

Hipotecas

TODA UNA VIDA ...



ADICAE, ante las dificultades que la subida de tipos de interés viene generando a los consumidores, ha desarrollado durante 2007, con el patrocinio del Instituto Nacional del Consumo, el proyecto "Hipotecas, créditos rápidos y reunificación de deudas", que a través de iniciativas, como este folleto, ofrece a los usuarios información, advertencias y herramientas para poder contratar estos productos con garantías.

**Guía práctica
para negociar,
contratar
y defender
sus derechos**



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros

Hipotecas ¡TODA UNA VIDA!

Guía práctica para
negociar, contratar y
defender sus derechos

Planifique y compare ofertas

Exija información: está en su derecho
pág. 3

Conozca su hipoteca paso a paso
pág. 4-5-6

Que no le cuelen un producto que
no necesita
pág. 7

Conozca la "letra pequeña" de las
nuevas ofertas hipotecarias
pág. 8-9

No lo dude, cambie su hipoteca.
Dos cuestiones importantes
pág. 10-11

Haga números, su bolsillo se lo
agradecerá
pág. 12-13

ADICAE se lo pone fácil.
Diccionario Hipotecario
pág. 14-15



ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos,
Cajas y Seguros

Colabora:



ESTE CUADERNILLO HA SIDO SUBVENCIONADO POR EL MINISTERIO DE SANIDAD Y CONSUMO. SU CONTENIDO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA ASOCIACIÓN

Financiar la vivienda en las mejores condiciones y defender sus derechos en las hipotecas

La compra de una vivienda es la decisión económica más importante para los consumidores españoles. El elevado precio de la vivienda exige fórmulas de financiación como los préstamos hipotecarios. Bancos y Cajas nos prestan dinero y nuestra casa queda "en prenda" como garantía de que lo vamos a devolver. En caso de no pagar el préstamo pueden embargar nuestra vivienda y en este sentido, la Ley protege fuertemente a la banca y les da el derecho a una ejecución fulminante contra los morosos. Por eso, y porque una parte importante de nuestros ingresos van a estar durante mucho tiempo destinados al pago mensual del préstamo, el consumidor debe tener una especial preocupación a la hora de planearse comprar y financiar una vivienda.

En la actualidad, la subida de tipos de interés y las condiciones financieras cada vez más complejas exigen al consumidor grandes esfuerzos de comprensión para no verse atrapado por el marketing publicitario de todo tipo de entidades financieras y no financieras. Y es que a pesar de la crisis crediticia a nivel mundial bancos y cajas de ahorros no quiere abandonar el negocio del principal motivo de endeudamiento de los consumidores españoles. Por eso están lanzando hipotecas muy complejas y para fines distintos a la compra de la vivienda: "hipoteca fácil", "hipoteca remunerada"... Y la nueva ley del Mercado Hipotecario ha aprobado las "hipotecas recargables" (financie un coche o sus vacaciones con su piso como garantía) y las "hipotecas inversas" (hipoteque su vivienda para recibir una pensión).

La Ley de Reforma del Mercado Hipotecario que acaba de aprobarse en las Cortes (diciembre de 2007) no ha resuelto muchos de los problemas que las hipotecas plantean a los consumidores. Su propósito principal era resolver problemas de las entidades financieras, aunque ha incorporado algunas medidas favorables a los consumidores que se recogen en este folleto, harían falta otras muchas. ADICAE propondrá incorporarlas a los desarrollos reglamentarios para que se favorezca de verdad a los consumidores.

ADICAE quiere con este folleto informativo aclarar y alertar al consumidor de los riesgos que debe sortear para contratar su préstamo hipotecario en las mejores condiciones, además de aprender a defender sus derechos. Y la mejor forma de defenderlos es acudir y agruparse en una Asociación de Consumidores como ADICAE. Respecto al importante tema de la hipoteca ADICAE ha creado una "Plataforma Hipotecaria" de la que le informamos en este folleto y le invitamos a conocer y participar.

Manuel Pardos
presidente@adicae.net

Planifique y compare ofertas

Antes de tomar cualquier decisión, es fundamental planificar la “capacidad de endeudamiento”. **El consumidor debe conocer con qué ingresos periódicos va a contar para poder asumir el pago del préstamo**, además de

otros gastos habituales e imprevistos. **Guarde un colchón para el ahorro**: un porcentaje razonable supone que la cuota mensual del préstamo no absorba aproximadamente más del 30% de nuestros ingresos.

Le aconsejamos que “busque y compare” ofertas. **Acuda a distintos bancos y cajas de ahorros de su ciudad, piérdale el miedo a Internet y busque ofertas en la web** que suelen ser más baratas que en las entidades tradicionales.

Exija información y, sobre todo, **si tiene dudas, acuda a una Asociación de Consumidores como ADICAE**, donde le ayudaremos a elegir o mejorar su préstamo hipotecario.



Antes de decidirse

Exija información: está en su derecho

La publicidad: Hay que tener cuidado ya que bajo atractivos nombres se pueden esconder condiciones muy gravosas. No obstante **guarde la publicidad pues su contenido, si beneficia al consumidor, obliga como si fuera parte del contrato.**

Tiene derecho a pedir a la entidad un **folleto informativo** donde conste entre otros: **cuantía del préstamo, plazo, tipo de interés, comisiones y gastos e importe de las cuotas.** Aunque esta obligación va dirigida a aquellas solicitudes de préstamo de hasta 150.253,23* euros, exija a la entidad un documento donde le expongan clara-

mente todas estas cuestiones. No se conforme con la información de palabra.

