido por una entidad bancaria, con el que se financie al menos el 50% del coste de la vivienda habitual adquirida o de la rehabilitación



y no se amortice globalmente más del 40% del préstamo en los 3 primeros años de duración del mismo, los porcentajes de deducción serán los siguientes:

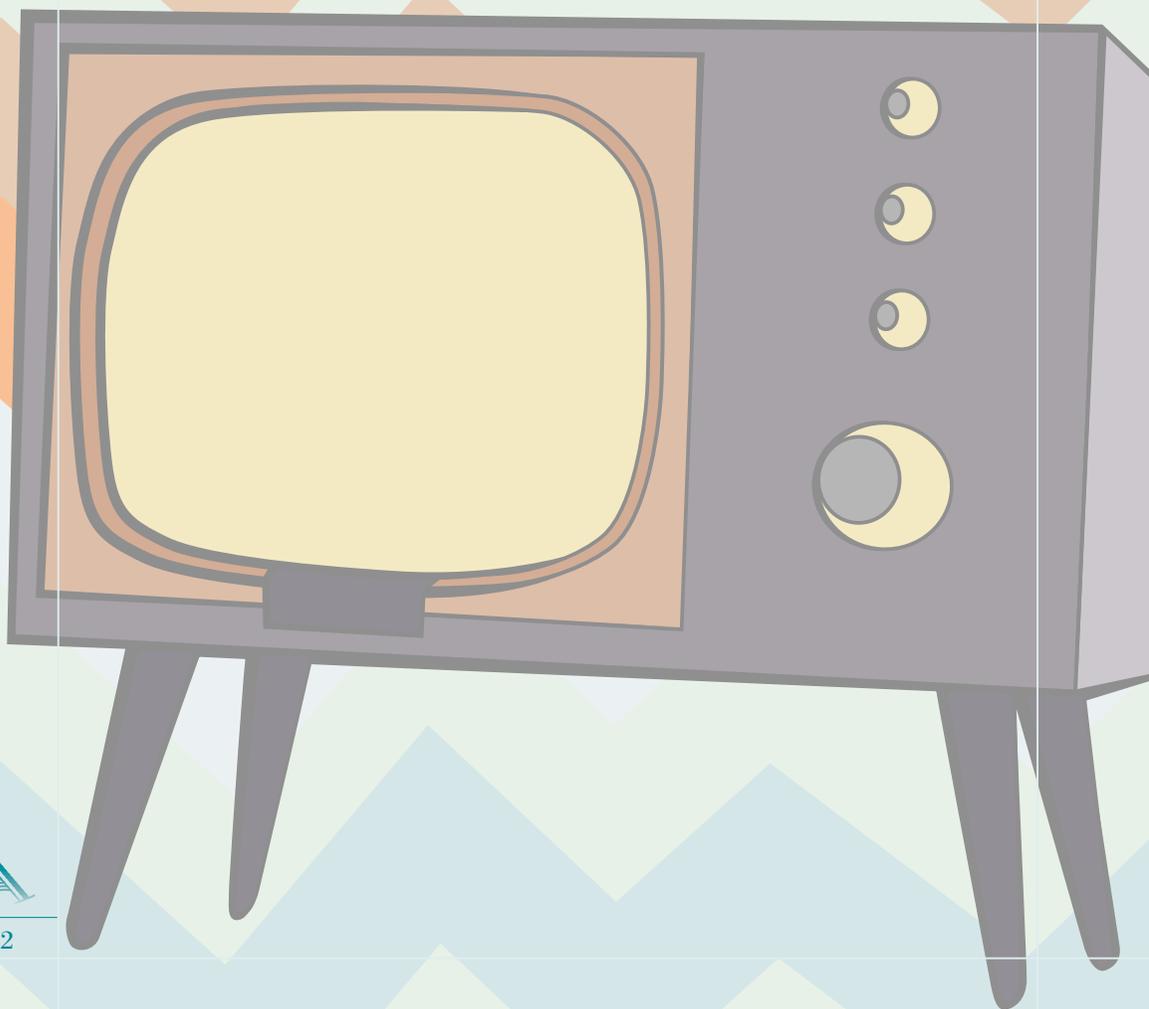
- **1.** Los 2 primeros años (desde la adquisición o rehabilitación), del importe total pagado por capital, intereses y gastos de financiación, la deducción es del 25% para las primeras 750.000 pesetas. Para la cantidad restante, hasta 1.500.000 pesetas, la deducción es del 15%.
- **2.** Para el resto de años, los porcentajes anteriores serán el 20% y el 15% respectivamente.
- **3.** Si la adquisición de la vivienda fue antes del 4 de mayo de 1998, el titular podría tener derecho a un mayor importe de deducción en la Declaración de la Renta del ejercicio, en las condiciones establecidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2000.

(*) Hasta los límites establecidos en la legislación vigente. Actualmente 1.500.000 pesetas.





documentación a aportar



Los documentos que debe aportar a la entidad a la que vaya a solicitar el préstamo hacen referencia a tres aspectos:

A. Información personal

DNI/NIF y, caso de estar casado, régimen económico matrimonial (el motivo es que en el caso de que la hipoteca se constituya sobre la vivienda que será domicilio familiar, es necesario el consentimiento de los dos cónyuges).

B. Información económica

■ **Trabajador por cuenta ajena:** Se suele pedir las 2 últimas nóminas y la última declaración del IRPF y Patrimonio.

■ **Trabajador por cuenta propia:** Lo habitual es solicitar la última declaración del IRPF y Patrimonio y los últimos pagos fraccionados de renta e IVA.

C. Información sobre el bien a hipotecar

Pueden darse diferentes situaciones:

