duda hipoteca

Escrito por alls84 - 12/10/2012 13:27

Os comento mi caso,

Hay unas casas en mi ciudad embargadas por el banco que ya le han hecho las 4 rebaja, y han dejado las 4 que les quedan ya a 95000€ 180m2 la parcela 125m2 la superficie de la casa.

Mi pregunta es si:

1º El banco aceptara una hipoteca sobre un bien suyo embargado, figurando yo como titular, si actualmente no trabajo, y mis rendimientos netos (lo que he trabajado este año) ascienden a solo 1900€ figurando mis padres como avalistas, ambos funcionarios grupo a, sin deudas de ningun tipo o ponermos los 3 como titulares. La cuota saldria a 285€ a 20 años y aportaria 40000€ como entrada, aunque tengo facilidades de financiacion del 100%. Aparte me quedarian otros 7000€ ahorrados.

2º Me desgravaria por 9015€ si aparezco como titular yo solo, o por tener ese rendimiento neto , no tendria derecho.
En el caso de que aparecieramos como titulares los 3, podria desgravarme del total o solo 1/3 al figurar ellos.

3º Si meto a mi pareja en la hipoteca sin ingresos, podriamos desgravarnos los dos por 9015 cada uno, haciendo la declaracion por separado.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por andreseljedi - 12/10/2012 22:17

---

1) estando tus padres en esa situación, no creo que te ponda problemas el banco. el banco prefiera siempre un deudor, que es un activo, que un pasivo como un banco que le perjudica en las cuentas.

2) La desgravación es sobre la hipetaca por la compra de vivienda, los 9015€ por persona,con lo que solo te lo podrás desgravar tu, ya que tus padres tendrán otro vivienda habitual.

3)Si, si el banco lo acepta.

Dicho esto, en tu renta te saldría que te desgravas lo máximo, y no tienes ingresos, con lo que hacienda podría inverstigarte a ver de dónde salen esos ingresos, (supongo que la hipoteca la pagarán en verdad tus padres) y tomarlo como uina donación en cubierta, y podrían retrocedertela, y multarte.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por agimeno1 - 12/10/2012 22:22

---

yo creo que el Banco si pondrá problemas... se están mirando las hipotecas con lupa y aunque el piso/casa lo tiene el banco y quieren sacarselo de encima, si no hay trabajo fijo, dificilmente acepten la hipoteca.

y lo del aval de los padres,es lo peor, ya que si las cosas van mal (y no se ve el camino de que vayan mejor en un futuro proximo...)... ya que se puede quedar en la calle tanto los titulares de la hipoteca... como los padres que avalaron la misma con sus propiedades...

es un tema que tienes que estudiar con mucha calma

pero el tema "aval" es el que me da a mi mas respeto...

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 12/10/2012 22:30

_____

agimeno1 escribió:
yo creo que el Banco si pondrá problemas... se están mirando las hipotecas con lupa y aunque el piso/casa lo tiene el banco y quieren sacarselo de encima, si no hay trabajo fijo, dificilmente acepten la hipoteca.

y lo del aval de los padres,es lo peor, ya que si las cosas van mal (y no se ve el camino de que vayan mejor en un futuro proximo...)... ya que se puede quedar en la calle tanto los titulares de la hipoteca... como los padres que avalaron la misma con sus propiedades...

Pero Hoy en día los bancos no dan créditos a nadie excepto a los que les compran sus pisos, y a los funcionarios, y aquí se juntan las dos cosas.

DE todas formas, nuestra opinión en esto no es determinante, así que lo mejoe es que se lo pregunte directamente al banco.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por agimeno1 - 12/10/2012 22:37

_____

andreseljedi escribió:
agimeno1 escribió:
yo creo que el Banco si pondrá problemas... se están mirando las hipotecas con lupa y aunque el piso/casa lo tiene el banco y quieren sacarselo de encima, si no hay trabajo fijo, dificilmente acepten la hipoteca.

y lo del aval de los padres,es lo peor, ya que si las cosas van mal (y no se ve el camino de que vayan mejor en un futuro proximo...)... ya que se puede quedar en la calle tanto los titulares de la hipoteca... como los padres que avalaron la misma con sus propiedades...

