

ADICAE ADICAE ADICAE ADICAE ADICAE



EL CONSUMIDOR ANTE LAS HIPOTECAS

*Cuide su hipoteca
¡Toda una vida!*



Comunidad Valenciana

**Asociación de
Usuarios de Bancos,
Cajas y Seguros**

Compra y financiación de la vivienda

Un problema para los ciudadanos



La adquisición de una vivienda en propiedad es, con seguridad, el principal desembolso económico de la mayoría de las familias españolas. Por otro lado, la escala de precios en los últimos años ha hecho más imprescindible la necesidad de los consumidores de buscar financiación externa con la que poder hacer frente a esta compra. Los bajos tipos de interés actuales y la variada oferta existente en el mercado tienden a fomentar un endeudamiento que, en ocasiones, está por encima de nuestras posibilidades y nos liga de por vida. La falta de formación del consumidor para conocer el verdadero coste de un préstamo, saber comparar entre productos o conocer qué obligaciones son legales y cuáles no, puede ocasionar que contrate una hipoteca más cara, adquiera productos innecesarios o pueda encontrarse ante el riesgo del sobreendeudamiento ante subidas de tipos o situaciones de desempleo. Además, conocer las ventajas fiscales o subvenciones que existen puede lograr una importante ayuda que le permitirán ir más desahogado.

Se trata de la inversión más importante de su vida y, por tanto, debe dedicarle el suficiente tiempo y atención para contratar tanto la compra como la financiación con todas las garantías. El asesoramiento por un profesional independiente o por una asociación de consumidores especializada como es ADICAE puede suponerle un importante ahorro así como evitar más de un disgusto. No lo dude, pregunte.

CONSEJOS PARA SU HIPOTECA

En este folleto le introducimos a algunas cuestiones que tiene que tener presentes ante una hipoteca: los trucos y trampas que las entidades financieras emplearán con usted, qué hacer si le ofrecen un préstamo a plazo demasiado largo, cómo negociar, a qué hay que prestar atención, cuáles son sus derechos, índices de referencia, redondeos, comisiones, cláusulas abusivas, etc...



INFÓRMESE EN PROFUNDIDAD

Solicite los cuadernillos hipotecarios de ADICAE del periódico **"La Economía de los Consumidores"**

antes de firmar la hipoteca

Lo que debe preguntar y exigir

- El sistema de amortización (es decir, la forma y periodicidad con la que se pagan las cuotas), si el interés es fijo o variable, y en este caso, cómo se calcula el interés de cada periodo, cada cuánto tiempo se revisa el tipo de interés y si hay redondeos.
- Cuál es el interés de demora si se retrasa en el pago de las cuotas.
- Qué comisiones tiene que pagar y su importe y, en concreto, si hay comisión de apertura, por modificación de condiciones o por subrogación.
- Si se pueden hacer pagos anticipados y con qué cuantía, así como si hay que pagar alguna comisión en caso de amortización anticipada total o parcial.
- En los préstamos que tengan un importe de hasta 150.000 euros, puede exigir al Banco o Caja de Ahorros que le entregue un folleto informativo con las condiciones esenciales de la operación.
- La Entidad de Crédito debe formular una oferta vinculante de contrato, cuyas condiciones obligarán a la entidad durante diez días hábiles.
- Tiene derecho a elegir notario y a examinar la escritura de préstamo en la notaría durante los tres días hábiles anteriores a la firma.
- La entidad no puede obligarle a domiciliar allí su nómina, ni a contratar con ellos un seguro del hogar entre otras cosas. Sepa que la legislación sólo le obliga a tener un seguro contra incendios y no necesariamente con esa misma entidad.



INFÓRMESE EN PROFUNDIDAD
Solicite los cuadernillos hipotecarios de ADICAE
del periódico **"La Economía de los Consumidores"**



antes de firmar la hipoteca

Comparar y negociar

Recuerde siempre que las condiciones de los préstamos bancarios **SON NEGOCIABLES** y nada le impide pedir ofertas en varios bancos y cajas para comparar y luego poder elegir y negociar lo que interesa de verdad.

Guarde cualquier folleto publicitario de la entidad financiera con las condiciones, pues tiene validez contractual.

