

Ley de Transparencia. Folleto informativo.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

Hoja informativa de los préstamos hipotecarios, de acuerdo con la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 sobre Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/1994 del Banco de España sobre Transparencia. Las condiciones de esta hoja, a excepción de las comisiones y gastos de tasación que son las vigentes a la fecha de emisión del mismo, son de carácter orientativo, conforme al artículo 3.3 de la citada Orden.



FECHA DE EMISIÓN: DICIEMBRE DE 2011

IDENTIFICACIÓN Y PLAZO

FINANCIACIÓN MÁXIMA - (Porcentaje sobre la tasación)

General:

Hasta el 100% del valor de la vivienda.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

	<u>PLAZO</u> <u>MINIMO / MAXIMO</u>	<u>CARENCIA</u> <u>MAXIMA</u>	<u>CUOTAS</u> <u>ANUALES</u>	<u>IMPORTE</u> <u>MINIMO</u>	<u>IDENTIFICACIÓN</u>
HIPOTECA PREMIUM®	7 años/ 40 años		12	30.000 €	Variable
SUPERCRÉDITO SUN MORTGAGE®	Financiación con SUPERHIPOTECA ACTIVA.				
SUPERCRÉDITO CAMBIO DE CASA ®	7 años / 40 años		12	30.000 €	Variable
SUPERCRÉDITO CAMBIO DE CASA TIPO FIJO 3 AÑOS ®	7 años / 40 años		12	30.000 €	Mixto
SUPERCRÉDITO CONSTRUCCIÓN PROPIA ®	7 años / 40 años		12	30.000 €	Variable
SUPERCRÉDITO COMPRA SOBRE PLANO ®	7 años / 40 años	3 años	12	15.000 €	Variable
SUPERHIPOTECA ACTIVA 1 AÑO ®	7 años / 40 años		12	15.000 €	Variable
SUPERHIPOTECA INVERSIÓN ALQUILER ®	Financiación con SUPERHIPOTECA ACTIVA.				
SUPERCRÉDITO SEGUNDA CASA ®	Financiación con SUPERHIPOTECA ACTIVA.				
HIPOTECA FÁCIL TIPO VARIABLE 3 AÑOS ®	7 años / 40 años		12	15.000 €	Variable
HIPOTECA FACIL TIPO VARIABLE 5 AÑOS ®	7 años / 40 años		12	15.000 €	Variable
SUPERHIPOTECA FACIL TIPO FIJO 3 AÑOS ®	7 años / 40 años		12	15.000 €	Mixto
HIPOTECA FINANCIACION PREFERENTE ®	7 años / 40 años		12	15.000 €	Mixto
HIPOTECA PATAGON ®	5 años / 30 años		12		Variable
HIPOTECA VENTA ESPECIAL INTERES ®	7 años / 40 años		12	15.000 €	Mixto
HIPOTECA H5 ®	10 años / 40 años		12	15.000 €	Mixto

PRÉSTAMOS REFERENCIADOS AL EURIBOR

	TIPO 1er PERIODO	TAE	REVISIONES (1)	REFERENCIA	PLAZO DEL PRIMER PERIODO
HIPOTECA PREMIUM®	Euribor + 2,00%	4,2620%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses
SUPERCREDITO SUN MORTGAGE®	-	-	-	-	-
SUPERCRÉDITO CAMBIO DE CASA ®	Euribor + 2,00%	4,2522%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses (2)
SUPERCRÉDITO CAMBIO DE CASA TIPO FIJO 3 AÑOS ®	Euribor + 2,00%	4,2522%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	3 años (2)
SUPERCRÉDITO CONSTRUCCIÓN PROPIA ®	Euribor + 2,00%	4,2606%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses
SUPERCRÉDITO COMPRA SOBRE PLANO ®	Euribor + 2,00%	4,2579%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses
SUPERHIPOTECA ACTIVA 1 AÑO ®	Euribor + 2,00%	4,2620%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	1 año
SUPERHIPOTECA ACTIVA 6 MESES ®	Euribor + 2,00%	4,2620%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses
SUPERHIPOTECA ACTIVA 3 MESES ®	Euribor + 2,00%	4,2620%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	3 meses
SUPERHIPOTECA INVERSIÓN ALQUILER ®	-	-	-	-	-
SUPERCRÉDITO SEGUNDA CASA ®	-	-	-	-	-
HIPOTECA FÁCIL TIPO VARIABLE 3 AÑOS ®	Euribor + 2,00%	4,2603%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses (3)
HIPOTECA FACIL TIPO VARIABLE 5 AÑOS ®	Euribor + 2,00%	4,2591%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses (3)
SUPERHIPOTECA FACIL TIPO FIJO 3 AÑOS ®	Euribor + 2,00%	4,2603%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	3 años (3)
HIPOTECA FINANCIACION PREFERENTE ®	Euribor + 2,00%	4,2620%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	3 años
HIPOTECA PATAGON ®	Euribor + 2,00%	4,2759%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	6 meses
HIPOTECA VENTA ESPECIAL INTERES ®	Euribor + 2,00%	4,2620%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	3 años
SUPERHIPOTECA H5 ®	Euribor + 2,00%	4,2595%	Euribor a un año + 2,00 %	EURIBOR 1 año	5 años (4)