Pero Hoy en día los bancos no dan créditos a nadie excepto a los que les compran sus pisos, y a los funcionarios, y aquí se juntan las dos cosas.

DE todas formas, nuestra opinión en esto no es determinante, así que lo mejoe es que se lo pregunte directamente al banco.

si pero a los que compran sus pisos, si que las conceden... pero que tengan un minimo de capacidad economica.

ejemplo: si yo voy a buscar un piso que tiene en cartera un banco... si no tengo trabajo... NO me conceden la hipoteca. (con el aval, posiblemente si... pero eso es la posibilidad de hundir a terceras personas)

evidentemente el que tiene la ultima palabra es el banco y el solicitante. nosotros solo podemos dar opiniones sobre las dudas, de nuestras experiencias.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por andreseljedi - 12/10/2012 23:15

_____

agimeno1 escribió:

si pero a los que compran sus pisos, si que las conceden... pero que tengan un minimo de capacidad economica.

ejemplo: si yo voy a buscar un piso que tiene en cartera un banco... si no tengo trabajo... NO me conceden la hipoteca. (con el aval, posiblemente si... pero eso es la posibilidad de hundir a terceras personas)

evidentemente el que tiene la ultima palabra es el banco y el solicitante. nosotros solo podemos dar opiniones sobre las dudas, de nuestras experiencias.

Es que sus padres son funcionarios los dos, del tipo A, con lo que ingresas más de 3.000€ al mes, y no tienen gastos, por lo que creo que es el mejor aval que se puede tener hoy en día.

Encima, el banco estará deseando de quitarse el piso, y converir su pasivo a activo, y encima con garantías.

Lo de hundir a terceras persona, es algo que tienen que valorar ello, y mientras no suponga un sobre-endeudamiento, lo veo bien.
A todos nos han ayudado nuestros padres y estos encimana no les supondría un gran esfuerzo.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por agimeno1 - 12/10/2012 23:25

_____

andreseljedi escribió:

Es que sus padres son funcionarios los dos, del tipo A, con lo que ingresas más de 3.000€ al mes, y no tienen gastos, por lo que creo que es el mejor aval que se puede tener hoy en día.

no sabia que eran funciarios, y respecto a la ultima parte, es mejor la ayuda liquida... y no en avales, pero cada cual en su casa tiene que tomar las decisiones que considere oportunas.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por adriancillo_ - 13/10/2012 00:28

_____

Lo de la deduccion pro vivienda.....yo lo miraria bien....porque creo que en un piso como es el caso en el que tendrian 3 titulares.....lo que pagues de hipoteca se dividiria entre 3.....me refiero CREO que no puede un solo miembro de la titularidad de la propiedad capitalizar todos los pagos de la hipoteca.

No se si me explico.

Porque yo tengo el caso de un amigo que tiene una casa con sus hermanos, pagandose la hipoteca aun....pero piso en el que solo vive uno y ese es el unico que paga al hipoteca. Y todos los años tiene el mismo problema con hacienda, de que el piso esta a nombre de los 3....y no le dejan desgravarse la totalidad de lo que aporta sino solo un tercio, "perdiendose" los otros dos tercios porque sus hermanos no residen de forma habitual en esa vivienda.....

UN COÑAZO VAMOS.

Ademas de que para que te devuelvan dinero es esencial que primero te lo retengan y si dices que no tienes ingresos.....o tus ingresos son bajos, no te han retenido.....no te lo van a devolver....

Si ese es un punto importante para efectuar la compra en tu balance.....miralo bien.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por andreseljedi - 13/10/2012 04:16

_____

Es verdad lo que dice andriancillo.

1. Sólo el TITULAR/es de la vivienda pueden desgravarla como vivienda HABITUAL (con todo lo que ello implica) y en el porcentaje de participación de la misma.

2. SI resulta que hubiera titulares de la HIPOTECA que no lo son de la propiedad, Hacienda (que "somos" todos) interpreta, al recibir los datos fiscales del banco, que los aportes se han hecho en la proporción de que participen de dicha hipoteca.

3. Para demostrar que eso no es así habrá que pedir certificado o similar al banco (que al fin y al cabo es el receptor de dichas cantidades) pero siempre limitado al porcentaje de participación de la

PROPIEDAD.

