

GUÍA

PARA COMPRAR TU

VIVIENDA



¿Estás pensando en comprar una vivienda?, ¿tienes dudas sobre alguno de los pasos que debes seguir?, ¿solo escuchar la palabra hipoteca te da mareos?

Estás de suerte, has encontrado la guía adecuada.

En estas páginas queremos explicarte de forma clara y sencilla todas las fases de compra de una vivienda para ayudarte en todo momento y hacerlo más "fácil" .



CONTENIDO

07

Antes de comprar



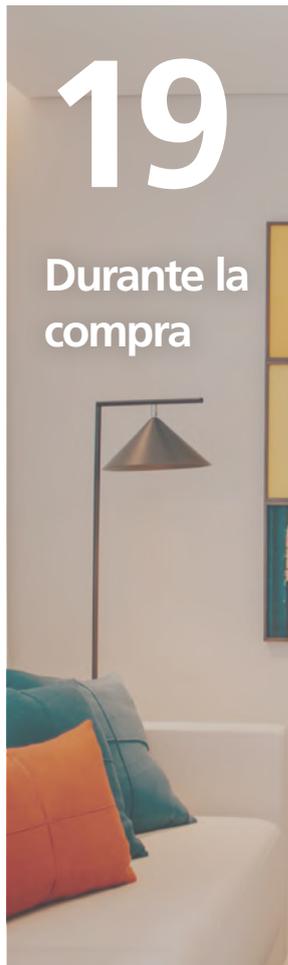
13

Visita a la vivienda



19

Durante la compra



25

Opciones de financiación:
cómo pagar la vivienda





33

¿Cuáles son los gastos de una hipoteca?



39

¿Qué necesitaré y cuando estará lista?



45

Una vez tengas la hipoteca

...
¿Qué debes saber?



53

Glosario de términos





01

Antes de comprar

Llevas un tiempo dándole vueltas y crees que ha llegado el momento. ¡Enhorabuena! Has dado el primer paso para comprar tu vivienda. Probablemente ahora te toca mirar, visitar y tomar la decisión. ¿Pero qué tienes que saber en esta fase? ¿Qué vivienda te puedes permitir? ¿Cuánto te podemos financiar? Es muy importante hacer números y tener claros todos estos datos para poder encontrar la vivienda ideal.

Lo primero es lo primero: ¿Cuánto puede costar la vivienda que quieres?

Si tienes claro dónde quieres la vivienda, el número de habitaciones, baños o alguna que otra característica como por ejemplo si tendrá terraza o balcón, te recomendamos que **consultes algún portal inmobiliario online** para que, introduciendo estos filtros, te hagas una idea del precio. También tienes que **pensar en factores que hacen que una vivienda pueda encarecerse**, como la altura (primera planta, ático, ...), si es interior o exterior, la luz que entra, el barrio o incluso la calle.

Otra de las formas de saber el precio de la vivienda de tus sueños es consultar con una **inmobiliaria tradicional**, a poder ser del barrio donde quieras comprar. O bien, buscando carteles en la calle de "Se vende".

¿Cuánto necesitas tener ahorrado para la entrada?

Deberás aportar inicialmente el 20% del valor de la vivienda. Y entre un 12% y un 15% del valor de la vivienda para hacer frente al IVA o al ITP y al resto de gastos asociados a la compraventa. En total, entre un 32% y un 35% del valor de la vivienda.

El importe máximo que podemos conceder en CaixaBank varía según si es la vivienda habitual o segunda residencia:

Para tu **vivienda habitual, concedemos hasta un 80%** del valor de la vivienda o de la tasación, en caso de que sea menor.

Para **segundas residencias, concedemos hasta un 70%** del valor de la vivienda o tasación, en caso de que sea menor.

80% Máximo de **hipoteca** concedida por CaixaBank

20% **Aportación inicial** que deberás hacerte cargo

12-15% **IVA / IPT + gastos** asociados a la compraventa

Porcentajes según el precio de compra de vivienda habitual



¿Cuánto dinero puedes destinar a comprar tu vivienda?

Para saber qué dinero puedes destinar a la nueva vivienda te recomendamos que hagas una estimación de tus ingresos menos los gastos mensuales de los titulares que compraréis el nuevo hogar, de esta manera verás que margen mensual tienes. **Recuerda que también deberás disponer un 32-25% ahorrado del valor de la vivienda que quieras comprar.**

También puedes acceder a la web de CaixaBank y utilizar nuestra calculadora de presupuesto para hacer el cálculo fácilmente solo deberás indicar tus ingresos y gastos y te calculamos cuánto dinero puedes destinar a la nueva vivienda. Accede a:

caixabank.es/particular/hipotecas/simulador-calculador-hipoteca.html



Deberás tener ahorrado entre un **32-35% del valor de la vivienda**

¿Cuánto pagaré mes a mes?

Para calcular cuánto pagarás cada mes, deberás conocer el precio de la vivienda que quieres comprar. En base al precio de la vivienda, escoge cuánto necesitas de hipoteca. Recuerda que en CaixaBank **concedemos hasta un máximo del 80% para primeras viviendas y un 70% en caso de que sea tu segunda vivienda.**

También deberás escoger a qué plazo (años) quieres pagar la hipoteca.

Juega con el simulador tantas veces como lo necesites y guarda las simulaciones que más te encajen para poderlas comparar.

¿Cómo se pide cita con un/a gestor/a?

Puedes pedir cita previa con tu gestor/a de forma fácil a través de CaixaBankNow. O visitar tu oficina y pedir una cita con el gestor.

Además, contamos con un **equipo de expertos hipotecarios que te acompañarán a lo largo de todo el proceso de compra si prefieres hacer la gestión online.**

¿Cómo se solicita una hipoteca?

Puedes solicitar la hipoteca online o desde tu oficina. Primero, simula la cuota que pagarás mensualmente y seguidamente inicia el formulario para solicitar el estudio de la hipoteca. Necesitaremos que nos aportes algunos documentos para poder analizar tu caso y aprobar la viabilidad.

Te mostramos los pasos por los que pasarás a lo largo de la solicitud de CasaFácil fijo.

Búsqueda

Busca la vivienda que mejor se adapte a tus necesidades. Simula cuanto pagarás cada mes y solicita que estudiemos tu caso.

Solicitud

Completa el formulario para poder estudiar tu caso y escoge si prefieres un acompañamiento online o desde tu oficina.

Podrás hacer seguimiento del estado y gestionar tu solicitud totalmente online, accediendo a CaixaBankNow.

Estudio

Para poder estudiar la viabilidad, necesitaremos que nos envíes alguna documentación: nóminas, renta, contrato de compraventa...

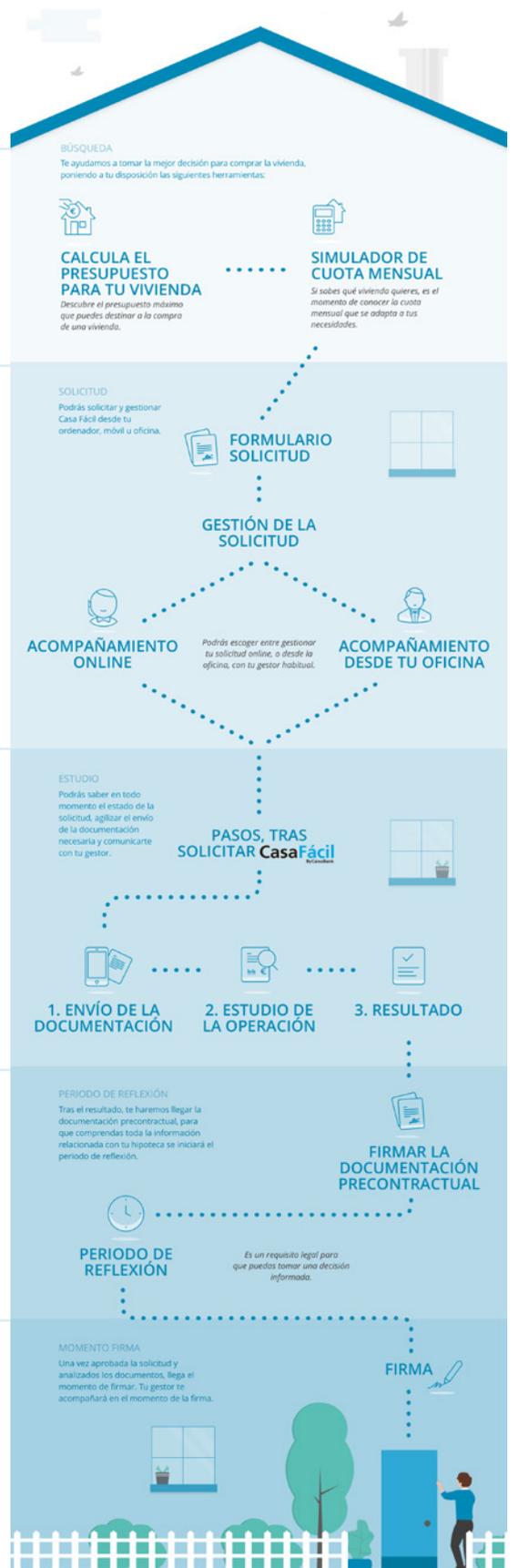
Tras estudiar tu caso, te comunicamos si es posible conceder-te la hipoteca.

