

¿Por qué contratar mi hipoteca **con OVB?**

1. Información de forma **clara** y **transparente**

Nuestra labor consiste en informar de forma profesional a los clientes en el complejo tema hipotecario y aclarar todas las dudas que le puedan surgir durante este proceso.

2. **Ahorra tiempo** de búsqueda

Nuestros expertos están al día de la actualidad del sector y de los últimos estudios financieros para ofrecer el mejor servicio a los clientes.

3. **Análisis**

Se realiza un análisis orientativo de la viabilidad de la operación, evaluando las ofertas de las principales entidades bancarias del panorama nacional.

4. **Asistencia integral** y cercana

Nuestros consultores expertos hipotecarios acompañan a los clientes durante todo el proceso de concesión y firma de su crédito hipotecario con el correspondiente apoyo en la preparación de la documentación requerida por los bancos.

5. Estudio financiero **completo**

Además, OVB ofrece un excelente estudio financiero a los clientes por su fortaleza y prestigio en el ámbito de planificación financiera como mediador inscrito en la Dirección General de Seguros y planes de Pensiones, que incluso puede ayudarles en la planificación de una reducción del plazo en la hipoteca.



OVB Allfinanz España S.A.
Pza. Manuel Gómez Moreno, 2. 8º A.
28020 Madrid - España
Tel.: +34 91 447 10 28
Email: ovb@central.ovb.es
www.ovb.es

OVB Hipotecas

¿Imaginas tener tu propia casa?
No imagines, planifica.

Especialistas en tramitación hipotecaria



SUMARIO

#1 Introducción	4	#6 Y ahora, ¿qué ocurre?	46
¿Imaginas tener tu propia casa?		Estamos contigo hasta que entres por la puerta de tu nueva casa... ¡y después!	
No imagines, planifica		Revisión, acompañamiento y firma	
Si estás aquí, estás de suerte			
#2 ¿Hipoteca sí o Hipoteca no?	8	Servicios extra:	
¿Es siempre la mejor opción?		Acortamiento de hipoteca	
#3 ¿Qué casa me puedo permitir?	14	#7 ¿Todo claro? ¡A por ello!	50
OVB: tu mejor aliado para conseguir tu hipoteca		¿Te quedan dudas? ¡Sin problema! No hay dudas absurdas, lo absurdo es no preguntar	
#4 ¿Cuál es la hipoteca que más me conviene?	28	Documentación necesaria y cómo obtenerla	
Tipos de hipoteca		Mucha información que digerir: Mejor con tu experto hipotecario	
¿Hipoteca bonificada o no bonificada?		Encuentra tu oficina y tu consultor experto hipotecario	
#5 Tu hipoteca con OVB: No todas las hipotecas son iguales	38	#8 Un glosario sin trampa ni cartón: Respuestas de la A a la Z	54
Ventajas con OVB		Encuentra la explicación a todos los términos técnicos.	
Testimonios clientes satisfechos		#9 ¿Por qué OVB?	64
		Credenciales OVB	





Introducción

¿Imaginas tener tu propia casa?
No imagines, planifica

Soñar con tu nuevo hogar es gratis, pero en OVB te invitamos a planificar. Es nuestra manera de hacer tus sueños realidad.

Una decisión tan importante como la de **adquirir tu nuevo hogar nunca debe suponer una merma en tu calidad de vida**, ni convertirse en un esfuerzo constante para ti y los tuyos.

Si te estás planteando comprar una casa en propiedad, tienes que ser capaz de mirar hacia adelante.
No imagines, **planifica**.

No te limites a lo que te ofrece tu banco, **conoce todas tus opciones.**



Si estás aquí, **estás de suerte:**

No te descubrimos nada nuevo si te decimos que el proceso de solicitud de una hipoteca es complejo. Debes conocer las implicaciones y los trámites necesarios, los gastos asociados, los plazos y así una larga lista de aspectos que, con un buen asesoramiento, **van a marcar la diferencia entre adquirir una hipoteca favorable para ti o una deuda difícil de asumir para el resto de tu vida.**

Por este motivo, si acabas de conocer OVB, estás de suerte. Contar con la ayuda de nuestros consultores expertos hipotecarios **te va a permitir analizar y acceder a las mejores condiciones de financiación que el mercado ofrece en cada momento.**



OVB vs. Mi Banco

A diferencia de los bancos, en OVB, **nuestros consultores expertos hipotecarios actúan como intermediadores de crédito inmobiliario**, lo que nos permite acceder a un abanico de opciones más amplio que muchos bancos. No estamos sujetos a los productos que ofrece una entidad bancaria en particular, sino que **tenemos acceso a las mejores ofertas disponibles en el mercado.**

Nuestro modelo está diseñado para ofrecer el mejor producto disponible en base a la situación de cada particular y sus circunstancias. Identificamos y trabajamos con los mejores partners del mercado para poder ofrecerte una amplia variedad de opciones, y analizamos la más conveniente para tu caso particular.



En OVB te acompañamos durante todo el proceso, aportando conocimiento, experiencia y saber hacer para que el proceso hasta la entrega de tus llaves sea sencillo y cómodo para ti.

Bienvenido a la
tranquilidad financiera.

¿Hipoteca SÍ / Hipoteca NO?

¿Es siempre **la mejor opción?**

¿Sabes realmente lo que es una hipoteca?

La hipoteca **es un producto bancario que permite al cliente recibir una determinada cantidad de dinero** (capital del préstamo) por parte de una entidad de crédito (prestamista), a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad en un periodo de tiempo establecido, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos (cuotas). **La diferencia con otro tipo de préstamos es que cuenta con una garantía adicional: el inmueble adquirido.**

Disfrutar de tu propio hogar en propiedad es sin duda un deseo realizable, pero ¿a qué precio?

