

¿Qué es una Hipoteca?



Com pro miso

Contratar un préstamo hipotecario es una de las operaciones económicas más importantes de nuestra vida. Por eso ambas partes, tanto la Entidad Financiera como el cliente, tienen que **asumir sus responsabilidades** en el momento de llegar a un acuerdo.

Trans pa ren cia

Todos los implicados tienen una **información completa, precisa y veraz** acerca del préstamo y los productos contratados. Así, el cliente puede tomar una decisión informada sobre la hipoteca que mejor responde a sus necesidades.

Flexi bilidad

En Unión de Créditos Inmobiliarios, UCI,
estudiamos cada operación para ofrecer a cada
cliente una hipoteca que responda a sus
circunstancias particulares.

Expe riencia

Una hipoteca se contrata con una Entidad de probada solvencia. Una Entidad que cuente con un equipo de profesionales que permanezcan al lado del cliente durante todo el proceso para orientarle y resolver sus dudas. Que pueda aportar servicio de valor añadido, más allá de la financiación.
Así es UCI.












El préstamo hipotecario. Un compromiso de dos.

Pocas decisiones hay tan importantes como contratar un préstamo hipotecario.

Su duración y cuantía económica exigen que las dos partes que participan en el acuerdo adquieran compromisos y asuman una serie de responsabilidades.

Supone una implicación total entre cliente y Entidad.

El cliente se compromete a:

-  **Hacer un balance realista** y prudente de sus ingresos y gastos, para poder hacer frente a la cuota sin problemas y sin que suponga un sobreesfuerzo para su economía.
-  **Asumir el compromiso del pago** de la hipoteca durante todo el plazo de su duración.
-  **Estar informado** en todo momento. El cliente debe conocer los términos y condiciones pactadas con la Entidad.
-  **Ser honesto** Informar de forma veraz y completa a la Entidad de sus circunstancias económicas y personales.
-  **Pagar puntualmente** las cuotas del préstamo, así como las comisiones bancarias que se hayan acordado.
-  **Conservar una copia de la escritura** y la documentación de los pagos que se han efectuado.
-  **Mantener el inmueble** hipotecado **en buen estado** de conservación.
-  **Tener contratado un seguro** de daños de la vivienda hipotecada.
-  **Comunicar cualquier cambio** en las circunstancias personales y, sobre todo financieras, como cambios de domicilio, estado civil, régimen económico del matrimonio, etc.

La Entidad se compromete a:

- /// **Analizar** de manera **rigurosa y prudente** el préstamo solicitado por el cliente, mediante el estudio de toda la información y documentación aportada, teniendo en cuenta su capacidad de pago estimada durante el plazo de la operación, así como el resto de sus circunstancias.
- /// **Ofertar** el producto que **mejor se adapte a las necesidades** manifestadas por el cliente y establecer cuotas periódicas asumibles, de acuerdo con los ingresos y gastos declarados en la solicitud.
- /// **Facilitar** a los clientes una **información** completa del préstamo hipotecario, sus características y funcionamiento, tanto en la fase previa de estudio, como a lo largo de toda la operación. Los documentos que la Entidad Financiera deberá entregar al cliente son:

Ficha de Información Personalizada (FIPER).

Oferta vinculante.

Cualquier otra información adicional relativa a las condiciones del préstamo.

- /// **Disponer** de un **equipo de profesionales** que de el mejor servicio a cada cliente, informándole en todo momento y orientándole sobre sus necesidades actuales y futuras.



¿Qué es una hipoteca?

Un préstamo hipotecario es un **producto financiero** ofrecido habitualmente por Entidades Financieras, que permite al cliente recibir una determinada cantidad de dinero destinada a la **adquisición de un inmueble** y que cuenta como **garantías:** el inmueble y la garantía personal del cliente en el cumplimiento de sus obligaciones. Todo ello a cambio del compromiso de devolver, a través de cuotas periódicas, el préstamo concedido junto con los intereses generados.