Periodo de reflexión

Tras comunicarte que te concedemos la hipoteca, deberás firmar el documento precontractual (FEIN), que recoge las condiciones de tu hipoteca. Al firmar, se iniciará el periodo de reflexión de 10 días naturales o 14 días en Cataluña, Para que puedas consultar cualquier duda con tu gestora y realizar la entrevista con el notario.

Momento Firma

Al finalizar el periodo de reflexión te comunicaremos el día de la firma, donde estará presente tanto el notario como tu gestor/a y un apoderado de la gestoría. A los pocos días de la firma, te haremos llegar las escrituras de la nueva vivienda.







02

Visita a la vivienda

Ya has visto algún anuncio de alguna vivienda que te gusta y ha llegado el momento de visitarla. Es un paso muy importante porque, aunque seguramente la volverás a visitar antes de dar el sí quiero, es importante contemplar todos los aspectos.

¿Qué preguntar al agente inmobiliario o propietario?

Puedes preguntarle todo lo que quieras, pero aquí te dejamos algunas cuestiones básicas, que te ayudarán a conocer mejor el estado de la vivienda:

- *¿Por qué se vende la vivienda?*
- *¿Cuánto tiempo lleva en venta?*
- *¿Cuántas visitas ha tenido?*
- *¿Cuántas personas vivían aquí antes?*
- *¿Dispone de todos los documentos necesarios como la cédula de habitabilidad o la certificación energética?*
- *¿Tiene servicios de agua y luz dados de alta?*
- *¿Cómo son los vecinos?*
- *¿Existen cargas económicas pendientes como los gastos de comunidad?*
- *¿Está realizada la Inspección Técnica de Edificios?*

Visita de la vivienda: lleva contigo este checklist.

Te hemos preparado esta lista para asegurarte de que revisas todos los puntos importantes de la vivienda y los tengas en cuenta para la decisión de compra. Así, no se te escapará nada.

Arquitectura

- Exteriores:**
Ten en cuenta el tipo de calle, comercios de alrededor...
- Superficie total del inmueble:**
(la útil y la construida) Mide la vivienda cuando la visites, pide la cédula catastral en el ayuntamiento o busca las medidas en la Sede del catastro.
- Distribución:**
Comprueba si la vivienda está bien distribuida. ¿Tiene mucho pasillo? ¿Hay que andar mucho de la habitación al baño? ¿Existe una parte de día u otra de noche? ¿Hay que cruzar alguna habitación para llegar a otra?
- Tipo de suelo:**
Este aspecto es importante por temas estéticos pero también de mantenimiento y temperatura. Observa si es mármol, terrazo, gres, parqué...

Habitabilidad

- Luz natural:**
¿Entra suficiente luz por la ventana? ¿Entra el sol directo?
- Aislamientos térmicos:**
Evitan la humedad y transmiten el calor del exterior al interior y viceversa. Revisa si hay doble cristal o bien si las paredes son frías, por ejemplo.
- Aislamientos acústicos:**
Reducen los ruidos del exterior, lo que es muy útil en zonas con mucho tráfico.
- Ventilación:**
Especialmente en baños y cocina. ¿Hay ventana o turbina?
- Puerta de entrada:**
Revisa si es segura o no. ¿Cuántas cerraduras tiene? ¿Dispone de puerta blindada?
- Ventanas:**
 Comprueba que estén en buen estado. Las que tienen doble cristal ayudan a ahorrar.
- Circuito de agua y presión:**
 Es importante informarse de dónde proviene, si es de la red general, de comunidad de regantes o de un pozo privado.
- Reformas:**
 Conoce las reformas que se han hecho en la vivienda y si han sido realizadas legalmente. De esta forma evitarás problemas con la Administración.

Instalaciones:

- Gas:**
Revisa el tipo de instalación y si cumple la normativa. Si es gas de botella, gas ciudad, gas propano o tanque de gas.
- Electricidad:**
Comprueba el tipo de contador y la antigüedad de la instalación. También la potencia, el estado de los enchufes, tomas e interruptores y si hay suficientes entradas en las habitaciones.
- Agua:**
Revisa el tipo de tuberías: pueden ser de cobre, plomo, etc.
- Telecomunicaciones:**
Es decir, teléfono e internet. Revisa el sistema o la posibilidad de instalación. Infórmate de si hay buena cobertura desde la vivienda, con qué proveedor, etc.
- Climatización:**
 Pregunta qué sistema tiene la vivienda, cuál es su mantenimiento y su consumo. Si hay chimenea, fíjate si tiene extractor para sacar el aire.



¿Tienes más de una vivienda en mente?

Es normal dudar entre varias viviendas. Para tomar la mejor decisión te recomendamos que hagas una lista de las cosas positivas de cada vivienda; te ayudará a ver cual de ellas tiene más puntos positivos y poder tomar una decisión será más fácil. Te facilitamos esta plantilla para ayudarte a comparar las viviendas que visites.

			
Precio			
Dirección			
Metros			
Piso			
Nº Habitaciones			
Orientación			
Ascensor			
Parking			
Balcón / Terraza			
Reformado			
Trastero			
Gastos de comunidad			
Cargas o deudas			
Cuota mensual			

¿Sabes cómo calcular la cuota mensual de la hipoteca?

Saber la cuota mensual de la hipoteca te ayudará a tomar la mejor decisión. Para calcularla, accede al simulador desde la app o bien escanea el QR, o entra en www.caixabank.es/simular-cuota



Mi nueva vivienda será...







03

Durante la compra

Ya sabes qué vivienda te puedes permitir, la has visitado y ya lo tienes claro. ¡Enhorabuena! Es el momento de dar el paso y empezar con todos los trámites de compra. A continuación, te contamos el paso a paso. ¡Ánimo que ya estás más cerca!

Una vez encuentras la vivienda que te gusta, ¿qué tienes que hacer?

1º. Pide la nota simple registral

Es el documento donde encontrarás toda la información relacionada con el inmueble. Puedes encontrar toda la información y saber qué coste tiene en la página de

www.registradores.org

En este documento también se indica **si el inmueble tiene cargas o deudas**, para que no te encuentres con sorpresas.

2º. Contrato de arras

Es un contrato privado que sirve para reservar la vivienda que vas a comprar. En la firma **se entrega una paga y señal que luego se descontará del precio final de compraventa**. Es recomendable que lo firmes ante notario.

3º. Buscar financiación

En CaixaBank disponemos de la hipoteca CasaFácil fijo, sus ventajas son:

- Te **devolvemos el coste de la tasación, al contratar la hipoteca** CasaFácil Fijo
- Siempre **pagarás la misma cuota sin sorpresas**
- **Sin comisiones de apertura ni de estudio**
- Podrás **escoger como tramitarla**, con tu gestor/a habitual o hacer toda la gestión online sin necesidad de acudir a la oficina, haciendo el seguimiento de tu solicitud a través de la app y web de CaixaBankNow

4º. Contrato de compraventa

Es un **acuerdo entre dos partes**, en el que la parte vendedora se compromete a entregar la vivienda a la parte compradora a cambio de una cantidad de dinero. Este contrato conlleva una serie de obligaciones y dere-

chos para cada una de las partes y, si alguna los incumple, puede haber consecuencias. **La parte compradora es quién normalmente escoge la notaría** con la que quiere firmar su contrato de compraventa.

¿Qué pasa si finalmente no compras la vivienda?

Si existe un contrato de arras o una paga y señal y finalmente no se realiza la compraventa por causas ajenas a la parte vendedora, **podrías llegar a perder la cantidad aportada como paga y señal**. Si fuera la parte vendedora quien no decidiera seguir con la venta, tendría que pagarte el doble de la cantidad que recibió como paga y señal.

Si pagas arras... ¿tienes la financiación asegurada?

Sentimos decirte que **no**. Las arras son un contrato privado entre dos partes en el que el banco no interviene. Para poder recuperar la paga y señal, puedes hacer constar en el contrato que el rechazo de la financiación por parte del banco no sea un motivo para perder el dinero de la reserva.

¿Cómo saber si la vivienda tiene deudas?

Consulta la nota simple del inmueble. El documento revelará el estado de la vivienda en cuanto a hipotecas, embargos, cargas o afecciones fiscales.

Asegúrate de que la propiedad está al corriente de los pagos de la comunidad: gastos mensuales, derra-





mas, etc. Solicita un certificado en el que conste que todo está al día. Si tiene deudas, éstas se te traspasarían al adquirir la vivienda.

Consulta que los tributos municipales hayan sido pagados, como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), la tasa de basuras, la tasa de reciclaje... Para ello, pide los recibos o justificantes de pago.