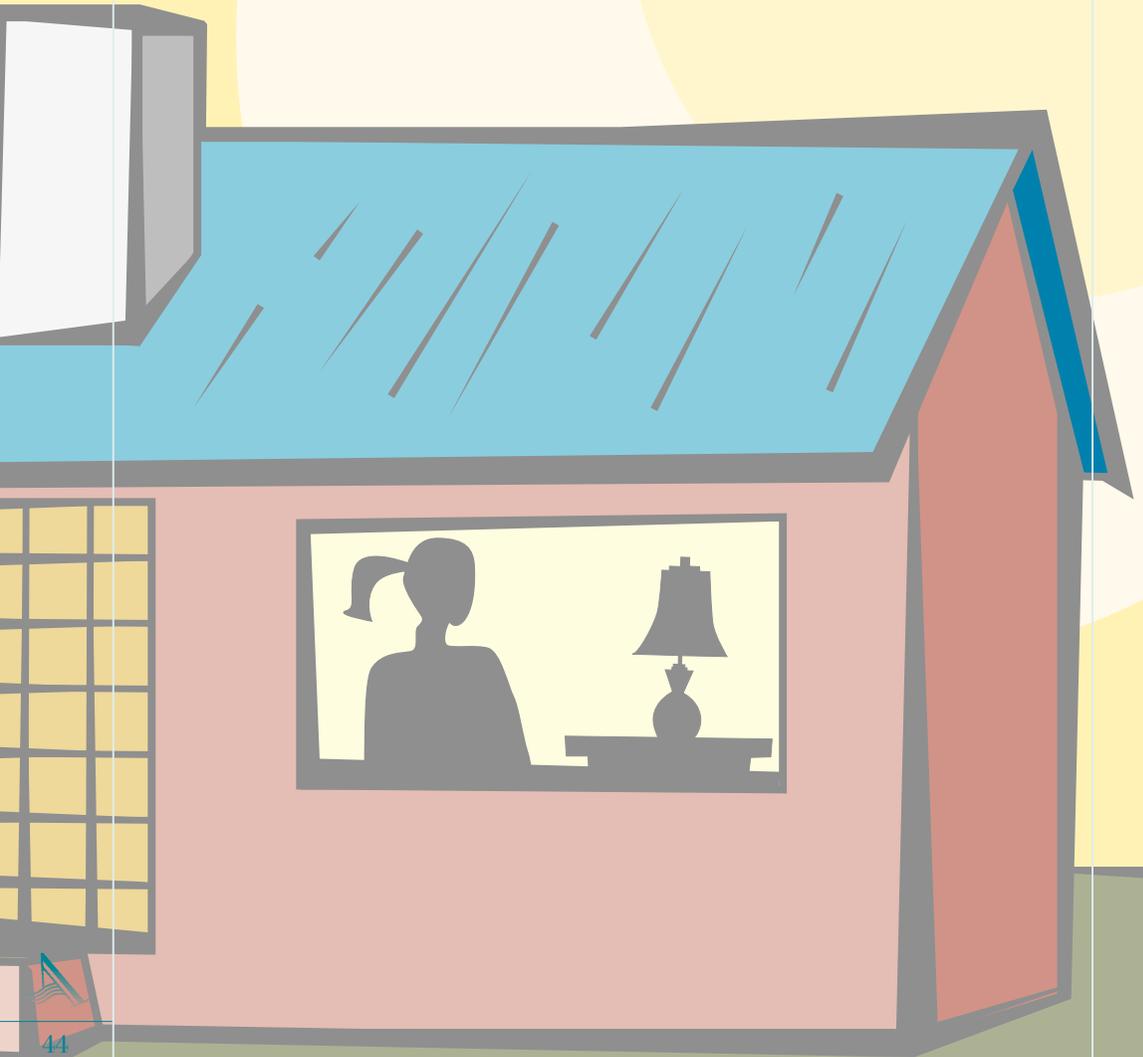
■ **Compra de particular a particular:** Fotocopia de la escritura de la vivienda (a entregar por el vendedor).

■ **Compra a un promotor:** Si la obra está siendo financiada por la misma entidad a la que solicita el préstamo, debe entregar fotocopia del contrato de compraventa, a facilitar por el promotor. En el caso que la obra esté financiada por otra entidad, deberá solicitar al promotor la escritura de división horizontal.

■ **Si lo que usted desea es construirse su propia vivienda:** Debe aportar la escritura de la propiedad del solar y la licencia y proyecto de obra.



¿qué tiene que hacer si desea negociar el tipo de interés de su préstamo?



Si Ud. tiene un préstamo hipotecario puede que el tipo de interés que está pagando sea superior al que podría obtener si lo contratase actualmente. Ante esta situación se puede optar por dos alternativas: la novación y la subrogación.

La **novación** permite al prestatario negociar con su entidad la modificación de las condiciones del tipo de interés y, en su caso, el plazo.

La **subrogación** faculta al prestatario a cambiar de entidad financiera acreedora, sustituyéndola por otra que le oferte mejores condiciones de tipo de interés.

Podrán acogerse a estas modalidades cualquier persona (física o jurídica) que sea titular de un préstamo hipotecario (fijo o variable), con independencia de la fecha de formalización y de si consta o no en escritura la posibilidad de cancelación anticipada.

Mediante la subrogación sólo se pueden cambiar las condiciones del tipo de interés:

- Reducir el tipo de interés de un préstamo a tipo fijo.
- Pasar de un préstamo de tipo fijo a otro de tipo variable y viceversa.
- Modificar el índice de referencia en un préstamo a tipo variable.

Con la novación, además de modificar las condiciones del tipo de interés, conjuntamente con ellas se puede variar el plazo.

Las ventajas que la legislación vigente concede a los titulares de préstamos hipotecarios residen en la sustancial disminución de los gastos que representa el cambio de entidad. Así tenemos:

- Exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- Reducción de los gastos notariales y registrales.
- Limitar al 1% la comisión de cancelación anticipada en préstamos de interés



variable y al 2,5% en el caso de los fijos que se transformen en variables (en este caso se trata de un pacto del Gobierno con bancos y cajas, aunque algunas entidades no lo cumplen).

Ni con la novación ni con la subrogación puede modificarse el importe de la deuda pendiente del préstamo: caso de estar interesado en solicitar una financiación adicional, se deberá tramitar como acto jurídico independiente a través de una ampliación de cuantía.

Los pasos que son aconsejables seguir para realizar una subrogación son:

■ Primero intente negociar con su entidad una revisión del tipo de interés, es posible que le ofrezcan una novación (la variación afectará al resto de la vida del préstamo) o un pacto de intereses (el nuevo tipo de interés tendrá una vigencia, por lo general, de un año).

Caso de no obtener una respuesta satisfactoria, diríjase a otra entidad e infórmese de las condiciones que le ofertan para el cambio de hipoteca.