Para asegurarse la devolución del préstamo, además de la garantía personal, la Entidad acepta como garantía especial el inmueble propiedad del cliente, constituyendo una hipoteca sobre el mismo. Por este motivo se le denomina préstamo hipotecario.



Cuando la persona que ha recibido el préstamo para la compra de su vivienda no paga la deuda, la Entidad, en última instancia, procederá a **“ejecutar la hipoteca”**, es decir, pedir la subasta de la vivienda a través de un procedimiento judicial. Si el precio obtenido en la subasta no alcanza para cancelar totalmente la deuda, el cliente sigue respondiendo de la cantidad que no cubra con su garantía personal, es decir, con sus **bienes presentes y futuros**.

Diferencia entre **préstamo** y **crédito** hipotecario

Cuando un cliente firma un **crédito**, hipotecario o no, con una Entidad Financiera, puede disponer del dinero a medida que vaya necesítándolo. Con este tipo de financiación es necesaria una cuenta corriente donde la Entidad irá ingresando las cantidades precisas hasta completar el límite de crédito pactado.

En el caso del **préstamo** hipotecario se recibe la cantidad máxima acordada de una sola vez y el cliente tendrá que devolver el importe concedido a través de cuotas periódicas, durante la duración del préstamo.



¿Qué Entidades pueden conceder una hipoteca?

Aunque un préstamo hipotecario puede ser concedido por cualquier persona física o jurídica, lo habitual es que sean las Entidades Financieras quienes lo concedan. Normalmente **Bancos o Establecimientos Financieros de Crédito**. Estas Entidades están sujetas a la supervisión del Banco de España, tanto para el control como para el desarrollo de su actividad y la protección de los derechos de sus clientes.

Estas Entidades ofrecen un amplio catálogo de productos para la adquisición de la vivienda y tienen una garantía total para el consumidor.

Entre ellas, **UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C.**, es un Establecimiento Financiero de Crédito inscrita en el Registro del Banco de España y sujeta a su regulación.



Tipo de préstamos

Tipo

en función del tipo de interés

El tipo de interés es el **precio que cobra la Entidad Financiera por prestar el dinero** al cliente. Se expresa como un porcentaje sobre el capital prestado y va referido a un período de tiempo concreto, normalmente anual.

Hipoteca a interés fijo

El tipo de interés se mantiene **constante durante toda la vida del préstamo**. Por lo tanto, la cuota a pagar siempre será la misma hasta amortizar la cantidad total, o capital de la hipoteca.

Hipoteca a interés variable

Los préstamos firmados con este tipo de interés, se actualizan y revisan periódicamente de acuerdo a unos valores conocidos como **índices de referencia**.

Para garantizar la transparencia de las operaciones a los clientes, las entidades de crédito utilizan habitualmente los índices oficiales del mercado hipotecario que establece y publica el Banco de España. El más utilizado es el **Euribor**, y se puede consultar en Internet, en prensa y en la página web del Banco de España.

Hipoteca a interés mixto

Combina un tipo fijo durante los primeros años de la hipoteca y el resto del tiempo, hasta la cancelación del préstamo hipotecario, se aplica un **interés variable**.

Con tratar



la hipo teca

Antes de decidirse por la oferta de una Entidad Financiera determinada, es recomendable que el cliente analice el **coste total** de cada una de ellas (intereses, comisiones de la Entidad y gastos).

Una vez tomada una decisión, para contratar el préstamo hipotecario el cliente tiene que firmar un documento donde se compromete a cumplir sus obligaciones hasta la devolución total del dinero prestado.

