

Guía de Hipoteca Inversa

Una forma de obtener liquidez inmediata sin perder la propiedad de su vivienda.

En colaboración con

JubilaME.



Información clara, visual y fácil de entender.

Con más de **30 años** de trayectoria, **EBN Banco** es una entidad especializada en soluciones de **inversión** y **financiación**, con un enfoque basado en la **innovación**.

¿Qué es la hipoteca inversa?

La **Hipoteca Inversa** es un préstamo hipotecario dirigido a personas de 65 años o de 60 años con discapacidad de grado superior al 33%, que permite obtener liquidez utilizando como garantía la vivienda habitual.

A diferencia de una hipoteca tradicional, el titular no paga cuotas mensuales durante la vida del préstamo. Los intereses se acumulan y la deuda se liquida al vencimiento, tras el fallecimiento del último titular.



Liquidez inmediata

Permite obtener un importe según la edad de los propietarios y el valor de la vivienda.



Mantiene la propiedad

El titular sigue siendo propietario y puede continuar viviendo en su casa.



Sin cuotas mensuales

No se pagan intereses ni cuotas durante la vida del préstamo.



Liquidez según tasación

El importe disponible se calcula a partir de la tasación de la vivienda.



En **EBN** le acompañamos con transparencia, cercanía y experiencia.

Requisitos para solicitarla

Puede solicitarla a través de: info@ebnbanco.com o accediendo [aquí](#).

1. Requisitos personales

- Tener más de 65 años.
- A partir de 60 años con discapacidad superior al 33%.
- Ser titular de la vivienda.
- Contar con herederos legales o testamentarios.

2. Requisitos de la vivienda

- Valor superior a 150.000€.
- Debe ser la vivienda habitual (padrón requerido).
- Ubicada dentro de las zonas y condiciones del servicio.
- Libre de cargas o con posibilidad de cancelar la deuda pendiente en la firma.

3. Situación de pagos y seguros

- Estar al corriente con la comunidad de propietarios.
 - Estar al corriente con los pagos del IBI.
 - Tener seguro del hogar.
- El seguro debe incluir a EBN Banco como beneficiario hipotecario.

4. Documentación y validaciones

- Tasación de la vivienda.
- Certificado de eficiencia energética.
- Estudio de conveniencia con asesor independiente.
- Apertura de cuenta corriente con EBN Banco.



Unos requisitos básicos nos permiten estudiar su caso con claridad y adaptar la **Hipoteca Inversa** a su vivienda y necesidades.

Fases de contratación

1



Estudio preliminar

EBN Banco realiza un estudio preliminar sin compromiso con los datos iniciales y una valoración aproximada de la vivienda, estimando el importe del préstamo y la evolución de la deuda.

2



Aceptación del estudio preliminar

Con la aprobación del cliente y de EBN Banco, se envía la documentación inicial para su firma, incluyendo la FIPER y la Toma de Razón de Herederos, sin que ello obligue todavía a continuar con el proceso.

3



Comienzo de la fase de contratación

Una vez firmados el cuestionario, la FIPER y la Toma de Razón, el cliente deberá aportar la documentación necesaria sobre la vivienda, herederos, pagos, seguro y situación económica para continuar con el proceso de contratación.

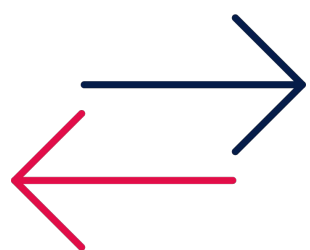
4



Tasación y eficiencia energética

El cliente deberá aportar una tasación vigente realizada por un tasador homologado y el certificado de eficiencia energética. Con esta información, EBN Banco actualizará el estudio y comunicará los importes definitivos.

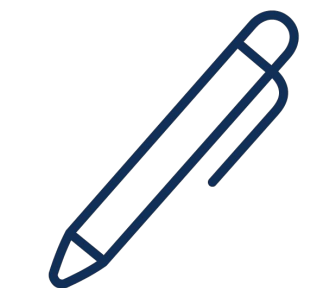
5



Entrega de oferta vinculante

Tras aprobar el estudio final y completar las comprobaciones, EBN Banco enviará la Oferta Vinculante con las condiciones definitivas, válida durante 15 días naturales, junto con la documentación para abrir la cuenta corriente.

6



Fase de firma y redocumentación anual

Tras el asesoramiento independiente favorable, se formaliza la firma ante notario y EBN Banco transfiere el importe del préstamo. Después, el cliente deberá enviar anualmente la documentación de seguimiento requerida.

7



Tras el vencimiento de la Hipoteca

Al fallecer el titular los herederos podrán elegir entre devolver el dinero al banco para quedarse con la vivienda, vender la vivienda y pagar la deuda e incluso suscribir una nueva hipoteca para ir pagando poco a poco la deuda generada.



Le acompañamos en cada paso
con cercanía, claridad y transparencia.

Condiciones, seguimiento y herederos



1. Condiciones económicas principales

- **Tipo de interés fijo: 6,95% TIN**
- **Comisión de apertura: 1,5%** (Sobre el total del crédito dispuesto).
- **Cancelación anticipada: 2%** durante los 10 primeros años y **1,5%** el resto.



A cargo de EBN Banco:

Gastos notariales, del registro y Actos Jurídicos documentarios.



A cargo del cliente:

Tasación, certificado de eficiencia energética, seguro del hogar y asesor independiente.

Ejemplo representativo

Persona de 76 años con vivienda valorada en 250.000 €. Importe del préstamo 75.000 € concedido en un único pago, con una comisión de apertura del 1,5% (1.125 €) y deducido del capital concedido, resultando una disposición neta de 73.875 €. Calculando una esperanza de vida del titular de 206 meses mediante tablas actuariales, el importe total a pagar por los herederos asciende 247.847,45 € equivalente al principal concedido de 75.000 € más los intereses devengados a un tipo financiero del 6.95% TIN, capitalizados mensualmente, que ascienden a 172.827,45 €. La TAE calculada para este ejemplo es el 7,53% y comprende: tipo de interés del 6.95% anual; comisión de apertura de 1,50% sobre el importe del préstamo (1.125€); coste tasación 350€; Coste asesor independiente 325 €; Coste anual seguro anual 300€; Durante un plazo estimado de duración 206 meses.

Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación, ni parcial ni total, a lo largo de toda la duración de la hipoteca inversa y que la cancelación y amortización del principal de la hipoteca inversa se produce a la fecha de esperanza de vida actuarial del titular. La TAE de la operación presentada en el ejemplo puede verse alterada por la fecha amortización de la hipoteca inversa.

6,95% TIN

7,53% TAE

Total a pagar por herederos:
247.847,45 €

2. Después de la firma

Cada año será necesario remitir cierta documentación de seguimiento a través de: info@ebnbanco.com

Fé de vida

Certificado de comunidad

Recibos del IBI

Recibo del seguro

Actualización de herederos, si hubiera cambio

3. ¿Qué ocurre al vencimiento?

Al fallecimiento del titular, los herederos podrán elegir entre:



Conservar la vivienda
Devolviendo el dinero a la entidad.



Vender la vivienda
Para liquidar la deuda acumulada.



Suscribir nueva hipoteca
Para ir pagando poco a poco la deuda generada.