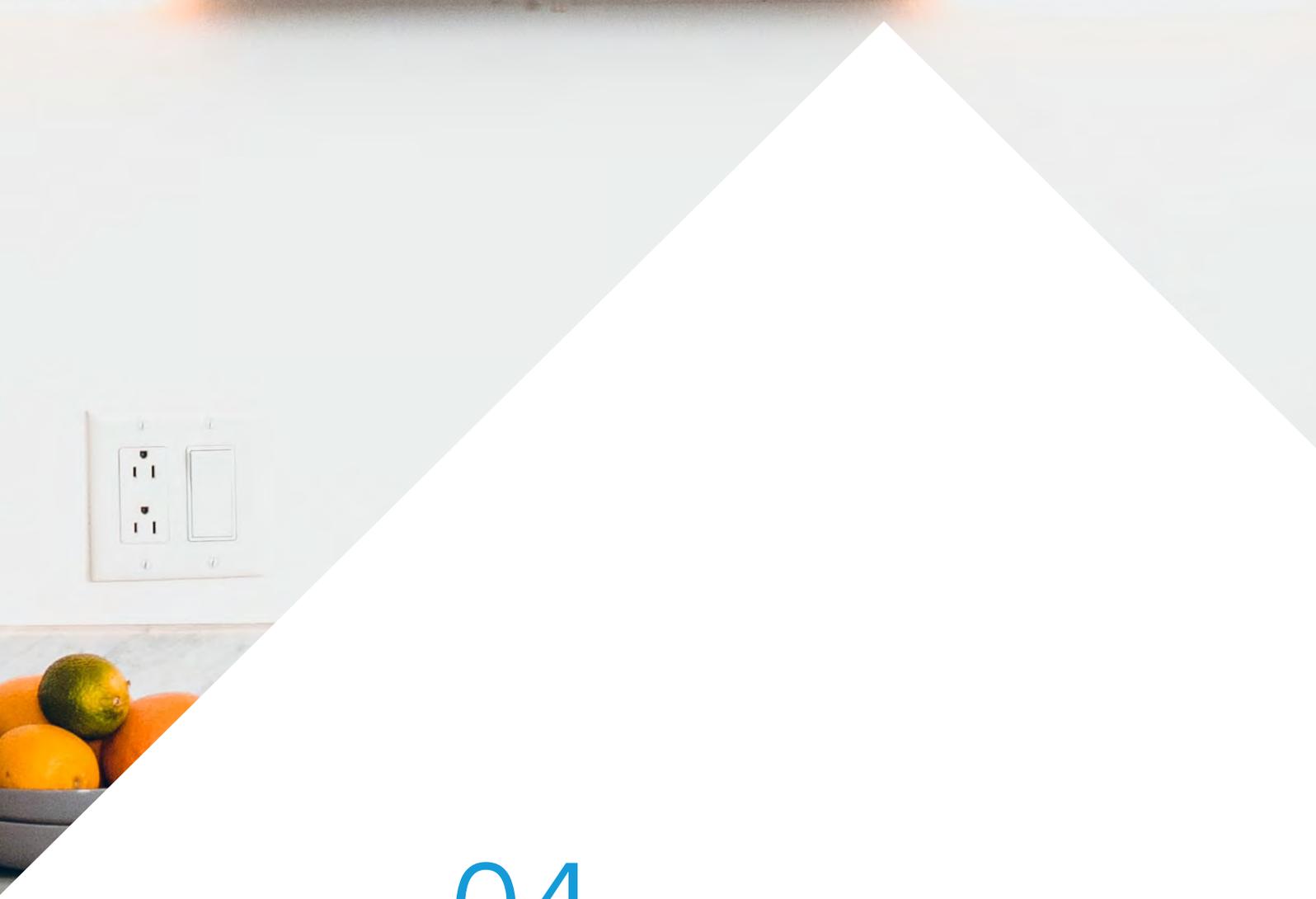
¿Cómo saber si la vivienda tiene cédula de habitabilidad?

La cédula de habitabilidad es un documento que acredita que la vivienda que quieres cumple los **requisitos mínimos de salubridad e higiene** para ser habitada por personas y la **debe facilitar el vendedor**. Se necesita para dar de alta el agua, la luz y el gas y es obligatoria tanto para alquilar como para vender una vivienda. Antes de comprar un inmueble, comprueba que tiene la cédula de habitabilidad al día.

¿Cómo saber si dispone de certificado energético?

El **certificado energético** es obligatorio en España desde el 1 de junio de 2013 para poder alquilar o vender un inmueble o local. La obligación de mostrar el certificado energético está regulada en España por el Real Decreto 235/2013. **La responsabilidad de obtener este certificado energético es del propietario** de la vivienda.





04

Opciones de financiación: cómo pagar la vivienda

Sin duda este es uno de los temas que generan más dudas. Entendemos que puede ser difícil saber qué hipoteca es la mejor para cada uno y que es una decisión difícil. A continuación, te contamos algunos datos que te ayudarán a despejar dudas.

¿Qué ofrecemos en CaixaBank?

En CaixaBank queremos ponértelo fácil. Por eso te ofrecemos la **hipoteca CasaFácil fijo**, sus ventajas son:

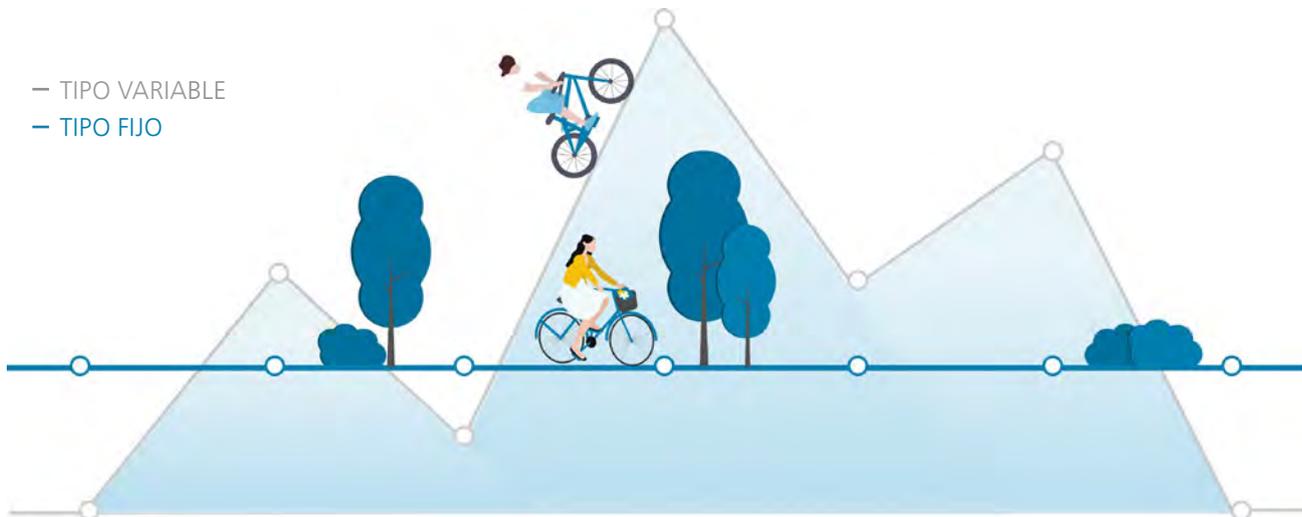
- Te **devolvemos el coste de la tasación, al contratar la hipoteca CasaFácil Fijo**
- Siempre **pagarás la misma cuota sin sorpresas**

- **Sin comisiones de apertura ni de estudio**
- Podrás **escoger como tramitarla**, con tu gestor/a habitual o hacer toda la gestión online sin necesidad de acudir a la oficina, haciendo el seguimiento de tu solicitud a través de la app y web de CaixaBankNow

CasaFácil
ByCaixaBank

*Tu hipoteca con una cuota sin sorpresas
y con el plazo que mejor se adapte a ti.*





- TIPO VARIABLE
- TIPO FIJO

¿Qué diferencias hay entre una hipoteca a tipo fijo y a tipo variable?

La principal diferencia es que, en una **hipoteca a tipo fijo**, **siempre pagarás el mismo interés**. De esta forma, pase lo que pase, tu cuota a pagar no cambiará.

En cambio en una hipoteca a **tipo variable**, **el tipo de interés varía dependiendo de la evolución del índice de referencia**. Por ello, si tienes una hipoteca a tipo variable, el interés se actualiza periódicamente según lo que suceda en el mercado interbancario europeo y tu cuota bajará o subirá en función de éste.

Condiciones económicas

¿Qué interés tienen las hipotecas?

En CaixaBank ofrecemos la hipoteca CasaFácil fijo en la que el interés varía según el plazo escogido y la bonificación que corresponda. Desde nuestra web www.caixabank.es/hipotecas puedes simular como sería tu cuota mensual (normal o bonificada), para ver qué interés tendrá la hipoteca. Encontrarás un ejemplo representativo de la condiciones de la hipoteca, al final de la guía en la sección de "Glosario de términos y anexos".

¿Se puede ajustar el precio en mi hipoteca CasaFácil fijo?