En OVB nuestra prioridad es entender tu situación financiera para evaluar si obtener una hipoteca es lo más conveniente y no va a suponer un riesgo para tu salud financiera.

Cero preocupaciones.

Te ayudamos a una compra responsable de tu vivienda.

Nuestros consultores expertos hipotecarios trabajan en favor de la compra responsable de viviendas, velando por la tranquilidad financiera de nuestros clientes, minimizando los riesgos y analizando los beneficios a medio y largo plazo.

Sabemos que solicitar una hipoteca no es una decisión fácil e, incluso disponiendo de la capacidad económica para comprar la vivienda, **debemos plantearnos si es adecuado destinar todo el capital a la hipoteca o, si por el contrario, debemos conservar un mínimo de liquidez y diversificar nuestra inversión.**

La Regla del **30%**

En términos generales, el porcentaje debe suponer un máximo del 30% de tus ingresos tal y como recoge la normativa del Banco de España.

Es posible que otras entidades financieras permitan y quieran asumir un porcentaje mayor, pero dependerá tanto de la entidad financiera como del perfil del solicitante.





Tú defines la meta. Nosotros te allanamos el camino hacia ella.

No existe una fórmula mágica que te indique cómo invertir en vivienda. **Las opciones son muchas, pero siempre existe la dificultad de saber cuándo es un buen momento**, qué tipo de hipoteca, qué gastos asociados conlleva, cuáles son los impuestos y tasas variables que me afectan y un largo etcétera.

Por tanto, si ya tienes claro que quieres invertir en vivienda a través de una hipoteca, evita tomar malas decisiones y **ponte en manos de nuestros consultores expertos hipotecarios**.

Como expertos hipotecarios, realizaremos una cita para hablar de tu futura hipoteca (sin ningún coste para ti!) donde poder ayudarte en la toma de decisiones y trazarel mejor plan posible para conseguirlo.

En OVB nos dedicamos a ello desde hace más de 50 años y estaremos encantados de asesorarte para que tomes la mejor decisión.

Ponte en contacto con uno de nuestros expertos hipotecarios sin coste ni compromiso alguno.

**Ponte en contacto con nuestras oficinas
y encuentra tu consultor experto en hipotecas**



PULSA AQUÍ

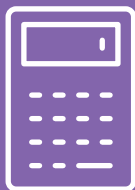
¡Quiero una casa!

¿QUÉ CASA me puedo permitir?

Son varios los factores a analizar **para poder encontrar tu casa ideal.**

En OVB creemos en las buenas prácticas y nuestro objetivo siempre será la satisfacción de nuestros clientes. Por ello, antes de adentrarse en la solicitud de una hipoteca, **recomendamos evaluar una serie de factores que nos ayudarán a encontrar la hipoteca ideal** para nosotros.

OVB es tu mejor aliado para conseguir la hipoteca deseada.



¿Cómo calculo la casa que me puedo permitir?

Que la cuota mensual de tu hipoteca no te ahogue. **Tu cuota no debe exceder el 30% de tus ingresos totales.**



Sentido común:

En primer lugar, seamos sensatos.

No debemos perder la ilusión de conseguir la vivienda que siempre hemos deseado, pero **ten presente que adquirir una vivienda por encima de tus posibilidades financieras te puede llevar a un escenario donde los gastos y deudas te ahoguen** y, por tanto, pongan en peligro tu estabilidad financiera y la de tu familia.

En OVB siempre trabajamos para que nuestros clientes no pierdan su calidad de vida por el hecho de abordar la compra de una nueva vivienda. **Conocemos las fórmulas, las tendencias de mercado y los detalles financieros que pueden permitirte disfrutar de tu hogar**, sin peros ni preocupaciones.

Explora con nuestros consultores expertos hipotecarios **todas las opciones a tu alcance.**



PULSA AQUÍ

Una de las preocupaciones habituales es el porcentaje de financiación. Hay muchos clientes que buscan porcentajes demasiado altos, quizás influidos por tiempos pasados en los que fueron habituales porcentajes clasificados de excesivos. Ahora todas las entidades han aprendido la lección y **ya se mira con mucha atención cualquier porcentaje que supere el 80% del valor de tasación o el 85% del valor de compra.**

Lo normal para una financiación de una compra de vivienda habitual en residentes es del 80% del menor de los valores (valor de compra o de tasación).



Cabe destacar que los bancos serán más proclives a financiar entre el 80% y 85%, pero en algunos casos pueden financiar hasta un 90%, dependiendo del perfil del cliente y, sobre todo, de la tasación ya que debe salir un 10% más alta que el precio de venta, para así financiar el 80% de la tasación y llegar a ese 90% de compra.

Ten en cuenta también que **la normativa del banco de España dice que no nos podemos endeudar más de un 30% de nuestros ingresos.**

Llegados a este punto, lo más recomendable es que sea un profesional quien te oriente para obtener las mejores condiciones de financiación.



Mente **abierta**

Hay muchas opciones de vivienda y **te recomendamos considerar las diferentes opciones disponibles.**

Desde una vivienda de obra nueva, a una de segunda mano o una vivienda que se compra a bajo precio para reformarla. **Las posibilidades son muchas, y la forma de abordarlas financieramente también.**

No cierres la puerta a opciones que no habías tenido en cuenta, compara y sopesa todas ellas y pide consejo profesional. Estarás más cerca de tomar la decisión correcta.

