



**20**

preguntas  
y respuestas  
**para firmar  
la mejor  
hipoteca.**



¿Te sientes perdido en el complejo mundo de solicitar una hipoteca? **Este libro será tu brújula.**

---

# ¿Por qué estas leyendo esto?

La solicitud de una hipoteca es un proceso complicado, lleno de papeleo y burocracia, que en muchas ocasiones se nos puede hacer cuesta arriba. Desde gibobs queremos ser tu compañero y aliado en una de las decisiones más importantes de tu vida, como es la compra de una vivienda.

Es por eso que nos enorgullece presentarnos como una empresa dedicada a ayudarte a gestionar todo el proceso, buscando las mejores condiciones para tu hipoteca. Como expertos en la materia, sabemos que el proceso puede ser abrumador, sobre todo si no se está familiarizado con los términos y condiciones.

En este ebook, encontrarás las preguntas y respuestas más comunes relacionadas con la oferta personalizada que te ofrece el banco, la tasación y la firma de la hipoteca. Nuestro objetivo es resolver tus dudas y proporcionarte la información que necesitas para tomar decisiones de forma consciente y tranquila, durante el proceso de compra de tu vivienda.

Además, si después de leerte este pequeño manual, aún quieres saber más sobre el mundo de las hipotecas, tenemos mucho más que ofrecerte en nuestra versión extendida. Aquí, encontrarás información más detallada, que aborda todo el proceso, desde la búsqueda de casa hasta la firma, incluyendo ejemplos reales para que puedas ajustarlos a tu situación y algunas preguntas tipo test para que pongas a prueba tus conocimientos.

---

# 1.

## **¿Qué documentos debo preparar para presentarle al banco en caso de ser trabajador por cuenta ajena y dónde puedo conseguirlos?**

Hay unos documentos que el banco te exigirá, independientemente de si eres trabajador por cuenta ajena o por cuenta propia:

- NIF, NIE (en caso de ser extranjero) o pasaporte.
- CIRBE: lo solicita el banco al Banco de España. No tienes que preocuparte por conseguirlo tú.
- Declaración del IRPF del último año.
- Extractos bancarios recientes.
- Vida laboral actualizada.
- Tasación de la vivienda .
- Nota Simple.
- Contrato de arrendamiento si el actual domicilio es alquilado y últimos recibos del alquiler.

Por otro lado, en caso de que seas trabajador por cuenta ajena, tendrás que presentar también los siguiente documentos:

- Contrato laboral.
- Nóminas de al menos los 3 últimos meses.
- Justificación de ingresos adicionales al de la nómina, en caso de tenerlos.

Son muchos documentos, lo sabemos, pero es menos complicado de lo que parece. Además, ¿sabes que desde gibobs, además de tramitar tu hipoteca, podrás realizar de forma automática la descarga de los documentos oficiales de la Agencia Tributaria y la Seguridad Social, utilizando Cl@ve PIN? También podrás descargar documentos bancarios de forma automática.

---

## 2.

# ¿Y si soy trabajador por cuenta propia? ¿Hay diferenciación?

Como decíamos, hay unos documentos que el banco te exigirá, independientemente de si eres trabajador por cuenta ajena o por cuenta propia. Recordemos, son los siguientes:

- NIF, NIE (en caso de ser extranjero) o pasaporte.
- CIRBE: lo solicita el banco al Banco de España. No tienes que preocuparte por conseguirlo tú.
- Declaración del IRPF del último año.
- Extractos bancarios recientes.
- Vida laboral actualizada.
- Tasación de la vivienda.
- Nota Simple.
- Contrato de arrendamiento si el actual domicilio es alquilado y últimos recibos del alquiler.

Por otro lado, en caso de que seas trabajador por cuenta propia, tendrás que presentar también estos otros documentos:

- Declaración anual del IVA.
- Pagos trimestrales del IVA del año en curso.
- Declaración anual del IRPF, así como fraccionada.
- Justificación de que estás al corriente de pago con la Seguridad Social.

Recuerda que, aunque parece complicado, no lo es tanto. Además, desde gibobs, además de tramitar tu hipoteca, podrás realizar de forma automática la descarga de los documentos oficiales de la Agencia Tributaria y la Seguridad Social, utilizando Cl@ve PIN. También podrás descargar documentos bancarios de forma automática.

