

# 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 gestión**  
**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.