4. SIEMPRE hay que demostrar de dónde vienen los ingresos y declararlos como tales: rendimientos del trabajo, herencias, donaciones, juegos.... si hay unos rendimientos del trabajo de 10000 euros y declaras que has aportado a la hipoteca 9015, ten por seguro que te investigan.

La devolución de los 9015€ de hipoteca se hace sobre tu cotización del IRPF. Si no trabajas no cotizas IRPF por lo que no te devolverán, ya que la prestación por desempleo no lleva retención.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 13/10/2012 14:28

_____

Gracias a todos por las respuestas, pues bien esta claro que solo estaria yo de titular, en cuanto a la degravacion de 9015, en teoria tengo todos los años que quiera para degravar esos 9015€ no? asi que podria ir degravando poco a poco hasta llegar a esos 9015€.

Luego tambien habia pensando abrir una cuenta vivienda, si es que esa degravacion es independiente de la otra por vivienda habitual.

En cuanto al aval es seguro que no pasara nada, y sobre la donacion encubierta, no tiene porque ser asi, porque yo de mis ahorros pongo 40000€ y puedo tener dinero en efectivo en mi casa para eso he cotizado varios años de trabajo asi que hacienda tampoco deberia ver eso, salvo que se vieran transferencias de dinero a mi cuenta desde la de mis padres.

Por que una duda tonta, eso de los 9015e es en total, es decir, si en el futuro trabajara y me descontaran 9015€ cada año, no me podria deducir esos 9015 por año no? si no solo una vez y ya habria hecho el tope.

Y luego por dar mas datos la cuota saldria 311e al mes que no es una cuota muy alta.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por adriancillo_ - 13/10/2012 20:42

_____

Vamos a ver.....los 9.015 euros ES POR AÑO.

Tu con una cuota de 311 e al mes, al año pagas de hipoteca 3732 euros, DE ESA CANTIDAD te desgravas el 15% (me parece que es) porque es el 15% de un tope de 9.015 euros que son 1352 euros, eso es el tope que hacienda te devolvera. SI PREVIAMENTE TE LO HA RETENIDO.

Me explico muy mal pero por resumir, cada titular de la hipoteca tiene un maximo de que le devuelvan el 15% de lo aportado con un tope en la aportacion de 9.015 euros.

Y eso es cada año, no es que en toda la vida de la hipoetac te DESGRAVEN 9.015 euros, es que durante toda la vida de la hipoteca te "devuelven" un maximo de 1352 euros (el 15% de 9015)

jajaja me explico muy mal pero es q lo impuestos son un lio para que no lo hagamos bien y siempre paguemos de mas lo mas desinformados. :laugh:

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 13/10/2012 20:58

_____

Es como dice adriancillo_ .

Pero date prisa, que la desgravación solo afecta a viviendas compradas antes del 2013.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 14/10/2012 15:46

_____

perfectamente explicado adriancillo muchas a gracias a todos, en teoria si yo aporto 40000€ y no me puedo deducir el año que viene en la renta, pierdo la deduccion sobre esos 40000€ aportados a la vivienda este año no?

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 14/10/2012 21:37

_____

alls84 escribió:
perfectamente explicado adriancillo muchas a gracias a todos, en teoria si yo aporto 40000€ y no me puedo deducir el año que viene en la renta, pierdo la deduccion sobre esos 40000€ aportados a la vivienda este año no?

La desgravación es SOBRE LO QUE PAGUES DE HIPOTECA, AMORTIZACIÓN E INTERES INCLUIDO hasta un máximo del 15% de 9015€, es decir, que como máximo podrás desgravarte 1352€, CADA AÑO.

Lo que te interesa es sacar la hipoteca de la menor cantidad posible, y dejarte un poco para ir aportando hasta lo máximo CADA AÑO, para así desgravarte LO MÁXIMO.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 14/10/2012 22:35

_____

Si me saco una Hipoteca baja entonces me desgravaria muy poco cada año no seria reves?

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 14/10/2012 23:10

_____

alls84 escribió:
Si me saco una Hipoteca baja entonces me desgravaria muy poco cada año no seria reves?

Lo importante no es la cantidad de la hipoteca, sino lo que pagas cada año por ella.