(1) EURIBOR: Referencia interbancaria a 1 año.

Ejemplo: Para un préstamo Superhipoteca Activa 1 año de 60.000 euros y un tipo inicial de 4,044%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2% y mínimo de 800 euros y revisión Euribor + 2,00%, sin redondeo para Euribor de diciembre-1 de 2011(2,044%), resulta un *T.A.E. de 4,2620%

(2) Calculado para un préstamo Superhipoteca Cambio de casa a 1 y 3 años tipo fijo de 60.000 euros y un tipo inicial de 4,044%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2%, mínimo de 800 euros y revisión Euribor + 2,00%, sin redondeo para Euribor de Noviembre de 2011 (2,044%), con reembolso de 48.000 € y cuota mínima.

(3) Calculado para un préstamo Superhipoteca Fácil variable y tipo fijo 3 años de 60.000 euros y un tipo inicial de 4,044%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2%, mínimo de 800 euros y revisión Euribor + 2,00%, sin redondeo para Euribor de Noviembre de 2011 (2,044%), con cuota mínima.

(4) Calculado para un préstamo Superhipoteca H5 de 60.000 euros y un tipo inicial del 4,044%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2%, mínimo de 800 euros y revisión Euribor+2,00%, sin redondeo para Euribor de Noviembre de 2011 (2,044%), con cuota mínima.

*T.A.E. calculado según las Circulares del Banco de España. No se incluyen los gastos suplidos ni los gastos por seguros.

PRÉSTAMOS REFERENCIADOS AL IRPH

	TIPO 1er PERIODO	TAE	REVISIONES (1)	REFERENCIA	PLAZO DEL PRIMER PERIODO
HIPOTECA PREMIUM®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 meses
SUPERCREDITO SUN MORTGAGE®	-	-	-	-	
SUPERCRÉDITO CAMBIO DE CASA ®	IRPH + 1,00%	4,9001%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 meses (2)
SUPERCRÉDITO CAMBIO DE CASA TIPO FIJO 3 AÑOS ®	IRPH + 1,00%	4,9001%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 años (2)
SUPERCRÉDITO CONSTRUCCIÓN PROPIA ®	IRPH + 1,00%	4,9088%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 meses
SUPERCRÉDITO COMPRA SOBRE PLANO ®	IRPH + 1,00%	4,9063%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 meses
SUPERHIPOTECA ACTIVA 1 AÑO ®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	1 año
SUPERHIPOTECA INVERSIÓN ALQUILER ®	-	-	-	-	-
SUPERCRÉDITO SEGUNDA CASA ®	-	-	-	-	-
HIPOTECA FÁCIL TIPO VARIABLE 3 AÑOS ®	IRPH + 1,00%	4,9081%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 meses (3)
HIPOTECA FACIL TIPO VARIABLE 5 AÑOS ®	IRPH + 1,00%	4,9067%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 meses (3)
SUPERHIPOTECA FACIL TIPO FIJO 3 AÑOS ®	IRPH + 1,00%	4,9081%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 años (3)
HIPOTECA FINANCIACION PREFERENTE ®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 años
HIPOTECA PATAGON ®	IRPH + 1,00%	4,9237%	IRPH + 1,00%	IRPH	6 meses
HIPOTECA VENTA ESPECIAL INTERES ®	IRPH + 1,00%	4,9101%	IRPH + 1,00%	IRPH	3 años
SUPERHIPOTECA H5 ®	IRPH + 1,00%	4,9071%	IRPH + 1,00%	IRPH	5 años (4)

