

PLAN  
E  
A  
C  
A

  
**MUTUACTIVOS**  
GRUPO **MUTUAMADRILEÑA**  
[www.mutuactivos.com](http://www.mutuactivos.com)

**VIVENTUA**



UN PRODUCTO DE  
**MUTUACTIVOS**

  
**VIVENTUA**  
Decide hoy, vive tranquilo para siempre

# Índice

- Todo lo que necesita saber de **VIVENTUA**
- Le acompañamos a usted como Vendedor y **Habitacionista**<sup>1</sup>, en todo el proceso.
- Gastos en la compraventa de la Vivienda y reserva del Derecho Real de Habitación.
- Obligaciones del Habitacionista.
- Herederos del Vendedor.

<sup>1</sup>El **Habitacionista** es la persona que disfruta del derecho de habitación. Es decir, tiene el derecho de vivir de forma vitalicia en una vivienda sin ser propietario ni arrendatario de la misma.

El **nuevo producto** de Mutuactivos que rentabiliza su casa mientras la disfruta



El aumento de la esperanza de vida, la disminución de la población activa y la presión sobre el sistema público de pensiones están transformando el panorama de la jubilación.

Hoy, las personas viven más años tras retirarse, pero con un poder adquisitivo que tiende a reducirse. Por eso, es momento de explorar nuevas formas de complementar los ingresos durante la jubilación, asegurando calidad de vida, estabilidad y autonomía financiera.

Ante este reto, Mutuactivos, S.A.U., S.G.I.I.C. (en adelante, Mutuactivos) entidad del Grupo Mutua Madrileña, lanza **VIVENTUA**.

**Una solución única en el mercado** que le permitirá, a través de la venta del pleno dominio de su Vivienda habitual, complementar sus ingresos sin renunciar a seguir viviendo en ella.

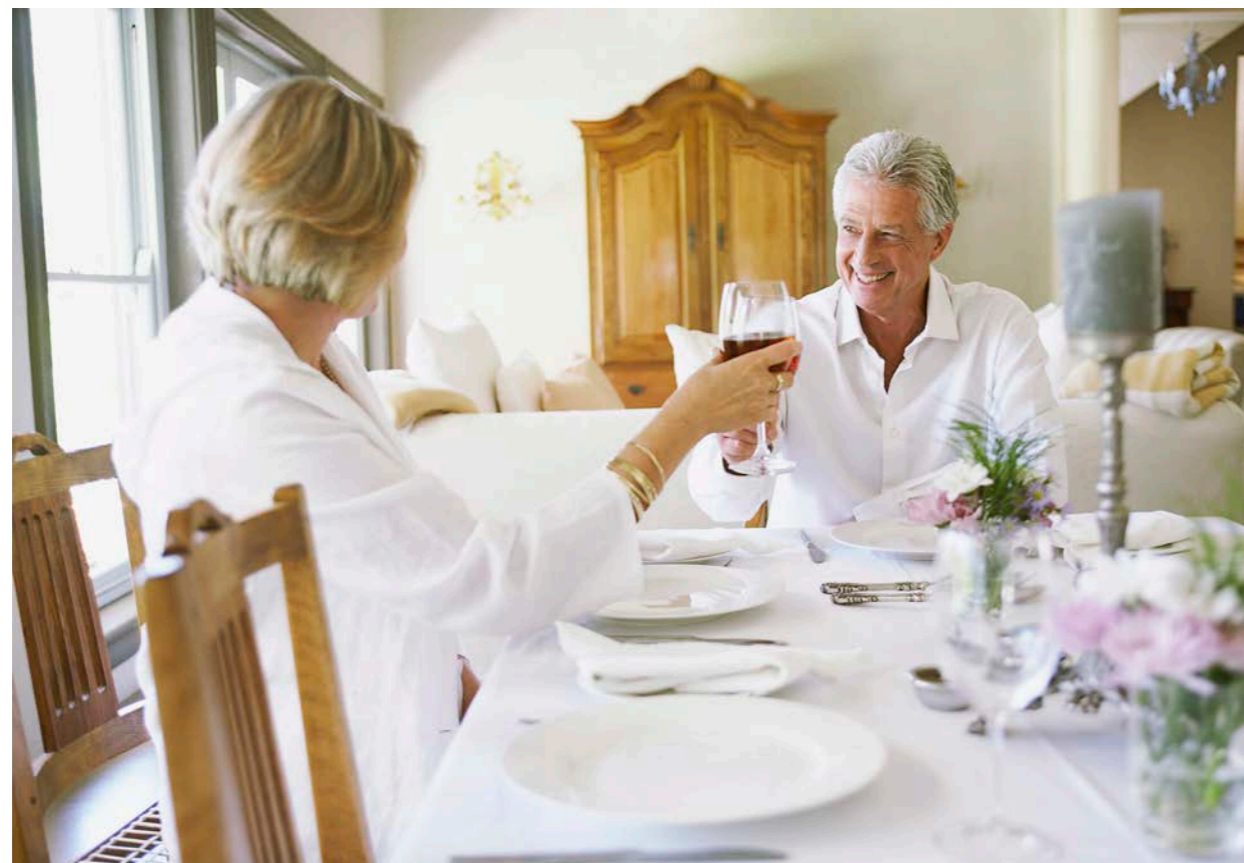
# Todo lo que necesita saber de **VIVENTUA**