---

### 3.

## ¿A qué se refieren cuando me dicen que tengo que tener ahorrado también los gastos asociados a la vivienda?

Los gastos asociados a la compra suelen estar en torno al 10% del precio de la vivienda y los pagas tú. Por su lado, el banco se encargará de pagar los gastos asociados a la hipoteca (notaría, impuestos, gestoría...). Entonces, ¿qué pagas tú?

- **Impuesto sobre la compra:** supone el mayor porcentaje de estos gastos y dependerá de si la vivienda que compras es de segunda mano o de obra nueva.
- **Registro de la propiedad:** para que la vivienda aparezca a tu nombre.
- **Notario:** encargado de hacer la escritura de compraventa.
- **Tasación:** en principio, la pagarás tú, aunque algunos bancos la incluyen en su oferta comercial.

Estos tres últimos gastos rondan los 2.000€.

---

# 4.

## ¿Qué es el ITP y el AJD?

Son los impuestos sobre la compra y el porcentaje que pagarás dependerá de si la vivienda es de obra nueva o de segunda mano.

- Si es obra nueva, pagarás el AJD (Actos Jurídicos Documentados), lo que supone un 10% más en torno a un 1% - 1,5% en función de la Comunidad Autónoma, sobre el precio de la vivienda.
- Si es segunda vivienda, pagarás el ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales), que varía en función de la Comunidad Autónoma y de otros factores, tales como el precio de la vivienda, la edad del comprador, si su uso se destinará a vivienda habitual, discapacidades..., aunque el porcentaje suele estar entre el 6% y el 10% sobre el precio de la vivienda.

---

## 5.

# ¿Qué es el valor de referencia del catastro y por qué lo tengo que tener en cuenta?

El valor de referencia del catastro se aplica desde enero de 2022 y es el principal componente del ITP. Hacienda ha publicado en la web del catastro un precio que es el que para ellos vale esa vivienda.

Si este valor es mayor que el precio que vas a pagar por tu casa, tendrás que pagar el ITP sobre ese valor, es decir, sobre el valor que tiene Hacienda.

Si el valor de referencia de catastro es menos del precio que pagarás, entonces o pagas sobre el valor real sobre el que estás comprando o pagas sobre el valor de la tasación.

Puedes consultar el valor de referencia del catastro en la Sede Electrónica del Catastro. Para acceder necesitarás tu DNI, certificado digital o Cl@ve. Además, necesitarás la referencia catastral del inmueble que quieres consultar. Este valor podrás buscarlo también en la Sede Electrónica del Catastro.



---

## 6. ¿Qué es la tasación?

La tasación es un informe oficial realizado por un tasador que tiene como objetivo calcular el valor de un inmueble. Este informe le sirve al banco para saber el valor de la vivienda y para detectar defectos que documentalmente no se ven.

El técnico mirará la casa al detalle (metros cuadrados, habitaciones, estado de conservación y antigüedad, características del entorno donde se encuentra, arquitectura, oferta y demanda del mercado inmobiliario en la zona...). En la tasación puede haber advertencias y condicionantes. Las advertencias no nos afectan, pero los condicionantes sí. De hecho, el banco no te dará una hipoteca si hay condicionantes, pues afecta al valor. Los condicionantes se pueden arreglar y así, el banco te dará la hipoteca. Los tiene que solucionar la parte vendedora. La tasación se realiza para detectar estas "irregularidades".

---

## 7.

# ¿Cuánto cuesta y quién la paga la tasación? ¿Tiene fecha de caducidad?

El coste de la tasación está entre 250€ y 500€ para una casa estándar, pero siempre te mandarán un presupuesto previo.

En cuanto a quién paga la tasación, es un gasto que corre a cargo del comprador. No obstante, algunos bancos se hacen cargo del coste de la tasación como parte de la oferta comercial, pero ten en cuenta que normalmente asumen este gasto en caso de que acabes contratando la hipoteca con ellos.

El informe de tasación es válido durante 6 meses, a contar desde la fecha en el que se emite.

---

## 8.

# ¿Qué es el exceso de cabida, cómo me afecta y cómo se soluciona?

El exceso de cabida es un condicionante, por lo que, en caso de que el tasador detecte este condicionante, deberás ponerte en contacto con el vendedor para que lo solucione y puedas así avanzar en la hipoteca.

