

Dossier hipotecario

Solicitud de financiación para la adquisición de vivienda

SOLICITANTES

Laura Martín Ejemplo y Daniel Ruiz Muestra

Hipoteca vivienda habitual · Madrid · Precio 315.000 €

IMPORTE SOLICITADO	PLAZO	CUOTA ESTIMADA	LTV
252.000 €	30 años	1.009 €/mes	80,0 %

Índice

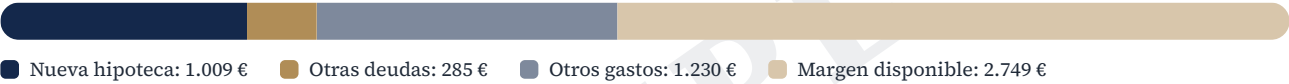
01	Resumen ejecutivo	3
02	Perfil del solicitante	4
03	Situación laboral	4
04	Ingresos	6
05	Gastos	6
06	Deudas	7
07	Patrimonio	8
08	Inmueble	8
09	Operación hipotecaria	8
10	Indicadores financieros	10
11	Documentación aportada	10
12	Información adicional	11

01 Resumen ejecutivo

Laura Martín Ejemplo y Daniel Ruiz Muestra solicitan un préstamo hipotecario de 252.000,00 € a 30 años para la adquisición de un piso en Madrid con un precio de 315.000,00 €, destinado a vivienda habitual. Aportan 85.000,00 € de fondos propios (27,0 % del precio). Los ingresos netos mensuales conjuntos declarados ascienden a 5.273,33 € y la cuota mensual estimada de la nueva hipoteca es de 1.008,86 €. Mantienen deudas pendientes por 7.400,00 €, con cuotas de 285,00 €/mes.

INGRESOS NETOS MENSUALES 5.273 €	CUOTA HIPOTECARIA ESTIMADA 1.009 € 30 años · 2,60 % TIN	RATIO DE ENDEUDAMIENTO 24,5 % Tras la operación
LTV 80,0 % Precio de compra (menor o igual que la tasación)	APORTACIÓN PROPIA 85.000 € 27,0 % del precio	PATRIMONIO NETO ESTIMADO 96.100 €

DESTINO ESTIMADO DE LOS INGRESOS MENSUALES TRAS LA COMPRA



LA OPERACIÓN EN CIFRAS

CONCEPTO	IMPORTE
Precio de la vivienda	315.000,00 €
Gastos de compra (incluye estimaciones)	21.117,50 €
Coste total de adquisición	336.117,50 €
Aportación propia	85.000,00 €
Necesidad de financiación	251.117,50 €
Importe de hipoteca solicitado	252.000,00 €

Cifras estimadas a partir de los datos declarados. La cuota es una estimación matemática (sistema francés) y no una oferta bancaria.

02 Perfil del solicitante

SOLICITANTE 1

Nombre y apellidos	Laura Martín Ejemplo	DNI	00000000T
Fecha de nacimiento	12/04/1990 (36 años)	Nacionalidad	Española
Estado civil	Pareja de hecho	Hijos / dependientes	1
Teléfono	600000000	Email	laura@ejemplo.com
Dirección	Calle Ficticia 12, 3º B, 28000 Madrid, Madrid	Vivienda actual	Alquiler
Alquiler mensual	1.050,00 €		

SOLICITANTE 2

Nombre y apellidos	Daniel Ruiz Muestra	NIE	X0000000T
Fecha de nacimiento	03/11/1988 (37 años)	Nacionalidad	Portuguesa
Estado civil	Pareja de hecho	Hijos / dependientes	1
Teléfono	611000000	Email	daniel@ejemplo.com
Dirección	Calle Ficticia 12, 3º B, 28000 Madrid, Madrid	Vivienda actual	Alquiler
Alquiler mensual	1.050,00 €		

03 Situación laboral

SOLICITANTE 1 · LAURA

Situación	Trabajador por cuenta ajena	Empresa	Empresa Demo Tecnología S.L.
Sector	Tecnología	Puesto	Ingeniera de software
Fecha de inicio	01/09/2018	Antigüedad	8 años y 1 mes
Tipo de contrato	Indefinido	Jornada	Completa
Periodo de prueba	No	Salario bruto anual	46.000,00 €
Salario neto mensual	2.380,00 €	Número de pagas	14
Bonus (neto anual)	2.000,00 €		