Acuérdate de que son máximo unos 9015€ con la desgravación en renta de 1.350 euros al año, que alcanzan los 2.700 euros en caso de que la compra se haga en pareja y se reúnan los requisitos pertinentes.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por agimeno1 - 15/10/2012 08:35

_____

y aparte otra cosa importante, no es el primer año, sino la clausula de revisión de los proximos años, y si tiene suelo o techo...

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 16/10/2012 11:31

_____

hola ,

primero gracias a todos los participantes, la hipoteca es euribor + 1,25 se puede bajar a 1,05 con la contratacion de productos, no tiene suelo y la voy a poner a 10 años, poniendo 40000€ de entrada sobre los 115000 totales de la operacion, asi me ahorro intereses y degravar parece que poquita cosa sera.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 17/10/2012 01:55

_____

las retenciones fiscales hechas por promociones de nominas, plan amigo y por depositos tambien se pueden deducir, ademas de lo que te deduzcan del irpf?

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por tucapital.es - 17/10/2012 08:48

Sí, se considera como rendimiento de capital mobiliario.

Salu2.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por ahnacoff - 19/10/2012 16:31

---

alls84 escribió:
las retenciones fiscales hechas por promociones de nominas, plan amigo y por depositos tambien se pueden deducir, ademas de lo que te deduzcan del irpf?

si, ya verás como ya te viene reflejado en le borrador. así me vino a mi el plan amigo de selfbank.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 22/10/2012 12:46

---

gracias, pues entonces mejor :laugh: , a ver si la gente acepta mis invitaciones xD.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 25/10/2012 11:05

Me han aceptado la hipoteca pero discrepo con ellos porque segun normas internas. ...jajaj...hay que firmar antes del dia 1, claro no sera que saben que baja el euribor y de ahi sus prisas. Yo le he dicho que pienso firmar a partir dek 2. como lo veis vosotros?

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por ahnacoff - 25/10/2012 11:58

---

no se si será por el euribor. pero es tan fácil como no tener tu disponibilidad de ir al notario hasta el mes que viene, sea por el motivo que sea. y ya está.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por agimeno1 - 25/10/2012 13:24

_____

alls84 escribió:
Me han aceptado la hipoteca pero discrepo con ellos porque segun normas internas. ...jajaj...hay que firmar antes del dia 1, claro no sera que saben que baja el euribor y de ahi sus prisas. Yo le he dicho que pienso firmar a partir dek 2. como lo veis vosotros?

normalmente preveen con unos dias de antelación para preparán el tema notarial, por eso ponen fecha... si tiene que ser el mes proximo... el interés pactado puede que no sirva, e utilizen ya los calculos del euribor con lo que acabe Octubre...

al final, con aval...??

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por ahnacoff - 25/10/2012 16:13

_____

agimeno1 escribió:
alls84 escribió:
Me han aceptado la hipoteca pero discrepo con ellos porque segun normas internas. ...jajaj...hay que firmar antes del dia 1, claro no sera que saben que baja el euribor y de ahi sus prisas. Yo le he dicho que pienso firmar a partir dek 2. como lo veis vosotros?

normalmente preveen con unos dias de antelación para preparán el tema notarial, por eso ponen fecha... si tiene que ser el mes proximo... el interés pactado puede que no sirva, e utilizen ya los calculos del euribor con lo que acabe Octubre...

al final, con aval...??

de todas formas entiendo que no tendrás suelo, no? pq sino es indiferente el día uno, dos que el que sea.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 25/10/2012 19:55

_____

Es con aval y un titular, y me ha dicho que si no firmo antes del 31, me pueden varias las condiciones del prestamo y cambiarse el euribor+ 1,25, asi que pagaria un euribor de 0,74 y no de 0,63 actual que son 0,11, que en el prestamo vienen a ser 4e mas al mes, pero bueno, parece que firmare porque un amigo de la caixa director, me ha dicho que son unas condiciones excepcionales.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por ahnacoff - 25/10/2012 21:52

_____

sino tienes suelo, no creo que encuentres nada mejor. muy buena oferta para los tiempos que corren.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por agimeno1 - 25/10/2012 22:52

_____

alls84 escribió:
Es con aval y un titular, y me ha dicho que si no firmo antes del 31, me pueden varias las condiciones del prestamo y cambiarse el euribor+ 1,25, asi que pagaria un euribor de 0,74 y no de 0,63 actual que son 0,11, que en el prestamo vienen a ser 4e mas al mes, pero bueno, parece que firmare porque un amigo de la caixa director, me ha dicho que son unas condiciones excepcionales.

se supone que si no tienes suelo de la hipoteca, tampoco hay techo...??