Un exceso de cabida se produce cuando un propietario amplía la casa con los permisos y todo correcto, pero no lo declara en las escrituras. La ampliación no está registrada, por lo que necesitarás que el vendedor solicite la inscripción del exceso de cabida en el Registro de la Propiedad.

Para ello, necesitarás un certificado que acredite los datos reales sobre la superficie del inmueble, a través de un acta firmada notarialmente. Posteriormente, debes presentar este certificado en el registro.

---

## 9.

# ¿Por qué es importante el valor de tasación y cómo afecta a la solicitud de mi hipoteca?

El valor de tasación es una estimación del precio de una vivienda, un terreno... La tasación permite obtener un valor real, teniendo en cuenta criterios técnicos y profesionales.

El valor de tasación es importante, puesto que es el importe que utiliza el banco para calcular cuánto dinero te va a prestar. Y, ¿por qué el banco tiene en cuenta el valor de tasación en vez del valor de compraventa? Esta es la forma de proteger al mercado inmobiliario de posibles burbujas e irregularidades, digamos que el valor de tasación es algo más objetivo.

El valor de tasación suele estar un poco por encima del valor de venta si compras en condiciones normales.

La importancia de este valor para ti dependerá del importe de entrada que des. Por ejemplo: si aportas el 40% del precio de la vivienda, solicitarás el 60% al banco, por lo que el valor de tasación es fácil que te cubra el valor de la vivienda.

En resumen, si la tasación está por encima de lo que pides prestado, es decir, por encima del 80%, no hay problema.

Por ejemplo, en caso de que quieras comprar una vivienda de 200.000€, si lo que vas a solicitar al banco es un 80% del dinero, es decir, 160.000€, entonces necesitarás que la tasación sea de al menos un 200.000€.

En caso de que necesites solicitar un 90% del dinero al banco, es decir, 180.000€, entonces la tasación deberá ser de al menos 225.000€.

Un ejemplo más, si tienes más ahorros y solo necesitas que el banco te preste un 60%, es decir, 120.000€, entonces con que la tasación sea de 150.000€ sería suficiente.

---

# 10.

## **¿Qué es la FEIN? ¿Puedo firmar más de una FEIN?**

La FEIN significa Ficha Europea de Información normalizada y es un documento que el banco tiene que ofrecerte de forma obligatoria. Este documento contiene la oferta final personalizada de la hipoteca. El FEIN compromete al banco a respetar las condiciones marcadas, no a ti. Este es el documento que deberás analizar en detalle para comprobar que todo está tal y como lo has hablado con el banco, sin sorpresas.

Como decimos, es un documento con la oferta personalizada del banco y que solo compromete al banco a mantener esas condiciones durante un tiempo. Por tanto, sí, puedes firmar varias FEIN, asegurándote de que te mantienen las condiciones en esos bancos y finalmente decantarte por el banco que más te interese. No habrá penalización que te aplique a ti.

---

# 11.

## ¿Cuáles son las características principales del FEIN en las que me tengo que fijar?

El FEIN contiene todas las características de la hipoteca, de las cuales, tienes que prestar especial atención en las siguientes:

- **La fecha de emisión:** existe un periodo de reflexión obligatorio por ley entre 11 y 15 días según la Comunidad Autónoma, por lo que no podrás firmar la hipoteca hasta que pasen estos días.
- **¡Importante! Fecha fin de validación de la oferta:** si firmamos después de esta fecha, nos pueden cambiar las condiciones.
- **Características principales del préstamo:** importe de la hipoteca que estamos pidiendo y la duración, tipo fijo o variable, importe total a reembolsar con el tipo de interés fijo (sin las bonificaciones)
- **Tipo de interés y otros gastos:** TAE (incluye todos los gastos del primer año), TIN, tasación, seguros.
- **Periodicidad y número de pagos**
- **Importe de cada cuota**
- **Tabla ilustrativa del reembolso:** te dice el importe de la cuota, cuánto pagarás de intereses en cada cuota y cuánto estarás amortizando, además del capital pendiente. Te lo indica sin saber qué productos bonificados vas a tener.
- **Otras obligaciones:** la única obligación suele ser tener una cuenta abierta donde puedas domiciliar la cuota de la hipoteca.
- **Bonificaciones o vinculaciones**
- **Tipo de interés en función de los productos contratados.**
- **Reembolso anticipado:** comisiones de amortización parcial o total.
- **Incumplimiento del compromiso de pago.**

---

# 12.

## ¿Quién elige el notario?

El notario lo puedes elegir tú o lo puede elegir el banco. Es tu elección.

