



# Guía financiera Fénix Capital

*Financia tu vivienda en España con seguridad y sin costes sorpresa.*





# Sin duda **Fundamental**

financiación paso a paso: tipos de hipoteca (fijo, variable, mixta), gastos financieros reales, vinculaciones y seguros, simulaciones comparadas y alertas de riesgo. Descárgala y solicita tu estudio gratuito para que diseñemos contigo la mejor estrategia de financiación, de principio a fin.





# Cómo usar esta guía

## # Navegación a través de Bloques Independientes

- Explora bloques independientes que incluyen: Compra, Venta, Impuestos, Hipotecas, Vinculaciones y Seguros, Problemas Frecuentes, Obra Nueva, Herencias y Reunificación.
- En cada bloque encontrarás: qué observar, cuánto cuesta, cuándo ocurre y cómo evitar errores.

Este contenido es de carácter informativo. Para decisiones específicas, solicita tu estudio 1:1; te proporcionaremos una ruta personalizada y compararemos opciones con cifras reales de tu situación.





# A quién le puede servir



## **Menores de 35 años**

Entrada limitada Facilitar primeras compras

- Búsqueda de cuotas estables: Proporcionar claridad en las ayudas.

## **Mayores de 35 años sin hijos a cargo**

- Mejoras de vivienda: Considerar primeras inversiones
- Optimización fiscal: Ajustar plazos.

## **Mayores de 35 años con hijos a cargo**

- Necesidad de espacio: Priorizar previsibilidad de cuotas
- Colchón ante imprevistos: Asegurar estabilidad financiera.

## **Funcionarios**

- Ingresos estables: Evaluación específica del perfil
- Enfoque en plazo: Considerar cuota y costes totales.

## **Compradores sin ahorros (hipoteca al 100%)**

- Una sola cuota: Proporcionar respiro mensual
- Ruta de salida: Abordar el sobreendeudamiento.

## **Autónomos con ingresos variables**

- Trazabilidad: Medias de ingresos y facturación
- Estabilidad demostrable: Asegurar confianza en el perfil.

## **Perfiles con incidencias (ASNEF u otras)**

- Saneamiento de deudas: Establecimiento de acuerdos
- Reordenación: Preparar antes de la operación.

## **Herederos sin liquidez o a distancia**

- Agencias inmobiliarias (colaboración)\*\*: Facilitar cierre de operaciones con financiación
- Documentación lista: Asegurar un proceso ágil.

## **Hogares que necesitan reunificar deudas**

- Una sola cuota: Proporcionar respiro mensual
- Ruta de salida: Abordar el sobreendeudamiento.



<https://fenixcapital.es/>



PAGE 04

# Compra Hitos clave

1

Reserva: bloqueo temporal del inmueble.

2

Arras: contrato con condiciones, plazos y penalizaciones claras.

3

Tasación: fotografía financiera del valor; condiciona la financiación.

4

Documentación: identidad, ingresos, solvencia y papeles del inmueble.

6

Lectura de Acta notaría: revisión detallada de escrituras y cifras.

5

Presentación del expediente: análisis de viabilidad y condiciones finales.

Firma en notaría: compra, financiación y entrega de llaves.

7

Cambio de suministros: agua, luz, gas, otros servicios.

8



# Para Compradores **Fénix**

## GASTOS DE COMPRA

- Impuestos: ITP en segunda mano; IVA + AJD en obra nueva.
- Notaría y Registro: escrituras y su inscripción.
- Gestoría: tramitación post-firma.
- Tasación: imprescindible para financiación.
- Certificados y notas simples: seguridad jurídica.
- Altas y suministros: costes de activación y depósitos.

## DOCUMENTACIÓN IMPRESCINDIBLE

Identificación (DNI/NIE), ingresos (nóminas, IRPF, vida laboral / alta autónomo), solvencia (extractos, deudas), inmueble (nota simple, recibo de IBI, estado de comunidad, certificado de eficiencia energética cuando proceda).

# Errores típicos al Comprar

## ARRAS SIN CALENDARIO

Te arriesgas cuando actúas sin un calendario realista ni condiciones de salida claramente definidas.

## NO CONTRASTAR REGISTRO VS CATASTRO

No se debe comparar el registro con el catastro ni con las cargas vigentes, ya que cada uno tiene un propósito específico y maneja información diferente. Es importante respetar sus particularidades para evitar confusiones.