SOLICITANTE 2 · DANIEL

Situación	Funcionario	Administración / organismo	Administración Autonómica (ejemplo)
-----------	-------------	----------------------------	-------------------------------------

Sector	Sector público	Puesto	Técnico de gestión
Fecha de inicio	01/02/2015	Antigüedad	11 años y 8 meses
Tipo de contrato	Funcionario de carrera	Jornada	Completa
Periodo de prueba	No	Salario bruto anual	34.000,00 €
Salario neto mensual	1.920,00 €	Número de pagas	14

EJEMPLO

04 Ingresos

Importes netos. Los ingresos con otra periodicidad se normalizan a su equivalente mensual (por ejemplo, 14 pagas ' importe × 14 / 12).

CONCEPTO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	IMPORTE DECLARADO	MENSUAL
Rendimientos del trabajo	Empresa Demo Tecnología S.L.	Laura	Neto mensual normalizado	2.943,33 €
Rendimientos del trabajo	Administración Autonómica (ejemplo)	Daniel	Neto mensual normalizado	2.240,00 €
Alquileres	Alquiler de plaza de garaje	Daniel	90,00 € · mensual	90,00 €
Ingresos mensuales estimados				5.273,33 €

INGRESOS MENSUALES POR SOLICITANTE

Laura		2.943 €
Daniel		2.330 €

05 Gastos

GASTOS FINANCIEROS MENSUALES	GASTOS RECURRENTES ESTIMADOS
285,00 €	2.565,00 €
Cuotas de deudas y pensiones/renting	Recurrentes + vida + cuotas

GASTOS RECURRENTES

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	PERIODICIDAD	MENSUAL
Alquiler	Alquiler vivienda actual	Mensual	1.050,00 €
Seguros	Seguros (hogar, salud)	Anual	80,00 €
Guardería	Escuela infantil	Mensual	320,00 €
Total			1.450,00 €

GASTOS DE VIDA (ESTIMACIÓN)

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	PERIODICIDAD	MENSUAL
Alimentación	—	Mensual	550,00 €
Suministros	Luz, agua, internet	Mensual	160,00 €
Transporte	—	Mensual	120,00 €
Total			830,00 €

Las cuotas de préstamos y tarjetas se detallan en el apartado de deudas. El alquiler actual (1.050,00 €) dejaría de abonarse tras la compra de la vivienda habitual.

06 Deudas

TIPO	ENTIDAD	TITULAR	PENDIENTE	CUOTA	INTERÉS	FIN	SITUACIÓN
Préstamo coche	Financiera Ejemplo	Laura	7.400 €	285 €	6,50 %	febrero 2028	Vigente
Total			7.400 €	285 €			
Deuda pendiente · Laura			7.400,00 €	Deuda pendiente · Daniel			0,00 €

07 Patrimonio

PATRIMONIO BRUTO		DEUDA PENDIENTE		PATRIMONIO NETO ESTIMADO
103.500 €		7.400 €		96.100 €
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	TITULAR	VALOR ESTIMADO	DEUDA ASOCIADA
Dinero en cuentas	Cuentas corrientes y de ahorro	Ambos	68.000 €	—
Fondos de inversión	Fondo indexado global	Laura	21.500 €	—
Vehículos	Turismo (2022)	Laura	14.000 €	7.400 €
Total			103.500 €	

Valores estimados por el solicitante; no constituyen una valoración oficial. Activos líquidos (cuentas, depósitos, fondos, acciones y ETFs): 89.500,00 €.

08 Inmueble

Dirección	Avenida Inventada 45, 2º A	Municipio	28000 Madrid
Provincia	Madrid	Tipo de inmueble	Piso
Vivienda	Segunda mano	Estado	Buen estado
Precio de compra	315.000,00 €	Valor de tasación	320.000,00 €
Superficie	92 m²	Precio por m²	3.424 €
Habitaciones	3	Baños	2
Planta	2ª	Año de construcción	2004
Extras	Ascensor, garaje, trastero		