El ajuste del precio dependerá del análisis de la solvencia que tiene en cuenta tu perfil de riesgo, así como el porcentaje de los bonificadores en función de los productos que tengas contratados. Simula la cuota mensual y solicita un estudio para analizar tu caso.

www.caixabank.es/particular/hipotecas/prestamos-hipotecarios.html



Plazos

¿En cuántos años se puede pagar la hipoteca?

Podrás pagar la hipoteca en el plazo que mejor te convenga. **Cuanto más años, menos pagarás al mes, pero pagarás intereses durante más tiempo.**

El plazo máximo puede ser de hasta 30 años, según la oferta y, siempre y cuando, el titular más joven no alcance los 75 años de edad al vencimiento de la hipoteca.

¿Hasta qué edad se puede pedir una hipoteca?

Dependerá de la entidad bancaria. En CaixaBank el límite lo marca la suma de la edad del titular más joven más el

plazo de duración de la hipoteca. La suma de ambos no puede superar los 75 años.

P.ej.: Si quieres solicitar una hipoteca con un plazo de 30 años, podrás hacerlo hasta los 45 años.

¿Tienes que domiciliarlo todo en CaixaBank, o contratar algún producto?

Para poder solicitar una hipoteca en CaixaBank, **deberás disponer de una cuenta bancaria en CaixaBank vinculada a la misma**. No es obligatorio contratar ningún producto más.

Sí que es necesario **disponer de un seguro de daños sobre la vivienda**. Con nosotros podrás contratar el seguro de hogar que contiene el seguro de daños y otras coberturas adicionales. Para obtener la bonificación del 1 % de la cuota, se verificará que tienes contratados los productos que dan derecho a dicha bonificación, que explicamos en el siguiente apartado.

¿Puedes beneficiarte de descuentos?

Puedes escoger entre dos tipos de cuota: "cuota normal" o "**cuota bonificada**", con la que podrás **bonificar el tipo de interés hasta un 1,00 %** en función de los productos que decidas contratar y que mantengas durante toda la vida del préstamo.

Productos bonificadores:

- Si junto con la domiciliación de la nómina o ingresos recurrentes, en caso de autónomos, **domicilias el pago de 3 recibos y realizas 3 compras al mes con tarjeta** (0,25%)
- **Seguro del hogar** CaixaBank (0,25%)
- **Seguro de vida o salud** CaixaBank (excepto Adeslas básico y Adeslas dental) (0,25%)

- **Alarma** Securitas Direct (0,25%)
 - 3 años de financiación o suscripción
 - Mantenimiento del servicio

Encontrarás un ejemplo representativo de las condiciones de la hipoteca, al final de la guía en la sección de "*Glosario de términos y anexos*".

Bonifica el tipo de interés hasta un **1,00% según los productos que contrates**





¿Tienes ventajas por parte de organismos locales o autonómicos?

Puedes consultar el programa de ayudas para viviendas del estado, accediendo a www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda

¿Existen beneficios según la edad?

Hay una ayuda para jóvenes, de menos de 35 años, de hasta 10.800 € con un límite del 20% del precio de adquisición (inferior a 100.000 €).

Puedes consultar más información en:

www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda
> *Programa 8: Ayuda a los jóvenes*

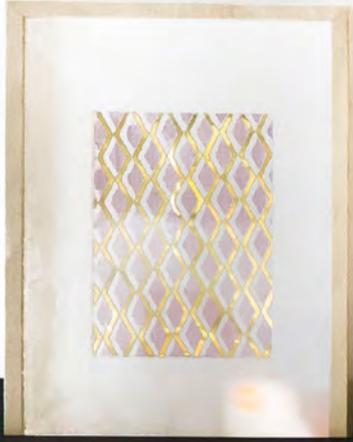
Viviendas de protección oficial

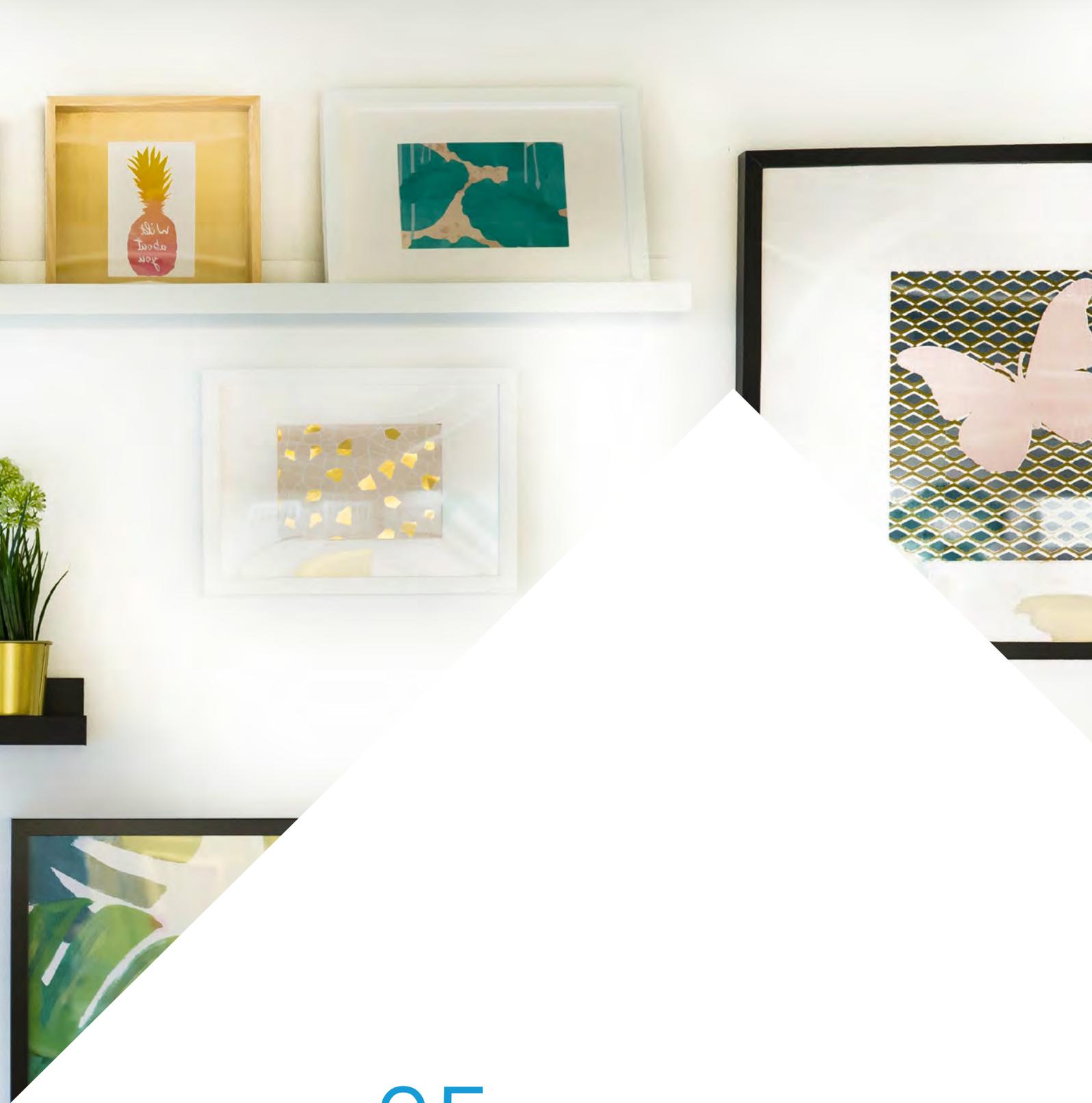
Financiamos viviendas de protección oficial (VPO). Consulta con tu gestor si hay disponibles en tu zona.

Viviendas de la SAREB

También puedes consultar las viviendas de la SAREB.

www.sareb.es





05

¿Cuáles son los gastos de una hipoteca?

Seguro que habrás oído hablar mucho de los gastos de la hipoteca, pero ¿cuáles son exactamente? ¿Cuánto te costará? Es muy importante tenerlo en el radar para calcular bien todo el dinero que necesitas.

¿Qué gastos se deben asumir?

Los gastos totales incluyen los **costes relacionados con la compraventa y con la hipoteca**.

Coste total de una hipoteca.

El coste total de la hipoteca, en caso de de contratarla sin bonificaciones, **es el capital, más el interés a lo largo de la vida de la hipoteca más el coste del seguro de daños, el coste de mantenimiento de la cuenta y la tasación que te corresponden pagar**. El resto de los gastos los asumirá CaixaBank (nota simple, inscripción registral, gestoría e impuesto AJD). **Si contratas la hipoteca con nosotros te devolveremos el coste de la tasación.**

Para poder solicitarla ten en cuenta que necesitas tener ahorrado, como mínimo, el 20% del valor de la vivienda ya que es la cantidad que debes aportar como entrada

para completar la compraventa. Además, debes disponer entre un 12% y un 15% del valor de la vivienda para hacer frente al IVA (si es vivienda nueva) o al ITP (si es vivienda de segunda mano), y al resto de los gastos asociados a la compraventa.