No se deje engañar, el banco o caja tiene mucho interés en captarle a usted como cliente de hipoteca por ser un contrato largo y seguro. El truco es que primero le cobrarán la tasación y después le dirán las condiciones del crédito. No pague ningún dinero hasta que no le confirmen lo que le cobran. Presione para mejorar las condiciones que le ofrecen:

- Que el tipo de interés sea más bajo
- Eliminar o bajar comisiones de apertura y cancelación.
- No contratar productos si no le interesan (planes de pensiones, seguros, tarjetas...)

SOBRE TODO TENGA PRESENTE:

Que no le impongan ningún índice de referencia que no le convenga. Hoy por hoy el Euribor se ha demostrado el mejor para los usuarios.

Que no le lleen con plazos mayores de 20 o 25 años. La cantidad final de intereses se dispara y su garantía hipotecaria abarca un espacio temporal demasiado largo que le podrían ejecutar ante posibles etapas difíciles.

durante

Comprobación

Comprar una vivienda y firmar una hipoteca son acciones que conducen a un notario, a un gestor, etc... que se deben conocer para poder negociar.

Gastos de un préstamo

El préstamo hipotecario cubre la financiación de la vivienda. El resto debe financiarse con otros recursos. Antes de decidir la compra de una vivienda, hay que tener en cuenta las comisiones, los gastos de tasación, de registro, de notaría, etc... que se deben conocer para poder negociar.

- **Tasación:** que se debe abonar a la entidad financiera que realiza el valor de la vivienda. Si ésta se realiza independientemente de que luego se pague el préstamo.
- **Registro:** se paga en primer lugar por la información sobre la situación de la vivienda que deseamos adquirir y, posteriormente, por la compra del inmueble y del préstamo.
- **Notario:** es el agente que da fe pública de la compra-venta y la del préstamo hipotecario que certifica la operación, tiene obligación de informar de la complejidad e importancia que tienen algunos aspectos, tales como, comisiones, TAE, etc.
- **Gestoría:** se encarga, si usted lo desea, de los trámites administrativos, de que se lleven a cabo los pagos de los fondos por parte del comprador.
- **Gastos bancarios:** sobre todos los gastos de la hipoteca.
- **Seguros:** el de incendios es obligatorio, pero también los de vida, el multiriesgo hogar o la póliza de la deuda en caso de que la garantee el banco.

Escrituras

Es importante comprobar que la escritura de la vivienda contengan todas las condiciones que el banco y el constructor o propietario. En los dos documentos coincidan pero firmados unos días antes en su despacho de la escritura y de entrega de los documentos.

Tenga usted presente que al comprar una vivienda y hipotecarla, pagará hasta el 10% del préstamo... ¡¡¡ muchos miles de euros !!!

la firma

iones y gastos

La hipoteca exige documentos y registros de la propiedad, impuestos, etc. para que todo salga perfectamente.

stamo hipotecario

Normalmente el 80% del valor de tasación del ahorro que es conveniente tener una vivienda a crédito. En algunas ocasiones, se pueden financiar por intereses son mayores y nos obligan a productos innecesarios.

La sociedad que se encargó de calcularlo ha realizado, habrá que abonarla o se consiga o no el préstamo hipotecario.

Por solicitar al Registro de la Propiedad en que se encuentra la vivienda, para inscribir las escrituras del préstamo hipotecario.

Copia de las dos escrituras (la de comprobante y la de comprobante). Pero no sólo es la persona que firma las obligaciones con la persona que le pague el inmueble. Así, debe advertir de las condiciones financieras del préstamo que por su parte quedan claras para el comprador, los índices de referencia,...

Recepta, de todos los trámites administrativos y de su pago, previa provisión de fondos.

Comisión de apertura del préstamo.

Notario y como opcionales que debe tener que compañías tenemos el seguro de prima de seguro que cubre el pago de la hipoteca no sea suficiente.

notariales

Escritura del préstamo hipotecario y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Es responsabilidad del notario el que podemos acudir a cotejar los documentos, ya que el acto de formalización de los documentos son simultáneos.

Los gastos adicionales de la hipoteca pueden alcanzar el 10% del valor de la vivienda, miles de euros!!!

después de la firma

Cambiar de préstamo

Tiene usted derecho a cambiar de préstamo hipotecario. Revise siempre su préstamo y compare con distintas entidades, si encuentra alguna que le conviene puede suscribir un nuevo préstamo con otra entidad y cancelar el vigente.

