

GLOSARIO HIPOTECARIO

Amortización anticipada
Amortización
A.P.I.
Arras
Avalista
Cancelación
Capital
Cargas
Cédula de habitabilidad
Certificado registral
Central de riesgos
Comisión apertura
Comisión cancelación anticipada
Comisión de subrogación
Comunidad de propietarios
Costes del registro de la propiedad
Cuota
División en propiedad horizontal
Diferencial
Escritura pública
Finca
Fianza
Garantía personal
Gastos de gestión
Gastos de notaría
Gastos de gestoría
Hipoteca-IBI
Notario
Novación
Periodicidad
Periodo de revisión
Plazo de amortización
Préstamo hipotecario
Prestatario
Registro
Registro de la propiedad
Responsabilidad hipotecaria
Seguro de amortización
Seguro de incendios para viviendas
Tasación
Tipo de interés
Tipo de interés nominal y tipo de interés real
Verificación registral
Impuesto Predial Urbano
Impuesto Actos Jurídicos Documentados
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales
Interés de mora

Índice de referencia
Interés fijo
Interés variable
IVA
Licencia de obra
Notaría

Amortización anticipada

Devolución total o parcial de un préstamo antes de la fecha pactada. Habitualmente se encuentra sometida a comisión, que varía según el tipo de interés del préstamo.

Amortización

Devolución total o parcial de un préstamo, según lo pactado con la entidad financiera. La amortización puede ser mensual, semestral o anual.

A.P.I.

Agente de la propiedad inmobiliaria

Arras

Cantidad de dinero que entrega la parte compradora al vendedor como garantía de que comprará la vivienda en un plazo determinado. Si la operación llega a buen término, las arras son consideradas como pago la cuenta.

Avalista

Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda o a sus intereses.

Cancelación

Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente.

Capital

Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de la deuda pendiente, sin incluir los intereses.

Cargas

Limitaciones al dominio de una finca. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de Propiedad. Son algunos ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc. No todas suponen derechos económicos y son cancelables con la extinción del derecho que representan.

Cédula de habitabilidad

Documento que debe recoger si la finca elegida es la idónea para el uso que se pretende dar a la vivienda. Debe elaborarse antes de la ocupación de una vivienda de nueva construcción. Es imprescindible para la obtención de una hipoteca.

Certificado registral

Documento expedido por el Registro de la Propiedad en el que se expone la situación de cargas de una finca.

Central de riesgos

Central de Información de Riesgos de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, lugar donde recurren las entidades financieras, bajo autorización del cliente, para consultar los niveles de riesgo y morosidad de los interesados en contratar un préstamo hipotecario.

Comisión apertura

Importe que se paga al formalizar un préstamo, en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se paga por una sola vez y suele ser un porcentaje sobre el capital prestado.

Comisión cancelación anticipada

Pago que se devenga al amortizar anticipadamente una deuda, para préstamos hipotecarios normalmente es un 1%, para créditos personales está en torno al 3%, según se pacte con la entidad financiera.

Comisión de subrogación

Porcentaje que se aplica sobre el capital pendiente en caso de que el prestatario cambie de entidad acreedora para mejorar las condiciones en otro banco.

Comunidad de propietarios

Conjunto de cotitulares de un inmueble dividido en propiedad horizontal.

Costes del registro de la propiedad

Son los que se derivan de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Cuota

Importe a pagar, en el cual se engloba capital más intereses.

División en propiedad horizontal

División de un inmueble en varias fincas registrales independientes, a las que se le asigna un coeficiente de copropiedad o participación del total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Diferencial

Documento expedido por un notario en el que figuran las condiciones establecidas entre las partes. Para que tenga validez jurídica ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Escritura pública

Es el contrato definitivo de compra-venta que se firma ante Notario y atribuye la propiedad al comprador, que resulta propietario de lo comprado.

Finca

Propiedad rústica o urbana, que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Fianza

Es el importe que se entrega a cuenta para reservar el derecho de compra de un inmueble.

Garantía personal

Patrimonio del deudor que comprende todos sus bienes presentes y futuros. Sirve de garantía para el cumplimiento de cualquier obligación. Existe la posibilidad de que responda con sus bienes una tercera persona que no sea el deudor.

Gastos de gestión

Son los producidos por la tramitación y gestión en Notaria, Registro de la Propiedad . Son efectuados por profesionales de la entidad que concede la hipoteca.

Gastos de notaria

Comprenden los honorarios y gastos del notario.

Gastos de gestoría

Son los gastos que se derivan de los trámites de la escritura, de la liquidación de impuestos y de las gestiones que se llevan a cabo en el Registro de la Propiedad

Hipoteca

Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (préstamos, letras). Junto al pago del principal, garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago.

Impuesto predial

Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función al valor catastral asignado a la finca.