Ej. si pides 150.000€, necesitarás aportar entre 18.000€ y 22.500€ (ver ejemplo representativo pág.58).

Coste de compraventa.

Tendrás que asumir los gastos vinculados a la compraventa:

- Notaria
- Inscripción Registral
- Gestoría
- Impuestos: ITP / IVA



Si decides solicitar la hipoteca con nosotros, podemos **gestionar el pago de estos gastos relacionados con la compraventa**. Para ello, te solicitaremos una provisión de fondos entre un 12% y un 15% del valor de la vivienda.

¿Qué gastos asumimos en CaixaBank?

La entidad bancaria debe asumir algunos gastos de la hipoteca:

- Notaría
- Inscripción registral
- Gestoría
- Impuesto AJD (*Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados*)

Si contratas la hipoteca CasaFácil fijo de CaixaBank, nos hacemos cargo también de los gastos de:

- Nota del registro
- Comisión de apertura y estudio
- Tasación

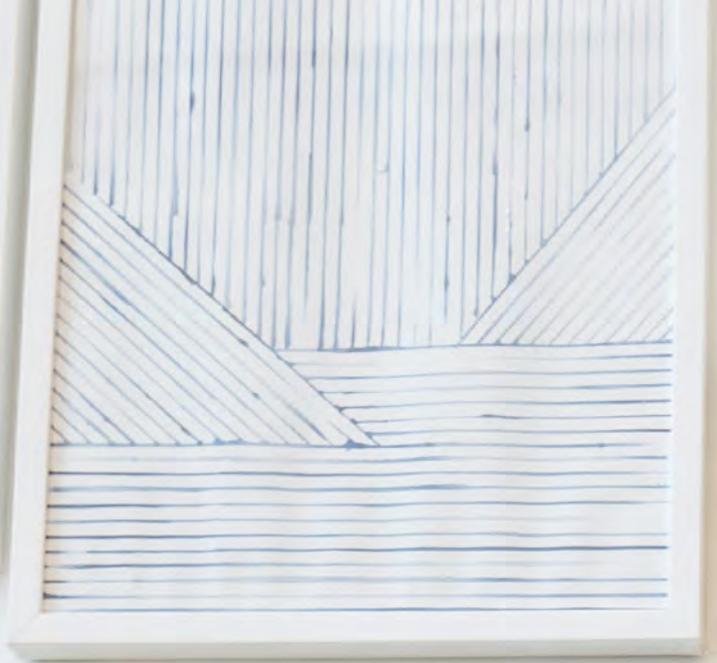
¿Quién paga al notario?

El notario lo pagamos nosotros en la escritura de constitución del préstamo hipotecario.

¿Quién paga la tasación?

En un primer momento, la tasación la pagarías tú. Pero si finalmente contratas la hipoteca con nosotros, te la devolvemos.

Si contratas la hipoteca con nosotros, **te devolvemos el coste de la tasación**



A decorative background featuring a light-colored wall with two framed pictures in the upper left corner. One picture shows a cactus, and the other shows a plant with white flowers. On the right side, there is a green plant with long, pointed leaves. In the bottom left corner, a portion of a cushion with a blue and white striped pattern is visible. A large white triangle is overlaid on the right side of the image, pointing towards the top right.

06

**¿Que necesitaré y
cuándo estará lista?**

Ir preparándote todos los documentos es una buena forma de acelerar en la medida de lo posible todo el trámite, ya que sin ellos no podremos ir haciendo nuestra parte. A continuación, te detallamos qué necesitarás.

¿Qué documentación te van a pedir?

Una vez hayas enviado tu solicitud de estudio de la hipoteca, necesitaremos que nos envíes una serie de documentos para realizar la evaluación.

Indica tu situación laboral para ver qué documentos necesitarás:

¿Eres asalariado?

- NIF
- Justificación de ingresos (3 últimas nóminas, alquileres, rentas, ...) y contrato de trabajo
- Última declaración anual de IRPF
- Declaración de bienes firmada o impuesto de patrimonio

¿Eres Autónomo?

- NIF
- Declaración de bienes firmada o impuesto de patrimonio
- Resumen anual del IVA (modelo 390) y declaraciones del año en curso
- Resumen anual de retenciones a cuenta del IRPF y declaraciones del año en curso
- Pago Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- 3 últimas liquidaciones a la Seguridad Social y pago del recibo de autónomos
- Declaración anual de operaciones con terceros (modelo 347)

- Certificado conforme estás al corriente de pago con la Seguridad Social
- Certificado de estar al corriente de pago de las obligaciones tributarias

¿Debo aportar algún documento adicional?

Al tratarse de una hipoteca además deberás aportar información sobre el estado del inmueble:

- Escritura acreditativa de la propiedad inscrita en el Registro de Propiedad
- Último recibo del IBI del inmueble a hipotecar
- Si procede, certificado de estar al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios
- Contrato de compraventa de la vivienda o contrato de arras



¿Cuándo estará lista?

¿Cuánto se tarda en recibir una respuesta sobre la evaluación de la hipoteca?

Podemos darte una respuesta temprana de tu viabilidad solo enviando la solicitud de estudio.

¿Cuánto tiempo suele tardar en aprobarse la solicitud?

Una vez nos facilites toda la documentación necesaria (documentos personales, de la vivienda y tasación), y después de estudiar tu viabilidad, poder darte una respuesta será cuestión de unos días.

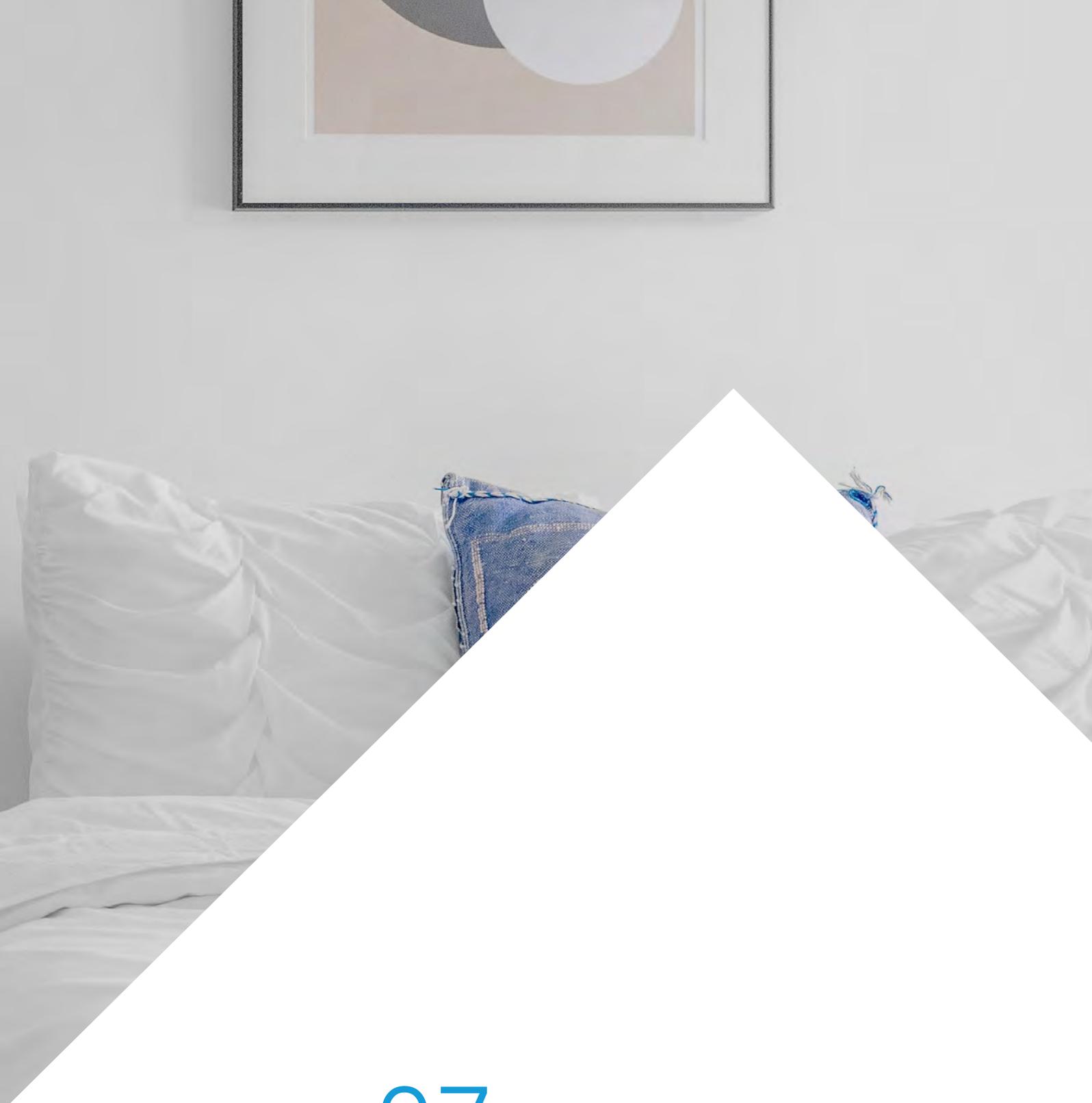
Una vez aprobada la hipoteca, ¿cuándo puedes firmar el contrato?

