

Llei de Transparència. Fullet informatiu

PRÉSTECES HIPOTECARIS

Full informatiu dels préstecs hipotecaris, d'acord amb l'Ordre ministerial, de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris i la Circular 5/1994 del Banc d'Espanya sobre transparència. Les condicions d'aquest full, a excepció de les comissions i les despeses de taxació que són les vigents a la seva data d'emissió, són de caràcter orientatiu, de conformitat amb l'article 3.3 de l'esmentada Ordre.



DATA D'EMISSIÓ: DESEMBRE 2011

IDENTIFICACIÓ I TERMINI

FINANÇAMENT MÀXIM - (percentatge sobre la taxació)

General:

Fins al 100% del valor de l'habitatge.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

	<u>TERMINI</u> <u>MÍNIM/MÀXIM</u>	<u>CARÈNCIA</u> <u>MÀXIMA</u>	<u>QUOTES</u> <u>ANUALS</u>	<u>IMPORT</u> <u>MÍNIM</u>	<u>IDENTIFICACIÓ</u>
HIPOTECA PREMIUM®	7 anys/40 anys		12	30.000 €	Variable
SUPERCRÈDIT SUN MORTGAGE®	Finançament amb SUPERHIPOTECA ACTIVA.				
SUPERCRÈDIT CANVI DE CASA ®	7 anys / 40 anys		12	30.000 €	Variable
SUPERCRÈDIT CANVI DE CASA TIPUS FIX 3 ANYS ®	7 anys / 40 anys		12	30.000 €	Mixt
SUPERCRÈDIT CONSTRUCCIÓ PRÒPIA ®	7 anys / 40 anys		12	30.000 €	Variable
SUPERCRÈDIT COMPRA SOBRE PLÀNOL ®	7 anys / 40 anys	3 anys	12	15.000 €	Variable
SUPERHIPOTECA ACTIVA 1 ANY ®	7 anys / 40 anys		12	15.000 €	Variable
SUPERHIPOTECA INVERSIÓ LLOGUER ®	Finançament amb SUPERHIPOTECA ACTIVA.				
SUPERCRÈDIT SEGONA CASA ®	Finançament amb SUPERHIPOTECA ACTIVA.				
HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 3 ANYS ®	7 anys / 40 anys		12	15.000 €	Variable
HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 5 ANYS ®	7 anys / 40 anys		12	15.000 €	Variable
SUPERHIPOTECA FÀCIL TIPUS FIX 3 ANYS ®	7 anys / 40 anys		12	15.000 €	Mixt
HIPOTECA FINANÇAMENT PREFERENT ®	7 anys / 40 anys		12	15.000 €	Mixt
HIPOTECA PATAGON ®	5 anys / 30 anys		12		Variable
HIPOTECA VENDA ESPECIAL INTERÈS ®	7 anys / 40 anys		12	15.000 €	Mixt
HIPOTECA H5	10 anys /40 anys		12	15.000 €	Mixt

PRÉSTECES REFERENCIATS A L'EURÍBOR

	TIPUS 1r PERÍODE	TAE	REVISIONS (1)	REFERÈNCIA	TERMINI DEL PRIMER PERÍODE
HIPOTECA PREMIUM®	Euríbor + 2,00%	4,2620%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos
SUPERCRÈDIT SUN MORTGAGE®	-	-	-	-	-
SUPERCRÈDIT CANVI DE CASA ®	Euríbor + 2,00%	4,2522%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos (2)
SUPERCRÈDIT CANVI DE CASA TIPUS FIX 3 ANYS ®	Euríbor + 2,00%	4,2522%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	3 anys (2)
SUPERCRÈDIT CONSTRUCCIÓ PRÒPIA ®	Euríbor + 2,00%	4,2606%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos
SUPERCRÈDIT COMPRA SOBRE PLÀNOL ®	Euríbor + 2,00%	4,2579%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos
SUPERHIPOTECA ACTIVA 1 ANY ®	Euríbor + 2,00%	4,2620%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	1 any
SUPERHIPOTECA ACTIVA 6 MESOS ®	Euríbor + 2,00%	4,2620%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos
SUPERHIPOTECA ACTIVA 3 MESOS ®	Euríbor + 2,00%	4,2620%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	3 mesos
SUPERHIPOTECA INVERSIÓ LLOGUER ®	-	-	-	-	-
SUPERCRÈDIT SEGONA CASA ®	-	-	-	-	-
HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 3 ANYS ®	Euríbor + 2,00%	4,2603%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos (3)
HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 5 ANYS ®	Euríbor + 2,00%	4,2591%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos (3)
SUPERHIPOTECA FÀCIL TIPUS FIX 3 ANYS ®	Euríbor + 2,00%	4,2603%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	3 anys (3)
HIPOTECA FINANÇAMENT PREFERENT ®	Euríbor + 2,00%	4,2620%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	3 anys
HIPOTECA PATAGON ®	Euríbor + 2,00%	4,2579%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	6 mesos
HIPOTECA VENDA ESPECIAL INTERÈS ®	Euríbor + 2,00%	4,2620%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	3 anys
HIPOTECA H5 ®	Euríbor + 2,00%	4,2595%	Euríbor a un any + 2,00%	Euríbor 1 any	3 anys (3)

(1) Euríbor: referència interbancària a 1 any.