Igualmente, cuando se soliciten préstamos de hasta 150.253,23 * euros y una vez tasada la vivienda, bancos y cajas tienen la obligación en su caso de entregarle por escrito **una oferta vinculante**, que tendrá una validez de 10 días durante los cuales la entidad no puede cambiarlas.

Por último, si usted ya se ha decidido por una oferta concreta, antes de firmar, tiene **derecho a examinar ante el notario el proyecto de escritura de préstamo** hipotecario durante los tres días anteriores a la firma.

* ADICAE viene reivindicando la insuficiencia de esta cifra con los actuales precios de la vivienda en España

Que no le confundan

Conozca su hipoteca paso a paso

Es fundamental que el consumidor se familiarice con algunos conceptos.

¿Cuánto puedo pedir?

Los más **habitual es solicitar un 80%** del valor de tasación de nuestra vivienda. Pedir cantidades superiores (por ejemplo de un 100% o 120%) supone que el banco nos puede exigir mayores garantías (por ej. incluir avalistas*, es decir otra persona que firme asumiendo la deuda en caso de que usted no pueda pagarla).

¿Quién efectúa la tasación?

Bancos y Cajas tasarán la vivienda para conocer su valor, ya que va a ser la garantía del préstamo. La efectúa una sociedad de tasación autorizada por el Banco de España y las entidades de crédito obligan al consumidor a pagarla. No lo acepte sin más: **negocie para que no le carguen a usted este coste**. El consumidor tiene derecho a proponer al banco o caja la entidad que vaya a tasar la vivienda.

¿Qué es el interés?

Lo que **nos "cobra" la entidad** financiera como precio del dinero prestado. Se determina en función de unos índices más un diferencial.

¿Cuáles son los índices oficiales para calcular el préstamo a interés variable?

El más conocido y empleado es **el Euribor**, también existen el **IRPH**, el **CECA** y **Deuda Pública**. Estos índices oficiales tienen la característica de ser públicos, objetivos y verificables, ya que se calculan conforme a un procedimiento matemático aprobado por

el Banco de España y se publican en el Boletín Oficial del Estado. No se **fie de otros índices** distintos a éstos, ya que pueden tener trampa. Y, puestos a elegir, quédese con el **Euribor, es el más barato**.

Tome Nota:

el tipo que más interesa al consumidor es el euribor, más bajo que otros como IRPH o CECA que benefician a las entidades.

¿Qué es el diferencial?

Es el margen que las entidades financieras añaden al índice de referencia utilizado. Por ejemplo, "euribor + **0,5** anual". El resultado es que debemos pagar como interés un 5% (4,5% + 0,5%).

¿Interesa un préstamo a tipo fijo o variable?

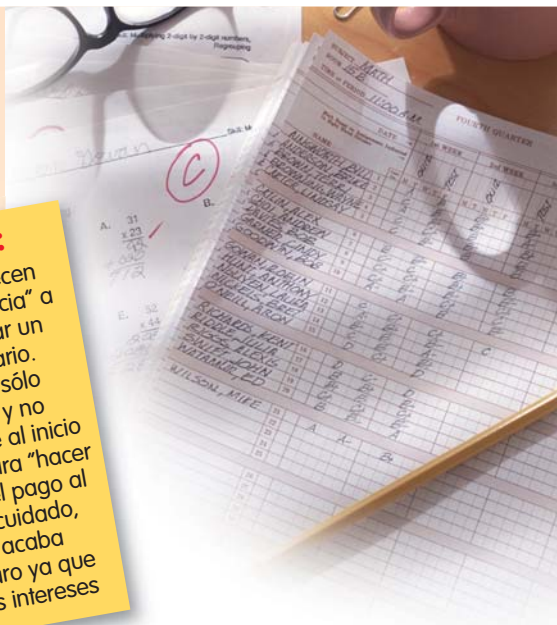
- **Préstamos a tipo fijo:** el tipo de interés no varía durante todo el período, y por lo tanto la cuota será invariable a lo largo de toda la vida del préstamo. Las ventajas son: que sabemos lo que vamos a pagar siempre, y que las oscilaciones de subida de tipo de interés no nos afectarán. Los **inconvenientes son: no permite beneficiarse de las bajadas** de tipo de interés, los costes de cancelación anticipada son mayores y el plazo de amortización es menor, lo que exige que la cuota mensual sea más alta.
- **Préstamos a tipo variable:** el tipo que se aplica para calcular los intereses varía según lo hace el índice elegido (euribor a 1 año, por ejemplo) lo que influye en la mayor o menor cuota mensual a pagar. Las ventajas de los préstamos variables, al contrario de los fijos, es que **adaptamos nuestro tipo de**

interés a las posibles bajadas que suponga el mercado. Aunque en caso de subidas también pagaremos más. Se revisa al alza o a la baja anualmente.