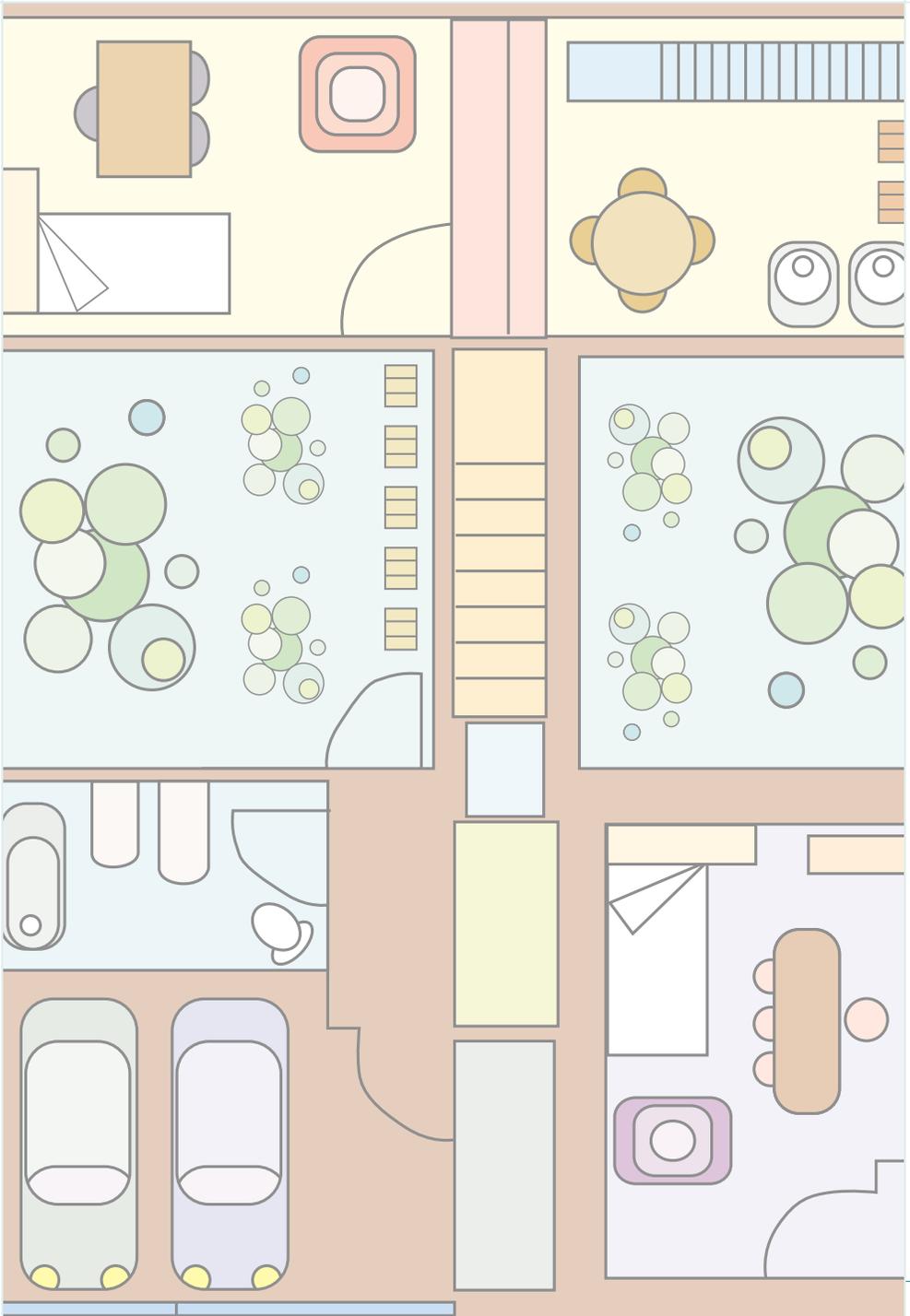
■ Compare el ahorro de intereses que obtendría con el cambio de entidad y el coste que le supondría realizar dicho cambio: notaría, registro, comisión de cancelación anticipada, comisión de apertura, tasación y gestoría.

Antes de tomar una decisión, es importante que se asesore del importe de los gastos a pagar, bien en la entidad en la que tiene el préstamo (caso de novación) o en la que desea cambiarlo (caso de subrogación).

■ Si le interesa proceder al cambio de entidad, ésta deberá entregarle una oferta vinculante (normalmente a partir de este momento ya tendrá que hacer frente a los gastos de tasación y verificación registral). Recuerde que dicha oferta sólo compromete a la entidad que la entrega y nunca a Ud.

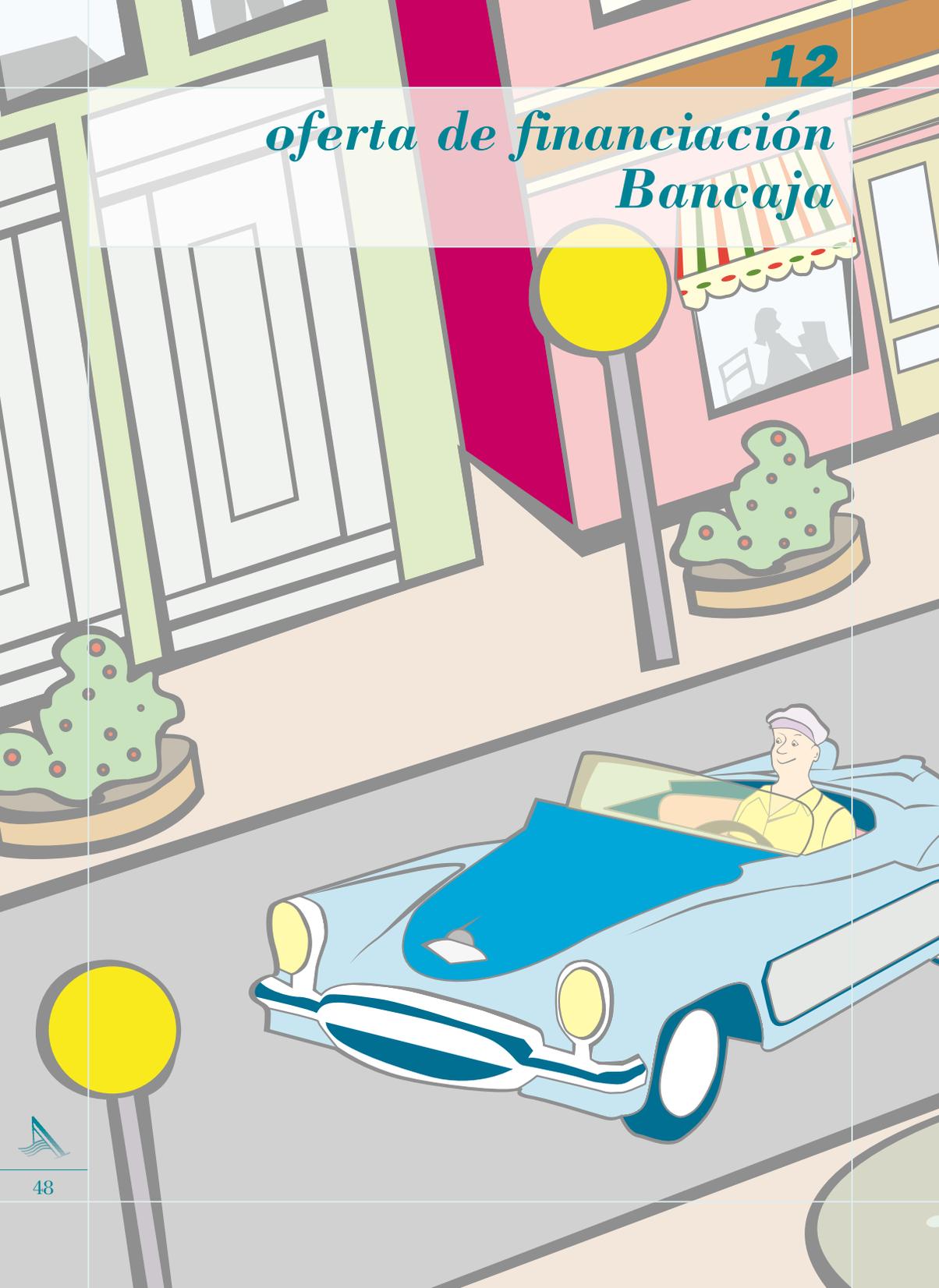
La entidad oferente se encargará de todos los trámites para realizar el cambio, siempre que Ud. acepte la oferta planteada.





