



Los **5** pasos hacia tu hogar

ENCUENTRA TU HOGAR IDEAL

Hay quien busca la vivienda después de solicitar la hipoteca. **Tú decides**



Encontrar la vivienda ideal no es una tarea fácil...

A veces hay suerte y se produce por amor a primera vista; otras veces requiere de una **búsqueda más exhaustiva**.

Aparte de buscar una vivienda que se ajuste a tu poder adquisitivo, hay **4 aspectos clave** a tener en cuenta, pues no podrán modificarse una vez la adquieras.



La ubicación

La ciudad, el barrio, el entorno y la zona en la que se halla.

1



La orientación

No es lo mismo que el comedor esté orientado al sur que al noreste. Las horas de luz, así como la variación de la temperatura interior a causa del frío en invierno o del calor en verano, dependerán de la orientación que tengan las estancias.

2



El piso o la altura

Podemos hacer obras, pero no podemos trasladar nuestro piso de la primera planta a la quinta. En caso de tratarse de una casa, es importante saber si tenemos limitaciones de construcción en altura por si, por ejemplo, quisiéramos construir un piso adicional.

3



La superficie

Por más reformas que hagamos, la superficie de la vivienda es la que hay escriturada. No podemos crear ni multiplicar los m².

4

Todo el resto puede modificarse con reformas de mayor o menor consideración para dejar la vivienda a tu gusto: cambiar el suelo, tirar o poner tabiques, reemplazar ventanas por unas que aislen mejor, etc.

1

Escoge tu hipoteca

LA GRAN DUDA: ¿CON QUIÉN ME CASO?



Escoger hipoteca es una gran decisión...

...es el inicio de una relación larga y duradera. Todos queremos conseguir desde el principio las mejores condiciones financieras y, para ello, **te damos algunos consejos:**



Haz varias simulaciones y calcula la cuota mensual que deberías pagar

Prueba diferentes escenarios: unos solo con el préstamo y otros contratando también los productos y servicios combinados que te ofrece la propia entidad bancaria (como el seguro de hogar) para ver los distintos resultados. Así podrás comprobar qué es lo más conveniente para ti.



Si no lo ves claro, solicita asesoramiento a los profesionales de las entidades que te interesan

Todo se entiende mucho mejor cuando alguien te lo explica en un lenguaje más sencillo y cercano.



Consulta la Ficha de Información Precontractual (FIPRE)

Aprovecha para pedirla si vas a una oficina, si no te la has descargado antes de la web, y pregunta todo aquello que no entiendas. Te servirá para tener una mejor idea de las condiciones generales de la hipoteca.

A menudo, las diferencias entre las cuotas resultantes no son tan relevantes como para que sean el factor decisivo, por lo que tu elección se basará en criterios más allá de los estrictamente numéricos.

Aquí es donde entran en juego la reputación de la entidad, su filosofía, sus principios, el trato personal que has recibido y la calidad de sus profesionales.

Estos son los elementos realmente diferenciales que marcarán una buena **relación de confianza**.

2

Estudio económico y de viabilidad



Ya has escogido entidad e hipoteca. Ahora solo tienes que solicitarla

Sin embargo, antes de lanzarte a la aventura, hay dos cosas que debes tener en cuenta: unos **requisitos económicos previos** y la **documentación que deberás presentar a la entidad**.

REQUISITOS ECONÓMICOS

✓ Ahorros iniciales

Se recomienda disponer de unos ahorros de, aproximadamente, el 30% del valor del inmueble. Este porcentaje suele repartirse de la siguiente manera:

Un **10%** se destina exclusivamente a impuestos: IVA en el caso de ser obra nueva o ITP en caso de ser vivienda de segunda mano.

El otro **20%** sirve para abonar el resto del importe de la compraventa que no podemos financiar con la hipoteca (las entidades no suelen financiar el 100% del valor, sino un máximo del 80%).

✓ Ingresos mínimos

Se recomienda que la cuota de la hipoteca no supere el 40% de tus ingresos mensuales. Evidentemente, los ingresos mínimos necesarios variarán en función de la cuota que tengas que pagar, pero, por lo general, las entidades bancarias se quedan más tranquilas si los ingresos mensuales son cercanos a los 2.000 euros.

✓ Contrato indefinido

Es, a priori, la principal garantía de tu capacidad de devolución de la deuda de forma sostenida en el tiempo, por lo que las entidades bancarias lo exigen como un requisito indispensable.

✓ Buen historial crediticio

Siempre dispondrás de más puntos para conseguir financiación si ya solicitaste algún préstamo anteriormente y lo devolviste sin incidentes. Ello demuestra que eres capaz de devolver las deudas contraídas y te otorga un nivel de confiabilidad mayor que alguien que no disponga de ningún historial crediticio.

✓ Aportar avales o garantías si es necesario

No cumplir con todos los requisitos mencionados no implica forzosamente que no te concedan una hipoteca, pero seguramente te exigirán algún aval o garantía adicional para responder de la deuda en caso de que incumplas con tu obligación de devolver el préstamo hipotecario.