- **Préstamos mixtos:** se trata de préstamos donde se combinan las características anteriores durante un plazo de tiempo. Ejemplo: 1 año a interés fijo, luego variable.
- **Préstamos con cuota de amortización fija:** son préstamos a interés variable en los que la cuota de amortización permanece invariable con independencia de la evolución de los tipos de interés. **Una revisión al alza de los tipos de interés alarga el plazo del préstamo**, y una revisión a la baja lo acorta.
- **Préstamos a interés variable con techo:** el tipo de interés varía hasta un tope máximo pactado. Si el índice de referencia sube por encima, al cliente sólo se le aplicará el tipo pactado como tope.

Tome Nota:

Bancos y Cajas ofrecen "periodos de carencia" a la hora de contratar un préstamo hipotecario. Esto significa que sólo pagará intereses y no capital. Se ofrece al inicio del préstamo para "hacer más cómodo" el pago al principio. Pero cuidado, porque al final acaba siendo más caro ya que se pagan más intereses



¿A cuantos años puedo aplazar* el pago?

Un plazo corto de tiempo para devolver el préstamo implica cuotas más elevadas, mientras uno largo le da una cuota mensual más baja. Pero cuidado, porque **cuanto más alargue el plazo más pagará de intereses**. En periodos largos de 40 ó 50 años y a tipos altos, el ahorro en la cuota no es significativo.



Conoce más

Para ampliar la información sobre hipotecas, consulte el número 73 de la Revista USUARIOS, de ADICAE.

Pida un número gratuito
y **SUSCRIBASE** por solo 10 €
4 números anuales, en
www.adicae.net
o por tfno 976 390060

* ADICAE ha recomendado siempre un máximo de 20 años y el Banco de España ha declarado recientemente que no se deberían conceder a más de 30 años

¿Qué es la cuota de una hipoteca?

Es el **importe que paga periódicamente (generalmente mensual) por un préstamo** hipotecario, com-

puesta por **una parte de capital (amortización) y otra de intereses.**

Lo normal es que la cuota sea mensual. El cálculo de la cuota depende del importe de préstamo solicitado, del tipo de interés, del plazo y del sistema como se calcule la amortización. El **sistema de cálculo** más habitual es el de "cuota constante", en el que el importe de los intereses se va reduciendo de forma proporcional a medida que amortizamos (pagamos) capital.

Tome Nota:

Cuidado con el sistema de "cuota creciente": la cuota aumenta cada año en un porcentaje prefijado. Aunque al principio se pague menos al final la cuota puede hacerse insostenible y además pagamos más intereses. No deje que le impongan este sistema



citado. Sobre todo **no deje que le apliquen una comisión por amortización parcial**: a usted le interesa ir amortizando partes del capital con lo que se ahorrará intereses. En los préstamos a interés variable la comisión de cancelación es del 0,5% del capital pendiente, siempre que no haya pactado un porcentaje inferior. Si quiere cambiar su hipoteca a otra entidad (subrogación) la comisión de cancelación total es del 0,5%. Para este caso, en los préstamos a tipo fijo no existen porcentajes establecidos por ley, pero el Banco de España considera mala práctica bancaria cobrar una comisión por cancelación superior al 2,5%.

Quienes **contraten su hipoteca tras la entrada en vigor de la nueva ley** de reforma del mercado hipotecario, la

entidad de crédito no aplicará una "comisión" sino una "**compensación por desistimiento**". Un **simple cambio de denominación** que no evita que el consumidor, si no negocia, tenga que pagar igualmente. Esta "compensación" se aplica a los préstamos a tipo variable y no podrá ser superior al 0,5% del capital amortizado anticipadamente cuando

se amortice dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo, o al 0,25% del capital amortizado anticipadamente cuando se produzca en un momento posterior a los cinco años. En los préstamos y créditos hipotecarios a tipo fijo o mixto, la entidad de crédito puede cobrarnos cuando cancelemos el préstamo una "**compensación por riesgo de tipo de interés**". Su cálculo debe figurar en la escritura de préstamo y ajustarse a lo que exige la ley. En cualquier caso, la mejor opción es negociar.

Comisiones en los préstamos: costosas e improcedentes

Comisión de apertura: la suelen cobrar en el momento de la concesión, e incluye los conceptos de gastos de estudio, concesión y tramitación del préstamo. Es un porcentaje sobre el total del capital que se solicita como préstamo. Negocie su anulación o rebaja.

Comisión de cancelación, parcial o total: se aplica si pagamos anticipadamente una parte (cancelación parcial) o la totalidad (cancelación total) del préstamo soli-

Bancos y Cajas quieren hacer más negocio Que no le cuelen un producto que no necesita

A la hora de negociar muchos bancos y cajas de ahorros **condicionan la rebaja del diferencial a la contratación de algunos productos** y servicios financieros de la entidad. Legalmente **no existe obligación de que el consumidor contrate junto con el préstamo hipotecario ningún otro producto**. Lo más común es que nos pidan domiciliar la nómina, abrir una cuenta o contratar un seguro en la entidad con la que se ha contratado el préstamo. Pero incluso pueden exigirnos abrir un Plan de Pensiones o contratar una tarjeta de crédito y hacer una serie de aportaciones o gastos anuales si queremos que nos mantengan unas condiciones beneficiosas. **Sea cuidadoso y eche cuentas**, no pague más por otros conceptos*.