12

oferta de financiación Bancaja



Préstamo de carácter general

Préstamo a interés variable, destinado a personas que desean obtener un plazo de amortización dilatado y quieren tener un préstamo siempre ajustado a precios de mercado.

Características:

- **Importe:** Hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda.
- **Plazo:** Máximo 30 años, pudiendo incluir un periodo de carencia de hasta 3 años.

Tipo de interés:

- **Inicial:** El pactado en contrato, entre 3 y 12 meses.
- **Resto:** Variable referenciado al Euribor a 1 año o al IRPH media de cajas, más un diferencial.

Sistema de amortización: Cuotas constantes de capital más intereses, siempre que no varíe el tipo de interés.

Forma de pago: El cliente puede elegir entre cuotas mensuales, trimestrales o semestrales.

Fecha de pago: El cliente puede elegir la fecha de pago que mejor se adapte a sus ingresos.

Préstamo de cuota constante

Préstamo a interés variable, en los que la cuota a pagar es constante durante toda la vida de la operación, repercutiendo las variaciones del tipo de interés en reducciones o alargamientos del plazo (si bajan los intereses el plazo se acorta, si suben los intereses el plazo se alarga).



Es una modalidad de préstamo destinada a personas que no desean sobresaltos en la cuota a pagar ante las subidas o bajadas de los tipos de interés.

Características:

- **Importe:** Hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda.
- **Plazo:** Inicial hasta 12 años, pudiendo alargarse hasta los 35 años.

Tipo de interés:

- **Inicial:** El pactado en contrato durante 12 meses.
- **Resto:** Variable referenciado al Euribor a 1 año o al IRPH media de cajas, más un diferencial constante.

Sistema de amortización: Cuotas constantes de capital más intereses.

Forma de pago: El cliente puede optar por cuotas mensuales o trimestrales.

Fecha de pago: El cliente puede elegir la fecha de pago que mejor se adapte a sus ingresos.

Préstamo mixto

Préstamos a interés variable en los que el tipo de interés inicial se mantiene 5 años, revisándose el interés quinquenalmente.

Son operaciones dirigidas a personas que desean conjugar las ventajas de los préstamos fijos (estabilidad en la cuota a pagar) con las de los préstamos variables (plazos de amortización muy largos).



Características:

- **Importe:** Hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda.
- **Plazo:** Máximo 30 años, pudiendo incluir un periodo de carencia de hasta 3 años.

Tipo de interés:

- **Inicial:** El pactado en contrato durante 5 años.
- **Resto:** Variable referenciado al Euribor a 1 año o al IRPH media de cajas, más un diferencial constante.

Sistema de amortización: Cuotas constantes de capital más intereses, siempre que no varíe el tipo de interés.

Forma de pago: A elección del cliente, mediante cuotas mensuales, trimestrales o semestrales.

Fecha de pago: El cliente puede elegir la fecha de pago que mejor se adapte a sus ingresos.

Préstamo autopromotor

Préstamos en los que el importe de la operación se va concediendo en función de las certificaciones de la obra financiada.

Van destinados a particulares que quieren construir su propia vivienda y necesitan financiación a lo largo del proceso de construcción.

Características:

- **Importe:** Hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda. El capital se va



facilitando en entregas sucesivas en función del valor de tasación del solar y del ritmo de construcción, quedando un porcentaje del capital concedido pendiente de entrega hasta la total finalización de la obra.

■ **Plazo:** Máximo 30 años, pudiendo incluir un periodo de carencia de hasta 2 años (se extingue con la entrega de la totalidad del importe del préstamo).

Tipo de interés:

■ **Inicial:** El pactado en contrato hasta la finalización del periodo de carencia.

■ **Resto:** Variable referenciado al Euribor a 1 año o al IRPH media de cajas, más un diferencial constante.

Sistema de amortización: Cuotas constantes de capital más intereses, siempre que no varíe el tipo de interés.

Forma de pago: A elección del cliente, mediante cuotas mensuales, trimestrales o semestrales.

Fechas de pago: El cliente puede elegir la fecha de pago que mejor se adapte a sus ingresos.

Hipoteca Unica

Es una línea de crédito con garantía hipotecaria cuyas disposiciones se formalizan mediante préstamos, pudiendo volver a disponer de las cantidades ya amortizadas.

De este modo, esta modalidad de crédito permite acceder a la adquisición de su vivienda y asegurarse en el futuro la obtención de financiación, en condiciones privilegiadas, para cualquier proyecto (compra de un coche, reforma del hogar, estudio de los hijos, etc.), permitiendo al cliente alargar o acortar el importe de las cuotas a su elección.



Este tipo de operaciones van dirigidas a personas que desean tener una línea de financiación abierta a larguísimo plazo (hasta 35 años), beneficiándose de las ventajas que presentan los préstamos hipotecarios (plazos muy largos e intereses bajos).

Características:

- **Importe:** Hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda.
- **Plazo:** La duración máxima de la cuenta de crédito es de 35 años, si bien las disposiciones no podrán superar los 30 años si se destina a la compra/rehabilitación de una vivienda o a 10 años en el caso de ser para bienes de consumo.

Tipo de interés:

- **Inicial:** El pactado en contrato, entre 3 y 12 meses.
- **Resto:** Variable referenciado al Euribor a 1 año, más un diferencial constante.

Sistema de amortización: El cliente puede elegir entre cuotas de capital más intereses constantes, siempre que no varíe el tipo de interés, o cuotas de capital constantes.

Forma de pago: El cliente puede optar por cuotas mensuales o trimestrales, pudiendo cambiar el importe de las mismas a su conveniencia. Disminuyéndolas (alargando el plazo) o aumentándolas (reduciendo el plazo), siempre respetando el plazo máximo del crédito.

