

Cajasur,

Tu hipoteca en 5 pasos

Guía Práctica

Cajasur te presenta la guía práctica: "Tu hipoteca en 5 pasos" para que te resulte más claro todo el proceso de solicitar y tramitar un préstamo hipotecario.

Dispondrás de un **profesional con amplia experiencia** en materia hipotecaria que te acompañará durante todo el proceso. Pero antes de empezar, permítenos **2 sugerencias** antes de firmar el contrato de compraventa o arras.

Sugerencias

Consulta el importe

Si tienes que firmar un contrato de compraventa, arras o reserva, consulta antes con tu banco el importe que puedes necesitar.

Normalmente se concede hasta el 80% del valor de tasación o de compra (el menor de ellos) y la cuota del préstamo solicitado más las cuotas de otros préstamos que puedas tener, no deberían superar el 40% de tus ingresos netos.

Calcula los plazos

Calcula el tiempo que se puede tardar en instrumentar la hipoteca, para que puedas cumplir con lo que hayas asumido en el contrato de compraventa o reserva: fecha, penalizaciones, arras... Antes de firmar nada, consúltalo con nosotros o con tu banco.

Normalmente para formalizar la hipoteca hay que reservarse un mínimo de mes y medio, por prudencia. Súmale antes, que investigas, negocias y te lo piensas...

Resumen solicitud hipoteca

1. Solicitud

Entrega de documentación e inicio del proceso

2 días estimados

2. Estudio, concesión y tasación

Oferta y aprobación. Solicitud tasación

14 días estimados

3. Instrumentación

Confección de expediente y preparación documentación

7 días estimados

4. Notaría - Acta

Firma del Acta de Conformidad

10 días estimados

5. Notaría - Firma

Fin del proceso Préstamo hipotecario

1 día estimado

Paso 1

 **Solicitud**

En esta primera etapa aportas información personal, así como datos de la vivienda que deseas adquirir. Con esa información, en una semana aproximadamente, el gestor preparará una oferta específica para ti.

Documentación necesaria**Documentación persona:**

- Fotocopia del DNI original o NIF
- Fotocopia de las 2 (o 3) últimas nóminas
- Extractos bancarios de los 6 meses anteriores (en caso de no cliente de Cajasur)
- Última declaración de la renta, contrato de trabajo y vida laboral (en caso de trabajador por cuenta ajena)
- Alta en el IAE, 3 últimos recibos seguros sociales y vida laboral, liquidaciones trimestrales de iva y resumen anual de liquidaciones (en caso de trabajador por cuenta propia)
- Contrato y recibos de pago de alquiler (en caso de vivir actualmente en alquiler)

Información de la vivienda:

- Nota simple del registro de la vivienda en venta
- Contrato de Reserva/Arras si lo tuvieras

Documentación a firmar

- Solicitud de operación de riesgo
- Declaración de bienes
- Autorización de consulta a la CIRBE (Central de Riesgos Banco de España)

Notas

Paso 2

Estudio, concesión y tasación

En este segundo paso, tu gestor te presentará la oferta del crédito hipotecario (oferta no vinculante y sujeta a la tasación final). Puedes tomarte tu tiempo para comparar con otras ofertas o si te encaja, podrás aceptarla ese mismo día.

En tal caso, se solicitará la tasación que tardará aproximadamente una semana. Si la tasación está dentro de los límites previstos, el gestor procederá a preparar el expediente completo.

Documentación a firmar

- Solicitud para tasación del inmueble

Notas

Paso 3

 **Instrumentación**

El gestor te entregará y te explicará (a ti y los avalistas si los hubiera) toda la documentación contractual de la operación. Si estás de acuerdo, se te pedirá firmarla y se remitirá al notario de tu elección para seguir con los tramites legales.

Documentación a recibir antes de la firma de la escritura

- FIPRE (Ficha de Información Precontractual)
- DIPREC (documento de información precontractual complementaria)
- Instrucciones de liquidación y de provisión de fondos

Documentación a recibir mínimo 10 días antes de la firma de la escritura

- FIAE (Ficha de advertencias estandarizada)
- FEIN (Ficha europea de información normalizada)
- Tabla de cuotas
- Fluctuación del Euribor 20 años (en caso de hipotecas variables)
- Proyecto de contrato
- Minuta reducida
- Desglose de gastos
- Seguro de daños
- Asesoramiento Notarial
- Evaluación de la solvencia
- Índice de esta documentación
- DIPERC (Documento de información personalizada complementaria)

Notas

Paso 4

 **Notaría - Acta**

En este segundo paso, tu gestor te presentará la oferta del crédito hipotecario (oferta no vinculante y sujeta a la tasación final). Puedes tomarte tu tiempo para comparar con otras ofertas o si te encaja, podrás aceptarla ese mismo día.

En tal caso, se solicitará la tasación que tardará aproximadamente una semana. Si la tasación está dentro de los límites previstos, el gestor procederá a preparar el expediente completo.

Documentación a firmar

- Acta de conformidad

Notas

Paso 5

 **Notaría - Firma**

El notario prepara la escritura en base a la información precontractual, proyecto de contrato y minuta reducida y obtiene información registral vía fax. Normalmente se procede a firmar el contrato de préstamo hipotecario y de compraventa al mismo tiempo.

En esta última cita, además del notario y tú mismo/a como receptor/a del préstamo, te acompañarán la persona apoderada de tu banco y los avalistas si los hubiera.

Documentación que el vendedor deberá aportar

- Escrituras originales de inmueble
- Certificado justificativo de estar al corriente de la comunidad de propietarios
- En caso de cargas hipotecarias, justificante de las cargas pendientes
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Certificado energético

Documentación a firmar

- Escritura de compra-venta
- Escritura de préstamo hipotecario

Notas

**Si estás pensando en comprar
una casa, en Cajasur
podemos ayudarte.**

Nuestros **gestores especialistas** en hipotecas están a tu disposición para ayudarte en todo el proceso.

Para más información accede a www.cajasur.es