## 1 Comprador

La Vivienda será adquirida por el fondo de inversión Mutuafondo Vivienda Premium, FILPE<sup>2</sup> (en adelante, "Mutuafondo Vivienda Premium") gestionado por Mutuactivos<sup>3</sup>.

## 2 Vendedor

La Vivienda deberá transmitirse por parte del titular o titulares de la misma, libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de cualesquiera gastos e impuestos que corresponden a la misma.



<sup>2</sup> **Mutuafondo Vivienda Premium, FILPE:** Fondo de Inversión a Largo Plazo Europeo gestionado por Mutuactivos S.G.I.I.C. y registrado en la CNMV con el número 8.

<sup>3</sup> **MUTUACTIVOS, S.A.U., S.G.I.I.C.** ("MUTUACTIVOS SGIIIC"), sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva inscrita en el registro de la CNMV con el número 21. Domicilio social en Paseo de la Castellana, 33, 28046 Madrid.



## 3 Precio de transmisión de la Vivienda

Será fijado de acuerdo con el **valor de mercado** y, sobre dicho valor, se le aplicará un descuento.

El valor de mercado de la Vivienda será determinado en base a la tasación efectuada por una sociedad independiente e inscrita en el Registro de Sociedades Especializadas en Tasación de Banco de España.

### 3.1 ¿Cómo se calcula el descuento en nuestra propuesta?

El descuento aplicado a la Vivienda se determina de forma transparente y rigurosa, teniendo en cuenta dos grandes factores:

#### a. Características del inmueble

- Renta de mercado: Se estima según el valor de alquiler en la zona, ajustado por tamaño, calidades y estado de conservación.

- Crecimiento esperado: basado en datos históricos y previsiones del mercado inmobiliario.
- Tasa de descuento: se utiliza la rentabilidad del bono español a 10 años como referencia.

#### b. Perfil del propietario

- Edad, sexo y situación familiar: se analiza el riesgo biométrico, es decir, la probabilidad de supervivencia del **vendedor**, según las tablas oficiales publicadas por la Dirección General de Seguros (DGS).

### 3.2 ¿Cómo funciona la fórmula?

El modelo sigue el mismo principio que se utiliza para valorar una renta vitalicia: se calculan las rentas futuras que el Fondo no podrá percibir mientras el propietario mantenga el derecho de habitación, y se descuentan a valor presente utilizando una tasa de mercado. Este enfoque garantiza una valoración justa, transparente y alineada con las prácticas del mercado financiero y asegurador.

# Todo lo que necesita saber de **VIVENTUA**



## 4 Forma de pago

El precio será abonado por Mutuafondo Vivienda Premium en el momento de la transmisión de la Vivienda.