Exemple: per a un préstec Superhipoteca Activa 1 any de 60.000 euros i un tipus inicial de 4,044%, termini de 40 anys, comissió d'obertura del 2% i mínim de 800 euros i revisió Euríbor + 2,00%, sense arrodoniment per a l'Euríbor de Novembre de 2011 (2,044%), resulta un *TAE de 4,2620%.

(2) Calculat per a un préstec Superhipoteca Canvi de casa a 1, 3 i 7 anys tipus fix de 60.000 euros i un tipus inicial de 4,044%, termini de 40 anys, comissió d'obertura del 2% i mínim de 800 euros i revisió Euríbor + 2,00%, sense arrodoniment per a l'Euríbor de Novembre de 2011 (2,044%), amb reemborsament de 48.000 € i quota mínima.

(3) Calculat per a un préstec Superhipoteca Fàcil variable, tipus fix 3 anys i tipus fix 7 anys de 60.000 euros i un tipus inicial de 4,044%, termini de 40 anys, comissió d'obertura del 2% i mínim de 800 euros i revisió Euríbor + 2,00%, sense arrodoniment per a l'Euríbor de Novembre de 2011 (2,044%), amb quota mínima.

*TAE calculat segons les Circulars del Banc d'Espanya. No s'inclouen les despeses suplertes ni les despeses per assegurances.

PRÉSTECES REFERENCIATS A L'IRPH

	TIPUS 1r PERÍODE	TAE	REVISIONS (1)	REFERÈNCIA	TERMINI DEL PRIMER PERÍODE
HIPOTECA PREMIUM®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 mesos
SUPERCRÈDIT SUN MORTGAGE®	-	-	-	-	
SUPERCRÈDIT CANVI DE CASA ®	IRPH + 1,00%	4,9001%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 mesos (2)
SUPERCRÈDIT CANVI DE CASA TIPUS FIX 3 ANYS ®	IRPH + 1,00%	4,9001%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 anys (2)
SUPERCRÈDIT CONSTRUCCIÓ PRÒPIA ®	IRPH + 1,00%	4,9088%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 mesos
SUPERCRÈDIT COMPRA SOBRE PLÀNOL ®	IRPH + 1,00%	4,9063%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 mesos
SUPERHIPOTECA ACTIVA 1 ANY ®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	1 any
SUPERHIPOTECA INVERSIÓ LLOGUER ®	-	-	-	-	-
SUPERCRÈDIT SEGONA CASA ®	-	-	-	-	-
HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 3 ANYS ®	IRPH + 1,00%	4,9081%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 mesos (3)
HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 5 ANYS ®	IRPH + 1,00%	4,9067%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 mesos (3)
SUPERHIPOTECA FÀCIL TIPUS FIX 3 ANYS ®	IRPH + 1,00%	4,9081%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 anys (3)
HIPOTECA FINANÇAMENT PREFERENT ®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 anys
HIPOTECA PATAGON ®	IRPH + 1,00%	4,9237%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 mesos
HIPOTECA VENDA ESPECIAL INTERÈS ®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	7 anys
HIPOTECA H5 ®	IRPH + 1,00%	4,9071%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 anys (3)

(1) IRPH: tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de 3 anys, per a l'adquisició d'habitatge lliure, del conjunt de caixes d'estalvi.

Exemple: per a un préstec Superhipoteca Activa 1 any de 60.000 euros i un tipus inicial del 4,659%, termini de 40 anys, comissió d'obertura del 2% i mínim de 800 euros i revisió IRPH + 1,00%, sense arrodoniment per a IRPH de Octubre de 2011 (3,659%), resulta un *TAE de 4,9101%.

(2) Calculat per a un préstec Superhipoteca Canvi de casa a 1, 3 i 7 anys tipus fix de 60.000 euros i un tipus inicial de 4,659%, termini de 40 anys, comissió d'obertura del 2% i mínim de 800 euros i revisió IRPH + 1,00%, sense arrodoniment per a IRPH de Octubre de 2011 (3,659%), amb reemborsament de 48.000 € i quota mínima.

(3) Calculat per a un préstec Superhipoteca Fàcil variable, tipus fix 3 anys i tipus fix 7 anys de 60.000 euros i un tipus inicial de 4,659%, termini de 40 anys, comissió d'obertura del 2% i mínim de 800 euros i revisió IRPH + 1,00%, sense arrodoniment per a IRPH de Octubre de 2011 (3,659%), amb quota mínima.

*TAE calculat segons les Circulars del Banc de Espanya. No s'inclouen les despeses suplertes ni les despeses per assegurances.