Dependerá de la agenda de la notaría que escojas. Deberás elegir la notaría para agendar el día de firma y que te asesoren. Ten en cuenta que, por ley, una vez firmada la FEIN, (documento vinculante que contiene las condiciones de la hipoteca) y sus anexos, **dispondrás de 10 días naturales o 14 días naturales en Cataluña, para poder reflexionar y revisar las condiciones** de la hipoteca, antes de la firma ante notario.

En el momento del asesoramiento, el notario emite un acta de conformidad para la firma y en ella informa de la fecha a partir de la cual ya podría firmarse el contrato. Como mínimo, deberás cumplir el periodo de reflexión que te corresponda.

Deberás elegir la notaría para **agendar el día de firma y que te asesoren**





07

**Una vez tengas la
hipoteca...
¿Qué debes saber?**

¡Felicidades! En este punto del viaje, ya estás a punto de comprar tu vivienda. Queremos contarte todo lo que debes saber una vez ya hayas contratado la hipoteca para que lo puedas tener en cuenta.

¿Qué pasa si no pagas algún mes?

Es importante identificar el momento en el que se encuentra el impago y conocer la situación que lo ha generado para poder informarte correctamente de las opciones o soluciones posibles.

bién nos hemos adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual incluido en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de Marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

¿Qué pasa si no puedes seguir pagando?

En el actual contexto económico-social, en CaixaBank hemos desarrollado un Plan de Ayudas a personas físicas con hipoteca sobre la vivienda habitual, para ayudar a aquellos clientes vinculados que se encuentran con dificultades económicas de carácter coyuntural. En CaixaBank tam-

¿Se puede cambiar la hipoteca a otro banco?

Sí, puedes cambiar la hipoteca a otra entidad. Si recibes una oferta vinculante/FEIN efectuada por otra entidad financiera sobre un préstamo hipotecario otorgado por CaixaBank, de acuerdo con la Ley 2/94 de 30 de marzo, podrás subrogar tu préstamo hipotecario.

En caso de fallecimiento, ¿qué pasa con la hipoteca?

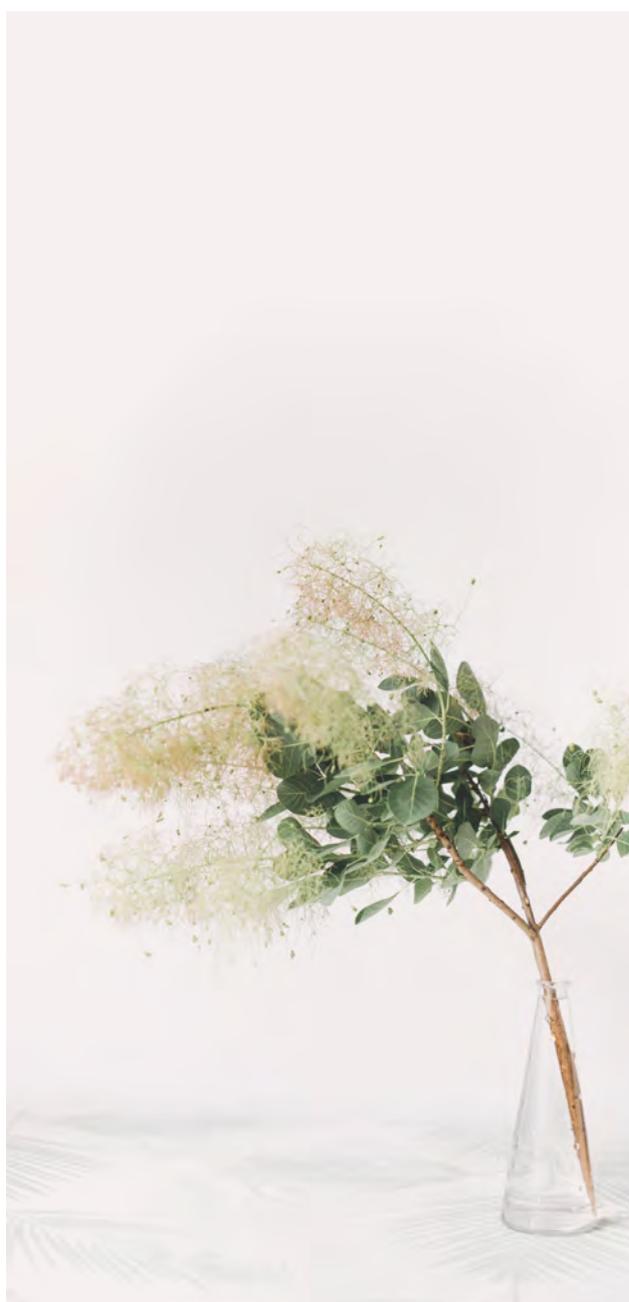
Las personas herederas deberán aportar un documento que acredite tal condición (testamento, certificado de últimas voluntades, declaración de herederos ab intestato...) y se les facilitará un certificado donde se indicará el estado de la hipoteca.

Posteriormente, deberán aportar el documento notarial de aceptación y partición de herencia, donde todos los herederos hayan aceptado y se hayan repartido la herencia de común acuerdo, indicando el porcentaje, el importe o la fracción que le corresponde a cada uno. También deberán aportar el justificante de la liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Una vez se hayan entregado los documentos, la entidad bancaria emite una respuesta donde identificará la responsabilidad y alcance de la subrogación de los herederos en la posición del deudor difunto. En caso de tener contratado un seguro de vida que cubra la totalidad o parte de la deuda del préstamo hipotecario, para el caso de defunción del titular, el pago deberá gestionarse con la aseguradora.

¿Se puede cambiar la cuenta de pago de la hipoteca?

Puedes cambiar la cuenta vinculada de tu hipoteca a otra cuenta CaixaBank, siempre y cuando coincidan todos los titulares de la hipoteca con los de la nueva cuenta.





¿Se puede amortizar la hipoteca?

Puedes amortizar, devolver parte del importe del préstamo hipotecario, total o parcialmente:

- **Al amortizar solo una parte**, el importe se reduce del total del préstamo y de los intereses correspondientes. Cuando amortizas, puedes escoger entre reducir el plazo o reducir la cuota.
- **En caso de amortización total**, devolución de todo el importe del préstamo hipotecario. Se finaliza el contrato del seguro de vida asociado al préstamo, excepto que comunique lo contrario.

¿Cuánto cuesta amortizar la hipoteca?

Si la hipoteca es con tipo de interés fijo y se verifica que hay pérdida financiera:

- **Durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo**, se aplica el importe mínimo entre la pérdida financiera y la comisión del **2% sobre el capital reembolsado**.
- **Después de 10 años de vigencia del contrato de préstamo**, se aplica el importe mínimo entre la pérdida financiera y la comisión del **1,5% sobre el capital reembolsado**.

(Ver ejemplo representativo pág.58).

En caso de no haber pérdida financiera, no se aplica comisión.



Glosario de términos y anexos

A**Acreeedor**

En un préstamo, el que tiene derecho al cobro de la deuda, según las condiciones pactadas, es decir, la entidad financiera.

Amortización

Es el pago de la deuda pendiente que se hace en cada cuota. En los préstamos con sistema de amortización francés (el que se utiliza en el 90% de las hipotecas) al principio se pagan más intereses y menos capital y al final del préstamo, al contrario. Para disminuir la deuda se puede hacer una "amortización". Una amortización parcial es cuando, en paralelo a las cuotas mensuales, devuelves una parte de lo que queda por pagar. Si pagas toda la deuda de golpe, se trata de una amortización total anticipada.

Amortización por canon francés

Es el sistema de pago en cuotas constantes que incluyen capital e intereses. El porcentaje de intereses se aplica en el saldo total inicial y se reparte en cada una de las cuotas. El resto de la cuota corresponde a la parte de amortización del dinero prestado.

Arras

En el contrato de compraventa, es la suma de dinero que entrega el comprador al vendedor como garantía de que comprará la vivienda según las condiciones acordadas. Suele ser entre un 3% y un 10% del importe total de la vivienda. Las más habituales son las arras penitenciales, que permiten desligarse del cumplimiento del contrato de compraventa antes de la firma de la escritura tanto al comprador como al vendedor.

Aval

Forma de garantía que consiste en el compromiso de una persona (avalista) de responder a la obligación contraída por otra (avalado) en caso de incumplimiento en el pago.

C

Cargas

Son las deudas de una propiedad, inscritas en el Registro de la Propiedad mediante Documento Público. Una carga puede ser una hipoteca, una servidumbre de paso, un derecho de usufructo o una condición resolutoria. Se entiende que un inmueble está libre de cargas si no tiene sobre él ninguna limitación inscrita en el Registro de la Propiedad.