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 26/10/2012 01:48

_____

alls84 escribió:
hola ,

primero gracias a todos los participantes, la hipoteca es euribor + 1,25 se puede bajar a 1,05 con la contratacion de productos, no tiene suelo y la voy a poner a 10 años, poniendo 40000€ de entrada sobre los 115000 totales de la operacion, asi me ahorro intereses y degravar parece que poquita cosa sera.

Lo que te interesa es guardate un poco para amortizar este año hasta el máximo, es decir, amortizar los 9.000€ antes de fin de año, para que te devuelvan el 15% en la renta.
Y si sois dos, pues el doble.

alls84 escribió:
Es con aval y un titular, y me ha dicho que si no firmo antes del 31, me pueden varias las condiciones del prestamo y cambiarse el euribor+ 1,25, asi que pagaria un euribor de 0,74 y no de 0,63 actual que son 0,11, que en el prestamo vienen a ser 4e mas al mes, pero bueno, parece que firmare porque un amigo de la caixa director, me ha dicho que son unas condiciones excepcionales.

Las prisas son más porque el mercado cambia continuamente, y la proposición que te hicieron hace unos meses, puede considerarse desfasada en muy poco tiempo.

Un €+ 1,25%, creo que está bien en las circunstancias actuales. A 10 años, y tan poco dinero, es una estrategia muy acertada.
Acuerdate de guardarte para amortizar los años venideros si crees que no vas a poder con tus futuros

ahorros, porque supone una devolución de más de 1000€ en resta y tú serás de los últimos en poder beneficiarte.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 26/10/2012 01:52

_____

agimeno1 escribió:
alls84 escribió:
Es con aval y un titular, y me ha dicho que si no firmo antes del 31, me pueden varias las condiciones del prestamo y cambiarse el euribor+ 1,25, asi que pagaria un euribor de 0,74 y no de 0,63 actual que son 0,11, que en el prestamo vienen a ser 4e mas al mes, pero bueno, parece que firmare porque un amigo de la caixa director, me ha dicho que son unas condiciones excepcionales.

se supone que si no tienes suelo de la hipoteca, tampoco hay techo...??

No, techo siempre hay, aunque es muy alto.

En mi hipoteca, anda sobre el 9%, que aunque no parezca mucho, a efectos prácticos puede suponer multiplicar por 4 la cuota actual.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 26/10/2012 09:51

_____

Hola a todos,

Por lo visto por tener avalistas, me quieren cobrar el IAJD que serian como 1650 más y si la hipoteca que es a subrogar tiene 2 avalistas, tienen que pagar por separao cada uno el IAJD o solo se paga una vez? Es obligatorio y legal que paguen el impuesto que ya ha pagado antes el titular?

Segun la ley 2/1994 sobre subrogacion y modificacion de prestamos hipotecarios, en el articulo 7, los IAJD que vengan de una promotora por ejemplo no dan lugar al pago de dicho impuesto.

Esto es asi?, es decir si solo hay titulares en una subrogacion , no se paga este impuesto?

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por ahnacoff - 26/10/2012 09:52

_____

andreseljedi escribió:
agimeno1 escribió:
alls84 escribió:

Es con aval y un titular, y me ha dicho que si no firmo antes del 31, me pueden varias las condiciones del prestamo y cambiarse el euribor+ 1,25, asi que pagaria un euribor de 0,74 y no de 0,63 actual que son 0,11, que en el prestamo vienen a ser 4e mas al mes, pero bueno, parece que firmare porque un amigo de la caixa director, me ha dicho que son unas condiciones excepcionales.

se supone que si no tienes suelo de la hipoteca, tampoco hay techo...??

No, techo siempre hay, aunque es muy alto.

En mi hipoteca, anda sobre el 9%, que aunque no parezca mucho, a efectos prácticos puede suponer multiplicar por 4 la cuota actual.

en el 14 creo que lo tengo yo. aunque si ahora ya estan embargando pisos con el euribor a menos del 2, con un euribor del 14 no me lo quiero ni imaginar. seria la debacle de españa.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 26/10/2012 12:06

_____

sabe alguien lo de iajd?

