

¿Qué es un préstamo hipotecario?

El préstamo hipotecario que le concede su entidad es el que le permite hacer suya la vivienda deseada. Ése es su fin específico: facilitar el acceso a la vivienda.

Su principal característica, y de ahí el nombre de hipote-

cario, es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía del pago del préstamo. Pero, precisamente este hecho es lo que hace posible que los préstamos hipotecarios tengan ti-

pos de interés más baratos que otras modalidades de préstamos con menor garantía. La importancia de la inversión también hace que el plazo sea más largo para la mayor facilidad de pago.

Cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa

Importe	Ingresos	Plazo de amortización
<p>Para conocer exactamente el importe del préstamo que usted podrá conseguir debe tener en cuenta dos aspectos. En primer lugar, el valor de tasación de la vivienda.</p> <p>A través de una sociedad de tasación autorizada usted sabrá cuál es la valoración del inmueble y si la cantidad que le pide el comprador se ajusta a los valores del mercado. La tasación de la vivienda es, por tanto, otra forma de aumentar tanto su seguridad como la de la entidad financiera que, si usted lo desea, personalmente puede encargar a una sociedad que lleve a cabo la operación.</p>	<p>Las entidades suelen recomendar que la cuota que deberá pagar al mes en concepto del préstamo hipotecario no supere determinado porcentaje -en torno al 30%- de sus ingresos mensuales. Para usted resulta más seguro: se evita correr riesgos de impago en el momento en el que surja algún gasto excepcional en su presupuesto.</p> <p>¿Ya sabe cuál es el valor tasado? Bien pues, siempre que sus ingresos lo permitan, usted podrá obtener entre el 70% y el 80% de ese importe. Quizá pueda incluso llegar a más si aporta garantías adicionales. Hable con su entidad.</p>	<p>El es el tiempo que se establece en el préstamo para su total devolución. Por la envergadura de la operación, los préstamos hipotecarios tienen un plazo dilatado, desde cinco a quince, veinte o más años.</p> <p>Lo importante es que usted ajuste bien tanto el importe del crédito como el plazo para poder pagarlo con más comodidad. Busque el punto justo: alargar el plazo más de lo necesario supone pagar intereses más años y estrecharlo en exceso puede llegar a implicar una carga demasiado pesada.</p> <p>Como veremos con un ejemplo concreto más adelante, el nivel de los tipos de interés también permite hacer combinaciones más o menos ventajosas con el plazo.</p>

Llegó la hora de firmar las escrituras de compraventa y del préstamo hipotecario.

1.-En general:

- Uno- Fotocopia del NIF/CIF del solicitante o solicitantes
- Dos- Copia de la escritura del bien inmueble a hipotecar
- Tres- Verificación o certificación registral

2.-Trabajador por cuenta ajena:

- Uno- Últimas nóminas
- Dos- Última Declaración de la Renta
- Tres- Otros justificantes de ingresos, si los hay

3.-Trabajador por cuenta propia:

- Uno- Última Declaración de la Renta
- Dos- Pagos fraccionados de renta del año en curso
- Tres- Última declaración anual del IVA

$$cuota = \frac{capital \cdot tasa}{100 \cdot \left(1 - \left(1 + \frac{tasa}{100} \right)^{-plazo} \right)}$$