## VALORAR SOLO EL TIN

Valorar solo el TIN y no la TAE real con vinculaciones y seguros puede resultar en decisiones poco acertadas, ya que la TAE incluye comisiones, productos obligatorios y otros gastos que influyen en el precio final.

Pide tu estudio gratuito y te calculamos coste total real (gastos + impuestos + financiación) con tu caso.



# Para vendedores **Fénix**

## Preparación de la vivienda

**Revisión documental, ajustes visibles y técnicos, sesión fotográfica profesional y planificación de la difusión para destacar la propiedad.**

## Gastos del vendedor

**Certificado energético, trámites administrativos, plusvalía municipal, honorarios y otros pagos necesarios para completar la venta.**

## Impuestos del vendedor (IRPF)

**Cálculo del impuesto, comprobación de exenciones, asesoría en situaciones específicas y orientación sobre el efecto fiscal en la operación.**





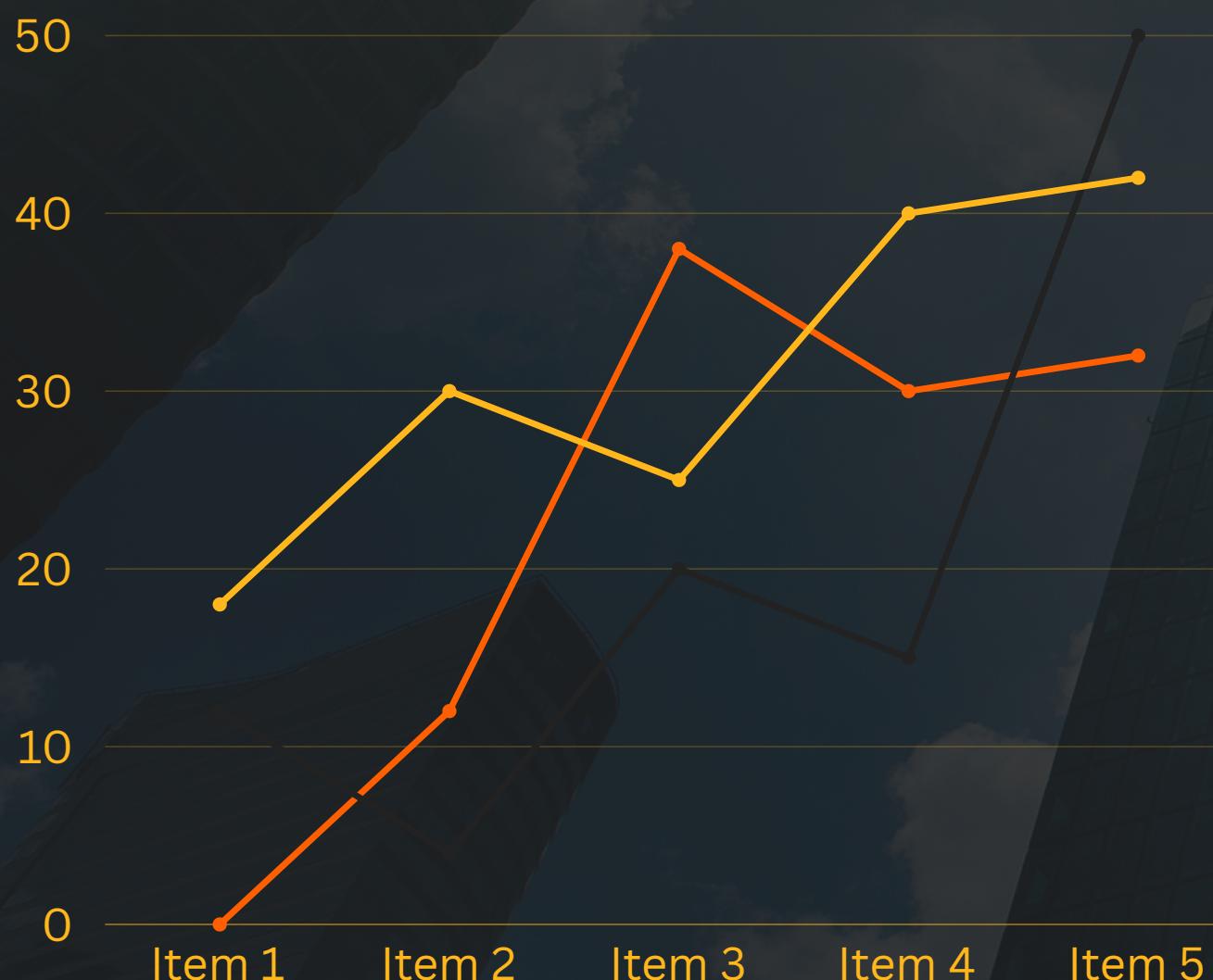
## Impuestos **Por fases**

En la compra de una vivienda de segunda mano se aplica el ITP, cuyo tipo varía según la comunidad autónoma y el perfil del comprador. En algunos casos concretos también puede aplicarse el AJD.

Si compras obra nueva, pagarás IVA y AJD. Es clave revisar si hay anejos como garaje o trastero, ya que también tributan y pueden elevar el coste total. A nivel local, todos los propietarios deben asumir el IBI anual y, al vender, pagar la plusvalía municipal si hay incremento de valor del suelo. Hay bonificaciones según el caso y la zona.

En herencias y donaciones, se liquida el Impuesto sobre Sucesiones, con reducciones y requisitos que cambian por comunidad. La clave es actuar a tiempo para evitar recargos.

Si alquilas, tributas en el IRPF por los ingresos del arrendamiento. Puedes deducir gastos como reparaciones, comunidad o intereses si lo haces bien. Solicita tu check fiscal personalizado y evita sorpresas o pagos innecesarios.



# Problemas Frecuentes

## Tasación por debajo del precio

Impacto directo en el porcentaje financiable. Alternativas: reconfigurar entrada, revisar comparables, negociar precio o plantear garantías adicionales.

## Vivienda con cargas o embargos

Cómo detectar con una nota simple actualizada, planificar cancelaciones y condicionar arras y firmas a la eliminación de cargas.