Para contratar una hipoteca hay que tener en cuenta los siguientes factores:



Importe máximo:

La cuantía máxima de una hipoteca depende de varios factores:

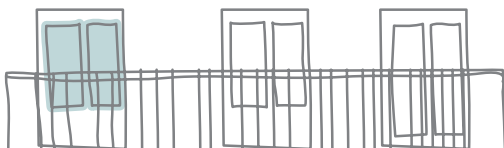
El valor de la vivienda

En general, las Entidades Financieras prestan **hasta el 80% del valor de tasación** de la vivienda adquirida o tomada como garantía. La valoración debe ser realizada por una sociedad de tasación independiente y registrada como tal en el Banco de España.

Los ingresos

La cuota mensual del préstamo **no debe superar el 35% o 40% de los ingresos** netos justificables del solicitante. Es recomendable ser prudente y pedir una cantidad inferior a la que le permite su capacidad máxima de endeudamiento, sobre todo si opta por una hipoteca con un tipo de interés variable.

Muchas Entidades Financieras disponen de **simuladores** en sus páginas web con los que calcular fácil y rápidamente la cuota, en función del importe, el plazo y el tipo de interés.



Otros factores

Hay otros factores que determinan el importe máximo del préstamo hipotecario, como la **política de riesgos de la Entidad**, si se trata de una **vivienda habitual**, o **segunda residencia**.

La Entidad que estudia la solicitud del préstamo tiene la obligación de **evaluar la situación financiera**, de empleo, de ingresos y la situación patrimonial del cliente, para lo cual consultará su historial crediticio. Para ello, puede acudir a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), así como a los ficheros de solvencia patrimonial y crédito, en los términos y con los requisitos y garantías previstos en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

La cuota:

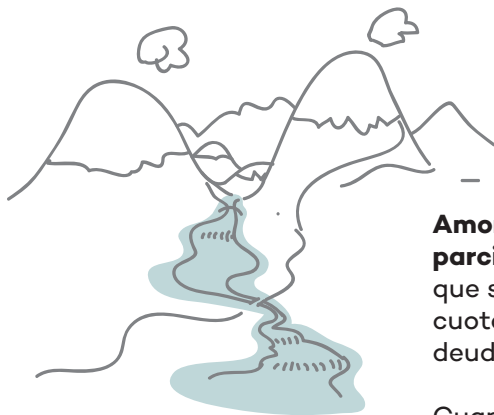
Es la **cantidad que paga el cliente periódicamente** y que, en el plazo previsto, cubrirá el capital inicial más los intereses. Salvo que se haya pactado otra cosa, cada cuota tiene una parte de capital, que se denomina amortización de capital, y una parte de intereses. Lo normal es que las cuotas sean **mensuales**, pero también pueden ser bimestrales, trimestrales, semestrales o anuales.

Cuando la Entidad Financiera permite no pagar alguna cuota, normalmente al principio del préstamo hipotecario, se denomina **carencia total**. En el caso de pagar solo los intereses y no pagar la amortización, se llama **carencia parcial** o de amortización.



La amortización:

Es el **pago del capital pendiente** que se hace en cada cuota. En los préstamos con sistema de amortización francés, el que se utiliza en la gran mayoría de las hipotecas, al principio se pagan más intereses y menos capital, siendo al contrario al final del préstamo.



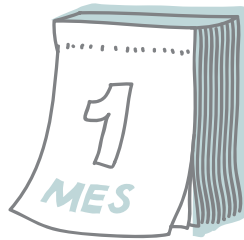
Amortización o reembolso parcial anticipado es el dinero que se entrega fuera de las cuotas normales para reducir la deuda.

Cuando se cancela toda la deuda de una vez es una **cancelación o amortización total anticipada**.

El plazo:

Es el período de tiempo contratado para devolver el capital y los intereses.

Debido a su importe, los préstamos hipotecarios se contratan normalmente a un largo plazo, con el fin de que la cuantía de las cuotas sea asumible para el deudor.



Comisiones:

Las comisiones bancarias **son las cantidades que las Entidades Financieras cobran por la prestación de sus servicios.** Por ejemplo, abrir el préstamo, modificar el contenido de los contratos, cancelar anticipadamente la operación, etc.