También es importante que **definas tus imprescindibles, los que te hagan sonreír.** Puede ser que tu casa deba tener una cocina grande, una terraza, o la condición esencial es que tenga plaza de garaje... **Define aquello que hará que se te escape una sonrisa cada vez que entres por la puerta.**

La casa ideal
es la que te
hace sonreír.



La información **es poder**



El **contexto** importa

Es importante también conocer la situación de la vivienda, de sus inquilinos, de los motivos de la venta, o si es de obra nueva, el terreno, cómo va a crecer, si existe algún proyecto urbanístico que afecte a la vivienda, etc.



Busca y **compara**

Conoce el mercado de la zona, viviendas similares, recorre el vecindario, permanece atento a la bajada de precio en viviendas de la zona.

Estos y otros factores van a condicionar el precio final de la vivienda o las condiciones de la hipoteca.

En OVB te ayudamos a recopilar toda la información necesaria para evaluar la elección de tu futuro hogar, evitando sorpresas desagradables a posteriori.



¿Qué casa me puedo permitir?

Ten en cuenta



La mayoría de las entidades bancarias **van a financiarte, como máximo, el 80%** del valor de la vivienda o del valor de tasación, el más bajo de los dos.



Ten presente que **tendrás que aportar un 20% del valor de la vivienda**, aproximadamente.



Por regla general, al adquirir una hipoteca **el plazo máximo suelen ser 30 años**, y limitada hasta los 75 años de vida.



No olvides los gastos asociados a la vivienda (tasación, ITP o IVA dependiendo si es vivienda usada o nueva, notaría y registro).

GASTOS PRINCIPALES A TENER EN CUENTA:

GASTOS HIPOTECA

- **Tasación vivienda** (algunos bancos asumen este gasto)
- **Seguros y productos a contratar con el banco:** hogar, vida, alarma, etc.

GASTOS COMPRA

- ITP o IVA
- **Notaría**
- **Registro** de la propiedad
- **Gestoría** del banco



Con todos estos elementos sobre la mesa, **tu intuición sabrá decirte si estás ante la vivienda que buscabas.**

Si ya sabes lo que quieres,
será más fácil conseguirlo.

¡Ya he escogido mi vivienda!

¿Ya lo tienes claro? ¡Genial!,

Déjanos ayudarte a conseguir la mejor hipoteca y no olvides lo siguiente:



Infórmate de quiénes son los propietarios y si existe alguna carga asociada a la vivienda.



Chequea con los vendedores los tiempos que estiman para vender y para la entrega de la misma.



Si es de obra nueva, **confirma los plazos de entrega o las posibles demoras** que se puedan contemplar.



Acuerda a priori las **posibles reformas o remodelaciones** que necesiten hacerse para ajustar el precio final.



Infórmate de si debes **asumir la comisión** de venta.



Reserva una cantidad que tendrás que destinar para firmar un contrato de arras con el actual propietario. Esto es un contrato que sirve para formalizar tu interés por adquirir la vivienda.

¿Vemos el tipo de hipoteca que te conviene más? Sigue leyendo.

¿Cuál es la hipoteca que más me conviene?

No todas las hipotecas son adecuadas para todos los perfiles.

Es necesario tener en cuenta una serie de factores antes de decidir el tipo de hipoteca que más te conviene.

Los tipos de hipoteca **se clasifican en función del tipo de interés que se aplica** y, por ello, es recomendable analizar tu situación financiera personal con un experto que te ayudará a escoger la hipoteca más adecuada a tus circunstancias personales.

No te dejes llevar por ofertas y promociones que pueden no ajustarse a tus necesidades. **Es frecuente que muchas entidades bancarias lancen ofertas hipotecarias que tienen poco margen de negociación** y que, por tanto, no podrán ajustarse a tus necesidades financieras.

La gran pregunta a la hora de optar por una hipoteca es si debe ser una hipoteca a tipo fijo, a tipo variable o las híbridas o mixtas.

A continuación, te explicamos las diferencias para que puedas entender qué tipo se adapta mejor a tu ritmo de vida y tus intereses.



¿Te contamos un secretoX?

La elección del tipo de interés elegido al comienzo de la hipoteca puede modificarse.

¿Cómo se hace?

Podemos cambiar el plazo o el tipo de interés de variable a fijo siempre que queramos, **pagando la comisión de novación que tenga nuestra hipoteca**, con previa aprobación del banco. La entidad bancaria revisará si nos podemos permitir dicho cambio. Por ejemplo, si reducimos el plazo, que podamos soportar el aumento de cuota.

Por ello, **es esencial tomar una buena decisión desde el comienzo**, evitando sorpresas desagradables. Analizamos contigo todas las opciones para que tu decisión se convierta en un acierto.

Tipos de hipoteca



Hipoteca de Tipo Fijo

Son aquellas hipotecas en las que **el tipo de interés es el mismo durante todo el período de amortización**. En estas hipotecas, la cuota permanecerá constante, sin verse afectada por las alteraciones del mercado. Esta cuota es conocida desde el comienzo de esta hasta la amortización completa y tiene la ventaja de evitar sorpresas, ya que **no le afecta cualquier cambio o incremento del índice de referencia**.

¿Son todo ventajas?

No, queremos contártelo todo para que entiendas sus riesgos. En el caso de la hipoteca de tipo fijo, **suelen tener por lo general una tasa de interés más alta** que las hipotecas de tipo variable. Además, son muchas las ocasiones que este tipo de hipotecas **llevan asociadas una comisión conocida como “comisión por riesgo de tipo de interés”**, que se carga en el momento de la cancelación, tanto parcial como total.