09 Operación hipotecaria

GASTOS DE COMPRA

CONCEPTO	ORIGEN	DETALLE	IMPORTE
ITP (Transmisiones Patrimoniales)	Estimación	Tipo general orientativo 6 % (Comunidad de Madrid)	18.900,00 €
Notaría	Estimación	Estimación de la escritura de compraventa	945,00 €
Registro de la Propiedad	Estimación	Estimación de la inscripción de la compraventa	472,50 €
Gestoría	Estimación	Importe orientativo	400,00 €

Tasación	Estimación	Importe orientativo	400,00 €
Total gastos de compra			21.117,50 €

ESTRUCTURA DE LA FINANCIACIÓN

CONCEPTO	IMPORTE
Precio de la vivienda	315.000,00 €
+ Gastos de compra	21.117,50 €
= Coste total de adquisición	336.117,50 €
– Aportación propia	85.000,00 €
= Necesidad de financiación	251.117,50 €

HIPOTECA SOLICITADA			
Importe solicitado	252.000,00 €	Plazo	30 años (360 cuotas)
Modalidad	Tipo fijo	Tipo de interés estimado	2,60 % TIN
Cuota mensual estimada	1.008,86 €	Intereses totales estimados	111.188,19 €
LTV	80,00 %	Valor de referencia LTV	315.000,00 € · Precio de compra (menor o igual que la tasación)
Ahorro disponible	89.500,00 €	Ahorro tras la aportación	4.500,00 €

Los impuestos y gastos marcados como «Estimación» se calculan con tipos generales orientativos y pueden variar (tramos, bonificaciones, normativa autonómica). La cuota se calcula con el sistema de amortización francés y es una estimación matemática, no una oferta bancaria.

10 Indicadores financieros

Resumen financiero objetivo calculado a partir de los datos declarados.

INDICADOR	VALOR	DESCRIPCIÓN	REFERENCIA INFORMATIVA
Ingresos netos mensuales	5.273,33 €	Suma de ingresos netos normalizados a 12 meses.	
Gastos financieros mensuales	285,00 €	Cuotas de deudas actuales y pensiones/renting.	
Deuda pendiente	7.400,00 €	Capital pendiente de todas las deudas.	
Cuota hipotecaria estimada	1.008,86 €	Estimación por sistema francés.	
Ratio de endeudamiento actual	5,4 %	Obligaciones financieras actuales / ingresos.	
Ratio de endeudamiento con la hipoteca	24,5 %	Porcentaje aproximado de los ingresos destinado a obligaciones financieras.	Referencia habitual: hasta el 30–35 % de los ingresos netos
LTV (préstamo / valor)	80,0 %	Precio de compra (menor o igual que la tasación)	Referencia habitual: hasta el 80 % del valor (vivienda habitual)
Aportación propia sobre precio	27,0 %	85.000,00 €	Referencia habitual: 20 % del precio + gastos
Patrimonio neto estimado	96.100,00 €	Activos declarados – deudas pendientes.	
Margen mensual tras la compra	2.749,48 €	Ingresos – gastos (sin alquiler actual) – nueva cuota.	
Edad al finalizar el préstamo	67 años	Solicitante de mayor edad.	

Las referencias son valores habituales del mercado con fines meramente informativos; cada entidad aplica sus propios criterios de análisis de riesgo.

11 Documentación aportada

DOCUMENTO	ESTADO	OBSERVACIONES
DNI / NIE	Aportado	—
Nóminas (últimas 3)	Aportado	—
Contrato laboral	Aportado	—
Informe de vida laboral	Aportado	—
Declaración de la renta	Aportado	—
Extractos bancarios (últimos 6 meses)	Aportado	—
Documentación de la vivienda (arras, nota simple)	Pendiente	Contrato de arras en preparación

La documentación se entrega a la entidad por separado junto con este dossier.

12 Información adicional

Ambos solicitantes cuentan con empleo estable. El préstamo del vehículo finaliza en febrero de 2028. Disponemos de ahorro adicional tras la aportación para imprevistos.

AVISO

Este servicio genera un dossier organizado a partir de la información proporcionada por el usuario. Los cálculos e indicadores incluidos tienen carácter meramente informativo y no constituyen una oferta, recomendación financiera ni garantía de concesión de una hipoteca. La decisión final corresponde a cada entidad financiera.

Firma: Laura Martín Ejemplo

Firma: Daniel Ruiz Muestra