DOCUMENTACIÓN QUE TE EXIGIRÁN

- NIF o NIE en vigor
- Historial de vida laboral actualizado
- Última declaración de la renta
- Últimas tres nóminas percibidas
- Últimos recibos de préstamos actuales que tengas

Si eres autónomo, también deberás aportar:

- Declaración anual del IVA
- Pago trimestral del IVA
- Declaración del IRPF
- Últimos recibos de pagos a la Seguridad Social

Y, además, también te pueden pedir si es tu caso:

- Contrato de arras si lo has firmado con el propietario de la vivienda.
- Contrato de alquiler si en ese momento estás viviendo en condición de arrendatario, así como una copia de las tres últimas mensualidades que hayas abonado.
- Escrituras de otras propiedades si posees alguna.
- Otros ingresos percibidos como rentas, los percibidos por productos de inversión o ayudas estatales, por ejemplo.

3

Tasación



El préstamo hipotecario que te concede la entidad bancaria es un porcentaje del valor de tasación o de compraventa del inmueble que deseas adquirir (el menor de dichos importes).

Normalmente, te ofrecen **hasta el 80% de ese valor**.

El valor de compraventa ya lo sabes,
es el que has acordado con el vendedor

Pero ¿cómo obtienes el valor de tasación?

Este se determina a través de un informe de tasación. El informe de tasación puedes hacerlo con la propia entidad, mediante el servicio de tasación de que disponen, o a través de la tasadora que tú elijas.

El único requisito es que sea una empresa tasadora homologada por el Banco de España.

Una vez tienes los dos importes, ya puedes calcular el máximo de financiación que podrías obtener.

PONGAMOS UN EJEMPLO...



Deseas adquirir
una vivienda que se vende por
150.000 € (valor de
compraventa)



Solicitas la tasación
del inmueble y el informe lo
valora en **160.000 €**



La entidad bancaria
te ofrece hasta el **80%** del valor
de tasación o de compraventa (el
menor de los dos)

por lo que sería...

80% de 150.000 € = **120.000 €**

Así pues, en este caso la entidad bancaria te concedería hasta 120.000 euros para adquirir la vivienda

La tasación tiene validez durante **6 meses**, por lo que si realizaste una tasación dentro de ese período no es necesario que vuelvas a hacerla, y la entidad está obligada a aceptarla como válida.

4

Recepción de la documentación



Ya has hecho todos los pasos previos

Ahora solo queda recibir la oferta final de la hipoteca, en la que se contemplan todas sus características. Es una oferta vinculante, lo que significa que una vez firmada es de obligado cumplimiento por ambas partes y dichas condiciones no podrán modificarse.

ESTA OFERTA SE COMPONE DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN...



Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN): contiene todas las condiciones de financiación de la hipoteca. Tiene carácter vinculante durante 10 días.



Gastos hipotecarios que paga el banco y los que paga el cliente (actualmente, el cliente solo paga la tasación, en caso de ser necesaria, y la copia de la escritura).



Ficha de Advertencia Estandarizada (FiAE): es un documento complementario a la FEIN, en el que se amplía la información, especialmente sobre las cláusulas más delicadas de la hipoteca y sus gastos de constitución. Contiene, entre otros, el índice de referencia concreto usado para el cálculo del interés, la divisa en que se otorga, las consecuencias de una subida del tipo de interés, los gastos de constitución y comisiones a pagar por el cliente, etc.



Si la hipoteca es variable, ejemplos de cuotas a pagar en diferentes escenarios.



Condiciones de los seguros contratados, si se aceptan los que ofrece la entidad para mejorar el tipo de interés, por productos y servicios combinados.



Copia del contrato: las condiciones tienen que coincidir con las de la FEIN y la FiAE.



El notario escogido para la firma, que puede ser el que la entidad sugiera u otro de tu elección. Tú decides.

5

Período de reflexión y firma de la hipoteca



Y ahora a leérselo todo muy bien y con calma

Tienes tiempo hasta antes de la firma ante notario. ¿Y **cuánto tiempo** es ese?

Por ley, se ha establecido un período mínimo desde que se recibe la documentación hasta que se firma la hipoteca, durante el cual el cliente puede consultar y aclarar cualquier duda que tenga.

En Cataluña, el período es de 14 días; en el resto de España, es de 10. Si la entidad bancaria no respeta este plazo mínimo y te obliga a acudir a la firma antes de tiempo, la hipoteca puede declararse nula.

Además, debes saber que tienes la obligación de visitar dos veces al notario:

1. La primera, durante el período de reflexión. En esta visita, el notario te volverá a explicar las condiciones de la hipoteca que has solicitado y te hará un test para comprobar tus conocimientos sobre dicha hipoteca. Esto sirve para asegurarse de que realmente eres consciente de lo que vas a firmar.
2. La segunda, ya será cuando acudas, junto con el vendedor y el representante apoderado de la entidad bancaria, para la firma definitiva y así formalizar la escritura de la hipoteca.

Ya tienes tu casa. Conviértela en un hogar

DESDE CAJA INGENIEROS TE DAMOS ALGUNAS IDEAS...

Descuentos especiales para socios con...



Trasteros

Para la mudanza o por si necesitas almacenar cosas temporalmente.



Alquiler de vehículos

Si eres de los que prefiere hacer las cosas por sí mismo.



Decoración

Todo para tu nuevo hogar. ¡Déjalo a tu gusto!



Préstamo ECO

Con condiciones especiales para ayudarte a mejorar la eficiencia energética de tu hogar. Cambia las ventanas por unas que aislen mejor, instala calefacción de biocombustible o adquiere electrodomésticos de eficiencia energética A+ o superior.

Y para todo lo demás, consulta nuestra gama de **préstamos personales**.