EVOLUCIONS DE LES REFERÈNCIES

Euríbor a 1 any: evolució

	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
2009	2,62%	2,14%	1,90%	1,77%	1,64%	1,61%	1,412%	1,334%	1,261%	1,24%	1,23%	1,24%
2010	1,23%	1,22%	1,21%	1,22%	1,25%	1,28%	1,373%	1,421%	1,420%	1,495%	1,541%	1,526%
2011	1,550%	1,714%	1,924%	2,086%	2,147%	2,144%	2,183%	2,097%	2,067%	2,110%	2,044%	

Euríbor a 6 mesos: evolució

	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
2009	2,54%	2,03%	1,77%	1,60%	1,48%	1,436%	1,213%	1,115%	1,042%	1,02%	0,99%	1,00%
2010	0,98%	0,97%	0,95%	0,96%	0,98%	1,01%	1,10%	1,15%	1,14%	1,22%	1,27%	1,25%
2011	1,25%	1,35%	1,48%	1,621%	1,707%	1,749%	1,818%	1,755%	1,736%	1,776%	1,706%	

Euríbor a 3 mesos: evolució

	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
2009	2,46%	1,94%	1,63%	1,42%	1,28%	1,22%	0,97%	0,860%	0,772%	0,74%	0,72%	0,71%
2010	0,68%	0,66%	0,64%	0,64%	0,69%	0,73%	0,85%	0,90%	0,88%	1,00%	1,04%	1,02%
2011	1,02%	1,09%	1,18%	1,321%	1,425%	1,489%	1,598%	1,552%	1,536%	1,576%	1,485%	

IRPH: evolució

	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
2009	6,28%	4,49%	3,99%	3,74%	3,61%	3,49%	3,37%	3,29%	3,26%	3,18%	3,12%	3,06%
2010	3,025%	3,09%	3,01%	2,99%	2,92%	2,921%	2,924%	2,938%	2,927%	2,963%	3,002%	2,945%
2011	3,144%	3,132%	3,294%	3,327%	3,471%	3,559%	3,624%	3,590%	3,694%	3,659%		

QUOTES

Opcions del client. Aquestes opcions són vàlides únicament a proposta d'UCI en funció del tipus de préstec i les característiques de l'operació:

Quota comodí:

Durant els 3 primers anys, el client té l'opció de no pagar una quota a l'any sempre que no siguin consecutives. El capital i els interessos reportats i no pagats s'addicionen al capital.

Amortització anticipada:

El client té l'opció d'amortitzar parcialment cada any l'import equivalent a dues quotes, sense despeses per amortització anticipada parcial, sempre que es realitzi com a màxim en dos pagaments.

Altres consideracions:

A HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 3 ANYS® i HIPOTECA FÀCIL TIPUS VARIABLE 5 ANYS®, la diferència de revisió entre el tipus d'interès i la quota pot produir una amortització suplementària o l'addició al capital dels interessos reportats i no pagats.

INSTRUMENTS DE COBERTURA DEL RISC DE TIPUS D'INTERÈS (RDL 2/2003)

"UCI disposa d'una gamma de productes, a elecció del client, que inclouen la protecció davant el risc d'increment de tipus d'interès, mitjançant la contractació d'un préstec a tipus d'interès fix o amb quota fixa, en ambdós casos durant un període de fins a set anys. Així mateix, a elecció del client, és possible limitar l'increment de la quota en funció de l'evolució de l'IPC".

RECOMANACIONS SOBRE CONTRATACIÓ RESPONSABLE DEL CRÈDIT. EL CRÈDIT RESPONSABLE.

La signatura d'un contracte de préstec (contracte mercantil) és un acte voluntari pel que dues o més parts es comprometen a complir una sèrie d'obligacions. Les clàusules pactades tenen caràter obligatori per ambdues parts una vegada s'han signat. Per tant, convé recordar que per als casos en què el client opti per contractar serveis financers a tipus d'interès fix, aquest es manté inalterable durant el període pactat (encara que els tipus d'interès de referència oscil·lin a la baixa). Igualment, i per als casos de contractació de préstecs a tipus d'interès variable, és necessari tenir en compte que el tipus d'interès variarà (en cada període de revisió pactat) al alza o a la baixa sense limitació. Per tant, és necessari que el titular d'un préstec o crèdit tingui en compte els possibles increments de la quota mensual produïts per les variacions de tipus d'interès pactades. Així mateix, donat que els contractes de préstec solen tenir una durada a llarg termini, és necessari que el prestatari mantingui, mitjançant les previsions adequades, la seva capacitat de pagament durant tota la seva vigència, sense que per això es vegin compromesos els acords aconseguits quant als pagaments a realitzar pel citat préstec".

COMISSIONS. TIPUS MÀXIMS APLICABLES, COMUNICATS AL BANC D'ESPANYA (data d'autorització 4 de març de 2009)

PRÉSTEC HIPOTECARI INTERÈS VARIABLE (vegeu nota 1)

Comissió d'estudi i informació

En el cas de préstecs no subjectes a l'Ordre ministerial, de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris, la part prestamista pot repercutir a la part prestatària una comissió per un import igual a l'1,5% del capital del préstec, en concepte de comissió d'estudi i informació del préstec, que es merita d'una sola vegada en el moment de la seva formalització i que s'aplica de manera simultània a la comissió d'obertura.