LA SUBROGACIÓN

Consiste en el traslado de la deuda a una nueva entidad financiera que asume derechos y obligaciones respecto a la persona que ha solicitado el préstamo. Para que se produzca la subrogación debemos dejar constancia del cambio en la escritura, ante notario. Si se producen modificaciones no financieras como el plazo pendiente, la solicitud de más dinero, etc. habrá que realizar una nueva escritura. En caso contrario, no será obligatorio.

Actualmente la subrogación ha perdido importancia ya que los bancos se muestran partidarios de renegociar el contrato, igualando la oferta que le presente el particular de otro banco para evitar perderle como cliente.

Si llevamos a cabo la subrogación hay que tener en cuenta los gastos:

- **Comisión de cancelación**, cobrada por dar por finalizado el préstamo. En las hipotecas a tipo variable esta comisión suele ser del 0'5% de lo que resta por pagar mientras que en las de tipo fijo la comisión puede llegar hasta el 4%.
- **Comisión de apertura en nueva entidad**, suele ser del 1%.
- **Gastos diversos**: notaría, gestoría y tasación, etc.

Estos gastos hay que tenerlos en cuenta para saber si nos resulta rentable el cambio de hipoteca. No obstante, la subrogación suele ser más ventajosa si se realiza durante los primeros años del préstamo, ya que es entonces cuando se paga la mayor parte de los intereses.

Otra posibilidad de negociar las condiciones con el banco es a través de la NOVACIÓN concretándose en aspectos tales como:

TIPOS DE NOVACIONES

- Cambio de hipoteca fija a variable.
- Cambio del índice de referencia.
- Reducción del diferencial que se aplica al índice.
- Ampliación de la cantidad de dinero solicitada.
- Negociación para la reducción o desaparición de alguna de las comisiones.
- Periodicidad de las cuotas o plazos del vencimiento.

La cantidad que suelen cobrar por la novación las entidades financieras oscila entre un 0'5% y un 1% del capital pendiente.

La vivienda permite desgravaciones en el IRPF

PARA LA DESGRAVACIÓN

Las desgravaciones fiscales en el IRPF pueden permitirnos acceder de forma más asequible a la vivienda habitual.

CUENTA AHORRO VIVIENDA

Podrá desgravar el 15 % de las cantidades depositadas durante el ejercicio en la cuenta ahorro-vivienda, con una aportación anual máxima deducible de 9.015'18 euros por contribuyente.

SE PUEDEN DESGRAVAR:

- Plano de obra en caso de autopromoción o ampliación.
- Permiso de obras en caso de autopromoción o ampliación.
- Gastos de escritura del préstamo hipotecario.
- Comisiones de apertura y estudio de la entidad bancaria.
- Importe total de las cuotas satisfechas durante el ejercicio para la amortización del préstamo hipotecario.
- Gastos de formalización de contratos.

Podemos desgravar las cantidades satisfechas para la adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación de la vivienda habitual, incluidos los gastos que hayan corrido por cuenta del comprador y, en el caso de la financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma, con un máximo anual de 9.015 euros por contribuyente.

Modalidad	Cuenta vivienda	Compra de vivienda, autopromoción y rehabilitación			
Con dinero propio	15%	15%			
Con financiación ajena inferior al 50% del valor de la inversión		15%			
Con financiación ajena igual o superior al 50% del valor de la inversión		Dos primeros años		Sigüientes años	
		Primeros 4.507,59 euros	Resto hasta 9.015,18 euros	Primeros 4.507,59 euros	Resto hasta 9.015,18 euros
		25%	15%	15%	15%

El porcentaje general para la desgravación es del 15% sobre las cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda. En diversos supuestos, como la financiación de la adquisición de la vivienda por préstamos, el porcentaje se incrementa como vemos en el cuadro:

Podemos aplicar tipos de 20% ó 25% cuando se solicita financiación por importe igual o superior al 50% del valor total de la inversión en vivienda, siempre que:

■ La financiación se realice a través de una entidad de crédito (banco o caja, etc.) de una entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por la empresa a sus empleados.

■ Que durante los tres primeros años del préstamo no se amorticen las cantidades que superen en su conjunto el 40% del importe del préstamo.