(1) IRPH: Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años, para la adquisición de vivienda libre, del conjunto de Cajas de Ahorros

Ejemplo: Para un préstamo Superhipoteca Activa 1 año de 60.000 euros y un tipo inicial de 4,659%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2% y mínimo de 800 euros y revisión IRPH + 1,00%, sin redondeo para IRPH de Octubre de 2011 (3,659%), resulta un *T.A.E. de 4,9101%.

(2) Calculado para un préstamo Superhipoteca Cambio de casa a 1 y 3 años tipo fijo de 60.000 euros y un tipo inicial de 4,659%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2%, mínimo de 800 euros y revisión IRPH + 1,00%, sin redondeo para IRPH de Octubre de 2011 (3,659%), con reembolso de 48.000 € y cuota mínima.

(3) Calculado para un préstamo Superhipoteca Fácil variable y tipo fijo 3 años de 60.000 euros y un tipo inicial de 4,659%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2%, mínimo de 800 euros y revisión IRPH + 1,00%, sin redondeo para IRPH de Octubre de 2011 (3,659%), con cuota mínima.

(4) Calculado para un préstamo Superhipoteca H5 de 60.000 euros y un tipo inicial del 4,659%, plazo de 40 años, comisión de apertura del 2%, mínimo de 800 euros y revisión IRPH+1,00%, sin redondeo para IRPH de Octubre de 2011 (3,659%), con cuota mínima.

*T.A.E. calculado según las Circulares del Banco de España. No se incluyen los gastos suplidos ni los gastos por seguros.

EVOLUCIONES DE LAS REFERENCIAS.

Euribor a 1 año: Evolución

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
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%	

Euribor a 6 meses: Evolución

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
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%	

Euribor a 3 meses: Evolución

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
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: Evolución

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
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%		

CUOTAS.

Opciones del cliente. Estas opciones son validas únicamente a propuesta de UCI en función del tipo de préstamo y características de la operación:

Cuota Comodín:

Durante los 3 primeros años, el cliente tiene la opción de no pagar una cuota al año siempre que no sean consecutivas. El capital e intereses devengados y no pagados serán adicionados al capital.

Amortización Anticipada:

El cliente tiene la opción de amortizar parcialmente cada año el importe equivalente a 2 cuotas, sin gastos por amortización anticipada parcial, siempre que se realice como máximo en 2 pagos.

Otras Consideraciones:

En HIPOTECA FACIL TIPO VARIABLE 3 AÑOS® e HIPOTECA FACIL TIPO VARIABLE 5 AÑOS®, la diferencia de revisión entre el tipo de interés y la cuota puede producir una amortización suplementaria o la adición al capital, de los intereses devengados y no pagados.

INSTRUMENTOS DE COBERTURA DEL RIESGO DE TIPO DE INTERES (RDL 2/2003)

“U.C.I. dispone de una gama de productos, a elección del cliente, que incluyen la protección frente al riesgo de incremento de tipo de interés, mediante la contratación de un préstamo a tipo de interés fijo o con cuota fija, en ambos casos durante un periodo de hasta siete años. Asimismo, a elección del cliente, es posible limitar el incremento de la cuota en función de la evolución del IPC”.

RECOMENDACIONES SOBRE CONTRATACION RESPONSABLE DEL CREDITO. EL CREDITO RESPONSABLE.