Comissió d'obertura

% sobre principal	3
Mínim	800 euros
Màxim	No n'hi ha
Meritació i pagament	A la data de signatura i sostret del principal del préstec.

Comissió per amortització anticipada

En cas de reemborsament anticipat, ja sigui parcial o total, la quantitat a satisfer en concepte de comissió per amortització anticipada és de l'1% de l'import del reemborsament, tret que es tracti de préstecs o crèdits subjectes a l'article 7 de la Llei 41/ 2007, de 7 de desembre (vegeu nota 2), als quals no s'aplica aquesta comissió.

Notes:

(1) Per a préstecs subjectes a l'article 7 de la Llei 41/2007, s'entén per préstec variable aquell la revisió de tipus d'interès del qual es realitzi sempre en períodes de durada iguals o inferiors a 12 mesos.

(2) De conformitat amb l'article 7 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre (BOE 294/2007, de 8 de desembre de 2007), aquesta és d'aplicació en els contractes de crèdit o préstec hipotecari formalitzats amb posterioritat a la seva entrada en vigor (9 de desembre de 2007) i, tot i que no hi consti la possibilitat d'amortització anticipada, quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

Que es tracti d'un préstec o un crèdit hipotecari i l'hipoteca recaigui sobre un habitatge i el prestatari sigui persona física.

Que el prestatari sigui persona jurídica i tributi pel règim fiscal d'empreses de reduïda dimensió en l'impost sobre societats.

En aquests contractes de crèdit o préstec hipotecari no es pot cobrar comissió per amortització anticipada total o parcial.

Compensació per desistiment

En les cancel·lacions subrogatòries i no subrogatòries, totals o parcials, que es produeixin en els crèdits o els préstecs hipotecaris als quals es refereix l'article 7 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre (vegeu nota 3), la quantitat a percebre per l'entitat creditora en concepte de compensació per desistiment no pot ser superior:

- i) al 0,5% del capital amortitzat anticipadament quan l'amortització anticipada es produeixi dins els cinc primers anys de vida del crèdit o del préstec, o
- ii) al 0,25% del capital amortitzat anticipadament quan l'amortització anticipada es produeixi en un moment posterior a l'indicat en el número anterior.

Comissió per subrogació de prestatari

En cas de subrogació, s'aplica una comissió l'import de la qual ascendeix al 3% del saldo pendent del préstec en el moment de la subrogació. En tot cas, el mínim aplicable per aquesta comissió és de 800 euros.

Comissió de modificació de condicions contractuals o de garanties

En cas de produir-se una modificació de les condicions del préstec inicialment pactades o de les garanties reals o personals prestades, s'aplica una comissió l'import de la qual ascendeix a l'1,5% del capital pendent a la data de la modificació. En tot cas, el mínim aplicable per aquesta comissió és de 400 euros.

No obstant això, les modificacions que tinguin per objecte exclusiu l'ampliació del termini dels préstecs signats a partir del 27 d'abril de 2003 meriten una comissió a càrrec de la part prestatària del 0,1% del capital pendent d'amortitzar, d'acord amb el que estableixen el Reial decret llei 2/2003, de 25 d'abril i la Llei 36/2003, d'11 de novembre, ambdues de mesures de reforma econòmica.

Comissió per reclamació de posicions deutores

El prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte de reclamació de posicions deutores, una comissió única de 25 euros, meritada en el moment de produir-se la reclamació i liquidable i pagadora a la seva cancel·lació.

Comissió per expedició de certificat de saldo

El prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte d'expedició de certificat de saldo, una comissió única de 40 euros, meritada i pagadora en el moment de la seva expedició a petició del prestatari. No és procedent l'aplicació d'aquesta comissió als certificats que acreditin no deure cap quantitat en el moment de la seva emissió, ni a aquells que s'emetin en compliment d'algun precepte normatiu que estableixi expressament que el saldo pendent del préstec, als efectes que siguin procedents, s'acrediti per certificació emesa per l'Entitat.

Comissió per opció de préstec hipotecari

En cas que el prestatari desitgi garantir, a través d'un contracte d'opció, la concessió i els termes financers d'un futur préstec hipotecari que no es puguin concretar en el moment present, a causa de la impossibilitat actual de constituir hipoteca sobre la finca i, en conseqüència, no es pugui emetre en aquest moment una oferta vinculant, i sempre que l'exercici de l'opció quedi a l'arbitri exclusiu del prestatari en el termini i les condicions pactades, el prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte d'opció de préstec hipotecari, una comissió màxima del 3% de l'import del principal del préstec a subscriure, comissió que es merita i paga en el moment de la signatura de l'opció. L'aplicació d'aquesta comissió exclou l'aplicació de comissió d'obertura en el préstec hipotecari objecte de l'opció. En el moment que el prestatari disposi de la garantia i exerceixi l'opció objecte del contracte, se li emet la preceptiva oferta vinculant, d'acord amb el que preveu l'Ordre ministerial, de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