## Ocupación / inquilinos / desahucios

Riesgos de plazos y rentas impagadas. Revisar situación posesoria antes de firmar.

## Vicios ocultos y obras sin licencia

Inspección previa, documentación de obra, cláusulas protectoras y retenciones en precio si procede.

## Vivienda protegida (VPO)

Limitaciones de precio, transmisión y necesidad de autorizaciones.

## Herencias y copropiedades bloqueadas

Acuerdos de liquidación, tanteos, mediación y salidas ordenadas para poder vender.

## Perfiles con deudas o ASNEF

Ruta de saneamiento: ordenar obligaciones, negociar, acreditar estabilidad y rearmar el expediente.

## Autónomos (ingresos variables)

Demostrar estabilidad: promedios, contratos, clientes ancla y documentación contable clara.

**Pasa tu expediente por nuestro filtro y te señalamos los riesgos antes de que estallen**

# Tipos de Hipotecas

## HIPOTECA A TIPO FIJO

Cuota previsible y protección frente a subidas. En el momento actual, prioriza el fijo si buscas estabilidad y presupuesto cerrado.

## HIPOTECA A TIPO VARIABLE

Puede arrancar con cuota más baja en ciertos ciclos, pero expone a subidas futuras. Requiere colchón y control del riesgo.

## HIPOTECA MIXTA

Tramo inicial fijo + tramo variable. Útil si prevés amortizar antes del cambio o si aceptas cierta exposición pasada la etapa fija.

### Hipoteca 100% (sin entrada)

Aceptada para personas menores de 35 años, perfiles sólidos o situaciones con garantías adicionales.  
Requiere disciplina financiera y un análisis exhaustivo de los gastos totales.

### Segunda residencia e inversión

Considera criterios de riesgo, el ratio de esfuerzo y la sensibilidad ante vacíos de alquiler.

### Subrogación y novación

Momentos clave para actuar, TAE real y costes asociados al cambio (comisiones, tasación, notaría, registro, gestoría).



# Vinculaciones y Seguros

## VINCULACIONES TÍPICAS

Nómina, recibos y tarjetas: su impacto real se refleja significativamente en la TAE, lo cual es crucial para entender el costo total de los productos financieros a lo largo del tiempo.

## SEGUROS HABITUALES

Hogar, vida, protección de pagos, desempleo y salud. Qué cubre cada uno y en qué casos aportan valor.

## OBLIGATORIO VS RECOMENDABLE

Qué puede ser exigible por ley y qué es opcional. Diferencia entre condición comercial y necesidad real.