Hipoteca de Tipo Variable

Son aquellas hipotecas cuyo interés es revisado **trimestral, semestral o anualmente**, de acuerdo a los índices de referencia recomendados por el Banco de España. **El índice más utilizado en la actualidad es el Euríbor.**

Suelen caracterizarse por sus bajas comisiones (comparado con una hipoteca fija) y además no incluyen una comisión por riesgo de interés.

Su plazo de amortización es el mismo, **con una duración máxima de 30 años.**



Hipoteca de Tipo Mixto

Son aquellas hipotecas que **los 3-5 primeros años de la hipoteca tienen un interés fijo mientras que los restantes años el interés será el índice de referencia (Euríbor) más un diferencial.**

Depende del momento **pueden ser una buena opción.**



Hipoteca **Bonificada**

Una hipoteca bonificada es aquella que ofrece un descuento o bonificación en el tipo de interés en función de los productos asociados o combinados que se contraten en la misma entidad bancaria, entre las bonificaciones más habituales encontramos la domiciliación de la nómina, el seguro de vida, el seguro del hogar, seguro de protección de pagos...

Dependiendo de cuál sea el producto adicional que se contrate, se aplicará una rebaja u otra en el tipo de interés nominal de la hipoteca bonificada.

¿Qué me conviene más, **una hipoteca bonificada o no bonificada?**

Depende de diversos factores y de la decisión del cliente, en un principio, **las condiciones de una hipoteca bonificada serán mejores que las de una hipoteca no bonificada.**

¡Ojo! Lo que hay que valorar es si realmente esa bonificación es real o no dependiendo del precio de los seguros que se vinculen a dicha hipoteca.



Te ponemos **un ejemplo**

Hipoteca A:

200.000€

30 años

**bonificada
al 2,5%**

cuota mensual:
790€ mes

Hipoteca B:

200.000€

30 años

**sin bonificar
al 3%**

cuota mensual:
843€ mes

Lo importante aquí es, no solamente ver el tipo de interés que me da la entidad bancaria, si no **también revisar cuánto me van a costar mensualmente los productos que me pida** la hipoteca A.

Eligiendo la hipoteca A en lugar de la B, me ahorro 53€ al mes con el tipo de interés, PERO, debo tener contratado un seguro de hogar (30€ mes), un seguro de vida (50€ mes) y una alarma (55€ mes), **es decir 135€ de más al mes.**

Debemos preguntarnos entonces: ¿Nos sigue valiendo la pena elegir la hipoteca A? **Eso siempre dependerá del tipo de cliente, si prefiere comodidad** y no tener que comparar precios y buscar por su cuenta, o prefiere poder elegir la compañía y coberturas que más le interesan.

Recuerda

- **Analiza tus circunstancias personales** antes de optar por un tipo de hipoteca.
- **No te dejes llevar por ofertas imbatibles** que no se ajusten a tus necesidades financieras reales.
- **Analiza los pros y los contras** de los tipos de hipotecas.
- **Realiza simulaciones** de hipotecas con tu consultor experto hipotecario.
- **Ten en cuenta los productos financieros** que se pueden asociar a tu hipoteca.



No todas las hipotecas son iguales: **Tu hipoteca con OVB**

A la hora de elegir una hipoteca es esencial comprender y analizar todas sus condiciones **además de la “letra pequeña”**.

Tan importante como conseguir una hipoteca con las mejores condiciones es **contar con la ayuda necesaria para tomar la decisión adecuada**.

En OVB
contamos con
un equipo
**especializado
en tramitación
hipotecaria**



Ventajas de contar con OVB:



Mejores condiciones por volumen y acuerdos preferenciales



Variedad de ofertas hipotecarias para elegir



Acceso a **cualquier entidad**



Agilidad y **simplificación de los trámites**



Visión 360º **atendiendo a tus condiciones particulares**



Conocimiento en profundidad **del mercado local**



Gestión de tasaciones



Coordinación de **trámites notariales**



Ofrecemos nuestro servicio tanto a **clientes españoles como extranjeros**

En OVB ponemos a tu disposición un equipo de consultores expertos hipotecarios altamente cualificados en tramitación hipotecaria. **Todos nuestros consultores expertos hipotecarios cuentan con las siguientes titulaciones:**



Certificación en **Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario**



Experto en Crédito y Asesoramiento Inmobiliario



Prevención del Blanqueo de Capitales y Protección de Datos en el marco jurídico español



Nivel 2 del sector asegurador

Ponte en manos de nuestro equipo de profesionales con una **experiencia contrastada en el sector financiero** y con un gran conocimiento del mercado.

Encuentra tu consultor experto hipotecario



PULSA AQUÍ



OVB España es una de las primeras empresas inscritas en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario del Banco de España, con número de codificación D087.

¿Cómo trabajamos?

Te ofrecemos **más opciones** que el resto

Trabajamos de forma independiente **con las entidades bancarias más importantes a nivel nacional**. Esto nos permite ofrecerte y tramitar las mejores ofertas del mercado a nuestros clientes.

¿Con cuántos bancos tengo que hablar?

Relájate

Realizamos la búsqueda por ti: nos preocupamos de enviar un informe personalizado de cada cliente a las entidades bancarias **para obtener una oferta de hipoteca de cada uno de ellos.**

Simplificamos toda información

Diseñamos una comparativa con las mejores ofertas obtenidas y te ayudamos a elegir para elegir la que mejor se adapta a tus necesidades y tu situación financiera.

¿Solo ante el peligro?