Comissió per escriptura de cancel·lació

En cas que el prestatari, simultàniament o amb posterioritat a la realització del reemborsament total del préstec hipotecari, sol·liciti l'atorgament de l'escriptura de cancel·lació i opti per no realitzar ell mateix les gestions per a l'obtenció i l'enviament al Notari dels documents necessaris per a la preparació de l'escriptura de cancel·lació, així com l'enviament al seu domicili de la còpia corresponent una vegada signada i, per tant, aquests tràmits siguin realitzats per l'Entitat, i això sempre a sol·licitud del client, està obligat a satisfer una comissió màxima de 75 euros, en concepte de comissió per despeses de cancel·lació registral, comissió que es merita i paga en el moment de l'atorgament de l'escriptura. En cap cas la comissió inclou les despeses suplertes o els honoraris, com ara honoraris notariaus, registrals, de gestoria o impostos.

Comissió de subrogació creditora

En cas de subrogació d'una altra Entitat en el préstec hipotecari concedit, s'aplica una comissió per subrogació del nou creditor, el pagament de la qual correspon al deutor i l'import de la qual ascendeix a l'1% del saldo pendent en el moment de la subrogació.

No obstant això:

- en les subrogacions que es produeixen en els préstecs hipotecaris a interès variable concertats a partir del 27 d'abril de 2003 s'aplica una comissió per subrogació del nou creditor, el pagament de la qual correspon al deutor i l'import de la qual ascendeix al 0,5% del saldo pendent en el moment de la subrogació, d'acord amb el que estableix el Reial decret-Llei 2/2003, de 25 d'abril i la Llei 36/2003, d'11 de novembre, ambdues de mesures de reforma econòmica.

- en les subrogacions que es produeixen en els préstecs hipotecaris subjectes al que disposa l'article 7 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre (vegeu nota 3), s'aplica la Compensació per desistiment prevista.

Comissió per opció a limitar el tipus d'interès

En cas que la part prestamista concedeixi a la prestatària, i a sol·licitud d'aquesta última, l'opció de limitar l'increment del tipus d'interès resultant de la revisió pactada, fins a un límit i durant un període determinat, i sempre que l'exercici d'aquesta opció, dins els termes pactats, quedi a l'exclusiu arbitri de la part prestatària, es merita una comissió única a càrrec d'aquesta part d'un màxim del 3% sobre el nominal del préstec, meritació que se produeix en el moment que s'acorda la concessió de l'opció al prestatari.

Comissió per exercici de l'opció de modificació del calendari d'amortització

En els préstecs hipotecaris en els quals s'hagi pactat a favor del prestatari l'opció de modificació del calendari d'amortització, mitjançant la possibilitat de substituir el pagament de quotes al venciment per la seva capitalització, el seu exercici merita una comissió a favor de l'Entitat i a càrrec del prestatari per import de 25 €, meritada i pagadora en el moment d'exercici de cada opció d'ajornament de quotes.

PRÉSTEC HIPOTECARI MIXT (vegeu nota 3)

Comissió d'estudi i informació

En el cas de préstecs no subjectes a l'Ordre ministerial, de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris, la part prestamista pot repercutir a la part prestatària una comissió per un import igual a l'1,5% del capital del préstec, en concepte de comissió d'estudi i informació del préstec, que es merita d'una sola vegada en el moment de la seva formalització i que s'aplica de manera simultània a la comissió d'obertura.

Comissió d'obertura

% sobre principal	3
Mínim	800 euros
Màxim	No n'hi ha
Meritació i pagament	A la data de signatura i sostret del principal del préstec.

Notes:

(3) Per a préstecs subjectes a l'article 7 de la Llei 41/2007, s'entén per préstec mixt aquell que tingui almenys un període de revisió de tipus d'interès de durada superior a 12 mesos.

Compensació per desistiment

En les cancel·lacions subrogatòries i no subrogatòries, totals o parcials, que es produeixin en els crèdits o els préstecs hipotecaris als quals es refereix l'article 7 de la Llei 41/2007 de 7 de desembre (vegeu nota 5), la quantitat a percebre per l'entitat creditora en concepte de compensació per desistiment no pot ser superior:

- i) al 0,5% del capital amortitzat anticipadament quan l'amortització anticipada es produeixi dins els cinc primers anys de vida del crèdit o préstec, o
- ii) al 0,25% del capital amortitzat anticipadament quan l'amortització anticipada es produeixi en un moment posterior a l'indicat en el número anterior.

Aquesta compensació no és aplicable als préstecs no subjectes al que disposa l'article 7 de la Llei 41/2007 (vegeu nota 4) , als quals s'aplica la comissió d'amortització anticipada prevista a l'epígraf anterior per als préstecs variables.