Fecha de pago: El cliente puede elegir la fecha de pago que mejor se adapte a sus ingresos.

Todas las disposiciones tendrán las siguientes características comunes: tipo



de interés, sistema de amortización, forma y fecha de pago.

Hipoteca 100%

Préstamo a interés variable en el que el capital puede llegar hasta el 100% del valor de tasación de la vivienda con la aportación de fiadores.

La responsabilidad de los fiadores desaparece cuando la deuda pendiente es igual o inferior al 80% del valor de tasación.

Estos préstamos van dirigidos a permitir el acceso a la vivienda a personas que no cuentan con ahorros suficientes para pagar, además de los gastos propios de la compra, el importe no financiado por la generalidad de los préstamos hipotecarios (la mayoría sólo conceden hasta el 80%).

Financiación Bancaja en Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) y Agencias Inmobiliarias

A través de la mayoría de los API y agencias inmobiliarias podrá obtener la financiación de Bancaja en cualquiera de las modalidades anteriormente descritas, contando con las siguientes ventajas adicionales:

- La tramitación se realizará desde el propio despacho del API o de la agencia.
- Obtendrá contestación sobre la aprobación de su operación en menos de 3 horas.
- Si la operación resulta aprobada, en un plazo de 3 días hábiles se le facilitará el importe del préstamo.



Financiación para cambio de vivienda

Con el paso del tiempo es frecuente que las familias cambien de vivienda como consecuencia de aumentar el número de hijos o por aspirar a una vivienda mejor. Este hecho normalmente provoca un desequilibrio económico, debido a:

- Ser superior al precio de compra de la vivienda nueva al valor de venta actual.
- No producirse simultáneamente las operaciones de venta y compra de las respectivas viviendas.
- Los gastos inherentes a la compra.
- No disponer de recursos suficientes para afrontar el pago de la vivienda nueva si no es vendiendo la actual.

Esta situación origina que en muchos casos se malvenda la vivienda actual o se desaproveche oportunidades de compra.

Con el ánimo de facilitar el proceso de cambio de vivienda, BANCAJA a preparado una combinación de productos de financiación y el asesoramiento de sus profesionales para que:

Venda su piso bien

Para que usted venda su vivienda sin prisas y al mejor precio le ofrecemos dos posibles soluciones:

- **1.** Préstamo personal con carencia de capital de hasta 24 meses, o Cuenta de crédito a plazo de 24 meses. Si transcurrido este periodo no se ha vendido se constituirá hipoteca.
- **2.** Préstamo hipotecario sobre la vivienda actual, puede elegir entre toda la gama de préstamos hipotecarios de que dispone BANCAJA. Esto le puede facilitar la venta de la vivienda ya que el comprador podría subrogarse* en el préstamo.

*Subrogación. Es un figura legal mediante la cual, el comprador de una vivienda asume la hipoteca que queda pendiente, convirtiéndose en deudor ante la entidad financiera y ahorrándose los gastos de constitución de nueva hipoteca. También el vendedor se beneficia ya que ahorra los gastos de cancelación de hipoteca.

Compre su vivienda mejor

En la compra de su nueva vivienda se pueden dar 3 casos:

- 1. Que la vivienda la compre a un particular. En este caso puede elegir entre toda la gama de préstamos hipotecarios de que dispone BANCAJA.
- 2. Que compre una vivienda en construcción. En este caso, si la construcción está financiada por BANCAJA, se subrogará en la hipoteca y si la construcción no está financiada por BANCAJA, deberá comprarla libre de cargas para hipotecarla, a la entrega de llaves, a favor de BANCAJA.
- 3. Que usted se construya su propia vivienda. En este caso le ofrecemos la Hipoteca Autopromotor, en la que le vamos entregando el capital según va adelantando la obra, y durante un periodo de hasta 2 años o hasta que termina la obra solo pagará interés del capital que adeude en cada momento.

Requisitos para la financiación para cambio de vivienda.

- Ha de adquirir el compromiso de financiación de la nueva vivienda con BANCAJA.

En el caso de compra al promotor:

- Si la promoción está financiada por Bancaja, se subrogará en la hipoteca.
- Si la promoción no está financiada por Bancaja, deberá adquirirla libre de cargas para posterior hipoteca en Bancaja.



*gama de financiación
hipotecaria de Bancaja*



	PRÉSTAMO DE CARÁCTER GENERAL	CUOTAS CONSTANTES	MIXTO	AUTOPROMOTOR	HIPOTECA ÚNICA (1)	HIPOTECA 100%
IMPORTE	Hasta 80% valor de la vivienda.	Hasta 80% valor de la vivienda.	Hasta 80% valor de la vivienda.	Hasta 80% valor de la vivienda. Disposiciones según certificaciones obra.	El límite de la cuenta de crédito no podrá superar el 80% valor de la vivienda (2).	Hasta el 100% del valor de tasación.
PLAZO AMORTIZACIÓN	Hasta 30 años.	Inicial 12 años. Máximo 35 años.	Hasta 30 años.	Hasta 30 años.	Hasta 35 años para la cuenta de crédito (3).	Hasta 30 años.
CARENCIA	Máximo 3 años.	No hay.	Máximo 3 años.	Máximo 2 años.	No tiene.	Máximo 3 años.
PLAZO INT. INICIAL	6 ó 12 meses.	12 meses.	5 años.	Hasta fin carencia.	6 ó 12 meses.	6 ó 12 meses.
ÍNDICE REFERENCIA	Euribor 1 año IRPH cajas	Euribor 1 año	Euribor 1 año IRPH cajas	Euribor 1 año IRPH cajas	Euribor 1 año	Euribor 1 año IRPH cajas
REVISIÓN INTERÉS	Anual	Anual	Cada 5 años.	Anual	Anual	Anual.
SISTEMA AMORTIZACIÓN	Cuotas constantes de capital más intereses si no varía el interés.	Cuotas constantes de capital más intereses en toda la vida del préstamo.	Cuotas constantes de capital más intereses si no varía el interés.	Cuotas constantes de capital más intereses si no varía el interés.	A elección del cliente: Cuotas constantes de capital más intereses si no varía el interés. Cuotas constantes de capital.	Cuotas constantes de capital más intereses si no varía el interés.
FORMA DE PAGO	Mensual, trimestral, semestral.	Mensual y trimestral.	Mensual, trimestral, semestral.	Mensual, trimestral, semestral.	Mensual y trimestral.	Mensual, trimestral, semestral.

(1) Cuenta de crédito con garantía hipotecaria, cuyas disposiciones se instrumentan mediante préstamos.