Deberá tener en cuenta que, como garantía del cumplimiento de las obligaciones que asume el Vendedor detalladas en la página 12 de este documento, Mutuafondo Vivienda Premium retendrá sobre el precio acordado, un importe (único) en concepto de Fianza. El cálculo y detalle de la Fianza se proporcionará al Vendedor para que preste su conformidad cuando se acuerde el precio de transmisión.

## 5 Derecho Real de Habitación

En el momento de la transmisión de la propiedad de la Vivienda, se reservará a favor del Vendedor un Derecho Real de Habitación sobre la totalidad de la Vivienda, pudiendo continuar residiendo en la Vivienda con **carácter vitalicio**.



## 6 Extinción del Derecho Real de Habitación

El Derecho Real de Habitación existe hasta que:

### 6.1 Tenga lugar el fallecimiento del Habitacionista titular de la Vivienda.

- En el caso de que la titularidad de la Vivienda les corresponda a los dos cónyuges (ej.: casados en régimen de gananciales), el Derecho Real de Habitación se concede de manera simultánea a ambos cónyuges. De esta forma, si fallece uno, no se extinguirá el Derecho Real de Habitación hasta que fallezcan los dos cónyuges.
- En el caso de que la titularidad de la Vivienda corresponda a uno de los cónyuges, deberá tenerse en cuenta que el Derecho Real de Habitación se concede únicamente al cónyuge titular de la Vivienda, de forma que, si este fallece, se extinguirá el Derecho Real de Habitación.

### 6.2 En caso de que el Habitacionista **incumpla sus obligaciones** bajo el Derecho Real de Habitación.

# Le acompañamos a usted como **Vendedor y Habitacionista**, en todo el proceso

El Habitacionista contará con el apoyo de la sociedad **AZZAM** que le proporcionará diferentes servicios durante todo el proceso.



## **AZZAM: líder en Living Solutions**

Azzam Vivienda S.L.U. (en adelante, "AZZAM") es una sociedad gestora de patrimonio inmobiliario, parte del Grupo Azora, especializada en la prestación de servicios globales a vehículos de inversión (Property Management).

Actualmente cuenta con más de **26.000 viviendas** bajo gestión por toda España.

Azzam cuenta con un gran equipo humano: más de 205 empleados expertos en la gestión integral de patrimonio inmobiliario. En particular:

- Expertos en la **gestión integral y comercialización** de viviendas.
- **Expertos en gestión de activos** con características diferenciales para mayores, ofreciendo oportunidades únicas.
- **Soluciones a medida** que se adapten a las necesidades particulares del cliente.
- **Especialistas en la gestión de comunidades de propietarios.**



# Le acompañamos a usted como **Vendedor y Habitacionista**, en todo el proceso

En particular, se le proporcionarán al Vendedor los siguientes servicios:

- 1 Servicios de acompañamiento en la transmisión de la Vivienda.**  
Azzam le ayudará a recopilar toda la documentación necesaria para que Mutuafondo Vivienda Premium pueda efectuar la compra de la Vivienda.
- 2 Servicios de seguimiento y resolución de incidencias técnicas y administrativas y gestión de siniestros.**
- 3 Servicios de acompañamiento tras la transmisión de la Vivienda.**  
Asimismo, AZZAM le podrá proporcionar a un precio competitivo y con los costes a cargo del Habitacionista, distintos servicios de acompañamiento en su nueva etapa, tales como:



Servicio de reparación.



Acuerdo con gestorías para realizar trámites administrativos.



Gestión de servicios sanitarios a domicilio, como fisioterapia o farmacia y cuidado de mayores a domicilio.



Pulsador de botón de seguridad para personas mayores o con discapacidad en caso de problemas médicos.



Estudio y recomendación de residencias para mayores o centros de día cercanos a la Vivienda, en caso de necesidad.

# Gastos en la compraventa de la Vivienda

## A cargo de Mutufondo Vivienda Premium:

Los gastos, derechos e impuestos que origine la compraventa de la Vivienda serán **satisfechos por Mutufondo Vivienda Premium**, tales como:

- 1 Gastos de notaría.
- 2 Gastos de registro derivados de la transmisión de la titularidad de la Vivienda.
- 3 Gastos derivados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.