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 26/10/2012 12:21

_____

apunto un dato mas, es escritura de compraventa y subrogacion de promotor, se paga IAJD?

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por agimeno1 - 26/10/2012 12:22

_____

alls84 escribió:
sabe alguien lo de iajd?

creo que es un documento que presentan a Hacienda... y el es Impuestos Actos Jurídicos Documentados.

no recuerdo ahora si iba en los calculos de coste de hipoteca/notario que hace la Entidad bancaria...

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por andreseljedi - 26/10/2012 13:33

Impuesto sobre actos jurídicos documentados (IAJD). Es un gravamen que se aplica a los actos formalizados en documentos públicos, inscribibles y con cuantía economía como es el caso de las compraventas de viviendas y las hipotecas.

IAJD- Hipotecas: Su base de cálculo es la "responsabilidad hipotecaria" en el caso de las hipotecas. Se entiende por responsabilidad hipotecaria la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses ordinarios, los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.).

Me acuerdo perfectametne que si me subrogaba en mi hipoteca, me ahorraba el IAJD, pero al final no me interesaba por las condiciones de la hipoteca a subrrogarme.

alls84 escribió:

Esto es asi?, es decir si solo hay titulares en una subrogacion , no se paga este impuesto?

No creo que sea por tener avalistas, porque todas las hipotecas las tienen, incluso las que se han subrrogado.

Será más bien por un cambio importante respecto a la original a la que te subrrogas.

El IAJD solo se paga una vez, independientemente del número de avalistas, porque va sobre el total de la garantía hipotecaría.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por alls84 - 29/10/2012 16:46

---

pendiente de la provision de fondos, al final firmo el viernes o lunes siguiente, asi que nada se queda a euribor + 1,25 que no esta nada mal.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por CUBA_LIBRE - 29/10/2012 17:13

---

alls84 escribió:
pendiente de la provision de fondos, al final firmo el viernes o lunes siguiente, asi que nada se queda a euribor + 1,25 que no esta nada mal.

Una más en la familia. Bienvenida.

Suerte y salud para poder pagar.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por gutizubi - 29/10/2012 22:04

_____

Pues nada alls84...bienvenid@ a colectivo de hipotecados...dentro de nada tendrás una necesidad de seguir la cotización diaria del euribor...sobre todo un mes o dos antes de la revisión...

te aconsejo... www.euribor.com.es

te deseo, salud y sobre todo dinero para pagar/devolver el credito cuanto antes...y que disfrutes a tope la casa que has adquirido...

saludos ;)

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 30/10/2012 00:54

_____

Otro más para la gran familia, ;)

CReo que lo has hecho una buena hipoteca, a 10 años, creo y un € + 1,25 que no está nada mal en estos tiempo.
Con un poco de suerte acabarás la hipoteca antes de que vuelvan los máximos históricos.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 30/10/2012 11:16

_____

gracias a todos, pues a ver si aguanta el euribor incluso que bajen a 0,25 tipos, en cuanto antes me quite la hipoteca mejor aunque solo sean a 10 años.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 23/11/2012 12:04

_____

ya esta firmada y todo correcto, aunque el notario no veas, el pobrecillo estaba para pocos trotes, pero bueno al final me ahorre de IAJD bastante pasta saliendo todos como titulares.

gracias a todos.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 18/12/2012 11:09

_____

por cierto que vaya estafa esto de las empresas del agua, que te cobran una fianza, y claro no te la devuelven hasta que des de baja el servicio, 55 euros de fianza nada mas y nada menos.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 06/03/2013 17:16

_____

Tengo el prestamo en oficina fisica y quiero cambiar la domiciliacion del cargo del prestamo hipotecario a IBANESTO, es mas, lo he hecho y sin problemas, pero en la escritura pone lo siguiente:
" La parte compradora se obliga en el acto:
A satisfacer a Banesto los pagos derivados del prestamo hipotecario en que se subroga, de cualquier clase que sean, con cargo a la cuenta nº 0030 xxxxxxxxxxxxxxx, abierta a su nombre en la Sucursal de xxxx, de BANESTO, sito en calle X, a quien se faculta para efectuar en la cuenta los cargos correspondientes a los respectivos vctos y consiguientemente, queda obligada a mantenerla con saldo suficiente para cubrir dichas atenciones durante todo el plazo de vigencia del prestamo.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 07/03/2013 03:56