Tome Nota:

Si a la hora de contratar un préstamo hipotecario, la entidad le exige abrir una cuenta donde domiciliar los pagos, no le puede cobrar nunca comisión de mantenimiento por esa cuenta. (Resolución del Banco de España)

¿Qué seguro debo o puedo contratar?

El seguro más habitual (casi obligatorio) en un préstamo hipotecario es el **de daños e incendio**. Todos los demás, (multirriesgo del hogar, seguros de vida o de amortización de capital, etc) son voluntarios y se pueden contratar si le conviene al consumidor. La finalidad de estos seguros es que las incidencias negativas en la vivienda hipotecada o en la persona del consumidor no perjudiquen el pago total del préstamo hipotecario ni el patrimonio personal de los asegurados. **No existe ninguna norma legal que exija al consumidor expresamente contratar ningún seguro**.

Además la realidad está demostrando que los beneficiarios son las entidades financie-

ras y sus aseguradoras vinculadas y no los consumidores. Los problemas han surgido cuando la aseguradora pertenece al mismo grupo empresarial que la entidad crediticia y se produce el siniestro. En estos casos, el banco en lugar de ejercitar los derechos del seguro, prefiere elegir otras garantías como avales, garantía hipotecaria, reclamación a los herederos, etc. y, por tanto, exige a la aseguradora de su obligación.

Aclárese con los seguros



Seguro de incendios. Único seguro mínimo que pueden exigirle. Cubre el valor de construcción de la vivienda, pero no el suelo ni el contenido de la vivienda.



Seguro de hogar. Sólo si le interesa. Se pretende cubrir el riesgo de daños sobre el continente (la construcción del inmueble) y contenido de la vivienda hipotecada (muebles, electrodomésticos, etc).



Seguro de amortización de préstamo. Sólo interesa si tiene una profesión de riesgo. En caso de fallecimiento del titular del préstamo la cobertura de este seguro permite extinguir la deuda que quedase pendiente de pago a la fecha del fallecimiento. El beneficiario directo es la entidad de crédito.



Seguro de vida. No tiene obligación de contratarlo. Al igual que en el caso anterior se trata de que en caso de fallecimiento el seguro dé cobertura al capital pendiente de pago. Pero en este caso los beneficiarios serán los herederos que tendrán que hacer frente a la deuda del fallecido.



Seguro de desempleo. Demasiadas exclusiones. Preven la cobertura para caso de impago de cuotas en caso de desempleo del consumidor. Tienen periodos de franquicia (a modo de ejemplo, si estamos 3 meses en el paro, sólo cubriría 2 ya que el primero sería franquicia y lo pagaría el consumidor). O bien, tienen una duración limitada en el tiempo, por ejemplo 36 meses, lo que significa que sólo durante ese plazo abonará las cuotas de nuestro préstamo.

* ADICAE advierte: no deje que le impongan contratar otros productos sin hacer antes todas las cuentas para ver si le convienen

Conozca la “letra pequeña” de las nuevas ofertas hipotecarias

Prácticamente cada año, las entidades van creando nuevas fórmulas de endeudamiento bajo atractivas denominaciones que en la mayoría de los casos sólo consiguen confundir más a los consumidores. Infórmese bien de todas sus condiciones y compare cuidadosamente las distintas ofertas antes de decidirse.

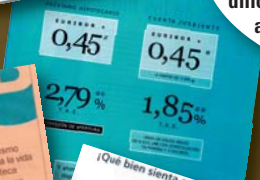


Hipoteca aplazada

Consiste en la posibilidad de aplazar hasta la última cuota del préstamo la devolución de gran parte de la deuda, una opción que significa tener que afrontar en un solo pago una cantidad difícilmente disponible y que generará nuevos aplazamientos y deudas para su cumplimiento.

Hipoteca de cuota

Se trata de una hipoteca que permite pagar una cuota fija a lo largo de la vida del préstamo total de amortización. Consiste en la ampliación del plazo para pagar el mismo, una vía más para evitar el aumento de tipos de interés ante una ampliación.



Hipoteca en divisas

Las hipotecas en divisas son préstamos hipotecarios que se susciben en una o varias monedas extranjeras diferentes al euro y que están referenciados al tipo de interés del país de la moneda que empleemos como divisa. Nos permite variar de divisa dentro, de las que hemos contratado en el préstamo, si vemos que nos interesa porque se paga menos. Pero cuidado, son hipotecas complejas que van dirigidas a un consumidor experimentado, ya que le exige conocer y hacer un seguimiento del tipo de interés del país en cuestión así como de la evolución de su divisa (es decir, de la moneda de ese país). Además, tiene el gasto añadido de tener que comprar la divisa (moneda) del país a que se referenciará su hipoteca.

Hipoteca remunerada

Al contratar nuestra hipoteca, y domiciliar nuestra nómina en la misma entidad, se nos aplicará a esta cuenta corriente un tipo de interés supuestamente más ventajoso. En la práctica, este interés ofrecido es como el ya existente en todas las entidades financieras.

Hipoteca inversa

Para mayores de 65 años. Consiste en hipotecar una casa de nuestra propiedad y recibir a cambio una renta mensual, esta opción cuenta con numerosos inconvenientes respecto a la posible recuperación o venta de la vivienda tras el fallecimiento del propietario, así como unos costes mucho mayores (tipos de intereses más altos, comisiones, etc).