## A cargo del Vendedor:

- 1 **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:** como consecuencia de la transmisión de la Vivienda, el Vendedor obtendrá una renta sujeta al IRPF. No obstante, las ganancias obtenidas en la transmisión de la vivienda habitual por **mayores de 65 años** o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia, de conformidad con la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia, estarán **exentas de tributación**.
- 2 **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** (plusvalía municipal) por la transmisión de la Vivienda.

Asimismo, el Vendedor deberá asumir unos costes aproximados asociados por la emisión de los siguientes certificados:

-  La obtención del **Certificado de la Comunidad de Propietarios** en la que se certifica que se está al corriente de pagos: coste medio de 25€ a 50€.
-  Obtención del **certificado energético**: coste medio de 90€ a 150€.
-  **Nota simple del Registro de la Propiedad**: 10€.

# Obligaciones del Habitacionista

## A cargo de Mutufondo Vivienda Premium:

Una vez adquirida la Vivienda, Mutufondo Vivienda Premium, sufragará:

- Los costes que genere AZZAM, entidad especializada en el suministro de servicios de gestión de propiedades.
- Los gastos de comunidad extraordinarios.
- El coste que suponga el seguro de daños sobre el continente de la Vivienda.

## A cargo del Vendedor:

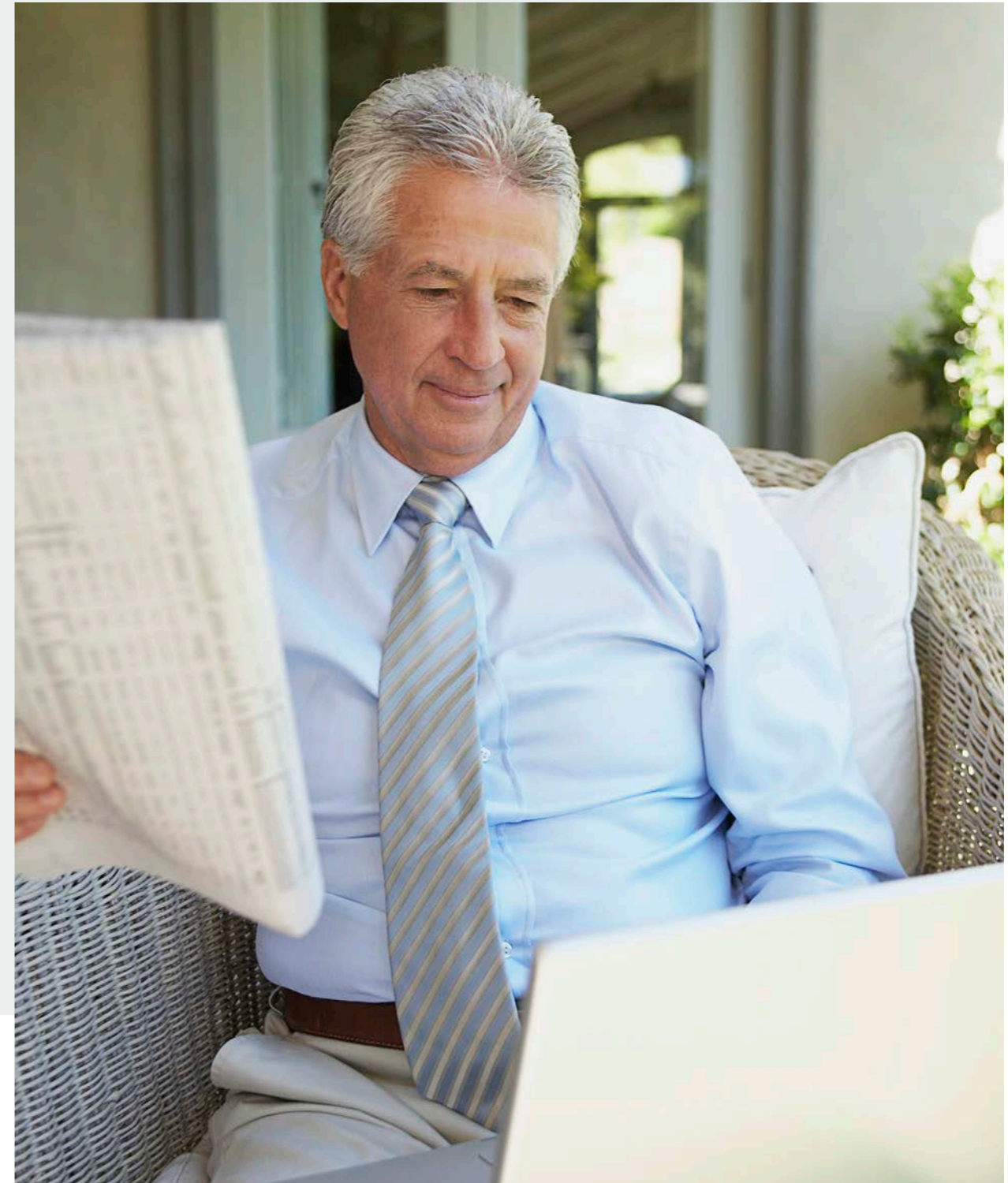
El Derecho Real de Habitación se constituye de forma gratuita, no debiendo el Habitacionista de la Vivienda sufragar cantidad alguna por dicho concepto. No obstante, es importante que tenga en cuenta que, según las disposiciones contempladas en el Código Civil:

El Derecho Real de Habitación es un derecho intransferible e indisponible, no pudiendo su titular, entre otros, arrendar, hipotecar o traspasar la Vivienda.

Seguirán siendo a cuenta y cargo del Habitacionista de la Vivienda los suministros de la misma (ej.: teléfono, luz, agua, etc.), los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios e impuestos, tasas y contribuciones (ej.: Impuesto de Bienes Inmuebles, Tasa de gestión de residuos).

El Habitacionista será el responsable de la conservación y mantenimiento de la Vivienda durante toda la vigencia del Derecho Real de Habitación, por lo que será el responsable de sufragar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la Vivienda en condiciones de habitabilidad.

Como garantía del cumplimiento de dichas obligaciones, el Fondo le retendrá un importe único en concepto de Fianza. La Fianza será restituida al Vendedor o a sus herederos, en el momento de la entrega de la Vivienda, siempre y cuando se hubiere cumplido con todas sus obligaciones durante la vigencia del Derecho Real de Habitación.



## Herederos del Vendedor

Fiel al compromiso de transparencia asumido por nuestra entidad, el Fondo, Mutuafondo Vivienda Premium, le ofrece al Vendedor de la Vivienda la posibilidad de facilitar igualmente a sus herederos toda la información, documentación y explicaciones necesarias relativas a la compraventa de la Vivienda; el precio de compra y la determinación del mismo; y las características y regulación del Derecho Real de Habitación, incluidos los derechos y obligaciones derivados de la reserva del citado derecho.



MUTUACTIVOS, S.A.U., S.G.I.I.C. ("Mutuactivos SGIIC"), es una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva inscrita en el registro de la CNMV con el número 21. Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 33, 28046 Madrid.

Mutuafondo Vivienda Premium, FILPE fondo de inversión a largo plazo europeo, registrado en el correspondiente registro de la CNMV con el número 8.

\*\* El presente documento tiene una finalidad publicitaria y meramente informativa, sin que implique en ningún caso la existencia de un compromiso vinculante entre las partes. Ningún contenido de este documento debe interpretarse como una oferta formal o como una promesa de contratación. Cualquier acuerdo o compromiso futuro deberá ser formalizado mediante la firma de los documentos pertinentes y en los términos acordados por ambas partes, cumpliendo con la legislación vigente en España.



**VIVENTUA**  
Decide hoy, vive tranquilo para siempre

UN PRODUCTO DE  
**MUTU**ACTIVOS