(2) La suma de la deuda correspondiente a todas las disposiciones vigentes no podrá superar el límite de la cuenta de crédito.

(3) Si la disposición es para compra/rehabilitación de vivienda el plazo máximo será de 30 años, en caso de bienes de consumo el plazo máximo es de 10 años.

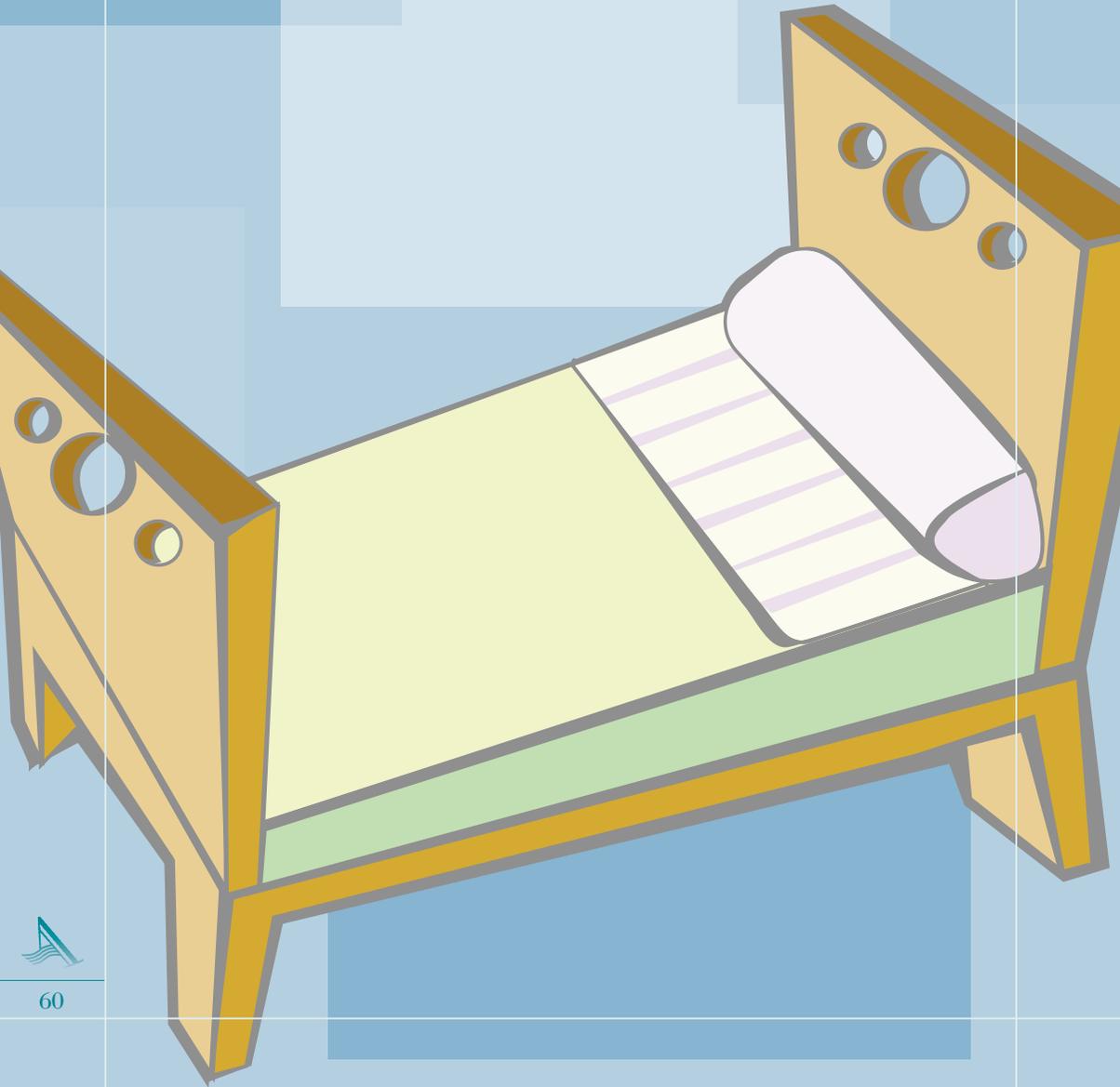


Tabla de cuotas mensuales de préstamos Importes en euros.

Años	Tipo de interés															Cuotas mensuales por cada 1.000 euros.									
	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,25%	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	9,75%	10,00%				
1	84,69	84,92	85,15	85,38	85,61	85,84	86,07	86,30	86,53	86,64	86,76	86,87	86,99	87,10	87,22	87,34	87,45	87,57	87,68	87,80	87,92	88,04			
2	42,98	43,20	43,42	43,65	43,87	44,10	44,32	44,55	44,77	44,89	45,00	45,11	45,23	45,34	45,46	45,57	45,68	45,80	45,91	46,03	46,14	46,26			
3	29,08	29,30	29,52	29,75	29,97	30,20	30,42	30,65	30,88	30,99	31,11	31,22	31,34	31,45	31,57	31,68	31,80	31,92	32,03	32,15	32,27	32,39			
4	22,13	22,36	22,58	22,80	23,03	23,26	23,49	23,71	23,95	24,06	24,18	24,30	24,41	24,53	24,65	24,77	24,89	25,00	25,12	25,24	25,36	25,48			
5	17,97	18,19	18,42	18,64	18,87	19,10	19,33	19,57	19,80	19,92	20,04	20,16	20,28	20,40	20,52	20,64	20,76	20,88	21,00	21,12	21,25	21,37			
6	15,19	15,42	15,65	15,87	16,10	16,34	16,57	16,81	17,05	17,17	17,29	17,41	17,53	17,66	17,78	17,90	18,03	18,15	18,27	18,40	18,53	18,65			
7	13,21	13,44	13,67	13,90	14,13	14,37	14,61	14,85	15,09	15,22	15,34	15,46	15,59	15,71	15,84	15,96	16,09	16,22	16,34	16,47	16,60	16,73			
8	11,73	11,96	12,19	12,42	12,66	12,90	13,14	13,39	13,63	13,76	13,88	14,01	14,14	14,26	14,39	14,52	14,65	14,78	14,91	15,04	15,17	15,30			
9	10,58	10,81	11,04	11,28	11,52	11,76	12,01	12,25	12,51	12,63	12,76	12,89	13,02	13,15	13,28	13,41	13,54	13,68	13,81	13,94	14,08	14,21			
10	9,66	9,89	10,12	10,36	10,61	10,85	11,10	11,35	11,61	11,74	11,87	12,00	12,13	12,27	12,40	12,53	12,67	12,80	12,94	13,08	13,22	13,36			
12	8,28	8,51	8,76	9,00	9,25	9,50	9,76	10,02	10,28	10,42	10,55	10,69	10,82	10,96	11,10	11,24	11,38	11,52	11,66	11,81	11,95	12,10			
15	6,91	7,15	7,40	7,65	7,91	8,17	8,44	8,71	8,99	9,13	9,27	9,41	9,56	9,70	9,85	9,99	10,14	10,29	10,44	10,59	10,75	10,90			
18	6,00	6,25	6,50	6,76	7,03	7,30	7,58	7,87	8,16	8,30	8,45	8,60	8,75	8,90	9,05	9,21	9,36	9,52	9,68	9,84	10,00	10,16			
20	5,55	5,80	6,06	6,33	6,60	6,88	7,16	7,46	7,75	7,90	8,06	8,21	8,36	8,52	8,68	8,84	9,00	9,16	9,32	9,49	9,65	9,81			
25	4,74	5,01	5,28	5,56	5,85	6,14	6,44	6,75	7,07	7,23	7,39	7,55	7,72	7,88	8,05	8,22	8,39	8,56	8,74	8,91	9,09	9,26			
30	4,22	4,49	4,77	5,07	5,37	5,68	6,00	6,32	6,65	6,82	6,99	7,16	7,34	7,51	7,69	7,87	8,05	8,23	8,41	8,59	8,78	8,96			