Hipoteca recargable

Permite ampliar la cuantía pendiente de amortizar sin necesidad de constituir una nueva hipoteca, sería como una ampliación de la deuda, con mismos intereses, pero a pagar durante más años, y con nuestra vivienda siempre hipotecada. Se trata de utilizar el préstamo hipotecario para financiar todo tipo de gastos de consumo (viajes, coche, estudios...),

Hipoteca de cuota creciente

Esta hipoteca consiste en que cada año se sube el importe de la mensualidad a pagar por el cliente en un determinado porcentaje (Por ejemplo el 2% del año anterior, así el primer año se paga 100 euros cada mes, el segundo 102 euros cada mes, el tercero 104,04 euros al mes, al cuarto 106,12 euros al mes, etc. y en el año 35 se pagan 200 euros al mes)

El ejemplo anterior es válido para una hipoteca de cuota creciente con un tipo de interés fijo, pero si se aplica un tipo de interés variable como el Euribor, cada año la cuota crecerá un 2%, y además lo que corresponda a la subida (o bajada) del tipo de interés.

La hipoteca de cuota creciente hace pagar muchos más intereses durante toda la vida del préstamo (alrededor de un 20% más) porque al pagarse al final cuotas mayores que al principio se tarda más de lo normal en amortizar el préstamo, y esto hace que se paguen más intereses ya que estos se calculan sobre el capital pendiente de cada mes.

Hipoteca vinculada

Aquella cuyo diferencial depende del número de productos financieros que contratemos con el banco o caja que nos concede el préstamo (gastos con la tarjeta de crédito, aportaciones a un Plan de Pensiones, etc). Cuantos más contratemos, más bajo será el diferencial.

Pero cuidado, porque en muchas ocasiones esos otros productos suponen incluso un coste mayor (comisiones, gastos, etc).

Y si encuentra una oferta mejor después de un tiempo... **No lo dude, cambie su hipoteca**

Transcurrido un tiempo desde que suscribimos una hipoteca con una entidad de crédito, puede suceder que cambie nuestra situación económica familiar, o que **conozcamos ofertas de otras entidades de crédito que sean mejores** que las que tenemos actualmente contratadas. Hay que intentar negociar con el banco y caja con el que tenemos la hipoteca una revisión de las condiciones. Si acceden, nos harán una **novación**.

En caso de que nuestro banco o caja no cubra nuestras expectativas, podemos **acudir a otras entidades de crédito** con ofer-

tas más interesantes. Es lo que se llama **subrogación**, que implicaría el traslado de nuestra hipoteca a otra entidad, que contemple unas condiciones más favorables para nuestro bolsillo.

Novación: el banco mejora las condiciones de mi préstamo

Respecto a la novación, es decir al cambio en las condiciones de nuestro préstamo hipotecario sin cambiar con ello de entidad, dichas condiciones suelen ser el tipo de interés y/o el plazo, y nos ofrece beneficios fiscales, como la exención en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados y otros de carácter registral. **Es la opción más económica**. Negocie con su entidad*.

Tome Nota:

En el caso de que usted solicite cambiar alguna condición del contrato (novación) y la entidad de crédito lo apruebe, querrán cobrarle una comisión por ello que se aplicaría sobre la base del capital pendiente. Lea bien el contrato, detecte esta comisión y negocie.

Dos cuestiones importantes

¿"PRESTAMO" O "CRÉDITO" HIPOTECARIO?

En una hipoteca hay que distinguir entre dos fórmulas jurídicas y económicas:

Préstamo con garantía hipotecaria: es la hipoteca "tradicional". La entidad financiera presta una cantidad total para el pago de un inmueble o cualquier otro bien duradero.

Crédito hipotecario: la entidad pone a disposición del consumidor una cantidad global que puede consumirse inmediatamente o en un periodo de tiempo establecido para libre disposición. Conlleva muchas dificultades a la hora de la subrogación o cambio del crédito hacia otra entidad que nos ofrezca mejores condiciones. Las llamadas hipotecas "recargables", "abiertas", etc... son ejemplos de estos productos. Por ello para la adquisición de una vivienda, salvo casos particulares, lo más beneficioso es el préstamo hipotecario en el que se comienza a devolver el capital desde el primer día.

¿QUIÉN PUEDE CONCEDER UNA HIPOTECA?

Cualquier gestoría, inmobiliaria, chiringuito y hasta teléfonos privados en los anuncios por palabras de periódicos, etc... ofrecen "hipotecas", ante lo cual es necesario que los usuarios tengan presente:

Muchos anunciantes de hipotecas "fáciles" son meros intermediarios que aumentarán considerablemente los costes de la hipoteca a costa del consumidor. Cualquier persona o empresa puede conceder créditos siempre que no constituya una actividad habitual, que está reservada a las entidades financieras registradas en el Banco de España, por eso es siempre recomendable una entidad financiera y no un particular o sociedad que puede poner condiciones abusivas.

Préstamos y créditos hipotecarios tienen que firmarse siempre ante un notario que debe velar por la legalidad e impedir cualquier abuso sobre el usuario, y es muy recomendable que se lleven al Registro de la Propiedad para garantizar que nadie más puede adjudicarse la vivienda o propiedad.