La firma de un contrato de préstamo (contrato mercantil) es un ato voluntario por el que dos o mas partes se comprometen a cumplir una serie de obligaciones. Las cláusulas pactadas tienen carácter obligatorio para ambas partes una vez firmadas. Por ello, conviene recordar que para los casos en que el cliente opte por la contratación de servicios financieros a tipo de interés fijo, éste se mantiene inalterable durante el periodo pactado (aunque los tipos de interés de referencia del mercado oscilen a la baja). Asimismo, y para el caso de contratación **de préstamos de interés variable**, es necesario **tener en cuenta que el tipo de interés variará (en cada periodo de revisión pactado) al alza o a la baja sin limitación**. Por consiguiente, es necesario que el titular de un préstamo o crédito tenga en cuenta los posibles incrementos de la cuota mensual producidos por las variaciones del tipo de interés pactadas. Asimismo, y dado que los contratos de préstamo suelen tener una duración a largo plazo, es preciso que el prestatario mantenga, mediante las previsiones adecuadas, su capacidad de pago durante toda su vigencia, sin que por ello se vean comprometidos los acuerdos alcanzados en cuanto a los pagos a realizar por el citado préstamo.

COMISIONES. TIPOS MÁXIMOS APLICABLES, COMUNICADOS AL BANCO DE ESPAÑA (fecha de autorización 04 de marzo de 2009)

PRÉSTAMO HIPOTECARIO INTERÉS VARIABLE (Ver nota 1)

Comisión de estudio e información

En el caso de préstamos no sujetos a la Orden de Transparencia de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia en las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, la parte prestamista podrá repercutir a la parte prestataria una comisión por un importe igual al 1,5 % del capital del préstamo, en concepto de comisión de estudio e información del préstamo, que se devengará de una sola vez en el momento de su formalización y que se aplicará de forma simultánea a la comisión de apertura.

Comisión de apertura

% sobre principal	3
Mínimo	800 euros
Máximo	no hay
Devengo y pago	En la fecha de firma y deducido del principal del préstamo.

Comisión por amortización anticipada

En caso de reembolso anticipado, ya sea parcial o total, la cantidad a satisfacer en concepto de comisión por amortización anticipada será del uno por ciento del importe del reembolso, salvo que se trate de préstamos o créditos sujetos al artículo 7 de la Ley 41/ 2007, de 7 de diciembre (Ver nota 2), a los que no se aplicará dicha comisión.

Notas :

(1) Para préstamos sujetos al artículo 7 de la Ley 41/2007, se entenderá por préstamo variable aquél cuya revisión de tipo de interés se realice siempre en periodos de duración iguales o inferiores a 12 meses.

(2) Conforme al artículo 7 de La Ley 41/2007 de 7 de diciembre (B.O.E. 294/2007, de 8 de diciembre de 2007), la misma será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo hipotecario formalizados con posterioridad a su entrada en vigor (9 de diciembre de 2007) y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

Que se trate de un préstamo o crédito hipotecario y la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física.

Que el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades.

En dichos contratos de crédito o préstamo hipotecario no podrá cobrarse comisión por amortización anticipada total o parcial.

Compensación por desistimiento

En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzcan en los créditos o préstamos hipotecarios a los que se refiere el artículo 7 de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (Ver nota 3), la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de compensación por desistimiento, no podrá ser superior:

- i) al 0,5 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo, o
- ii) al 0,25 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.

Comisión por subrogación de prestatario

En caso de subrogación, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al 3 % del saldo pendiente del préstamo en el momento de la subrogación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 800 euros.

Comisión de modificación de condiciones contractuales o de garantías

En caso de producirse una modificación en las condiciones del préstamo inicialmente pactadas o de las garantías reales o personales prestadas, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al 1,5 % del capital pendiente en la fecha de la modificación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 400 euros.

No obstante lo anterior, las modificaciones que tengan por objeto exclusivo la ampliación del plazo de los préstamos firmados a partir del 27 de abril de 2003, devengarán una comisión a cargo de la parte prestataria del 0,1% del capital pendiente de amortizar, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto - Ley 2/2003, de 25 de abril y en la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, ambas de medidas de reforma económica.

Comisión por reclamación de posiciones deudoras

El prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de reclamación de posiciones deudoras, una comisión única de 25 euros, devengada en el momento de producirse la reclamación y liquidable y pagadera a su cancelación.

Comisión por expedición de certificado de saldo

El prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de expedición de certificado de saldo, una comisión única de 40 euros, devengada y pagadera en el momento de la expedición del mismo a petición del prestatario. No procederá la aplicación de esta comisión a los certificados que acrediten no adeudar cantidad alguna en

el momento de su emisión, ni a aquellos que se emitan en cumplimiento de algún precepto normativo que establezca expresamente que el saldo pendiente del préstamo, a los efectos que procedan, se acredite por certificación emitida por la Entidad.