Ejemplo: Suponiendo que se solicita un préstamo de 120.000 euros a 15 años, a un tipo de interés del 4,50%, la cuota a pagar mensualmente sería: 120 x 7,65 euros/mes = 918 euros/mes

Gastos orientativos para la constitución de un préstamo hipotecario

Los importes que a continuación se relacionan son a título orientativo. Hacen referencia a la constitución de una hipoteca, constituida sobre un inmueble en propiedad.

IMPORTE DEL PRÉSTAMO	TASACIÓN**	NOTA DEL REGISTRO	TOTAL GASTOS PREVIOS
18.000	153	13	166
24.000	153	13	166
30.000	153	13	166
36.000	153	13	166
42.000	153	13	166
48.000	153	13	166
54.000	153	13	166
60.000	153	13	166
66.000	153	13	166
72.000	153	13	166
78.000	153	13	166
84.000	153	13	166
90.000	153	13	166
96.000	153	13	166
102.000	153	13	166
108.000	153	13	166
114.000	153	13	166
120.000	153	13	166
126.000	153	13	166
132.000	153	13	166
138.000	153	13	166
144.000	153	13	166
150.000	153	13	166
156.000	153	13	166
162.000	153	13	166
168.000	153	13	166
174.000	153	13	166
180.000	153	13	166

NOTARÍA	REGISTRO	GESTORÍA	IMPUESTOS I.A.I.D. (€)**	TOTAL ARANCELES E IMPUESTOS
380	135	160	180	855
395	135	160	240	930
410	140	160	300	1.010
425	140	160	360	1.100
440	165	160	420	1.185
455	185	160	480	1.280
465	190	160	540	1.355
485	195	160	600	1.440
490	205	160	660	1.515
500	220	160	720	1.600
510	225	160	780	1.675
515	230	160	840	1.745
520	235	160	900	1.815
525	245	160	960	1.890
530	250	160	1.020	1.960
540	255	160	1.080	2.035
545	260	160	1.140	2.105
550	270	160	1.200	2.180
590	310	160	1.260	2.320
590	310	160	1.320	2.380
590	310	160	1.380	2.440
590	310	160	1.440	2.500
590	310	160	1.500	2.560
590	310	160	1.560	2.620
590	310	160	1.620	2.680
590	310	160	1.680	2.740
590	310	160	1.740	2.800
590	310	160	1.800	2.860

TOTAL GASTOS
1.021
1.096
1.176
1.266
1.351
1.446
1.521
1.606
1.681
1.766
1.841
1.911
1.981
2.056
2.126
2.201
2.271
2.346
2.486
2.546
2.606
2.666
2.726
2.786
2.846
2.906
2.966
3.026

Estas cifras son orientativas y se han calculado bajo el supuesto que la hipoteca recae sobre una sola finca. Los importes de la tabla incluyen el IVA en aquellos conceptos en que se devengue. La responsabilidad hipotecaria se estima en un 200% del importe del préstamo.

* Este porcentaje puede variar de unas comunidades autónomas a otras (ver anexo V para aplicar el % correspondiente).

** Tarifa de aplicación exclusivamente para viviendas dentro de una planta y piso de un edificio en régimen de propiedad horizontal y un valor máximo de tasación de 240.000 euros.

Ejemplo: Si tiene una vivienda valorada en 90.000 euros y desea hipotecarla, suponiendo que obtenga un préstamo de hasta el 80% del valor de la vivienda: $90.000 \text{ €} \times 80\% = 72.000 \text{ €}$.

- Los gastos previos a la concesión de la hipoteca ascenden a: 166 €
- Los impuestos y aranceles derivados de formalizar la hipoteca ascenden a: 1.600 €
- Total de gastos e impuestos: 1.766 €



Gastos orientativos de la compraventa de una vivienda

Para determinar los gastos derivados de la formalización de una escritura de compraventa, se debe distinguir entre vivienda nueva y de segunda mano, dado que tienen distinto tratamiento fiscal. Por otro lado, no se ha considerado el impuesto sobre el valor de los terrenos (plusvalía), al ser a cargo del vendedor, aunque contractualmente se puede pactar lo contrario.