Impuesto Actos Jurídicos Documentados

Este impuesto grava las escrituras de constitución de los préstamos hipotecarios y de la cancelación de los mismos. Debe pagarse por el hecho de formalizar la escritura pública. Actualmente, el tipo de gravamen aplicable es el 0.5% del valor de la garantía hipotecaria y lo paga el comprador en el momento de la adquisición.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

Para viviendas de segunda mano. Grava las transmisiones de patrimonio que implican un intercambio de bienes. El tipo aplicable es el 6%.

Interés de mora

Interés adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo. Se calcula en función de los días de retraso en el pago, son pactados a priori por la entidad financiera y el cliente.

Índice de referencia

Lo componen los valores del mercado hipotecario o financiero empleados para revisar los tipos de interés de los préstamos a tipo variable. El Banco Central del Ecuador se encarga de establecer los índices de referencia oficiales.

Interés fijo

El tipo de interés nominal permanece invariable a lo largo de la vida del préstamo con independencia de las variaciones del mercado hipotecario. Permite asegurar que aunque varíen los tipos de interés, no cambiarán las condiciones de su préstamo, y pagará siempre lo mismo.

Interés variable

Se fija en relación con un índice de referencia, que evoluciona al alza o a la baja según las oscilaciones del mercado, al que se suma un margen o diferencial, estableciéndose una revisión periódica de actualización del índice. En esta modalidad, el tipo de interés se revisa semestralmente, de modo que la cuota mensual se ajusta a las tendencias del mercado. En este caso, el plazo de su préstamo se mantendrá siempre fijo, variando periódicamente las cuotas mensuales.

IVA

En el caso de viviendas de primera mano. Grava la venta con el 12% del valor de la vivienda.

Licencia de obra

Se trata de un permiso que conceden los MUNICIPIOS para poder iniciar obras o modificaciones en la arquitectura de un inmueble.

Notaría

El notario da fe pública de la escritura, es decir, certifica la operación y podrá ser elegido libremente por el solicitante de entre los que operen en la plaza

Notario

Profesional con capacidad legal para dar fe pública de los actos en los que interviene.

Novación

Cambio en el plazo o en el tipo de interés pactado, o ambos.

Periodicidad

Es la frecuencia con la que pagará las cuotas del préstamo; por lo que le recomendamos que coincida con la periodicidad de sus ingresos.

Periodo de revisión

Es la frecuencia en la que se modifica el tipo de interés cuando se trata de una hipoteca a tipo variable. Normalmente son semestrales o anuales.

Plazo de amortización

Es el periodo establecido en el préstamo para su total devolución. Debe tener en cuenta que el plazo más adecuado para usted debe ser aquel que le permita pagar las cuotas cómodamente. Por tanto, la elección del plazo de amortización deberá hacerla siempre en función de su capacidad de reembolso.

Préstamo hipotecario

Es una operación financiera por la cual se permite acceder a la vivienda que usted desea pudiendo obtener unos importes de financiación superiores, a unos tipos de interés bastante más reducidos que los concedidos en otro tipo de préstamos en los que el inmueble no queda hipotecado como garantía del pago de la operación tal y como ocurre en este tipo de préstamos. Se formaliza en documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Prestatario

Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.

Registro

Son los gastos generados al inscribirse la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Estos gastos serán por cuenta del prestatario. La base imponible es la "responsabilidad hipotecaria" y también se aplica una tarifa porcentual establecida legalmente sobre esta base. A esto se añaden los aranceles registrales devengados por el asiento de presentación y las notas marginales.

Registro de la propiedad

Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

Responsabilidad hipotecaria

Es la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses normales y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Sobre esta cantidad es sobre la que se calculan los gastos de formalización y cancelación de una hipoteca.

Seguro de amortización

No es obligatoria su contratación pero es conveniente contratarlo siempre que se formalice un préstamo hipotecario. Este producto está especialmente diseñado para los titulares de préstamos hipotecarios, y garantiza la amortización del préstamo en caso de muerte o invalidez del titular o los titulares.

Seguro de incendios para viviendas

contratación de un Seguro contra Incendios sobre la vivienda objeto del préstamo. Así se encontrará cubierto en los supuestos de: incendio, rayo, explosión, desescombros, medidas adoptadas por la autoridad, riesgos extraordinarios y catastróficos consorciables, etc.

Tasación

Valor certificado del inmueble. La lleva a cabo una empresa independientemente especializada.

Tipo de interés

Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

Tipo de interés nominal y tipo de interés real

El tipo de interés nominal es la expresión porcentual de la rentabilidad de un instrumento financiero en relación a su precio. Descontando el efecto de la tasa de inflación esperada durante la vida del mismo, se obtiene el tipo de interés real.

Verificación registral

Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Se puede hacer a través del examen directo de los libros, de nota simple informativa, de una certificación del Registrador.