Te acompañamos durante todo el proceso. Tu consultor experto hipotecario estará contigo desde la solicitud de la hipoteca y la tasación hasta la coordinación de la firma con la notaría.

Cientes **satisfechos**



Pedro Alexandre



“¡Me han conseguido la mejor hipoteca del mercado!”

“Trabajo fantástico! Han conseguido la mejor hipoteca del mercado y siempre muy profesionales con todo muy claro y la verdad por delante! Estamos muy contentos y recomendamos mucho.”



Bruno Sixto



“Estuve a punto de perder la casa que quería comprar **de no ser por su rapidísima gestión y solución de mi problema”**

“Creo que muy pocas veces en mi vida (Top 5 sin lugar a dudas) he quedado más satisfecho con un servicio como con OVB. Profesionales, rápidos y RESOLUTIVOS. Estuve a punto de perder la casa que quería comprar de no ser por su rapidísima gestión y solución de mi problema. Los recomendaría SIEMPRE a cualquier persona que quiera obtener una hipoteca con las mejores condiciones, y sobre todo si es un caso difícil o que requiere mucha negociación. Si me quedase dinero para comprarme una segunda casa volvería a hacerlo de nuevo con ellos con los ojos cerrados.”



Todd Cooper



“Las dos veces que he comprado una casa he acudido a OVB”

“No dudo en recomendar a OVB. Las dos veces que he comprado una casa he usado OVB. Su consultor Juan Carlos Galván y sus compañeros han sido muy profesionales y fieles a su palabra. Nuestras transacciones se realizaron sin problemas y, de hecho, hicieron que el proceso de compra de una casa fuera menos estresante. Muchas gracias.”



Carlos Álvarez



“Hemos tomado la decisión correcta contando con el servicio de OVB y hemos conseguido nuestra casa **con la mejor financiación posible.”**

“Nuestra familia necesitaba más espacio. Era la oportunidad perfecta para convertir un sueño en realidad: un hogar propio, donde podamos sentirnos cómodos y en casa. Gracias a Francisco, pudimos hacer las preguntas correctas desde el principio y cumplir nuestro deseo gracias a la mejor financiación.”

Y ahora, ¿qué ocurre?

Revisión, acompañamiento y firma

Traducimos la letra pequeña

En OVB hablamos tu idioma. **Te ayudamos a entender toda la documentación de tu hipoteca.** Desglosamos la letra pequeña y te aclaramos todas las dudas que puedan surgir. Con nosotros estarás seguro de que no quede nada sin explicar.

Revisamos condiciones, pagos

Además de aclararte las dudas, **nuestros consultores expertos hipotecarios evalúan todas las condiciones, pagos y demás detalles de tu hipoteca**, con el fin de que todo esté correcto.

Coordinamos todas las partes para la firma

No te preocupes por los dolores de cabeza que puede ocasionar la coordinación de todas las partes para realizar la firma. **Nuestros consultores expertos hipotecarios te ayudan a gestionar a todas las partes involucradas** para poder realizar la firma de tu hipoteca.

Estamos contigo hasta que entres por la puerta de tu nueva casa... ¡Y después!



PULSA AQUÍ

Encuentra tu consultor
experto hipotecario

Acortamiento de hipoteca

¡Te damos más! **Asesoramiento en acortamientos de hipotecas**

En OVB queremos acompañarte en cada etapa. Y si ya tienes tu hipoteca, podemos ayudarte a acortar los plazos de la misma.

¿Cómo lo hacemos?

En OVB hablamos tu idioma. **Te ayudamos a entender toda la documentación de tu hipoteca.** Desglosamos la letra pequeña y te aclaramos todas las dudas que puedan surgir. Con nosotros estarás seguro de que no queda nada sin explicar.

1 Estudiamos las condiciones de tu hipoteca **y las particularidades de tu caso.**

2 Evaluamos las **opciones disponibles para conseguir un acortamiento** de hipoteca.

3 **Negociamos las mejores condiciones** para ti gracias a nuestro *expertise*.

4 Ponemos a tu disposición **herramientas para definir la mejor fórmula** para acortar tiempo e intereses.



¿Todo claro? **¡A por ello!**

La señal de que has tomado la decisión correcta **es la sensación de tranquilidad**

¿Te quedan dudas? ¡Sin problema!

No hay dudas absurdas, lo absurdo es no preguntar.

Documentación necesaria y cómo obtenerla:

¿Mucho papeleo? ¡No te agobies!

Nuestros consultores expertos hipotecarios te informarán en detalle de toda la documentación necesaria y cómo obtenerla en cada caso.



PULSA AQUÍ

Mucha información que digerir:
**mejor con tu consultor
experto hipotecario**

Datos intervinientes en la operación:

- Primer titular
- Segundo titular
- Documentos de identidad
- E-mail/s
- Teléfono/s
- Valor vivienda, importe solicitado, plazo de amortización



Documentación mínima a recibir por el colaborador para estudio de operaciones hipotecarias de **residentes en España:**

- **Documento de identidad** (DNI / NIF)
- **Justificación de otros ingresos** (alquileres, comisiones, intereses de cuentas, horas extras, etc.)
- **Últimos 2 recibos de sus pagos periódicos** indicando los saldos pendientes de amortización en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc.)
- **Histórico de su vida laboral**
- **Extracto bancario de los últimos 6 meses** de la cuenta donde tenga domiciliada su operativa doméstica (nómina, recibos de servicios...) con titularidad de cuenta (solo para nuevos clientes)
- Otra información que la solicitud concreta requiera
- **Si trabaja por cuenta ajena**, debe aportar:
 - **Declaración de la renta** completa del último año
 - **Dos últimas nóminas** o pensiones
- **Si trabaja por cuenta propia**, debe aportar:
 - **Declaración de la renta de los últimos 2 años** y pagos trimestrales del IRPF del año en curso
 - **Los pagos trimestrales de IVA** del año actual y el resumen del año anterior