## DURACIÓN Y CANCELACIÓN

Fechas de vencimiento, preavisos, revisión anual y derecho a mover el seguro si compensa.



# Reunificación Deudas



## SEÑALES DE SOBREENDEUDAMIENTO

Demasiadas cuotas, tipos altos, tensiones de liquidez o impagos puntuales.



## QUÉ APORTA

Una sola cuota, plazo adaptado, ahorro mensual y limpieza del perfil financiero.



## PERFILES Y SOLUCIONES

Familias, autónomos, perfiles con incidencias, divorcios y funcionarios.



## RIESGOS A EVITAR

Plazos excesivos, comisiones ocultas y carencias mal diseñadas.



# Documentos Imprescindibles

En este análisis, detallaremos exhaustivamente todos los documentos que deben presentar en cada una de las situaciones posibles para obtener su hipoteca. Exploraremos cada tipo de documento, explicando su propósito y la razón por la cual es necesario en el proceso de solicitud de una hipoteca. Además, proporcionaremos consejos útiles sobre cómo recopilar estos documentos de manera eficiente, asegurando que su solicitud sea lo más sólida posible. También discutiremos las variaciones que pueden existir dependiendo de la entidad financiera y las circunstancias personales del solicitante, brindando una guía completa para navegar con éxito en el complejo proceso de obtención de una hipoteca.

## COMPRA

DNI/NIE, IRPF, nóminas o ingresos, vida laboral/alta autónomo, extractos, nota simple, IBI, comunidad, CEE, tasación, provisiones de fondos.

## VENTA

Título, cargas y cancelaciones, CEE, estado de comunidad, último IBI, nota simple, plan de marketing, calendario fiscal.

## HIPOTECA

Documentación de identidad e ingresos por perfil, historial de deudas, tasación, cuadro de gastos.

## REUNIFICACIÓN

: Listado de deudas, contratos, extractos, cuadro de amortización, propuesta de unificación y calendario.

# Casos Reales



## De alquiler a propietario sin entrada

Laura y Mario, 29 y 31 años, vivían de alquiler en Córdoba, pagando 690 €/mes por un piso de 70 m<sup>2</sup>. Ambos con contrato indefinido, sin ahorros. Sentían que estaban tirando el dinero. Acudieron a Fénix Capital para ver si había opción de comprar sin entrada.

Gracias a un expediente bien armado, obtuvieron una hipoteca del 100% sobre una vivienda de 115.000 € + financiación parcial de gastos. Firmaron a cuota fija de 525 €/mes a 30 años.

Hoy pagan menos que de alquiler y tienen su casa.

- No pusieron un euro
- Ahorro mensual directo
- Cuota fija para toda la vida

## HERENCIA DESBLOQUEADA SIN LIQUIDEZ

Luis y sus dos hermanas heredaron una vivienda en Lucena tras fallecer su padre. Valor: 98.000 €. No podían aceptarla: no tenían liquidez para pagar el impuesto de sucesiones ni los gastos.

Fénix Capital les gestionó el proceso completo:

- ◆ Adelanto para pagar impuestos
- ◆ Preparación documental y partición
- ◆ Venta de la vivienda a un tercero en 6 semanas

Cada hermano recibió su parte limpia, sin haber puesto dinero.

- Herencia desbloqueada sin estrés
- Cero adelantos
- Ingreso neto sin conflictos



## RESPIRAR CON UNA SOLA CUOTA

Marina y Sergio, 40 y 43 años, acumulaban 5 préstamos personales por reformas, coche y tarjetas. Cuotas totales: 1.020 €/mes. Ingresos: 2.100 €/mes. Vivían con ansiedad. Acudieron a Fénix buscando reorganizar sus finanzas.

Reunificamos sus deudas con garantía hipotecaria sobre su casa (valor: 140.000 €) y cuota fija del 2,5 %. Resultado:

- Una sola cuota de 498 €/mes a 25 años
- Fin del descontrol y posibilidad de ahorrar
- Ahorro mensual: más de 500 €
- Perfil saneado
- Vuelven a dormir tranquilos





Wardiere.Inc

# ¿Te ves Reflejado?

Comparte con nosotros todos los detalles sobre tu situación actual. A partir de esa información, nos comprometemos a crear un boceto detallado de una operación real. Este boceto incluirá números específicos, una cuota fija que se adapte a tus necesidades, así como una variedad de opciones personalizadas que se ajusten perfectamente a lo que estás buscando. Nos aseguraremos de que cada aspecto esté diseñado para ofrecerte la mejor solución posible.