IMPORTE ESCRITURADO		GASTOS		TOTAL GASTOS		GESTORIA		TOTAL GASTOS		IMPUESTOS		VIVIENDAS 2ª MANO I.T.P. (7%)*		TOTAL GASTOS E IMPUESTOS	
NO PARIA	REGISTRO	NO PARIA	REGISTRO	NO PARIA	REGISTRO	NO PARIA	REGISTRO	NO PARIA	REGISTRO	I.V.A. (7%)*	I.A.D. (15%)*	TOTAL	VIVIENDAS NUEVAS	VIVIENDAS 2ª MANO	
18.000	255	110	160	525				1.260	180	1.440	1.260	1.785			
24.000	280	125	160	565				1.680	240	1.920	1.680	2.245			
30.000	310	140	160	610				2.100	300	2.400	2.100	2.710			
36.000	320	155	160	635				2.520	360	2.880	2.520	3.155			
42.000	335	165	160	660				2.940	420	3.360	2.940	3.600			
48.000	345	185	160	690				3.360	480	3.840	3.360	4.050			
54.000	365	195	160	720				3.780	540	4.320	3.780	4.500			
60.000	375	205	160	740				4.200	600	4.800	4.200	4.940			
66.000	380	220	160	760				4.620	660	5.280	4.620	5.380			
72.000	390	230	160	780				5.040	720	5.760	5.040	5.820			
78.000	400	235	160	795				5.460	780	6.240	5.460	6.255			
84.000	410	245	160	815				5.880	840	6.720	5.880	6.695			
90.000	425	250	160	835				6.300	900	7.200	6.300	7.135			
96.000	430	255	160	845				6.720	960	7.680	6.720	7.565			
102.000	430	260	160	850				7.140	1.020	8.160	7.140	7.990			
108.000	440	260	160	860				7.560	1.080	8.640	7.560	8.420			
114.000	445	270	160	875				7.980	1.140	9.120	7.980	8.855			
120.000	455	275	160	890				8.400	1.200	9.600	8.400	9.290			
126.000	470	280	160	910				8.820	1.260	10.080	8.820	9.730			
132.000	470	280	160	910				9.240	1.320	10.560	9.240	10.150			
138.000	470	280	160	910				9.660	1.380	11.040	9.660	10.570			
144.000	470	280	160	910				10.080	1.440	11.520	10.080	10.990			
150.000	470	280	160	910				10.500	1.500	12.000	10.500	11.410			
156.000	500	305	160	965				10.920	1.560	12.480	10.920	11.885			
162.000	500	305	160	965				11.340	1.620	12.960	11.340	12.305			
168.000	500	305	160	965				11.760	1.680	13.440	11.760	12.725			
174.000	500	305	160	965				12.180	1.740	13.920	12.180	13.145			
180.000	500	305	160	965				12.600	1.800	14.400	12.600	13.565			

Estas cifras son orientativas, incorporando el IVA en aquellos conceptos en los que se devengue.

* Este porcentaje puede variar de unas comunidades autónomas a otras (ver anexo V para aplicar el % correspondiente).

Ejemplo: Si usted quiere comprar una vivienda valorada en 90.000 euros y desea constituir una hipoteca por valor de 72.000 euros, los gastos e impuestos derivados de la compra serán:

- Para una vivienda nueva:
 - Gastos derivados de la compra: 8.035 €
 - Gastos derivados de la hipoteca: 1.766 €
 - Total gastos: 9.801 €
- Para una vivienda de 2ª mano:
 - Gastos derivados de la compra: 7.135 €
 - Gastos derivados de la hipoteca: 1.766 €
 - Total gastos: 8.901 €



Cuotas de los seguros asociados a un préstamo hipotecario

Las cuotas calculadas son de periodicidad anual, basándose en los siguientes supuestos:

- Seguro Financiación: El titular es un varón de 30 años; el importe asegurado es el nominal del préstamo.
- Caja Hogar Plus: El seguro cubre sólo el continente por importe igual al nominal.

IMPORTE DEL PRÉSTAMO	SEGURO VIDA FINANCIACIÓN	CAJA HOGAR PLUS	TOTAL CUOTAS A PAGAR
18.030	27,62	67,02	94,64
24.040	36,84	67,56	104,40
30.051	46,04	68,10	114,14
36.061	55,25	68,65	123,90
42.071	64,46	69,19	133,65
48.081	73,67	69,73	143,40
54.091	82,87	70,32	153,19
60.101	92,09	78,13	170,22
66.111	101,29	85,95	187,24
72.121	110,50	93,76	204,26
78.132	119,71	101,57	221,28
84.142	128,92	109,38	238,30
90.152	138,12	117,20	255,32
96.162	147,33	125,01	272,34
102.172	156,55	132,82	289,37
108.182	165,75	140,64	306,39
114.192	174,96	148,45	323,41
120.202	184,17	156,26	340,43

Datos en euros.



Impuestos en la compra de una vivienda

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, I.T.P. Compraventa 2ª Transmisiones	Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados I.A.J.D. Compraventa 1ª Transmisiones (*)	Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados I.A.J.D. Constitución Hipotecas
Comunidad Valenciana	<ul style="list-style-type: none"> VPO: 4,0% Vivienda Libre: 7,0% 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 0,1% VPO: 0,0% Vivienda Libre: 1,0% 	<ul style="list-style-type: none"> VPO: 0,0% Vivienda Libre: 1,0%
Catalunya	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 7,0% VPO: 7,0% Vivienda Libre: 7,0% 	<ul style="list-style-type: none"> VPO: 0,1% * Resto inmuebles, por tramos: <ul style="list-style-type: none"> Hasta 60.000: 0,5% entre 60.000 - 100.000: 0,75% más de 100.000: 1% 	<ul style="list-style-type: none"> * VPO: 0,1% * Resto inmuebles, por tramos: <ul style="list-style-type: none"> Hasta 60.000: 0,5% entre 60.000 - 100.000: 0,75% más de 100.000: 1%
Madrid	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 7,0% VPO: 7,0% Vivienda Libre: 7,0% 	<ul style="list-style-type: none"> * VPO: 0% * VP Madrid: 0,2% * Vivienda Libre, por tramos: <ul style="list-style-type: none"> Hasta 120.000: 0,4% entre 120.000 - 180.000: 0,5% más de 180.000: 1% 	<ul style="list-style-type: none"> * VPO: 0% * VP Madrid: 0,2% * Vivienda Libre, por tramos: <ul style="list-style-type: none"> Hasta 120.000: 0,4% entre 120.000 - 180.000: 0,5% más de 180.000: 1%
Aragón	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 7,0% VPO: 7,0% Vivienda Libre: 7,0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 1% * VPO: 0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 1% * VPO: 0%
Andalucía / La Mancha / Extremadura / Canarias / Cantabria / Cast. y León / Asturias / Bizkaia	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 6,0% VPO: 6,0% Vivienda Libre: 6,0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0%
La Rioja	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 6,0% VPO: 6,0% Vivienda Libre: 6,0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0%
Galicia	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 7,0% VPO: 7,0% Vivienda Libre: 7,0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0%
Baleares	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 7,0% VPO: 5,0% Vivienda Libre: 7,0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0%
Murcia	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Habitual: 7,0% VPO: 4,0% Vivienda Libre: 7,0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0% 	<ul style="list-style-type: none"> * Viviendas en general: 0,5% * VPO: 0%

(*) Se imputará además el IVA (impuesto de aplicación nacional) que se aplicará sólo en el caso de primera transmisión (compra directa al promotor).
 • 7% en vivienda libre y 4% en vivienda de protección oficial y vivienda de protección pública.



© BANCAJA, 2002

Textos: V. Martí, J. Aguilar y A. Gimeno

Diseño y maquetación: estudio Paco Escobar

Realización: Gráficas Vernetta S.A.

Depósito legal: V-983-2002