Documentación mínima a recibir por el colaborador para estudio de operaciones hipotecarias de **no residentes en España*:**

- **Documento de identidad** (DNI/pasaporte), NIE **
- **Declaración fiscal de su país**, por ejemplo, Tax Return, P60 u homólogos según país de residencia (2 últimos años)
- **Justificación de otros ingresos** (alquileres, comisiones, intereses de cuentas, horas extras, etc.)
- **Últimos 2 recibos de sus pagos periódicos** indicando los saldos pendientes de amortización en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc.)
- **Informe Bureau de Crédito** (Experian o Equifax) de su país de origen. Historial crediticio
- **Extracto bancario de los últimos 6 meses** de la cuenta donde tenga domiciliada su operativa doméstica (nómina, recibos de servicios...) con titularidad de cuenta (solo para nuevos clientes)
- Otra información que la solicitud concreta requiera
- **Si trabaja por cuenta ajena**, debe aportar:
 - **Dos últimas nóminas** o pensiones
 - **Declaración de la renta de su país** (P60 o equivalente)
- **Si trabaja por cuenta propia**, debe aportar:
 - **Cuentas anuales** de los 2 últimos años
 - **Declaración de la renta de su país** (SA302 o equivalente)

* La información facilitada debe ser con traducción jurada al inglés o al castellano.

** Si es no residente en España, necesita el NIE para firmar escrituras y para registrar la compra a su nombre en el Registro de la Propiedad.

Un glosario sin trampa ni cartón: respuestas de la A a la Z

Encuentra la explicación
a todos los términos técnicos.

Cuota Amortización

La cuota de amortización de un préstamo **es la porción de la cuota mensual que corresponde a la devolución del dinero recibido.** Cada pago que debe realizar el deudor se divide en dos componentes: el reembolso de parte del principal y los intereses acumulados. Como sistema más utilizado en España para calcular los intereses de un préstamo hipotecario tenemos el Sistema Frances.

Aval

Forma de garantía que consiste en el compromiso de una persona (avalista) de responder a la obligación contraída por otra (avalado) en caso de incumplimiento en el pago.

Cancelación anticipada

El porcentaje de interés añadido es lo que **hay que pagar si se quiere adelantar el pago del total o de una parte del capital pendiente.** Varía en función del momento en que se realice: hasta 0,5% de la cantidad adelantada si es en los primeros cinco años y hasta 0,25% si es después.

Cargas

Son las deudas de una propiedad, inscritas en el Registro de la Propiedad mediante documento público. Una carga puede ser una hipoteca, una servidumbre de paso, un derecho de usufructo o una condición resolutoria. Se entiende que un inmueble está libre de cargas si no tiene sobre él ninguna limitación inscrita en el Registro de la Propiedad.

Euríbor

Índice de referencia del mercado interbancario de Europa. **Es el indicador de cálculo de revisión de los tipos de interés de las hipotecas.**

FEIN

Ficha Europea de Información Normalizada. Es el documento que contiene toda la información de la hipoteca. La FEIN debe ser lo más completa y clara posible para que el cliente no tenga dudas sobre las condiciones de la hipoteca que va a firmar con el banco. Los datos que debe incluir son:

- **Identificación del prestamista** y la comisión que percibe.
- **Importe y moneda del préstamo** que se concede, con información sobre las fluctuaciones que puede tener si se firma en una divisa distinta al euro.
- **Duración** del préstamo.
- **Tipo de interés**, aportando el cuadro de amortización del préstamo.
- **Importe total** para reembolsar.
- **Valor** del inmueble.
- Porcentaje del **valor concedido en préstamo**.
- **Periodicidad y número de pagos**: si se paga mensual o trimestralmente y el número total de cuotas.
- **Importe de cada cuota**: cuánto se paga en cada cuota y cuándo y cómo puede cambiar este importe. Si es una hipoteca a tipo variable, debe especificar cuánto tiempo es fija y con qué periodicidad cambiarán las cuotas.
- **Reembolso anticipado**: las condiciones y comisiones si se produce la devolución del préstamo antes de que finalice.



- **Incumplimiento de los compromisos** vinculados al préstamo explicando las consecuencias que tiene para el prestatario.
- **Derechos del prestatario:** entre los que figuran el derecho de desistimiento y el derecho de portabilidad, donde se incluye la subrogación.
- Al firmar la FEIN, se inicia un periodo de **10 días naturales para reflexionar** (14 en Cataluña), para consultar y resolver cualquier duda sobre las condiciones de la hipoteca. Tras este periodo, se podrá firmar la hipoteca.