Comissió per subrogació de prestatari

En cas de subrogació, s'aplica una comissió l'import de la qual ascendeix al 3% del saldo pendent del préstec en el moment de la subrogació. En tot cas, el mínim aplicable per aquesta comissió és de 800 euros.

Notes:

(4) De conformitat amb l'article 7 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre (BOE 294/2007, de 8 de desembre de 2007), aquesta és d'aplicació en els contractes de crèdit o préstec hipotecari formalitzats amb posterioritat a la seva entrada en vigor (9 de desembre de 2007) i, tot i que no hi consti la possibilitat d'amortització anticipada, quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

Que es tracti d'un préstec o un crèdit hipotecari i la hipoteca recaigui sobre un habitatge i el prestatari sigui persona física.

Que el prestatari sigui persona jurídica i tributi pel règim fiscal d'empreses de reduïda dimensió a l'impost sobre societats.

En aquests contractes de crèdit o préstec hipotecari no es pot cobrar comissió per amortització anticipada total o parcial.

Comissió de modificació de condicions contractuals o de garanties

En cas de produir-se una modificació en les condicions del préstec inicialment pactades o de les garanties reals o personals prestades, s'aplica una comissió l'import de la qual ascendeix a l'1,5% del capital pendent a la data de la modificació. En tot cas, el mínim aplicable per aquesta comissió és de 400 euros.

No obstant això, les modificacions que tinguin per objecte exclusiu l'ampliació del termini meriten una comissió a càrrec de la part prestatària del 0,1% del capital pendent d'amortitzar, d'acord amb el que estableix el Reial decret-llei 2/2003, de 25 de abril i la Llei 36/2003, d'11 de novembre, ambdues de mesures de reforma econòmica.

Comissió per reclamació de posicions deutores

El prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte de reclamació de posicions deutores, una comissió única de 25 euros, meritada en el moment de produir-se la reclamació i liquidable i pagadora a la seva cancel·lació.

Comissió per expedició de certificat de saldo

El prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte d'expedició de certificat de saldo, una comissió única de 40 euros, meritada i pagadora en el moment de la seva expedició a petició del prestatari. No és procedent l'aplicació d'aquesta comissió als certificats que acreditin no deure cap quantitat en el moment de la seva emissió, ni a aquells que s'emetin en compliment d'algun precepte normatiu que estableixi expressament que el saldo pendent del préstec, als efectes que siguin procedents, s'acrediti per certificació emesa per l'Entitat.

Comissió per opció de préstec hipotecari

En cas que el prestatari desitgi garantir, a través d'un contracte d'opció, la concessió i els termes financers d'un futur préstec hipotecari que no es puguin concretar en el moment present, a causa de la impossibilitat actual de constituir hipoteca sobre la finca i, en conseqüència, no es pugui emetre en aquest moment una oferta vinculant, i sempre que l'exercici de l'opció quedi a l'arbitri exclusiu del prestatari en el termini i les condicions pactades, el prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte d'opció de préstec hipotecari, una comissió màxima del 3% de l'import del principal del préstec a subscriure, comissió que es merita i paga en

el moment de la signatura de l'opció. L'aplicació d'aquesta comissió exclou l'aplicació de comissió d'obertura en el préstec hipotecari objecte de l'opció. En el moment que el prestatari disposi de la garantia i exerceixi l'opció objecte del contracte, se li emet la preceptiva oferta vinculant, d'acord amb el que preveu l'Ordre ministerial, de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

Comissió per escriptura de cancel·lació

En cas que el prestatari, simultàniament o amb posterioritat a la realització del reemborsament total del préstec hipotecari, sol·liciti l'atorgament de l'escriptura de cancel·lació i opti per no realitzar ell mateix les gestions per a l'obtenció i l'enviament al Notari dels documents necessaris per a la preparació de l'escriptura de cancel·lació, així com l'enviament al seu domicili de la còpia corresponent una vegada signada i, per tant, aquests tràmits siguin realitzats per l'Entitat, i això sempre a sol·licitud del client, està obligat a satisfer una comissió màxima de 75 euros, en concepte de comissió per despeses de cancel·lació registral, comissió que es merita i paga en el moment de l'atorgament de l'escriptura. En cap cas la comissió inclou les despeses suplertes o els honoraris, com ara els honoraris notariaus, registrals, de gestoria o impostos.

Comissió de subrogació creditora

En cas de subrogació d'una altra Entitat en el préstec hipotecari concedit, sempre que es trobi subjecte al que disposa l'article 7 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre (vegeu nota 5), s'aplica la Compensació per desistiment prevista.

No obstant això:

- en les subrogacions d'una altra Entitat, que es produeixen en els préstecs hipotecaris concertats a partir del 27 d'abril de 2003 (i no subjectes al que disposa l'article 7 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre), s'aplica una comissió per subrogació del nou creditor, el pagament de la qual correspon al deutor i l'import de la qual ascendeix al 0,5% del saldo pendent en el moment de la subrogació, d'acord amb el que estableix el Reial decret-Llei 2/2003, de 25 de abril i la Llei 36/2003, d'11 de novembre, ambdues de mesures de reforma econòmica.

