

de interés y los gastos y comisiones bancarias (de apertura y cancelación). cuanto menores son el diferencial, el tipo de interés y las comisiones, más baja es la TAE y la hipoteca saldrá más barata. La TAE se calcula mediante una fórmula matemática y es válida para comparar productos de igual plazo o duración. La TAE no incluye otros gastos importantes, como el coste de la tasación de la vivienda que se adquiere, los gastos de notaría y registro de la propiedad, la gestoría o los seguros que la entidad obliga a suscribir.

4. Los gastos de tasación y notaría

Cuando se contrata una hipoteca, hay unos gastos inevitables, como el coste de la tasación y los gastos de notaría. Con respecto a la tasación, a partir de la solicitud de la hipoteca.

No obstante, desde diciembre de 2007, si el comprador aporta una tasación certificada por un tasador homologado, la entidad no puede cobrarle por una nueva tasación.

Además, hay que tener en cuenta que el valor de la tasación (cuyo gasto corre a cargo del comprador) determina el límite máximo del préstamo.

En cuanto a las notarías, es conveniente comparar entre varias y seleccionar la que dé el precio más bajo.

5. Las comisiones

Lo más recomendable, en la medida de lo posible, es contratar una hipoteca a 10 o 15 años

Al contratar una hipoteca, es fundamental analizar en profundidad las siguientes comisiones: comisión de apertura, comisión de cancelación y comisión de subrogación
Comisión de apertura y estudio: todos los gastos que se originan al tramitar el contrato del préstamo hipotecario. Se

calcula como un porcentaje del importe del préstamo. El importe de esta comisión se cobra cuando se firma el contrato.

Sin embargo, se puede acordar con la entidad financiera el abono de la comisión a lo largo de la vida del préstamo. La comisión de apertura se incluye en el cálculo de la TAE (Tasa Anual Equivalente) o coste efectivo del préstamo.

Una vez que se ha elegido la entidad de crédito con la que se va a contratar el préstamo hipotecario, hay que solicitarle una **oferta vinculante por escrito** en la que se detallan todas las condiciones financieras.

Es un documento obligatorio para préstamos de hasta 150.253,03 euros. Para ello, es necesario disponer antes de la tasación del inmueble que se va a hipotecar como garantía del préstamo, cuyo importe lo paga el comprador.

Comisión de cancelación o amortización anticipada: la aplica la entidad financiera en el caso de que el cliente desee cancelar de modo parcial o total la hipoteca antes de cumplirse el plazo. Se calcula como un % sobre la cantidad cancelada o entregada a cuenta.

Por ley, las comisiones de cancelación tienen establecidos unos límites máximos.

Por todo ello, se recomienda negociar con la entidad financiera el coste que supondría una amortización anticipada.

Comisión de subrogación: permite el cambio de hipoteca de un banco a otro, con la posibilidad de variar el tipo de interés y mantener las condiciones en cuanto a plazo e importe pendiente de amortizar. se formalice la subrogación en escritura pública ante notario.

Algunos de los gastos que conllevan las subrogaciones (los honorarios notariales y registrales, las comisiones bancarias o los de carácter fiscal) están limitados por ley.

6. Buscar el mínimo plazo de amortización

Cuanto más joven se es, más sencillo resulta conseguir un mayor plazo de amortización.. Una elección adecuada del tasador y de la notaría pueden suponer un gran ahorro. Cuanto mayor es el plazo total para devolver el dinero, más altos son los intereses que se pagan y mayor es también el coste final de la hipoteca. Con los préstamos hipotecarios a 20 o 30 años, los bancos consiguen una gran rentabilidad.

7. Negociar las futuras subidas del Euribor

Los expertos auguran que el Euribor subirá aún más.

Además, hay que tener especial precaución con las llamadas "cláusulas suelo".

8. Leer la escritura antes de firmar y consultar a un experto

En ocasiones, hay cláusulas perjudiciales que se dejan pasar por falta de conocimientos el comprador tiene derecho a examinar la escritura pública de préstamo hipotecario, al menos, 3 días hábiles antes de su firma. Además, se puede pedir al notario un borrador para leerla con detenimiento.