FiAE

Es la **Ficha de Advertencias Estandarizadas**. Advierte de:

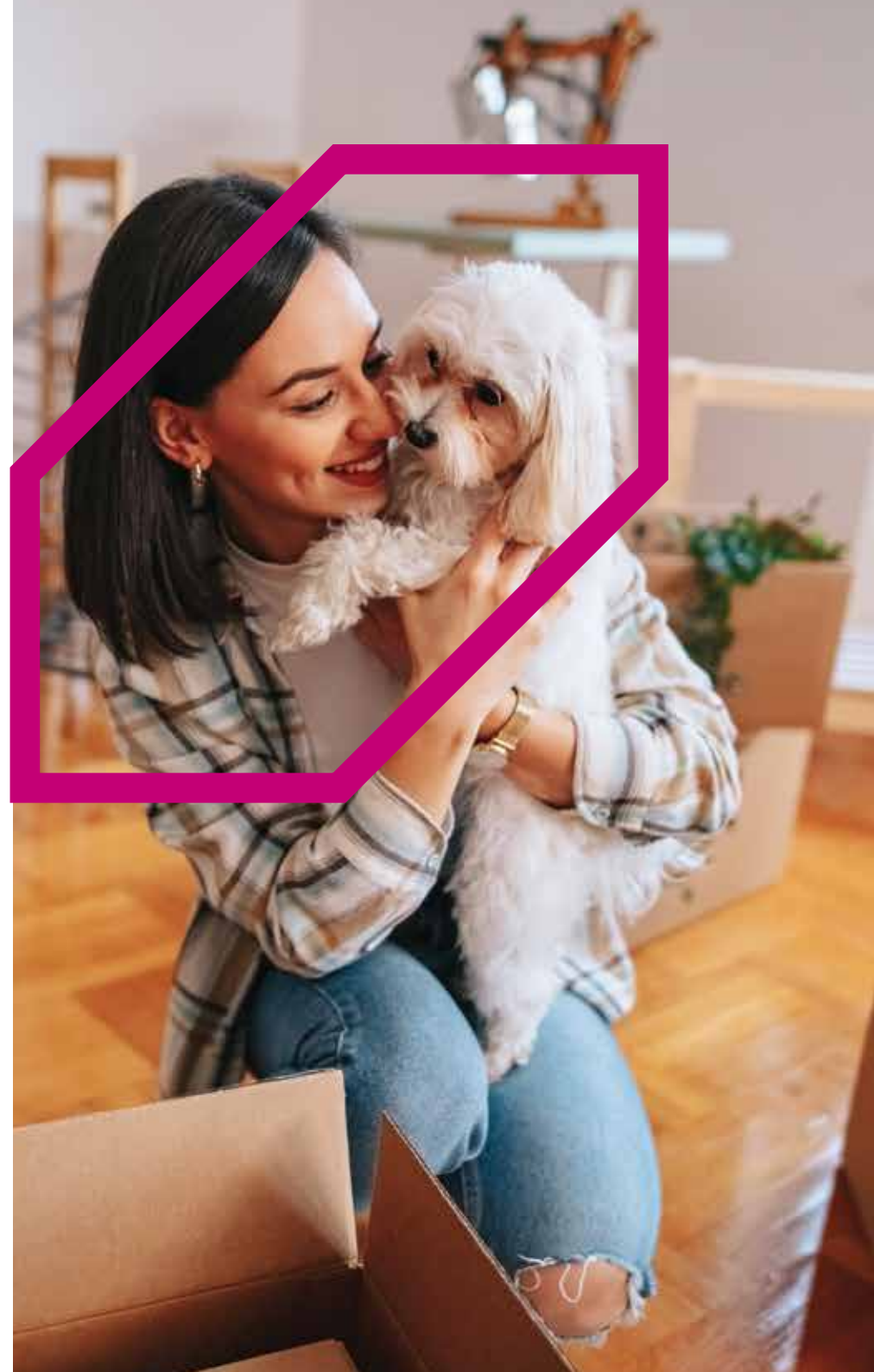
- Los **índices oficiales de referencia** utilizados para fijar el tipo de interés aplicable en las hipotecas con tipo de interés variable.
- La **consecuencia de la no existencia de límites** al alza en el tipo de interés (sin techo).
- **Detalle de los gastos asociados** a la concesión del préstamo que deberá/n asumir el/los titular/es.
- La posibilidad de que se produzca **el vencimiento anticipado** del préstamo.
- La posibilidad de **contratar instrumentos de cobertura del riesgo** del tipo de interés.

IAJD hipoteca

Impuesto sobre actos jurídicos documentados que grava las hipotecas formalizadas en documento público. Se aplica sobre la responsabilidad hipotecaria y varía según la comunidad autónoma, **puediendo oscilar entre el 0,50 % y el 2 % a nivel general**.

Intereses de demora

El interés de demora de una hipoteca **es la compensación que recibe el deudor cuando no se paga la renta mensual** y que se establece en la escritura del préstamo hipotecario. Se trata de un porcentaje que abona como penalización para paliar en parte el perjuicio que supone para la entidad no recibir el pago a tiempo. El interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible.



Nota simple

Documento que expide el registro de la propiedad donde se ha inscrito el inmueble (varía según el código postal). Sirve para comprobar las anotaciones sobre la vivienda se va a adquirir, con el objetivo de descartar embargos y cargas previas.

Notaría, registro, gestoría, tasación, impuestos

Al precio de compra de una vivienda **hay que sumar ciertos costes** ineludibles que encarecen la operación aproximadamente un 10%:

- **Notaría:** la compraventa con hipoteca se formaliza en dos escrituras públicas, una para la compraventa y otra para la hipoteca.
- **Registro:** ambas escrituras se inscriben en el registro de la propiedad. Además, puede que haya que cancelar en el registro una hipoteca previa.
- **Gestoría:** por los trámites del registro y pago de impuestos.
- **Tasación:** para prestar dinero el banco necesita saber cuánto cuesta realmente la vivienda, no solo el precio de compra.
- **ITP, IAJD, IVA:** son los posibles impuestos implicados en la compra de una vivienda. De forma muy resumida: si hay ITP no se paga IVA y viceversa, y la escritura de la hipoteca lleva IAJD.