Subrogación: me llevo a otro banco el préstamo

Si la entidad con la que tenemos contratada la hipoteca no quiere mejorar las condiciones financieras, queda la vía de la subrogación:

■ En este caso, **acudimos a otra entidad bancaria** (oferente) que nos presenta unas condiciones mejores que las que tenemos actualmente con nuestro banco o caja.

■ La entidad oferente, nos presentará una **oferta vinculante**, donde constarán las condiciones que nos ofrecen. La aceptación de dicha oferta por el consumidor supone autorización para que el banco o caja oferente se la comunique a la entidad con la que tenemos contratado el préstamo (acreedora) a la que pedirá, en el plazo de siete días naturales, una **certificación del importe de la deuda** que tenemos pendiente de pago por el préstamo.

■ Si la entidad con la que mantenemos el préstamo (acreedora) envía a la oferente dicho certificado, dis-

pondrá de un plazo de quince días para igualar la oferta de la entidad oferente, es lo que se llama enervación. Conviene señalar, que **en caso de igualdad de condiciones entre la entidad acreedora y la oferente, no tendrá lugar la subrogación, con lo que mantendremos nuestro préstamo hipotecario en la misma entidad, pero con un cambio en las características de la misma.**

■ Si la entidad acreedora no envía dicho certificado, para que la subrogación produzca efectos, bastará que la entidad oferente declare en la nueva escritura haber pagado a la acreedora la cantidad pendiente de pago del préstamo hipotecario (incluyendo capital pendiente e intereses y comisión de cancelación).

■ La subrogación lleva aparejado **gastos** por impuestos, Registro de la Propiedad y notariales. Aunque la reforma de la ley hipotecaria ha rebajado estos costes, debe tenerlos en cuenta para ver si aun así le interesa cambiar de entidad.

Tome Nota:

La novación es la opción más barata. Intente mejorar las condiciones del préstamo con la entidad donde lo tiene. La subrogación interesa si le queda todavía mucho tiempo por pagar. Tras la reforma de la ley del mercado hipotecario se puede modificar, entre otros, el tipo de interés, el plazo y el importe de la deuda pendiente del préstamo.



Conoce más

Para ampliar la información sobre hipotecas para jóvenes consulte el número 37 del Periódico La Economía de los Consumidores.

Pida un número gratuito
y **SUSCRIBASE** por solo 10 €
6 números anuales, en
www.adicae.net
o por tño 976 390060

Aprenda a calcular bien su crédito

El Euribor, un tipo interesante para el consumidor

Período	I.R.P.H.			CECA	Euribor
	Bancos	Cajas	Media		
Ene	4,78	4,84	4,81	5,38	4,06
Feb	4,85	4,92	4,89	5,5	4,09
Mar	4,94	5	4,98	5,5	4,11
Abr	4,95	5,06	5,01	5,5	4,25
May	5,05	5,12	5,09	5,63	4,37
Jun	5,14	5,24	5,19	5,63	4,51
Jul	5,28	5,36	5,33	5,75	4,56
Ago	5,38	5,46	5,42	6	4,67
Sep	5,47	5,52	5,5	6	4,73

Como muestra este cuadro, el tipo menos gravoso para el consumidor es el Euribor. No lo dude y deseche otros tipos como IRPH o CECA. Pero no se olvide de que junto al tipo le incluirán un diferencial: negocie a la baja ese diferencial, saldrá ganando.



Conozca los tipos de préstamos hipotecarios y elija el que más le interesa

Tipo de crédito	Características	Ventajas	Inconvenientes
Fijo	El tipo de interés permanece constante	Si los tipos suben, no se altera la cuota	No puede beneficiarse de los descensos de los tipos. Plazos de devolución cortos.
Variable	El tipo de interés varía periódicamente	Permite beneficiarse de la bajada de tipos	Recoge tanto las bajadas de tipos como las subidas
Mixto	Combina un periodo a tipo fijo con otro a tipo variable	Al principio tiene un periodo más estable	Puede que en el periodo de interés fijo los tipos bajen en el mercado y no pueda beneficiarse
Cuota fija	Siempre paga lo mismo. Si los tipos suben o bajan lo que varía es el plazo	La cuota no variará durante la vida del préstamo	Incertidumbre sobre el plazo de amortización que se alargará si suben los tipos

¿Quiere saber cuánto va a pagar al mes por su hipoteca?

AÑOS	TIPO DE INTERÉS						
	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%
10	9,66	9,89	10,12	10,36	10,61	10,85	11,10
12	8,28	8,51	8,76	9,00	9,25	9,50	9,76
15	6,91	7,15	7,40	7,65	7,91	8,17	8,44
18	6,00	6,25	6,50	6,76	7,03	7,30	7,58
20	5,55	5,80	6,06	6,33	6,60	6,88	7,16
25	4,74	5,01	5,28	5,56	5,85	6,14	6,44
30	4,22	4,49	4,77	5,07	5,37	5,68	6,00
35	3,85	4,13	4,43	4,73	5,05	5,37	5,70
40	3,58	3,87	4,18	4,50	4,82	5,16	5,50

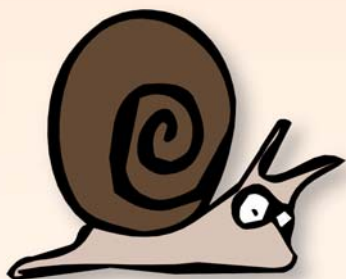
Cuotas mensuales por cada 1.000 euros solicitados de préstamo

Cómo conocer su cuota mensual

Ejemplo: para un préstamo hipotecario de 150.000 euros, a 20 años, a un tipo de interés del 4%, usted pagaría mensualmente de cuota:

Primero, Busque en la columna vertical los años de duración del préstamo hipotecario (en nuestro ejemplo 20); en la columna horizontal, el **tipo de interés** (en nuestro caso un 4%). En la intersección de ambas columnas hallará lo que pagaría de cuota mensual si pidiera 1.000 euros de préstamo. En nuestro caso, **6,06 euros**.