Comisión por opción de préstamo hipotecario

En caso de que el prestatario desee garantizar, a través de un contrato de opción, la concesión y los términos financieros de un futuro préstamo hipotecario que no se puedan concretar en el momento presente, debido a la imposibilidad actual de constituir hipoteca sobre la finca y, en consecuencia, no se pueda emitir en dicho momento una oferta vinculante, y siempre que el ejercicio de la opción quede al arbitrio exclusivo del prestatario en el plazo y condiciones pactadas, el prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de opción de préstamo hipotecario una comisión máxima del 3 % del importe del principal del préstamo a suscribir, comisión que se devengará y pagará en el momento de la firma de la opción. La aplicación de esta comisión excluirá la aplicación de comisión de apertura en el préstamo hipotecario objeto de la opción. En el momento que el prestatario disponga de la garantía y ejerza la opción objeto del contrato, se le emitirá la preceptiva oferta vinculante, de acuerdo con lo previsto en la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994, sobre Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Comisión por escritura de cancelación

En caso de que el prestatario, simultáneamente o con posterioridad a la realización del reembolso total del préstamo hipotecario solicite el otorgamiento de la escritura de cancelación y opte por no realizar él mismo las gestiones para la obtención y envío al Notario de los documentos necesarios para preparación de la escritura de cancelación, así como el envío a su domicilio de la copia correspondiente una vez firmada, y por tanto, dichos trámites sean realizados por la Entidad, y ello siempre a solicitud del cliente, vendrá obligado a satisfacer una comisión máxima 75 euros, en concepto de comisión por gastos de cancelación registral, comisión que se devengará y pagará en el momento del otorgamiento de la escritura. En ningún caso la comisión incluirá los gastos suplidos u honorarios, tales como honorarios notariales, registrales, gestoría o impuestos.

Comisión de subrogación acreedora

En caso de subrogación de otra Entidad en el préstamo hipotecario concedido, se aplicará una comisión por subrogación del nuevo acreedor, cuyo pago corresponderá al deudor, y cuyo importe ascenderá al 1% del saldo pendiente en el momento de la subrogación.

No obstante lo anterior:

- en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable concertados a partir del 27 de abril de 2003, se aplicará una comisión por subrogación del nuevo acreedor, cuyo pago corresponderá al deudor y cuyo importe ascenderá al 0,5% del saldo pendiente en el momento de la subrogación, de acuerdo con lo establecido en el Real - Decreto Ley 2/2003 de 25 de abril y en la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, ambas de medidas de reforma económica.
- en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios sujetos a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (Ver nota 3), se aplicará la Compensación por desistimiento prevista.

Comisión por opción a limitar el tipo de interés

En caso de que la parte prestamista conceda a la prestataria, y a solicitud de ésta, la opción de limitar el incremento del tipo de interés resultante de la revisión pactada, hasta un límite y durante un período determinado, y siempre que el ejercicio de dicha opción, dentro de los términos pactados, quede al exclusivo arbitrio de la parte prestataria, se devengará una comisión única a cargo de ésta de un máximo del 3 % sobre el nominal del préstamo, devengo que se producirá en el momento en que se acuerde la concesión de la opción al prestatario.

Comisión por ejercicio de la opción de modificación del calendario de amortización

En los préstamos hipotecarios en los que se haya pactado a favor del prestatario la opción de modificación del calendario de amortización, mediante la posibilidad de sustituir el pago de cuotas al vencimiento por su capitalización, el ejercicio de la misma devengará una comisión a favor de la Entidad y a cargo del prestatario por importe de 25 €, devengada y pagadera en el momento de ejercicio de cada opción de aplazamiento de cuotas.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO MIXTO (Ver nota 3)

Comisión de estudio e información.

En el caso de préstamos no sujetos a la Orden de Transparencia de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia en las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, la parte prestamista podrá repercutir a la parte prestataria una comisión por un importe igual al 1,5 % del capital del préstamo, en concepto de comisión de estudio e información del préstamo, que se devengará de una sola vez en el momento en el momento de su formalización y que se aplicará de forma simultánea a la comisión de apertura.