_____

Pues que estás obligado a hacerlo en una cuenta de banesto, y si te dejan en una ibanesto, pues bien, pero si queiren te pueden obligar a hacerlo por banesto o santander cuando acabe la fusión.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 07/03/2013 10:01

_____

ibanesto y banesto son lo mismo 0030 es su codigo, por eso digo.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 07/03/2013 17:55

_____

alls84 escribió:
ibanesto y banesto son lo mismo 0030 es su codigo, por eso digo.

Realmente no hay problema de cambiar todo lo que tengas de banesto a ibanesto.

Hasta las tarjetas que te cobran por tenerlas y por mantenimientos de cuenta, las puedes pasar a ibanesto para no pagar la cuenta.

Pero si se ponen tiquismiquis...

El problema lo tendrás cuando te lo pasen a santander. Es muy común casos donde no cobraban mantenimiento de cuenta por tener hipoteca y ahora si que lo cobran, o que al cambiar de entidad por fusión, cambias las condiciones, y por desgracia, tenemos que pasar por el aro.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por Osyro - 08/03/2013 15:08

_____

Hola a tod@s !!!

Por lo que he entendido alls84 ha firmado hipoteca con BANESTO, verdad ?.
Ahora mismo estoy en pleno proceso de compra de un piso de la cartera de banesto que procede de embargo.
Ya he hecho la reserva del piso mediante la formalización de un contrato de arras y el pago de 2.000 €.
Según me dice el banco, como el piso se ha embargado ahora el es el titular, con lo que se firmaría una nueva hipoteca por el 100 % del valor de compra aportando los gastos únicamente.
Pendiente de recibir la oferta vinculante, me ofrecen euribor +1,25 con posibilidad de bonificar hasta -0,25 % con vinculaciones (domiciliación nómina, seguro hogar, seguro vida por 60% capital prestado, consumo superior a 3.000 € /año con tarjetas, etc ...).
Hipoteca sin suelo y con una comisión de apertura del 1,75 %. En relación a esta comisión les he comentado que el mercado está entre el 0,5 % y el 1% y que no aceptaré más. Me dicen que lo valorarán.
Alls84 ... me gustaría saber si la cuenta de banesto donde debe domiciliarse el pago de la hipoteca tiene alguna comisión (no soy cliente) y si es posible asociar el pago a una cuenta de ibanesto que ya tengo abierta ??.
Has tenido que contratar seguro de hogar y de vida ?? por cuanto te han salido??.
Como el diferencial es bueno, y teniendo en cuenta que el euribor sigue bajo, estoy valorando el no vincularme con ningún producto.
En mi caso se trata de una hipoteca por 33.000 € a 15 años máximo que asumiré en solitario, mientras que en la compra-venta figuraremos mi pareja y yo. Supongo que no me exigirán aval, yo no lo aceptaría.
Os agradeceré mucho si entre todos podeis ayudarme con mis dudas y si podeis darme alguna referencia de como actúa banesto en las ventas de pisos de su cartera.
Mil gracias a tod@s
:woohoo:

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por alls84 - 11/03/2013 15:48

_____

Pues si lo gestionas con banesto, te va a hacer la oficina gestora, que contrates el primer año vida y hogar, 100 e y 150 e respectivamente, las mismas condiciones euribor mas 1,25 solo que tu tendras un suelo de 2 si no me equivoco, la cuenta si lleva comisiones, intenta que no aparezca el numero de cuenta en la escritura y luego lo cambias a ibanesto que no tiene comisiones, de todas formas, di que tienes cuenta en ibanesto que si puedes vincular el prestamo a esa cuenta a ver si cuela.