La vivienda vista por los jóvenes

Según un estudio realizado por ADICAE a los valencianos de entre 16 y 34 años, los jóvenes piensan en un 50'6% de los casos que la adquisición de una vivienda es más difícil ahora que hace 10 años. El 22% de los encuestados reconoce tener un préstamo hipotecario aunque el 35% ha tenido problemas en alguna ocasión para obtener financiación externa. Entre los jóvenes que aún no tienen una vivienda, el 28'5% opina que podrá adquirir una en propiedad cuando lo intente, el 27'2% piensa que tendrá que vivir en alquiler y el resto desconoce cuáles serán sus posibilidades y preferencias. Los varones son más críticos que las mujeres con la realidad actual aunque son más optimistas a la hora de esperar que su primera vivienda la adquieran en propiedad. Por otro lado, el endeudamiento hipotecario es prácticamente similar en ambos sexos (el 22% de los encuestados).

ADICAE

Al servicio de los consumidores en toda España

ADICAE Servicios Centrales:
c/ Gavín nº12 50001 Zaragoza
Tfno. 976 390060 Fax. 976 390199
aicar.adicae@adicae.net

LAS HIPOTECAS POR INTERNET: MUCHO MÁS ECONÓMICAS

La extensión de internet ha llevado a la banca a una competencia muy fuerte para implantarse en el nuevo medio lanzando ofertas de todos sus productos, especialmente en el campo de las hipotecas. Mientras que los préstamos hipotecarios más bajos en la banca tradicional, de media, los encontramos a euribor + 0'55, con comisión de apertura al 0'75% y comisión de cancelación total del 1%, en la banca electrónica podemos encontrar ofertas sin ningún tipo de comisión y euribor + 0'36%. A modo de ejemplo, las diferencias en cuanto a las cuotas a pagar en una hipoteca de 25 años y de 150.000 euros de principal, podrían rebasar los 232 euros anuales (5.800 euros al cabo de los 25 años), diferencia que aumentaría conforme mayor fuese el importe del préstamo y los años de amortización. A esta cifra habríamos de sumarle la comisión de apertura (1.125 euros), un mayor impuesto de actos jurídicos documentados y una posible comisión de cancelación total (el 1% de lo que amortizamos anticipadamente). En total, más de 7.000 euros.

NO ES ORO TODO LO QUE RELUCE

Sin embargo, las ofertas anteriores son prácticamente preferenciales y la entidad bancaria estudiará la solvencia que usted tiene, el valor de la vivienda, su estabilidad y antigüedad profesional, los avalistas, etc. para negociar el tipo de interés final de su hipoteca. Y, posiblemente, se encuentre con que no le ofrecen estos tipos preferenciales. Además, tenga en cuenta que para comparar entre diferentes ofertas hay que utilizar la TAE y que no debe fijarse únicamente en el tipo nominal ya que puede llamar la atención una hipoteca con un interés muy bajo publicitado pero luego, con las comisiones u otros gastos, ser más cara.

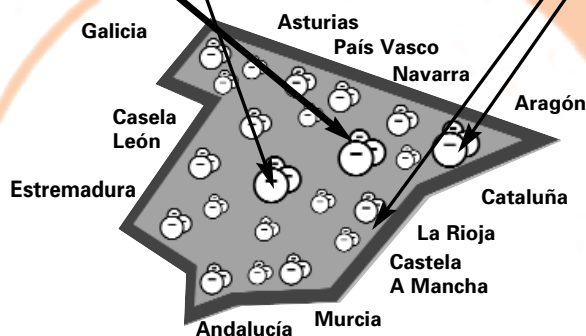
Por otro lado, la mayoría de entidades financieras (tradicionales o electrónicas) le obligarán a contratar algunos de los siguientes productos: una tarjeta de crédito, un seguro de hogar, otro de vida, un plan de pensiones, etc. Según una comparativa de ADICAE, estos gastos pueden suponer 318 euros más al año lo que supone que, aunque no lo pague en la cuota mensual del préstamo, realmente está pagando 26'5 euros más todos los meses por estar obligado a contratar estos productos lo que puede suponer para la hipoteca del ejemplo anterior (150.000 euros a 25 años) un 0'35% más en el tipo de interés, es decir, que en vez de salirle euribor + 0'36, realmente pagase como si tuviese un euribor + 0'70%. Por lo tanto, mire con detalle las condiciones que le obligan a firmar.

Finalmente, si contrata alguno de estos productos, lea detenidamente sus condiciones, coberturas y posibilidades de cancelación. Muchas veces nos llevamos desagradables sorpresas por no haberlo hecho en su momento. Sepa que también puede negociar las condiciones de estos productos.