Segundo, multiplique esa cantidad (6,06) por la cantidad que solicitamos (150, no incluya los "miles"): $150 * 6,06$ euros al mes = **909 euros al mes será la cuota mensual de nuestro préstamo**.



El alto coste de las hipotecas a 50 años

Alargar un préstamo hasta 40 ó 50 años supone pagar más de intereses. Por ejemplo, para un préstamo de 100.000 euros, la ampliación del plazo desde 30 a 40 años, supone una **reducción de cuota que oscila entre 11%** (si el interés es del 4,5%) **y el 10%** (interés del 5%). En ese mismo caso, los **intereses totales** que pagaríamos al vencimiento **aumentarían entre un 39%**, (desde 84.174,63 hasta 117.372,59 euros si el interés es del 4,5%), y un 40% (desde 95.154,31 hasta 133.112,64 euros (interés del 5%).

Tipo%	Plazo en años				
	20	30	35	40	50
4,50	632,64	506,68	473,25	449,56	419,38
4,55	635,35	509,66	476,46	456,01	426,25
4,60	638,06	512,64	479,46	456,01	426,25
4,65	640,77	515,63	482,58	459,25	429,70
4,70	643,49	518,63	485,71	462,49	433,16
4,75	646,22	521,64	488,85	465,75	436,63
4,80	648,95	524,66	492,00	469,02	440,11
4,85	651,69	527,69	495,16	472,30	443,60
4,90	654,44	530,72	498,32	475,59	447,10
4,95	657,19	533,76	501,50	478,88	450,61
5,00	659,95	536,82	504,68	482,19	454,13

Este cuadro recoge la cuota que pagamos por cada 100.000 euros de préstamo. El ahorro en la cuota se va reduciendo cada vez que vamos alargando más el plazo. Sin embargo, el coste total que pagamos por intereses resulta en proporción mucho mayor que el coste en la cuota. Vea el ejemplo de la derecha.

ADICAE SE LO PONE FÁCIL

A

Amortización: devolución por el consumidor del total o parcial del dinero solicitado en préstamo.

Amortización anticipada: es la devolución total o parcial de un crédito antes de la fecha pactada. Normalmente, está sujeta a una comisión o compensación. Esta comisión varía según el tipo de interés del préstamo. Si el tipo de interés es fijo, la comisión suele ser más elevada que si el interés es variable.

C

Carencia: período de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital. Cuidado, cuanto más amplio sea este plazo, más pagará usted al final del préstamo.

Capital: importe del préstamo hipotecario, es decir, lo que pide al banco sin incluir los intereses.

Comisión de apertura: es un porcentaje sobre el capital prestado que nos cobran por concedernos el préstamo. Negocie su rebaja o eliminación.

Comisión de subrogación: cantidad que cobra el banco por cambiar la entidad. Es un porcentaje sobre la cantidad pendiente

Cuota: cada uno de los pagos mensuales, trimestrales o semestrales que se realizan durante la vida del préstamo. La cuota comprende los intereses y la amortización del capital, salvo en los "períodos de carencia" en los que se paga únicamente intereses.

Cuota fija: existen hipotecas a interés variable, pero con cuota fija. Significa que usted pagará siempre la misma cuota mensual durante todo el plazo del préstamo. Eso sí, las variaciones del interés al alza repercuten en un alargamiento del plazo de devolución de la hipoteca.

D

Diferencial: cifra que se suma al índice de referencia. El resultado final es el tipo de interés.

E

EURIBOR: Índice de referencia más habitual que se aplica a los préstamos hipotecarios. El más interesante para el consumidor.

F

Folleto informativo: folleto que las entidades de crédito deben entregarnos por ley cuando lo exijamos si la cantidad solicitada de préstamo sea hasta 150.253,03 euros. Informa sobre todas las características financieras, gastos, etc de los préstamos y sirve para comparar ofertas.

I

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: es un impuesto que se aplica sobre actos formalizados en documentos públicos. En las hipotecas, se calcula sobre la "responsabilidad hipotecaria" que en general se obtiene multiplicando por 1,5 el capital del préstamo que hemos solicitado.

Índice de referencia: son valores del mercado hipotecario o financiero que se utilizan para las revisiones del tipo de interés de los préstamos a tipo variable.

Interés o tipo de interés: porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo. Lo que nos cobra el banco por prestarnos el dinero.

Interés fijo: tipo de interés que permanece invariable en toda la vida del préstamo con independencia de las variaciones del mercado hipotecario. Aunque varíen los tipos de interés, no cambiarán las condiciones de su préstamo, y pagará siempre lo mismo. Eso sí, no se beneficia de las bajadas de tipos.