- en les subrogacions d'una altra Entitat, que es produeixen en els préstecs hipotecaris a interès variable concertats amb anterioritat al 27 d'abril de 2003, s'aplica una comissió per subrogació del nou creditor, el pagament de la qual correspon al deutor i l'import de la qual ascendeix a l'1% del saldo pendent en el moment de la subrogació.

Comissió per opció a limitar el tipus d'interès

En cas que la part prestamista concedeixi a la prestatària, i a sol·licitud d'aquesta última, l'opció de limitar l'increment del tipus d'interès resultant de la revisió pactada, fins a un límit i durant un període determinat, i sempre que l'exercici d'aquesta opció, dins els termes pactats, quedi a l'exclusiu arbitri de la part prestatària, es merita una comissió única a càrrec d'aquesta part d'un màxim del 3% sobre el nominal del préstec, meritació que se produeix en el moment que s'acorda la concessió de l'opció al prestatari.

Comissió per l'exercici de l'opció de modificació del calendari d'amortització

En els préstecs hipotecaris en els quals s'hagi pactat a favor del prestatari l'opció de modificació del calendari d'amortització, mitjançant la possibilitat de substituir el pagament de quotes al venciment per la seva capitalització, el seu exercici merita una comissió a favor de l'Entitat i a càrrec del prestatari per import de 25 €, meritada i pagadora en el moment d'exercici de cada opció d'ajornament de quotes.

PRÉSTEC PERSONAL

Comissió d'estudi i informació

La part prestamista pot repercutir a la part prestatària una comissió per import igual a l'1,5% del capital del préstec, en concepte de comissió d'estudi i informació del préstec, que es merita d'una sola vegada en el moment de la seva formalització i que s'aplica de manera simultània a la comissió d'obertura.

Comissió d'obertura

% sobre principal	3
Mínim	100 euros
Màxim	No n'hi ha
Meritació i pagament	A la data de signatura i sostret del principal del préstec.

Comissió per amortització anticipada

En cas de reemborsament anticipat, ja sigui parcial o total, la quantitat a satisfer en concepte de comissió per amortització anticipada és de l'1,5% de l'import del reemborsament en cas d'haver-se pactat en el contracte la modificació del cost total del crèdit, i del 3% en cas de no haver-se pactat aquesta modificació.

Comissió de modificació de condicions contractuals o de garanties

En cas de produir-se una modificació en les condicions del préstec inicialment pactades o de les garanties reals o personals prestades, s'aplica una comissió l'import de la qual ascendeix a l'1,5% del capital pendent a la data de la modificació. En tot cas, el mínim aplicable per aquesta comissió és de 400 euros.

Comissió per la reclamació de posicions deutores

El prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte de reclamació de posicions deutores, una comissió única de 25 euros, meritada en el moment de produir-se la reclamació i liquidable i pagadora a la seva cancel·lació.

Comissió per l'expedició de certificat de saldo

El prestatari està obligat a satisfer a l'Entitat, en concepte d'expedició de certificat de saldo, una comissió única de 40 euros, meritada i pagadora en el moment de la seva expedició a petició del prestatari. No és procedent l'aplicació d'aquesta comissió als certificats que acreditin no deure cap quantitat en el moment de la seva

emissió, ni a aquells que s'emetin en compliment d'algun precepte normatiu que estableixi expressament que el saldo pendent del préstec, als efectes que siguin procedents, s'acrediti per certificació emesa per l'Entitat.

Comissió per l'exercici de l'opció de modificació del calendari d'amortització

En els préstecs personals en els quals s'hagi pactat a favor del prestatari l'opció de modificació del calendari d'amortització, mitjançant la possibilitat de substituir el pagament de quotes al venciment per la seva capitalització, el seu exercici merita una comissió a favor de l'Entitat i a càrrec del prestatari per import de 25 €, meritada i pagadora en el moment de l'exercici de cada opció d'ajornament de quotes.

DESPESES:

Segons estableix el Reial decret-Llei 6/2000, el client té dret de designar, de mutu acord amb UCI l'entitat taxadora, el gestor i la companyia d'assegurances. El dret d'elecció del Notari es regeix per la legislació notarial.

TAXACIÓ:

Taxació de l'habitatge realitzada per Valtecnic S. A., societat de taxació oficial. Cost segons valoració.

BÉNS	VALOR DE TAXACIÓ	IMPORT
Places de garatge, Trasters, Seguiment d'obres i Visites addicionals		190.-€ + IVA / IGIC
Habitatges, Locals comercials, Finques Rústiques, Terrenys, Solars	<100.000.-€	340 € + IVA / IGIC
Habitatges, Locals comercials, Finques Rústiques, Terrenys, Solars	<500.000.-€	400 € + IVA / IGIC
Habitatges, Locals comercials, Finques Rústiques, Terrenys, Solars	>500.000.-€	0,095% del valor de taxació + IVA/IGIC

ASSEGURANÇA MULTIRISC DE LA LLAR:

Contractada amb **Liberty Seguros**. Cost anual: 7,39 euros anuals per cada 6.010,12 euros assegurats més una prima fixa anual de 8,93 euros. Pagament de la prima trimestral.