Las comisiones se fijarán libremente entre las Entidades Financieras y sus clientes, si bien solo podrán percibirse comisiones, o repercutirse gastos, por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente, y siempre que efectivamente respondan a servicios prestados o a gastos producidos.

Comisión de apertura:

Suele ser un **porcentaje sobre el importe concedido**. Remunera a la Entidad Financiera por los trámites que debe realizar correspondientes a la formalización y puesta a disposición del cliente de los fondos prestados.

Puede haber otras comisiones, que la Entidad deberá comunicar al cliente y que éste deberá aceptar expresamente.

Las más frecuentes son:

- Compensación por desistimiento.
- Compensación por riesgo de tipo de interés.
- Comisión por subrogación.
- Comisión por modificación de condiciones contractuales o garantías.



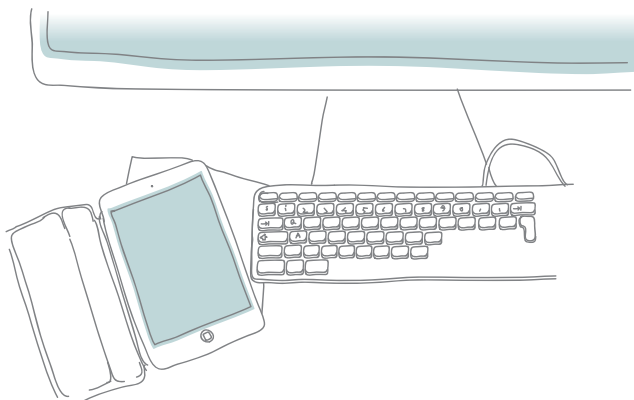
La elección de la Entidad y del préstamo hipotecario:

Existen diversas fuentes de información para el cliente a la hora de elegir un préstamo hipotecario.

Si la compra se realiza a través de un **Agente Inmobiliario**, éste puede informar al cliente sobre las distintas ofertas de financiación hipotecaria de las Entidades y orientarle, de forma general, sobre el tipo de préstamo que se adapta a su situación y necesidades.

El cliente también podrá informarse a través de la publicidad que realizan las Entidades en los medios de comunicación y en sus páginas web.

Además, el Banco de España elabora una **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario** que estará siempre a disposición del cliente de forma gratuita en las oficinas de las Entidades Financieras, en sus páginas web y en la propia página del Banco de España: **www.bde.es**



Para **comparar las ofertas de las distintas Entidades Financieras** el cliente puede ampliar información solicitándoles la **Ficha de Información Precontractual (FIPRE)**. En ella se especifica, con carácter orientativo, las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios que ofrece la Entidad y los gastos que corren a cargo del cliente (tasación, gestoría...) aunque el préstamo no llegue a firmarse. Si el cliente solicita la ficha, las Entidades tienen la obligación de entregársela de forma gratuita.

La Ficha de Información Personalizada (FIPER)

Proporcionará al cliente la información personalizada que resulte necesaria para dar respuesta a su solicitud de préstamo, de forma que le permita comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada antes de suscribir su contrato. Se entregará a todos los clientes de forma gratuita con la debida antelación.



Cuestionario previo del cliente hipotecario

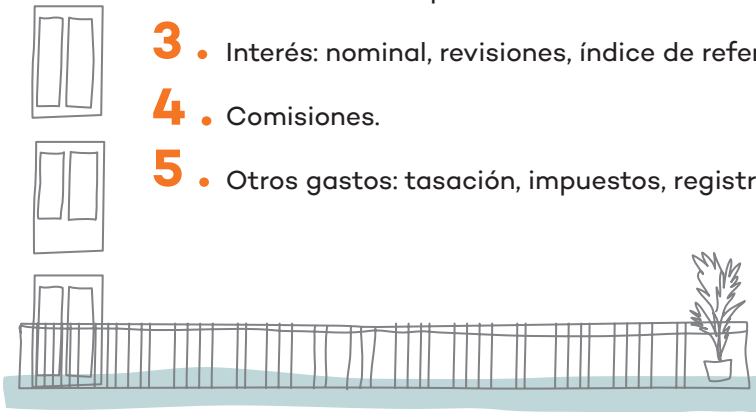
El objetivo de este documento exclusivo de UCI es que la Entidad conozca las **características del cliente**, con la finalidad de proporcionarle el nivel de protección adecuado y asegurarse de que comprende el alcance y las condiciones del préstamo hipotecario y que, por tanto, conoce y asume los riesgos de la operación.