El año que viene el dia vida va fuera y el de hogar lo cambio a otra compañia.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por Osyro - 11/03/2013 17:02

_____

Hola alls84,
Muchas gracias por tu rápida respuesta.
En mi caso, la hipoteca no tiene suelo (lo que es genial).
Lo de los seguros me lo tienen que confirmar, pero creo que será algo parecido.
Les he comentado lo de asociar la cuenta de ibanesto con la hipoteca, pero aun no tengo respuesta.
Si me han confirmado que la comisión de apertura será del 1 % y no del 1,75 % que me pedian inicialmente.
Seguiré negociando.
Podrías decirme cuanto te han cobrado por la gestoria ?.
Tu has conseguido que no te pongan la cuenta en la escritura ?.
Ya me dirás. Muchas gracias.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por alls84 - 11/03/2013 20:21

_____

buenas, asegurate bien eso del suelo que cambiaron el folleto de tarifas justo al firmar ya, yo no lo consegui de ahi que este preguntando si es legal cambiarla a una cuenta de ibanesto y me cobraron el 1% de apertura.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por Osyro - 19/03/2013 08:27

_____

Hola Alls84,

En mi caso me han confirmado que no hay suelo, de todas formas aún no he recibido la oferta vinculante. :S
Mi sorpresa ha llegado cuando me dicen que por política del banco si compran 2 personas esas 2

personas tienen que aparecer también como hipotecantes !. Obviamente les he dicho que ni hablar y que de esta manera la operación ya no me interesa. Estoy a la espera de respuesta por parte de banesto. Increible pero cierto!.
Alls84 ... a ti te exigieron escriturar por el mínimo legal exigible o pudiste hacerlo por el importe de compra del piso ??. Lo digo porque yo con esta gente ya me estoy poniendo en lo peor porque han puesto pegas a absolutamente todo !. Con lo sencilla que hubiera sido esta operación en cualquier banco online!.
Por cierto, he insistido con lo de vincular el pago de la hipoteca a mi cuenta de ibanesto y me dicen que es posible vincularlo, pero que primero hay que abrir cuenta en la oficina física de banesto donde están haciendo la gestión.
Ya me dirás si a ti te lo hacen.
Saludossss :S

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por alls84 - 19/03/2013 13:35

_____

yo puedo vincularla por internet a una cuenta ibanesto pero claro, en la escritura pone otro numero y por eso pregunte por aqui si cambiarlo me ocasionaria problemas o no y respecto a lo de escriturar es por el valor de compra eso sin problemas, y si compran dos personas tienen que ir los dos en la hipoteca.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por andreseljedi - 19/03/2013 15:32

_____

Osyro escribió:
Hola Alls84,

En mi caso me han confirmado que no hay suelo, de todas formas aún no he recibido la oferta vinculante. :S
Mi sorpresa ha llegado cuando me dicen que por política del banco si compran 2 personas esas 2 personas tienen que aparecer también como hipotecantes !.
Saludossss :S

Eso es lo normal.
El banco busca garantías, y al no ser que pongas algún otro inmueble, te piden que los propietarios sean los garantes de la hipoteca.

==========

Re: duda hipoteca
Escrito por Osyro - 20/03/2013 21:36

_____

Al final parece que el banco gana. Se escriturará solo a mi nombre. No ha habido manera de que el banco cediera a pesar de que legalmente no puede exigirlo. Ya se sabe que la banca nunca pierde.

De todas formas, sigo sin la oferta vinculante ni las minutas de la escritura y compra-venta y estamos a 4 días de la firma .... increible!!.

==========

Re: duda hipoteca

Escrito por Osyro - 26/03/2013 12:33

_____

Estoy alucinando. En la oferta vinculante que me han enviado desde el banco, resulta que no quedan reflejadas las bonificaciones por la contratación de productos como seguro de vida y hogar y domiciliación de nómina etc ... Se lo comento al director de la oficina y me dice que es lo normal porque las ofertas vinculantes son standard.
Pues yo creo que no es así. Se supone que la oferta vinculante debe detallar todas las condiciones de la hipoteca, no?.
Por otro lado, me han enviado la provisión de fondos : una barbaridad ... está infladísima !. Vamos, que ahora resulta que hay que inmobilizar ahí una cantidad de € un par de meses a su cuenta sin que rente nada!!.
Firmamos el jueves y sigo sin tener copia de las minutas.
No tienen tanta necesidad de vender pisos ?? pues porque funcionan tan mal a nivel operativo ?? se le quitan las ganas a uno de comprar !!!.
Es todo muy surrealista !. :blink:

==========