Contractada amb **Santander Seguros**. Cost anual: 9 euros anuals per cada 6.010,12 euros assegurats més una prima fixa anual de 14,49 euros. Pagament de la prima anual.

ARANZELS NOTARIALS I REGISTRALS:

Es determinen de conformitat amb el que disposa el Reial decret 1.426/1989 per a l'aranzel dels notaris i el Reial decret 1.427/1989 per als registradors de la propietat (BOE núm. 285 del 28 de novembre de 1989). La seva base imposable és la responsabilitat hipotecària. També cal tenir en compte el Reial decret- llei 6/1999, de 16 d'abril, de mesures urgents de liberalització i increment de la competència, que modifica anteriors Reials decrets i estableix una reducció del 25% en els aranzels de notaris i registradors de la propietat en el cas de constitució, modificació, subrogació i cancel·lació de préstecs i crèdits amb garantia hipotecària i en la compravenda d'habitatges.

	<u>NOTARIA</u>	<u>REGISTRE</u>
Quan la base imposable no excedeix de 6.010,12 euros	90,15 euros	24,04 euros
Per l'excés comprès entre 6.010,13 euros i 30.050,61 euros	4,50 per mil	1,25 per mil
Per l'excés comprès entre 30.050,61 euros i 60.101,21 euros	1,50 per mil	1,25 per mil
Per l'excés comprès entre 60.101,22 euros i 150.253,03 euros	1,00 per mil	0,75 per mil
Per l'excés comprès entre 150.253,03 i 601.012,10 euros	0,50 per mil	0,30 per mil

Per a l'assentament de presentació en el registre de cada títol: 6,01 euros.

GESTORIA:

Es determinen segons l'import del préstec:

Entre 6.000,00 i 15.000,00 euros: 140 euros més IVA/IGIC	Entre 63.000,01 i 93.000,00 euros: 205 euros més IVA/IGIC	Entre 183.300,01 i 303.500,00 euros: 333 euros més IVA/IGIC
Entre 15.000,01 i 27.000,00 euros: 146 euros més IVA/IGIC	Entre 93.000,01 i 123.200,00 euros: 218 euros més IVA/IGIC	Entre 303.500,01 i 604.000,00: 370 euros més IVA/IGIC
Entre 27.000,01 i 51.000,00 euros: 176 euros més IVA/IGIC	Entre 123.200,01 i 153.200,00 euros: 261 euros més IVA/IGIC	De 604.000,01 euros en endavant: 600 euros més IVA/IGIC
Entre 51.000,01 i 63.000,00 euros: 194 euros més IVA/IGIC	Entre 153.200,01 i 183.300,00 euros: 276 euros més IVA/IGIC	

IMPOST D'ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS:

En funció de la responsabilitat hipotecària, es tracta d'un impost cedit a les comunitats autònomes. Els tipus impositius varien segons l'import i la comunitat.

IMPORT DE LES QUOTES (per cada 10.000 euros)

Tipus interès	10 anys	15 anys	20 anys	25 anys	30 anys	35 anys	40 anys
3,00%	96,56 €	69,06 €	55,46 €	47,42 €	42,16 €	38,49 €	35,80 €
3,50%	98,89 €	71,49 €	58,00 €	50,06 €	44,90 €	41,33 €	38,74 €
4,00%	101,25 €	73,97 €	60,60 €	52,78 €	47,74 €	44,28 €	41,79 €
4,50%	103,64 €	76,50 €	63,26 €	55,58 €	50,67 €	47,33 €	44,96 €

5,00%	106,07 €	79,08 €	66,00 €	58,46 €	53,68 €	50,47 €	48,22 €
5,50%	108,53 €	81,71 €	68,79 €	61,41 €	56,78 €	53,70 €	51,58 €
6,00%	111,02 €	84,39 €	71,64 €	64,43 €	59,96 €	57,02 €	55,02 €
6,50%	113,55 €	87,11 €	74,56 €	67,52 €	63,21 €	60,42 €	58,55 €
7,00%	116,11 €	89,88 €	77,53 €	70,68 €	66,53 €	63,89 €	62,14 €
7,50%	118,70 €	92,70 €	80,56 €	73,90 €	69,92 €	67,42 €	65,81 €
8,00%	121,33 €	95,57 €	83,64 €	77,18 €	73,38 €	71,03 €	69,53 €
8,50%	123,99 €	98,47 €	86,78 €	80,52 €	76,89 €	74,69 €	73,31 €
9,00%	126,68 €	101,43 €	89,97 €	83,92 €	80,46 €	78,40 €	77,14 €
9,50%	129,40 €	104,42 €	93,21 €	87,37 €	84,09 €	82,16 €	81,01 €
10,00%	132,15 €	107,46 €	96,50 €	90,87 €	87,76 €	85,97 €	84,91 €