Es importante que sepas que el precio de cada notario es diferente y además, puede haber una gran variación entre unos y otros. Lo más importante en la elección de notario es que acudas a alguien que te de confianza y tenga buenas reseñas, pues es el notario quien te va a explicar todo sobre el préstamo hipotecario. Asegúrate de que te va a dedicar el tiempo que necesites.

Para elegir notario puedes acudir a la propia notaría o seleccionarla por internet. En caso de que quieras seleccionarlo por internet, tendrás que entrar en la web del Consejo General del Notariado, seleccionar en el menú superior de la web “Acude a tu notario” > “Elige a tu notario”. Entonces, te pregunta “¿Vas a contratar un préstamo hipotecario? Elija notario”. Sigue los pasos, es muy sencillo.

---

# 13.

## **¿En qué consiste la primera visita al notario? ¿Es obligatoria?**

Sí, es obligatoria. En esta visita el notario redactará el acta notarial, un documento que acredita que el cliente ha recibido toda la información relacionada con la hipoteca y la ha entendido. Para poder redactar este documento, el notario “examinará” al cliente a través de un cuestionario, el acta de transparencia.



---

# 14.

## ¿Qué es el acta de transparencia?

Es un cuestionario que tendrás que completar durante tu primera visita al notario. El objetivo es acreditar que tú, como cliente, entiendes todo sobre el préstamo hipotecario. Para continuar con la constitución de la hipoteca, deberás “aprobar” este test. Pero no te preocupes, el notario se encargará de explicarte todo antes de que completes el cuestionario. No obstante, es importante que tengas conocimientos previos, sobre todo para poder comparar las diferentes ofertas hipotecarias.

Las preguntas están relacionadas con si has recibido la documentación por parte del banco y con si conoces las características de la hipoteca. Algunos ejemplos de preguntas que encontrarás en el cuestionario:

- ¿Confirma haber recibido la FEIN?
- ¿Confirma haber recibido el documento que contiene las condiciones de las garantías del seguro que se exige?
- ¿Conoce el capital y la duración del préstamo, y el importe y periodicidad de sus cuotas?
- ¿Existen en su oferta bonificaciones para el tipo de interés en caso de que contrate determinados productos con el prestamista o entidades por él señaladas?
- ¿Comprende que la comisión por amortización anticipada, de existir, solo podrá cobrarse si la amortización anticipada produce una pérdida para la entidad prestamista que esta deberá justificarle?

---

# 15.

## ¿Cuándo tendré disponibles las escrituras de la vivienda?

Las escrituras de la vivienda son una especie de recibo de la operación de compraventa que se está realizando. Esta operación se realiza ante notario y, es una vez que el notario da fe de que se ha acordado realizar esta operación, cuando se inscribe la compraventa y el nuevo titular de la vivienda en el Registro.

En cuanto a los plazos, la escritura ante el notario es rápida y se realiza en la segunda visita. Normalmente, el notario te entregará la Copia Simple ese mismo día o unos días después, pero la copia original de las escrituras te la entregarán pasados dos, tres meses. No obstante, no hay un plazo legal establecido para realizar esta entrega.

---

# 16.

## **¿Hay plazos mínimos o máximos que tengan que pasar hasta que pueda firmar las escrituras?**

Los plazos fijados por la ley son los relativos a la firma. Desde que firmas la FEIN con el banco, deben pasar como mínimo 10 días, si es en Cataluña, 14 días. Es decir, si firmas la FEIN el día 10, no podrás firmar hasta el día 21.

En esos días puedes ir a firmar el acta previa, pero como tarde, ha de ser el día de antes de la hipoteca, 24 horas antes de la firma. Estos son los plazos mínimos marcados por la ley.