CIRBE

Central de Información de Riesgos del Banco de España. Es una base de datos donde constan todos los préstamos, créditos, avales y riesgos que recogen las entidades financieras.

Cuota

Es el importe que el cliente se compromete a pagar, generalmente de forma mensual, a la entidad financiera que le ha concedido el préstamo, en concepto de intereses y devolución del dinero prestado.

E

Euribor

Es el acrónimo de Europe Interbank Offered Rate. Es el valor al que las entidades bancarias de la zona euro compran y venden entre sí el dinero. Se publica de manera mensual.

F

FEIN

Ficha Europea de Información Normalizada. Es el documento que contiene toda la información de la hipoteca. La FEIN debe ser lo más completa y clara posible para que el cliente no tenga dudas sobre las condiciones de la hipoteca que va a firmar con el banco. Los datos que debe incluir la FEIN son:

- Identificación del prestamista y la comisión que percibe.
- Importe y moneda del préstamo que se concede, con información sobre las fluctuaciones que puede tener si se firma en una divisa distinta al euro.
- Duración del préstamo.
- Tipo de interés. Aportando el cuadro de amortización del préstamo.
- Importe total a reembolsar.
- Valor del inmueble.
- Porcentaje del valor concedido en préstamo.
- Periodicidad y número de pagos: si se paga mensual o trimestralmente y el número total de cuotas.
- Importe de cada cuota: cuánto se paga en cada cuota y cuándo y cómo puede cambiar este importe. Si es una hipoteca a tipo variable debe especificar cuánto tiempo es fija y con qué periodicidad cambiarán las cuotas.
- Reembolso anticipado: las condiciones y comisiones si se produce la devolución del préstamo antes de que finalice.
- Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo explicando las consecuencias que tiene para el prestatario.
- Derechos del prestatario: entre los que figura el derecho de desistimiento y el derecho de portabilidad donde se incluye la subrogación.

Al firmar la FEIN, se inicia un periodo para reflexionar de 10 días naturales, 14 en Cataluña, para consultar y resolver cualquier duda sobre las condiciones de la hipoteca. Tras este periodo se podrá firmar la hipoteca

FIAE

Es la Ficha de Advertencias Estandarizadas. Advierte de: los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable en las hipotecas con tipo de interés variable; la consecuencia de la no existencia de límites al alza en el tipo de interés (sin techo); detalle de los gastos asociados a la concesión del préstamo que deberá asumir el titular/es; la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo; la posibilidad de contratar instrumentos de cobertura del riesgo del tipo de interés.

Fianza

Anticipo de dinero que sirve como garantía del cumplimiento de una obligación.

Financiación de la vivienda

Cantidad de dinero prestado. Para la adquisición de una vivienda suele oscilar entre el 70% y el 80% del valor del inmueble que se compra.

I

IAJD Compraventa

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava las compraventas formalizadas en documento público. Se aplica sobre el importe escriturado. Su importe varía según la comunidad autónoma y el valor de la vivienda, pudiendo oscilar entre el 0,1% y el 1,5% a nivel general.

IAJD Hipoteca

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava las hipotecas formalizadas en documento público. Se aplica sobre la responsabilidad hipotecaria y varía según la comunidad autónoma, pudiendo oscilar entre el 0,50% y el 2% a nivel general.

IBI

Impuesto sobre los Bienes Inmuebles pagado por el propietario. Su cobro es anual y se aplica según el valor catastral de la vivienda.

Interés Fijo

Es el tipo de interés que se mantiene constante durante toda la vida del préstamo. La subida o bajada del Euribor no afecta a los préstamos pactados a interés fijo.

Interés Variable

Es el tipo de interés que puede variar a lo largo de la vida del préstamo según las oscilaciones del mercado. El índice de referencia más utilizado en préstamos a interés variable es el Euribor.

ITP (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales)

Impuesto aplicado a la compraventa de viviendas de segunda mano. Su importe es un porcentaje sobre el precio escriturado y varía en función de la comunidad autónoma. A las viviendas que se les aplica ITP, no se les aplica IVA.

M

Minuta notarial

Gasto producido por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de hipoteca. La cuantía depende del importe del inmueble y puede incrementarse dependiendo de la operativa notarial.

Minuta registral

Honorarios generados por la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad. Su cuantía también depende del importe de la vivienda.

N

Nota simple informativa

Documento que se solicita al Registro de la Propiedad o a

la notaría con el objetivo de comprobar las deudas de la vivienda (hipotecas, embargos, impagos, etc.).

O

Oferta vinculante

La oferta vinculante es un documento que entrega la entidad bancaria al cliente que contrata un préstamo hipotecario donde se detallan todas las características, condiciones y cláusulas de la financiación. Se trata de un documento que vela por la transparencia de la información que otorga la entidad al cliente, por lo que éste debe firmarlo en señal de acuerdo.

P

Periodicidad revisión

Es la periodicidad con la que se revisa el tipo de interés en las hipotecas a tipo variable. Puede negociarse con el banco, aunque generalmente la revisión es cada doce meses. No confundir con carencia.

Plazo

Es el periodo de tiempo que eliges para devolver el capital y los intereses. En una hipoteca se puede llegar normalmente hasta 30 años.

Préstamo hipotecario

Préstamo de dinero cuya garantía es un inmueble. Generalmente, se solicita para financiar la compra de una vivienda que es la que garantiza el pago del préstamo.

Prestatario

Es el beneficiario del préstamo. La persona que recibe el dinero prestado y que tiene la obligación de devolverlo en el plazo acordado por contrato.

R

Registro de la propiedad

Registro Público donde se inscriben y modifican los datos de los inmuebles, así como las cargas que afectan a los mismos.

Responsabilidad hipotecaria

Es la suma de todos los conceptos que quedan garantizados mediante la hipoteca: el capital, las costas judiciales, los intereses normales y los de demora, y los gastos de ejecución.

S

Subrogación

Es el proceso jurídico para cambiar una hipoteca a otra entidad financiera. También existe la subrogación entre particulares que permite quedarte con la financiación que pueda existir sobre la vivienda que compras siempre que te convenga.

T

Tasación

Valoración económica de un inmueble realizada por una empresa independiente y homologada por el Banco de España.

Tipo de interés

Es el porcentaje a pagar por disponer de una cantidad de dinero durante un tiempo determinado.

TIN / TAE:

Lo primero que se debe saber es que los conceptos de Tipo de Interés Nominal (TIN) y de Tasa Anual Equivalente

(TAE) son conceptos establecidos por el Banco de España y, por tanto, oficiales:

- **El TIN** es el porcentaje pactado con la entidad sin descontar la tasa de inflación, que se cobra por prestar el dinero, pero no tiene en cuenta otros costes adicionales como podrían ser costes por servicios o comisiones.
- **La TAE** es el porcentaje que muestra el coste real anual que tiene un préstamo. Tiene en cuenta las comisiones, los gastos a pagar, los gastos vinculados por seguros y otros productos vinculados y la frecuencia de los pagos. Se utiliza como dato comparativo para elegir la mejor opción entre varios préstamos.

U

Usufructo

Es la cesión del derecho de uso y disfrute de una propiedad a otra persona, sin ceder la titularidad de la misma.

V

VPO (Vivienda de Protección Oficial)

Son viviendas subvencionadas en parte por el Gobierno. Están destinadas tanto a la compra como al alquiler. Su característica principal es que hay que cumplir unos requisitos especiales para poder optar a ellas y beneficiarse de sus ventajas económicas.

Ejemplo representativo de las condiciones de una hipoteca CasaFácil fijo 25

Te mostramos un ejemplo representativo de las condiciones financieras para la adquisición de una vivienda con garantía hipotecaria

TAE BONIFICADA:

Si se cumplen todas las condiciones de bonificación. (i) Importe total del crédito: 150.000 €; (ii) duración máxima: 25 años; (iii) comisión de apertura 0 %; (iv) Tipo de interés: fijo; TIN bonificada: 2,90%; (v) **TAE bonificada: 4,195 %**; (vi) cuota mensual: 703,54 euros; (vii) núm. de cuotas: 300; (viii) importe total adeudado (incluye gastos): 239.720,20 euros, (ix) coste total del crédito: 89.720,20 euros; (x) intereses: 61.062 euros. Sistema de amortización francés¹.

TAE NO BONIFICADA:

Si no se cumplen las condiciones de bonificación. (i) Importe total del crédito: 150.000 €; (ii) duración máxima: 25 años; (iii) comisión de apertura: 0 %; (iv) tipo de interés: fijo; TIN: 3,90 %; (v) **TAE: 4,387 %**; (vi) cuota mensual: 783,50 euros; (vii) n.o de cuotas: 300; (viii) importe total adeudado (incluye gastos): 244.729,10 euros, (ix) coste total del crédito: 94.729,10 euros; (x) intereses: 85.050 euros. Sistema de amortización francés¹.

La TAE puede variar en función del plazo y del importe de la operación, así como por las revisiones mensuales del cumplimiento de los bonificadores.