<https://fenixcapital.es/>



PAGE 16



# Glosario Fundamental

AJD: tributo ligado a documentos notariales y ciertos actos jurídicos.

Arras: contrato previo con señal y condiciones de compra.

CEE: certificado de eficiencia energética del inmueble.

Gastos deducibles (alquiler): costes que reducen el rendimiento a declarar.

IBI: impuesto municipal anual sobre bienes inmuebles.

ITP: impuesto por transmisiones patrimoniales onerosas (segunda mano).

Nota simple: extracto registral con titularidad y cargas.

Plusvalía municipal (IIVTNU): impuesto sobre el incremento del valor del terreno en la venta.

Subrogación: cambio de acreedor manteniendo la deuda con nuevas condiciones.

TAE: coste total efectivo de un préstamo, con comisiones y vinculaciones.

Tasación: valoración del inmueble con efectos en la financiación.

Vinculaciones: productos/condiciones asociados que impactan en el coste total.

VPO: vivienda de protección oficial con limitaciones y requisitos.



# Preguntas Frecuentes

## ¿CÓMO SE CALCULA LA PLUSVALÍA MUNICIPAL EN UNA VENTA?

Desde 2021, hay dos métodos de cálculo:

1. Objetivo: valor catastral del suelo × coeficiente por años de tenencia × tipo municipal.
2. Incremento real: diferencia entre valor de transmisión y adquisición, ajustada por gastos y tributos.

Sin incremento, puede no haber cuota. Se sugiere simular el cálculo municipal antes de establecer precio y fecha.

## ¿PUEDO APlicar la EXENCIÓN POR REINVERSIÓN DE VIVIENDA HABITUAL?

Sí, si vendes tu vivienda habitual y reinvierte el importe obtenido en otra vivienda habitual dentro del plazo de 2 años (antes o después de la venta) y cumples los requisitos de residencia efectiva. Si reinviertes solo una parte, la exención será proporcional. Documenta bien fechas e importes.

## ¿EN QUÉ CASOS TIENE SENTIDO UNA HIPOTECA MIXTA?

Quieres cuota estable al inicio (X años) para consolidar ingresos y prevés amortizar o cambiar antes de pasar a variable.

Estimas que el tramo variable te pillará con LTV más bajo y mejor perfil, facilitando una futura subrogación/novación.

Eres sensible al coste del fijo puro actual, pero no quieres 100% de exposición al variable.



# Preguntas Frecuentes

## ¿POR QUÉ EN ESTE MOMENTO ES MÁS PRUDENTE PLANTEAR TIPO FIJO?

Porque te da certidumbre de cuota a largo plazo y protege el presupuesto familiar frente a escenarios de tipos más altos. Si priorizas estabilidad, el fijo encaja mejor. El variable solo tiene sentido con colchón, horizonte corto o estrategia clara de amortizar/cambiar.

## ¿CÓMO AFECTAN MIS INGRESOS COMO AUTÓNOMO A LA VIABILIDAD?

Se evalúa estabilidad y trazabilidad: declaraciones (IRPF/IVA), promedios de ingresos, antigüedad de actividad, cartera de clientes, estacionalidad. Ayuda aportar: modelos trimestrales, resúmenes anuales, contratos o facturas recurrentes, extractos, y ahorro como colchón. Cuanto más clara la historia de ingresos, mejor encaje de cuota y plazo.

## ¿CÓMO SABER SI ME CONVIENE REUNIFICAR DEUDAS AHORA O ESPERAR?

Conviene ahora si tu tipo medio es alto, vas justo de liquidez, encadenas retrasos o tu estrés financiero es elevado. Una sola cuota y plazo más largo pueden darte oxígeno. Mejor esperar si vas a recibir ingresos extraordinarios pronto, si tus deudas vencen en muy corto plazo o si la reunificación te obliga a alargar demasiado el plazo encareciendo el total. Haz números: compara cuota, coste total y plazo con y sin reunificar; incluye comisiones, gastos y posibles cambios de tipo.



# Te esperamos

*¡No lo pienses más y contáctanos ahora mismo!*

 [info@fenixcapital.es](mailto:info@fenixcapital.es)

 [614 572 469](tel:614572469)