En cuanto a los plazos máximos, los marca la FEIN (fecha de caducidad). Suele ser de un mes, pero depende del banco. Si caduca la FEIN, puede realizarse una prórroga o emitirse una FEIN nueva. Lo suyo es la primera opción para no tener que esperar de nuevo otros 10 días y para que no te cambien las condiciones.

¡Recomendación! Firma el acta previa lo antes posible para que si tienes que cambiar algo, puedas hablar con el banco y que lo modifiquen lo antes posible. Si hay un error, habrá que emitir una nueva FEIN y empezar a contar de nuevo los 10 - 14 días.

---

# 17.

## ¿En qué consiste la segunda visita al notario?

La segunda visita al notario tiene como finalidad firmar la compraventa del inmueble y la hipoteca. Aunque ambas firmas suelen realizarse el mismo día, son contratos independientes y los firmarás por separado, por lo que las personas presentes cambiarán en función de lo que estés firmando.

- En el momento de la firma de la hipoteca, estarán presentes:
- El notario: da fe de la constitución de la hipoteca.
- El prestatario: es quién concede la hipoteca, es decir, el banco.
- Los prestamistas: son los que solicitan la hipoteca.
- La gestoría: realiza los trámites previos a la firma y se encarga de inscribir el documento en el Registro. También es la encargada de solicitar la provisión de fondos y cancelar las cargas anteriores que pueda tener la vivienda.
- El avalista: solo en caso de que lo haya.

En el momento de la firma de la compraventa del inmueble, estarán presentes:

- El notario
- El vendedor
- El comprador
- El agente inmobiliario, en caso de que lo haya.

---

# 18.

## ¿Puedo firmar a distancia?

Debido a la importancia y trascendencia jurídica de los documentos notariales, la firma de la hipoteca requiere la presencia física de los interesados, pues el notario debe identificar a las personas y asegurarse de que tienen la voluntad y capacidad para asumir las consecuencias jurídicas de lo que está firmando.

No obstante, en caso de que no puedas acudir de forma presencial a la firma, podrás conceder un poder notarial a una persona de confianza para que firme en tu nombre.

El poder notarial tiene un coste que suele oscilar entre los 25€ y los 100€ en función del número de páginas que tenga el documento, el tipo de poder notarial...

---

# 19.

## **¿Qué es la provisión de fondos y cuándo me devolverán lo que sobre?**

Una vez que el banco te ha preconcedido la hipoteca, te solicitará una provisión de fondos. Esto es un dinero estimado que el banco considera que necesitarás para hacer frente a los gastos de compraventa de la vivienda (gestoría, notario, ITP o AJD, Registro de la Propiedad, comisiones de apertura u otras, en caso de que las haya...).

Una vez que has firmado la hipoteca, el banco hará una liquidación de gastos y te devolverá el dinero sobrante. Es importante que estés pendiente de que recibes esta devolución, para en caso contrario, solicitarla. Ten en cuenta que esta devolución puede tardar varios meses.

---

## 20.

# ¿Qué pasa después? ¿Tengo que realizar algún trámite cuando termine de pagar la hipoteca?

Sí, no vale con pagar la última cuota de tu hipoteca. Cuando esto, por fin, suceda, tendrás que cancelarla registralmente. Para ello, debes pedir al banco la expedición del certificado de deuda cero, de forma gratuita (por ley). Este certificado indica que ya no debes nada por tu hipoteca.

A partir de este momento, tienes dos opciones: encargarle al banco que realice la tramitación notarial y registral por ti, por lo que tendrás que asumir el coste que te solicite la entidad o, encargarte tú del procedimiento, ahorrándote este coste.

En caso de que quieras realizar tú el trámite, los siguientes pasos son:

En primer lugar, tendrás que acudir a la notaría con el certificado de saldo cero para que en la escritura quede reflejado que la deuda se ha saldado.

En segundo lugar, deberás cumplimentar el documento de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) en una delegación de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Por último, con la copia del impuesto, el certificado de deuda cero y las escrituras, tendremos que acudir al Registro de la Propiedad para que la cancelación de la hipoteca se haga efectiva. El coste de los aranceles registrales varían en función del importe de la hipoteca.

¡Recuerda! A no ser que desees que el banco se encargue de la tramitación notarial y registral de la cancelación, este trámite es gratuito.