Condiciones comunes a la TAE bonificada y a la TAE no bonificada:

a) Otras condiciones financieras comunes: Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial que no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir CaixaBank con el límite del 2 % del capital amortizado durante los 10 primeros años, y del 1,5 % del capital amortizado hasta el final de la vida del préstamo.

EJEMPLO DE CONDICIONES HIPOTECA

	TAE BONIFICADA	TAE NO BONIFICADA
Importe:	150.000,00 €	150.000,00 €
Duración:	25 años	25 años
Comisión de apertura:	0,00%	0,00%
Interés fijo TIN:	2,90 %	3,90 %
TAE:	4,195 %	4,387 %
Cuota mensual:	703,54 €	783,50 €
Nº cuotas:	300	300
Coste total del crédito	89.720,20 €	94.729,10 €
Intereses	61.062,00 €	85.050,00 €
Importe total adeudado: (incluye gastos)	239.720,20 €	244.729,10 €

b) Gastos preparatorios que satisfará CaixaBank. (i)

Impuestos: 1.215,91 euros en actos jurídicos documentados para una responsabilidad hipotecaria de 162.121,50 euros y un tipo impositivo del 0,75 %; (ii) comprobación registral: 10,91 euros; (iii) notaría: 597,00 euros; (iv) gestoría: 363,00 euros; (v) inscripción registral: 283,00 euros.

c) Gastos preparatorios que asumirá el cliente. (i)

Tasación: 254,10 € (si se formaliza la operación, CaixaBank le abonará este importe como máximo a los 45 días desde la fecha de constitución).

d) Servicios accesorios vinculados que asumirá el cliente:

el cliente deberá asumir obligatoriamente el pago de un seguro de daños, tanto si opta por contratar o no los bonificadores. CaixaBank no comercializa seguros de daños; por lo tanto, a continuación le ofrecemos la prima resultante de simular un seguro de hogar (que es lo más similar al seguro de daños que esta entidad comercializa con la diferencia de que el seguro de hogar ofrece mayor cobertura). A efectos del cálculo de la TAE no bonificada y de la TAE bonificada, se tendrá en cuenta la prima resultante de simular el seguro de hogar y, además, en el caso de la TAE bonificada, se aplicará la bonificación que corresponda por su contratación. No obstante, puede contratar libremente el seguro de daños, que es el obligatorio, con la compañía aseguradora que elija el cliente.

Seguro de hogar: 317,00 euros prima anual. Importe de la prima anual partiendo de la hipótesis de que esta no variará durante la vigencia de la operación. El importe es meramente orientativo y tiene en consideración productos de seguros de hogar comercializados por CaixaBank, S.A. (ejemplo tomando como base un préstamo hipotecario cuyo capital ascienda a 150.000 € y para un continente de entre 100.001 € y 120.000 € y con 100 m² de vivienda construidos, siendo el importe a abonar por este concepto durante toda la vigencia de la operación de 7.925 €). El importe es el resultado de una simulación efectuada sobre la base de un tramo orientativo con lo que, en función del continente y los metros cuadrados exactos de la vivienda, el valor puede variar.

Cuenta de pago: es necesario mantener contratada durante toda la vigencia del préstamo una cuenta con CaixaBank. El cliente deberá asumir el pago del precio del mantenimiento de la cuenta de pago, que asciende a 15 euros/trimestre. El cálculo de la TAE, bonificada y no boni-

ficada, tendrá en cuenta este coste de mantenimiento.

Condiciones de bonificación: se trata de puntos porcentuales que se restarán del TIN, si se contratan los siguientes productos. (i) Domiciliación de nómina o pensiones > 600 € + domiciliación 3 recibos + compras con tarjetas*** comercializadas se trata de puntos porcentuales que se restarán del TIN, si se contratan los siguientes productos. (i) Domiciliación de nómina o pensiones > 600 € + domiciliación 3 recibos + compras con tarjetas*** comercializadas por CaixaBank, S.A., cuyo titular sea la parte deudora y cuyas liquidaciones estén domiciliadas en un depósito a la vista abierto en CaixaBank, S.A. por el titular de las mismas con las que se haya realizado al menos tres compras durante los últimos tres meses: 0,25 pts; (ii) contratación de un seguro de hogar 0,25 pts; (iii) contratación de un seguro de vida*: 0,25 pts; (iv) financiación o suscripción de la contratación de un servicio "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT"*** o suscripción del "SERVICIO PROTECCIÓN SENIOR"****: 0,25 pts. Los servicios indicados siempre deberán ser comercializados por CaixaBank, S.A o por Wivai Selectplace, S.A.U. Se comprobará mensualmente el cumplimiento de los requisitos indicados para aplicar las condiciones de bonificación, pudiendo ajustarse al alza o a la baja el tipo de interés según la comprobación que efectúa CaixaBank con esta periodicidad del cumplimiento de los bonificadores. La contratación de la anterior relación de productos es opcional. Cada uno de ellos puede contratarse de forma independiente no existiendo ninguna diferencia entre la oferta combinada y la oferta de productos por separado (el precio de los productos y servicios con las características indicadas no varía por el hecho de contratarse de forma combinada o por separado).

* Seguro de vida (simulación sobre un seguro de vida y amortización) de 226,58 euros de prima anual (bajo la premisa de que la prima no variará durante la vigencia de la operación ni se actualizará en función del capital amortizado ni del transcurso de los años de los contratantes). La prima está calculada sobre la base de la contratación de un seguro de vida por el 50 % del capital, teniendo el asegurado 30 años de edad. El coste de este servicio lo asumirá el cliente en caso de contratarlo.

** Suscripción o financiación del servicio "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT", comercializado por Wivai Selectplace,

S.A.U. y/o financiado por CaixaBank, entendiéndose por financiación la realizada mediante un préstamo de **TAE del 0%** y TIN del 0% (36 cuotas mensuales de 52,03 euros cada una, sin intereses, por la financiación de la adquisición, instalación y mantenimiento de la alarma). Importe total adeudado y PVP: 1.873,08 € / precio total a plazos. Importe total del crédito 1.873,08 €. Coste total del crédito para el consumidor es de 0 €.

Para el resto del período de duración de la operación hipotecaria, deberá mantenerse contratado el servicio de mantenimiento de la alarma con un coste de 39,93 euros al mes. Suscripción del "Servicio Protección Senior Duo", comercializado por Wivai Selectplace, S.A.U. PVP: 1.224,00 €. Para el resto del período de duración de la operación hipotecaria deberá mantenerse contratado el servicio de mantenimiento con un coste de 34,00 euros al mes. A efectos del cálculo de la TAE se tendrá en cuenta el coste del servicio Securitas Direct por ser más elevado que el coste del servicio Protección Senior Duo. Sistema de amortización francés¹.

*** Coste de mantenimiento de la tarjeta (simulación sobre la Tarjeta Visa Electron de débito) comercializada por CaixaBank: 36 euros/año. El cálculo de la TAE bonificada tendrá en cuenta este coste de mantenimiento. El coste de este servicio lo asumirá el cliente en caso de contratarlo.

Advertencias:

(i) el incumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo puede acarrear graves consecuencias para el deudor hipotecario, para su avalista o para el propietario de la vivienda hipotecada, como la pérdida de su vivienda y de otros bienes; (ii) CaixaBank se reserva el derecho a denegar la concesión de la operación o a aprobarla en las condiciones que crea convenientes, previo análisis de la solvencia del solicitante y en función de los criterios de riesgo de la entidad; (iii) la TAE, de acuerdo con la ley, comprende las condiciones financieras del ejemplo, los gastos y servicios accesorios bajo el supuesto de que la prima del seguro no variará durante la vigencia del contrato.

¹ Sistema de amortización francés: pago de una cuota constante compuesta por una parte de amortización de capital y otra de los intereses. La parte de intereses comprendida en cada cuota resulta de aplicar el tipo de interés

efectivo al capital pendiente de amortización al inicio de cada período mensual. La diferencia hasta la cuota es la parte de amortización del capital.

Cada mes hay que pagar obligatoriamente intereses por el capital que queda por devolver. Al principio de la vida del préstamo tenemos mucho capital por devolver; por eso, la parte de la cuota es más alta en la parte de los intereses que en la de amortización de capital. Como queremos que la cuota sea constante, se reduce la parte de intereses y aumenta la parte de capital a medida que avanza el tiempo.

La cuota es constante y se mantiene mientras no se modifique el tipo de interés. Por ejemplo, si tuviéramos un préstamo de 100.000 euros a 20 años y a un tipo de interés del 3,75 %, las cuotas mensuales serían de 592,89 euros. El primer pago correspondería a 312,50 euros de intereses y únicamente a 280,39 euros de devolución del capital prestado. En cambio, 20 años más tarde, el último pago sería de 1,85 euros de interés y de 591,04 euros de capital.

Fórmula aritmética (canon francés)

$$ak = Ck * [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

Siendo "ak" la cuota mixta de amortización e intereses; "Ck", el capital pendiente de amortización al inicio del período; "r", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno; "m", el número de períodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año; y "n", el número de períodos de liquidación (de pago de amortización de capital e intereses) pendientes.



NRI: 3693-2021/09681