Provisión de fondos

El banco que concede la hipoteca suele pedir al comprador **una cantidad para cubrir todos los gastos** anteriormente descritos. Después de la firma se devuelve el sobrante.

Seguros vinculados con la hipoteca

Con el objetivo de proteger el pago del préstamo, junto con la hipoteca, **se suele contratar un seguro de vida** (da liquidez al titular en caso de invalidez y a sus herederos en caso de fallecimiento), **un seguro de hogar** para proteger el bien hipotecado y **un seguro de amortización de préstamo** que pagaría la totalidad o un porcentaje de las cuotas restantes en caso de fallecimiento o invalidez.



Subrogación

Es el **proceso jurídico para cambiar una hipoteca a otra entidad financiera**. También existe la subrogación entre particulares, que permite quedarte con la financiación que pueda existir sobre la vivienda que compras siempre que te convenga.

Tasación

Valoración económica de un inmueble realizada por una empresa independiente y homologada por el Banco de España.

Tipo de interés nominal

Es el **porcentaje que se tendrá que pagar** por disponer de una cantidad de dinero durante un tiempo determinado.

TIN / TAE

El TIN es el tipo de interés nominal, el interés que pagamos al banco por la hipoteca. **La tasa anual equivalente o TAE**, es más útil para comparar hipotecas porque incluye gastos y comisiones.

Tipo fijo, tipo variable y tipo mixto

En un préstamo a tipo fijo, **no varía el tipo de interés** durante toda su amortización; en uno a tipo variable se hace referencia a un índice (como el euríbor) y se revisa cada cierto tiempo según el valor del mismo. En uno a tipo mixto se establece que los primeros años se paga un tipo de interés fijo y posteriormente se pasa a uno variable.

Valor catastral

Es el valor determinado de forma objetiva por la Administración. Se desglosa en dos: el valor del suelo y el valor de la construcción. Estos se utilizan en algunos impuestos: en la imputación de rentas del IRPF, la plusvalía municipal (IITVNU) o el IBI.



¿Por qué **OVB**?

OVB lleva más de 15 años dedicado a la intermediación hipotecaria con entidades financieras de primer nivel.

OVB junto con nuestros consultores expertos hipotecarios es una de las primeras empresas inscritas en el Registro de intermediarios de crédito inmobiliario del Banco de España con el número de codificación D087.

Mediante esta inscripción **se garantiza tener implementada la nueva ley hipotecaria** (5/2019) cumpliendo con los estrictos parámetros de calidad y buenas prácticas, así como garantizando el máximo nivel de protección de los consumidores.

Contamos con más de 120 expertos llamados **'Representantes Designados'**, repartidos en más de 55 oficinas en todo el territorio nacional.



Cada uno de nuestros expertos hipotecarios ha dedicado mucho tiempo a su formación en la Escuela de Finanzas (AFI) y sus conocimientos han sido certificados con el título: **"Certificación en contratos de crédito inmobiliario por el Centro de Estudios Financieros (CEF)"**. Ambas escuelas aprobadas por el Banco de España.

OVB es un intermediario independiente y no vinculado a una única entidad financiera. De esta manera, **nuestros consultores expertos hipotecarios ponen en contacto a los clientes con la entidad financiera y le guían durante todo el proceso de aprobación, hasta la firma del préstamo hipotecario ante notario.**

Honorarios

OVB Allfinanz España S.A. tiene establecido el cobro de un máximo del 1,5% como honorario por sus servicios de intermediación sobre el importe de la hipoteca, que el cliente satisface como tarde, el día de la firma de la hipoteca ante notario.

Dicho honorario **figurará debidamente en la FEIN** entregada para la total transparencia ante el cliente.



“Como consultor experto hipotecario **muestro a mis clientes que sus sueños están al alcance** y preparo el camino junto a ellos.”

Para ayudar a Carlos y a su esposa a encontrar la financiación necesaria para conseguir su hogar perfecto **lo primero fue realizar las reuniones preparatorias** donde después de conocerles les presentamos la información sobre aquellos productos financieros que más se acogían a su objetivo y necesidades.

Una vez escogido el producto **les realizamos el estudio de solicitud del préstamo y la viabilidad de la hipoteca.** Gracias a mi trabajo, la preparación de la documentación para la firma, el acta notarial e incluso la firma en la notaria son procesos que para ellos no supusieron ningún esfuerzo.

Solo tuvieron que preocuparse de pensar en cómo decorar esa casa que se convirtió en su hogar.

Juan Carlos

Consultor experto hipotecario para OVB España



“Como consultor experto hipotecario **nuestra misión es aportar valor a nuestros clientes.**”

“Nuestros conocimientos técnicos y de mercado solo tienen un objetivo: simplificar los trámites y acompañarles durante todo el proceso hipotecario para que puedan conseguir la vivienda deseada, sin preocupaciones añadidas.”

Laura

Consultora experta hipotecaria para OVB España

“Nuestro principal objetivo es poder **facilitar el camino a nuestros clientes** hasta conseguir la vivienda deseada.”

“Para ello, **en OVB tenemos la capacidad de explorar las opciones disponibles** en el mercado con el fin de conseguir la hipoteca más adecuada para cada cliente y para cada caso.

Realizamos un estudio minucioso para evitar sorpresas, y acompañamos a nuestros clientes en todo el proceso. Nuestra mayor satisfacción es respaldarles con todos los trámites, dudas y negociaciones, para que su principal preocupación sea cómo decorar la casa que será su hogar. **Queremos aportar tranquilidad financiera.**”

Javier

Consultor experto hipotecario para OVB España