Oferta vinculante

Una vez que el cliente decide con qué Entidad Financiera quiere contratar el préstamo hipotecario, ésta estudia su capacidad de pago, procede a la tasación de la vivienda, si el cliente no la aportara, y comprueba la situación registral del inmueble que se va a hipotecar. Si la solicitud resulta aceptada, la Entidad deberá entregar de forma obligatoria una oferta vinculante, que es un **documento que desarrolla las principales condiciones financieras del préstamo y que tiene una vigencia de catorce días desde la fecha de su emisión. La oferta vinculante recoge:**

- 1** . Importe y forma de entrega del préstamo.
- 2** . Amortización: número de cuotas, periodicidad, importe y fecha de pago, condiciones de las amortizaciones parciales.
- 3** . Interés: nominal, revisiones, índice de referencia.
- 4** . Comisiones.
- 5** . Otros gastos: tasación, impuestos, registro, etc.





La información adicional **sobre instrumentos de cobertura de tipo de interés o cláusulas de suelo y techo**, si existieran, se recogerá en un documento anexo.

Con la oferta vinculante se evitan confusiones derivadas de acuerdos o negociaciones verbales.

En caso de que el cliente finalmente no acepte la oferta, debe tener en cuenta que algunas Entidades cobran una comisión de estudio, que ha de estar recogida en sus folletos de tarifas.

En caso de que se acepte la oferta, se acordará una fecha de firma. Al menos 3 días antes de esa fecha, **el cliente tiene derecho a examinar la escritura pública del préstamo hipotecario en el despacho del notario.**

Esta revisión es muy recomendable para poder rectificar a tiempo cualquier diferencia en las condiciones pactadas.

Si no coincidiesen las condiciones financieras de la oferta vinculante y las del contrato de préstamo hipotecario, el notario tiene la **obligación de advertir al cliente**, y este puede desistir de llevar a cabo la operación si la Entidad no rectifica el contenido del contrato.

Si está de acuerdo con el contenido de la escritura, el siguiente paso es ir a firmar al notario.

Normalmente este trámite se suele hacer **al mismo tiempo que la escritura de compraventa**. Primero firman el vendedor de la vivienda y el comprador, se entrega el dinero y el vendedor lo recibe. Después, el comprador pasa a ser prestatario al firmar el préstamo hipotecario con la Entidad Financiera.

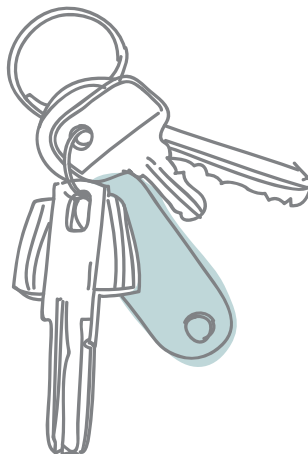
La escritura del préstamo hipotecario:

Es el **contrato en el que se reflejan los derechos y las obligaciones de la Entidad Financiera** (prestamista) y **del cliente** (prestatario) y el notario da fe de los mismos.

Esta escritura, una vez firmada, normalmente de forma simultánea con la compraventa, se inscribe en el **Registro de la Propiedad**.

El cliente recibirá una copia de la escritura de préstamo, junto con las liquidaciones de los impuestos correspondientes.

Estas gestiones las realiza normalmente una gestoría.