Madrid c/ Embajadores 135, 1ºC. interiores 28045 Madrid
Tfno. 91 5400513 y 10 delegaciones más en la provincia

Barcelona Entença 30, entlo 1º
(esquina c/Sepúlveda, metros Rocafort y Pz España)
08015 Barcelona Tfno. 93 3425044

Valencia Av. Pérez Galdós 97 pta1
46018 Valencia Tfno. 96 3540101



Para más información jurídica detallada sobre su hipoteca, invitamos a todos los interesados a dirigirse a la delegación de ADICAE que tengan más próxima o, en su caso, a sus Servicios Centrales en Zaragoza y sus Coordinadoras en Madrid, Barcelona, Valencia, Mérida, A Coruña, Valladolid y Sevilla.

UN APOYO PARA EL CONSUMIDOR: LA PLATAFORMA HIPOTECARIA

ADICAE, como asociación de consumidores especializada que día a día trata y conoce los problemas de los consumidores, ha creado una Plataforma Hipotecaria a nivel estatal para informar, concienciar y reivindicar los problemas que existen actualmente respecto a la vivienda y a su financiación. Entre sus objetivos está:

- **El asesoramiento integral** en la compra de vivienda, su financiación, ayudas existentes y desgravación fiscal.
- **Revisión continua** de la vida de su préstamo hipotecario así como de todos sus productos asociados.
- **Exigencia de la supresión legal del redondeo al alza** también en las hipotecas ya constituidas, por ser una cláusula abusiva claramente perjudicial para el consumidor
- **Defensa de los compradores** de vivienda que no deseen subrogarse en la hipoteca del promotor de la vivienda, sin tener que asumir ningún tipo de gasto adicional.
- **Orientación técnica** para evitar el sobreendeudamiento así como a quienes se encuentren en la situación de tener impagadas varias cuotas de su hipoteca, evitando el embargo al aplicar las novedades de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para adherirse a esta plataforma, apoyando sus reivindicaciones y disfrutar de sus beneficios, y asesoramiento, pueden dirigirse a la Coordinadora de Valencia, los Servicios Centrales de ADICAE o a cualquiera de sus delegaciones en toda España.

HIPOTECAS en INTERNET <http://www.adicae.net>

Nombre:

Domicilio:

Ciudad:

CP:

Teléfono:

Enviar a:

AICAR-ADICAE,

c/. Gavín nº 12

50001

ZARAGOZA

Las revistas más cualificadas de los usuarios de servicios financieros

¡Subscríbase!

*Para cualquier
consulta sobre
hipotecas*

96 354 01 01

*El teléfono
del usuario
con derechos*

Para más información puede dirigirse a cualquier de nuestra oficinas en la Comunidad Valenciana:

ADICAE VALENCIA

Avda. Pérez Galdós nº 97 pta 1

46018 VALENCIA

Tfno.: 96 354 01 01 Fax: 96 354 01 06

coordinacionvalencia@adicae.net

DELEGACIONES ADICAE VALENCIA

ALICANTE GRAN VÍA ORION, 20, 1º, G 1 TFNO.: 96 510 27 11 alicante@adicae.net

CASTELLÓN C/ RAMÓN LLULL Nº 37 ENTLO TFNO.: 964 22 87 19 castellon@adicae.net

ELCHE C/ CAPITÁN LAGIER Nº 7 Bajo TFNO.: 966 61 31 20 elche@adicae.net

GANDÍA C/ BENEFICIENCIA Nº 1 2ª planta Despacho 11 TFNO.: 96 295 44 82 gandia@adicae.net

SAGUNTO AVDA. SANTOS DE LA PIEDRA Nº 6-2 TFNO.: 96 265 07 69

O también a las más de 40 delegaciones repartidas por toda España:

SERVICIOS CENTRALES

c/ Gavín nº 12

50001 ZARAGOZA

Telf: 976 390 060 Fax: 976 390 199

web: www.adicae.net

aicar.adicae@adicae.net

ESTE CUADERNILLO HA SIDO SUBVENCIONADO POR LA
DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL Y
CONSUMO DE LA GENERALITAT VALENCIANA
SU CONTENIDO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE
LA ASOCIACIÓN



**Dirección General de
Seguridad Industrial y
Consumo de la Generalitat
Valenciana**