Comisión de apertura

% sobre principal	3
mínimo	800 euros
máximo	no hay
Devengo y pago	En la fecha de firma y detráido del principal del préstamo.

Notas:

(3) Para préstamos sujetos al artículo 7 de la Ley 41/2007, se entenderá por préstamo mixto aquél que tenga al menos un período de revisión de tipo de interés de duración superior a 12 meses.

Compensación por desistimiento

En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzcan en los créditos o préstamos hipotecarios a los que se refiere el artículo 7 de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (Ver nota 5), la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de compensación por desistimiento, no podrá ser superior:

- i) al 0,5 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo, o
- ii) al 0,25 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.

Esta compensación no será aplicable a los préstamos no sujetos a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 41/2007 (Ver nota 4) , a los que se aplicará la comisión de amortización anticipada prevista en el epígrafe anterior para los préstamos variables.

Comisión por subrogación de prestatario

En caso de subrogación, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al 3 % del saldo pendiente del préstamo en el momento de la subrogación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 800 euros.

Notas:

(4) Conforme al artículo 7 de La Ley 41/2007 de 7 de diciembre (B.O.E. 294/2007, de 8 de diciembre de 2007), la misma será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo hipotecario formalizados con posterioridad a su entrada en vigor (9 de diciembre de 2007) y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

Que se trate de un préstamo o crédito hipotecario y la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física.

Que el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades.

En dichos contratos de crédito o préstamo hipotecario no podrá cobrarse comisión por amortización anticipada total o parcial.

Comisión de modificación de condiciones contractuales o de garantías

En caso de producirse una modificación en las condiciones del préstamo inicialmente pactadas o de las garantías reales o personales prestadas, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al 1,5 % del capital pendiente en la fecha de la modificación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 400 euros.

No obstante lo anterior, las modificaciones que tengan por objeto exclusivo la ampliación del plazo, devengarán una comisión a cargo de la parte prestataria del 0,1% del capital pendiente de amortizar, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto - Ley 2/2003, de 25 de abril y en la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, ambas de medidas de reforma económica.

Comisión por reclamación de posiciones deudoras

El prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de reclamación de posiciones deudoras, una comisión única de 25 euros, devengada en el momento de producirse la reclamación y liquidable y pagadera a su cancelación.

Comisión por expedición de certificado de saldo

El prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de expedición de certificado de saldo, una comisión única de 40 euros, devengada y pagadera en el momento de la expedición del mismo a petición del prestatario. No procederá la aplicación de esta comisión a los certificados que acrediten no adeudar cantidad alguna en el momento de su emisión, ni a aquellos que se emitan en cumplimiento de algún precepto normativo que establezca expresamente que el saldo pendiente del préstamo, a los efectos que procedan, se acredite por certificación emitida por la Entidad.

Comisión por opción de préstamo hipotecario

En caso de que el prestatario desee garantizar, a través de un contrato de opción, la concesión y los términos financieros de un futuro préstamo hipotecario que no se puedan concretar en el momento presente, debido a la imposibilidad actual de constituir hipoteca sobre la finca y, en consecuencia, no se pueda emitir en dicho momento una oferta vinculante, y siempre que el ejercicio de la opción quede al arbitrio exclusivo del prestatario en el plazo y condiciones pactadas, el prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de opción de préstamo hipotecario una comisión máxima del 3 % del importe del principal del préstamo a suscribir, comisión que se devengará y pagará en el momento de la firma de la opción. La aplicación de esta comisión excluirá la aplicación de comisión de apertura en el préstamo hipotecario objeto de la opción. En el momento que el prestatario disponga de la garantía y ejerza la opción objeto del contrato, se le emitirá la preceptiva oferta vinculante, de acuerdo con lo previsto en la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994, sobre Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Comisión por escritura de cancelación

En caso de que el prestatario, simultáneamente o con posterioridad a la realización del reembolso total del préstamo hipotecario solicite el otorgamiento de la escritura de cancelación y opte por no realizar él mismo las gestiones para la obtención y envío al Notario de los documentos necesarios para preparación de la escritura de cancelación, así como el envío a su domicilio de la copia correspondiente una vez firmada, y por tanto, dichos trámites sean realizados por la Entidad, y ello siempre a solicitud del cliente, vendrá obligado a satisfacer una comisión máxima 75 euros, en concepto de comisión por gastos de cancelación registral, comisión que se devengará y pagará en el momento del otorgamiento de la escritura. En ningún caso la comisión incluirá los gastos suplidos u honorarios, tales como honorarios notariales, registrales, gestoría o impuestos.