Los gastos y comisiones

La firma de un préstamo hipotecario conlleva una serie de **gastos adicionales**, para lo cual la Entidad Financiera le puede pedir una **provisión de fondos**.

Dentro de estos gastos se incluyen, normalmente, la tasación, la gestoría, la liquidación de impuestos y los honorarios de la notaría y del Registro de la Propiedad.

Habitualmente la Entidad encargará estos servicios a profesionales o empresas de su confianza. En la FIPRE y la FIPER deberán figurar los servicios que corren a cargo del cliente, indicando los conceptos y una estimación de su importe.

Notario:

Los gastos de notario son los **honorarios que percibe el notario por su intervención en la preparación y firma de las escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario** (o cualquier otro documento). Los honorarios notariales se devengan de acuerdo con los Aranceles uniformes aprobados por Decreto del Gobierno. El cliente tiene derecho a elegir su notario.

Registro:

Los gastos de registro son los **honorarios que percibe el Registro de la Propiedad por inscribir la compraventa y la hipoteca** (o cualquier otro documento) en el Registro de la Propiedad.

Los honorarios registrales se devengan también de acuerdo con los Aranceles aprobados por Decreto del Gobierno.



Gestor:

El gestor administrativo realiza los **trámites necesarios en los plazos legales para efectuar las liquidaciones de gastos e impuestos de la hipoteca** (normalmente también de la compra que se produce en el mismo instante) y **asegurarse de la inscripción registral de la misma**. También se ocupa de las cargas previas si las hubiera.

Al ser profesionales libres, su tarifa no está regulada y puede variar de unas zonas a otras. Sus honorarios llevan IVA (IGIC en Canarias).

La práctica habitual es que el cliente realice una provisión de fondos al gestor, que después éste liquida con los justificantes oportunos.

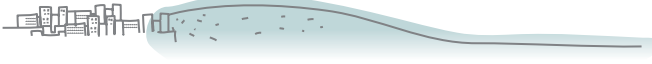


Tasación:

La tasación tiene como finalidad **determinar el valor del inmueble objeto de la hipoteca**. Esta valoración es **obligatoria** y debe realizarla una entidad tasadora inscrita y registrada en el Banco de España.

Es un gasto previo a la firma de la escritura, puesto que es necesaria para el estudio de la solicitud. La cuantía de este gasto depende de cada sociedad de tasación y habitualmente lo abona el prestatario a la Entidad Financiera, que a su vez lo hace llegar a la sociedad de tasación.

El cliente tiene derecho a recibir de la Entidad una copia del informe de tasación, o el original si la operación no sigue adelante. También tiene derecho a conocer la identidad de la empresa o los profesionales que realizan la tasación, al igual que el precio de la misma. Así como tasar por su cuenta la vivienda.



Los seguros

Como hemos visto anteriormente, el préstamo hipotecario se formaliza normalmente a largo plazo, por lo que es conveniente asegurar el valor de la garantía objeto del mismo.

Es obligatorio que el propietario contrate un **seguro de daños que cubra como mínimo el caso de incendio**.

También son recomendables otras modalidades de seguros que garantizan la devolución del mismo frente a imprevistos, como son el seguro de hogar, el seguro de vida o invalidez y el seguro de protección de pagos. Estos últimos con el fin de cubrir las contingencias descritas.

IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados):

Es un impuesto **que se paga siempre que se suscribe un documento notarial** inscribible en el Registro y con cuantía económica, como la hipoteca.

El tipo de gravamen aplicable será el que determine cada comunidad autónoma. A falta de regulación específica se aplicará el 0,5% de la responsabilidad hipotecaria.

Sus datos personales están protegidos





Para el estudio del préstamo por parte de la Entidad, así como para su posterior formalización, es necesario que el cliente comunique una serie de datos personales.

El tratamiento de estos datos está regulado por la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos Personales y por el Reglamento que la desarrolla regulado en el Real Decreto 1720/2007.