9. Negociar para realizar los cambios

Lo más adecuado es asegurarse de que cualquier cambio deseado se contemple con total claridad en la escritura. A largo plazo, se obtendrá un ahorro. Una corrección o cambio que se tenga que hacer en el futuro costará tiempo y más dinero.

9 consejos para ahorrar en la Hipoteca

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Por la Co-Responsabilidad Parental</p>  <p>Padres y Madres en acción</p> | <p>Por ti, corazón... ¡Custodia Compartida! Sweetheart, for you... Joint Custody Now!</p> <p>www.padresdivorciados.es</p> <p>usedimad@gmail.com 649 116 241</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Con tu Ayuda y
Colaboración Conseguiremos
la Custodia Compartida
de nuestros hijos, de forma Automática**

Boletín de Suscripción:
 Nombre: _____
 Apellidos: _____
 Domicilio: _____ nº _____
 Población: _____
 C.P.: _____ N.I.F.: _____
 e-mail.: _____
 Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC) ,
abonando la cantidad de:**

- **84´00 €** Anuales
- _____ € Por Donación

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
 Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó
 domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ nº: _____
 Población: _____ C.P.: _____
 Entidad Oficina D.C. Cuenta
 □□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□
 En _____ a ____ de _____ de 20____

Firmado:

9 consejos para ahorrar al firmar la Hipoteca.

En la actualidad:
 Los precios de las viviendas están en caída libre.
 Restricciones de crédito a los particulares: cada vez es más difícil acceder a un préstamo hipotecario.
 La negociación de las condiciones de la hipoteca con el banco es la operación financiera más importante que realizan en su vida.
 Tener en cuenta los conceptos en los que buscar un ahorro cuando se contrata una hipoteca. Los principales son la TAE (Tasa Anual Equivalente), el diferencial, las comisiones y el plazo de devolución del préstamo.
 Por ANA PALOMO/20.10.2011

En qué conceptos ahorrar en la hipoteca
 El endurecimiento de las condiciones de los bancos para conceder préstamos hipotecarios incide de modo directo en los precios de las viviendas.
 A pesar del descenso del Euribor mensual, habrá nuevas subidas en las cuotas, tanto en el caso de las revisiones de carácter semestral, como en las anuales.
 ¿En qué conceptos se puede economizar al firmar una hipoteca?.

1. Estudiar varias ofertas

El comprador debe informarse bien de las ofertas que hay para conseguir la hipoteca que mejor se adapte a sus necesidades.
 Hoy en día es bastante sencillo comparar las distintas ofertas hipotecarias en Internet.
 Se puede contratar una hipoteca on line, ya que es habitual que haya ofertas exclusivas.
 Por lo general, estas son más atractivas porque los bancos tienen menos costes operativos.

2. La contratación de productos adicionales

En el momento de la contratación de la hipoteca, a menudo se dice que sí a todos los seguros. En la mayoría de los casos, el comprador tiene que suscribir un seguro de vida, además de contratar el de hogar. El único que es obligatorio por ley es el seguro de continente.
 Si la entidad bancaria ofrece una rebaja en el diferencial del préstamo o en las comisiones a cambio de domiciliar la nómina o contratar un seguro, algún fondo de inversión o una tarjeta de crédito, se debe comparar el coste de suscribir estos productos frente al ahorro que suponen.

3. Intentar rebajar el diferencial y la TAE

El diferencial de la hipoteca es el porcentaje que se añade al valor del índice de referencia (casi siempre, el Euribor) en el momento de la revisión del tipo de interés de un préstamo hipotecario contratado a tipo variable.
 Contratar productos como seguros, fondos de inversión o tarjetas de crédito puede encarecer la hipoteca
 El resultado, en una oferta de préstamo hipotecario, es el tipo de interés ofertado:
 Euribor + diferencial = Tipo de Interés Ofertado
 El diferencial es una variable que se debe negociar con las entidades financieras para obtener unas condiciones más ventajosas en la hipoteca. Cuanto más bajo sea el diferencial, más barata saldrá.
 lo primordial es conseguir una buena TAE para lograr una rebaja en la hipoteca.
 Cuanto más bajo sea el diferencial, más barata saldrá la hipoteca
 Cualquier préstamo hipotecario tiene unos costes que varían entre entidades, por la diferencia en los plazos de devolución o por el perfil económico que tenga el cliente. La TAE en las hipotecas incluye en su cálculo el tipo