Conoce más

Para ampliar la información consulte el libro "El sobreendeudamiento de los consumidores"

SUSCRIBASE por solo 10 € a La Economía de los Consumidores o a la revista Usuarios y se lo enviaremos gratuitamente, en www.adicae.net o por tño 976 390060



S

Interés variable: se fija en relación con un índice de referencia, que evoluciona al alza o a la baja según las oscilaciones del mercado, estableciéndose una revisión periódica de actualización del índice.

Interés mixto: es un tipo de hipoteca que durante un tiempo funciona como "interés fijo", transcurrido el cual funciona como "interés variables".

Interés limitado o con techo: hipoteca a interés variable que en caso de subida de tipos éstos tienen limitada su subida hasta un tope.

N

Novación: acto por el que se cambian algunas condiciones del préstamo hipotecario.

O

Oferta vinculante: una vez tasada la vivienda las entidades de crédito tienen obligación de entregar al cliente una oferta vinculante con todas las condiciones financieras del préstamo ofertado. La validez de la oferta es de diez días hábiles a partir de su fecha de entrega. Esta oferta vinculante es obligatoria para préstamos hipotecarios a particulares sobre vivienda con un capital igual o inferior a 150.253,03 euros.

Seguro de incendios: Es un seguro en las viviendas hipotecadas. Su objetivo es asegurar, durante la vigencia de la hipotecas, los riesgos que puedan producirse en el continente de la vivienda hipotecada.

Seguro a todo riesgo del hogar: es un seguro que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda, tanto en el continente como en el contenido. No tiene obligación de contratarlo, hágalo sólo si le interesa

Seguro de amortización de préstamos: es un seguro de vida que garantiza, en caso de fallecimiento y, opcionalmente de invalidez a del asegurado, la cancelación del préstamo. El beneficiario es el banco o caja de ahorros que nos ha prestado el dinero

Subrogación por cambio de entidad financiera prestataria: se produce cuando el cliente de una entidad cambia su préstamo a otra entidad financiera que le mejora las condiciones.

Subrogación en la hipoteca del promotor: se produce en la compra de una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción. No hay obligación del consumidor de aceptar esta hipoteca, puede elegir y contratar otra distinta con mejores condiciones.

T

TAE (Tasa Anual Equivalente): tasa que recoge no sólo el tipo de interés que nos van a cobrar, sino que también incluye todos los gastos y comisiones. Es un dato importante a la hora de comparar diferentes ofertas de préstamos.

V

Valor de tasación: valor del inmueble calculado y certificado por sociedades de tasación constituidas legalmente e inscritas en el registro de sociedades de tasación del Banco de España. La tasación hecha por una de estas entidades tiene un periodo de validez de 6 meses.

Conoce más

Para ampliar la información sobre nuevas ofertas en hipotecas consulte el número 39 del Periódico La Economía de los Consumidores.

Pida un número gratuito
y SUSCRIBASE por solo 10 € 6 números anuales,
en www.adicae.net o por tfno 976 390060



ADICAE

al servicio de los usuarios en toda España

**SÚMESE A LA PLATAFORMA
HIPOTECARIA DE ADICAE**

Una información sencilla, adaptada a sus conocimientos y con carácter formativo de su hipoteca. Una orientación independiente y profesional sobre las diversas posibilidades

SEDES DE ADICAE

Servicios Centrales ADICAE
C/ Gavín, 12 local 50001 **Zaragoza**
Tfno. 976 390060 - Fax 976 390199
aicar.adicae@adicae.net

Madrid
Embajadores, 135 1º C int.
28045 Madrid
Tfno. 91 5400513 Fax 91 5390023

Catalunya
c/ Entença, 30 entlo. 1º
08015 **Barcelona**
Tfno. 93 3425044 Fax 93 3425045

Comunidad Valenciana
Av. Pérez Galdós, 97 pta.1
46018 **Valencia**
Tfno. 96 3540101 Fax 96 3540106

C/ Aparicio, nº 5 entlo 5
03003 **ALICANTE**
Tfno/Fax. 96 5926583

Galicia
Avda. Gral. Sanjurjo, 119 -1ª dcha
15006 **A Coruña**
Tfno. 981 153969 Fax 881 927603

Castilla y León
c/ Caridad, 1 - 3º B
47001 **Valladolid**
Tfno/Fax. 983 373173

Extremadura
c/ Camilo José Cela, 1 3º
06800 **Mérida**
Tfno/Fax. 924 387468

c/ Gómez Becerra, 25 3º
10001 **Cáceres**
Tfno/Fax. 927 626336

Andalucía
Av. Eduardo Dato, 85 1ºB
41005 **Sevilla**
Tfno/Fax. 954 652434

C/ Salvador Noriega, 7
29006 **Málaga**
Tfno/Fax. 952 088955

... o pregunte por nuestras delegaciones en otras provincias



Solicite otros folletos del proyecto "Hipotecas, créditos rápidos y reunificación de deudas"



Este cuadernillo ha sido subvencionado por el Ministerio de Sanidad y Consumo. Su contenido es de responsabilidad exclusiva de la Asociación.

MÁS INFORMACIÓN EN INTERNET
<http://www.adicae.net>