La Entidad deberá informar al cliente de la finalidad para la que sus datos son recabados y obtener su consentimiento expreso para el tratamiento de los mismos.

Asimismo, la Entidad deberá informar al cliente de sus derechos en relación a los datos facilitados, así como de la dirección de la Entidad a la que dirigirse para ejercitar dichos derechos.

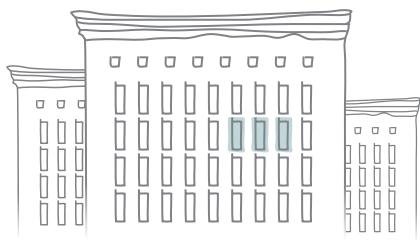
Los derechos del cliente en relación a los datos facilitados a la Entidad son:

-  Derecho de acceso a todos sus datos personales contenidos en los ficheros de la Entidad.
-  Derecho a solicitar la rectificación.
-  Derecho a cancelación de los datos.
-  Derecho de oposición al tratamiento de los datos.



Mejore su cultura financiera

El Plan de Educación Financiera impulsado por la CNMV y el Banco de España tiene por objetivo contribuir a la mejora de la cultura financiera de los ciudadanos.



En UCI

queremos proporcionarle una serie de enlaces que pueden ayudarle a la hora de solicitar un préstamo hipotecario:

www.bde.es/clientebanca

Portal del Cliente Bancario

Destinado a garantizar la correcta información de los usuarios de servicios financieros.

www.finanzasparatodos.es

Finanzas para todos

Tiene como objetivo mejorar la cultura financiera de los ciudadanos. dotándoles de conocimientos y herramientas para sus finanzas de forma responsable e informada (calculadora de hipotecas, chequeo de la salud financiera, presupuesto, etc.)

Servicio al cliente



En una compañía como UCI lo más importante es la satisfacción de sus clientes. Por eso, periódicamente les preguntamos cuál es su nivel de satisfacción con los productos y servicios de UCI.

Estos son los últimos resultados hasta la fecha: (*)

- El **99%** **están satisfechos con su hipoteca** y un 97% recomendaría UCI a un familiar o amigo.
- El **99%** de los encuestados **están satisfechos con la facilidad de los trámites** y gestiones de su hipoteca.
- El **99%** de los clientes **están satisfechos con las características y condiciones** de su hipoteca.
- El **99,5%** de los clientes **están satisfechos con el servicio recibido**.
- El **99,5%** de los clientes manifiestan **haber recibido la información adecuada**.
- El **99,5%** de los clientes **están satisfechos con el comercial de UCI** que les informó.
- El **99%** opinan que **el tiempo** transcurrido desde la solicitud hasta la firma **ha sido muy razonable**.

(*) Encuesta realizada por Qualimetric a clientes que han firmado su hipoteca con UCI entre el 1 de enero y el 30 de noviembre de 2017.

Garantía UCI

- **UCI** es una Entidad Financiera especializada en la **concesión de préstamos hipotecarios**.
- Está sujeta a la supervisión del Banco de España
- La principal actividad de UCI es la financiación hipotecaria a través de los profesionales del sector, es decir, los profesionales inmobiliarios.
- **Operamos en España desde 1988** y estamos, además, en Portugal, Grecia y Brasil.

Para cualquier tema relacionado con su préstamo hipotecario puede contactar con:

LÍNEA CON SU CRÉDITO
902 15 55 51

Tlf: 912 06 37 95
Fax: 902 15 55 50
Apartado 50277 - 28080 Madrid
clientes@uci.com
www.uci.com

Ponemos a su disposición el **Servicio de Atención al Cliente** de la Entidad, con domicilio en Apto. Correos nº 1160 - 28028 Madrid

Si no queda satisfecho con el resultado de su gestión, se puede dirigir al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España, con domicilio en c/ Alcalá, 48-28014 Madrid.

Webs del grupo: www.uci.es www.uci.pt www.uci.gr www.uci.com