Comisión de subrogación acreedora

En caso de subrogación de otra Entidad en el préstamo hipotecario concedido, siempre que se encuentre sujeto a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (Ver nota 5) , se aplicará la Compensación por desistimiento prevista.

No obstante lo anterior:

- en las subrogaciones de otra Entidad, que se produzcan en los préstamos hipotecarios concertados a partir del 27 de abril de 2003 (y no sujetos a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre), se aplicará una comisión por subrogación del nuevo acreedor, cuyo pago corresponderá al deudor y cuyo importe ascenderá al 0,5% del saldo pendiente en el

momento de la subrogación, de acuerdo con lo establecido en el Real - Decreto Ley 2/2003 de 25 de abril y en la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, ambas de medidas de reforma económica.

- en las subrogaciones de otra Entidad, que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable concertados con anterioridad al 27 de abril de 2003, se aplicará una comisión por subrogación del nuevo acreedor, cuyo pago corresponderá al deudor, y cuyo importe ascenderá al 1% del saldo pendiente en el momento de la subrogación.

Comisión por opción a limitar el tipo de interés

En caso de que la parte prestamista conceda a la prestataria, y a solicitud de ésta, la opción de limitar el incremento del tipo de interés resultante de la revisión pactada, hasta un límite y durante un período determinado, y siempre que el ejercicio de dicha opción, dentro de los términos pactados, quede al exclusivo arbitrio de la parte prestataria, se devengará una comisión única a cargo de ésta de un máximo del 3 % sobre el nominal del préstamo, devengo que se producirá en el momento en que se acuerde la concesión de la opción al prestatario.

Comisión por ejercicio de la opción de modificación del calendario de amortización

En los préstamos hipotecarios en los que se haya pactado a favor del prestatario la opción de modificación del calendario de amortización, mediante la posibilidad de sustituir el pago de cuotas al vencimiento por su capitalización, el ejercicio de la misma devengará una comisión a favor de la Entidad y a cargo del prestatario por importe de 25 €, devengada y pagadera en el momento de ejercicio de cada opción de aplazamiento de cuotas.

PRÉSTAMO PERSONAL

Comisión de estudio e información

La parte prestamista podrá repercutir a la parte prestataria una comisión por importe igual al 1,5 % del capital del préstamo, en concepto de comisión de estudio e información del préstamo, que se devengará de una sola vez en el momento de su formalización y que se aplicará de forma simultánea a la comisión de apertura.

Comisión de apertura

% sobre principal	3
mínimo	100 euros
máximo	no hay
Devengo y pago	En la fecha de firma y deducido del principal del préstamo.

Comisión por amortización anticipada

En caso de reembolso anticipado, ya sea parcial o total, la cantidad a satisfacer en concepto de comisión por amortización anticipada será del uno y medio por ciento del importe del reembolso en caso de haberse pactado en el contrato la modificación del coste total del crédito; y del tres por ciento en caso de no haberse pactado dicha modificación.

Comisión de modificación de condiciones contractuales o de garantías

En caso de producirse una modificación en las condiciones del préstamo inicialmente pactadas o de las garantías reales o personales prestadas, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al 1,5% del capital pendiente en la fecha de la modificación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 400 euros.

Comisión por reclamación de posiciones deudoras

El prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de reclamación de posiciones deudoras, una comisión única de 25 euros, devengada en el momento de producirse la reclamación y liquidable y pagadera a su cancelación.

Comisión por expedición de certificado de saldo

El prestatario vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, en concepto de expedición de certificado de saldo, una comisión única de 40 euros, devengada y pagadera en el momento de la expedición del mismo a petición del prestatario. No procederá la aplicación de esta comisión a los certificados que acrediten no adeudar cantidad alguna en el momento de su emisión, ni a aquellos que se emitan en cumplimiento de algún precepto normativo que establezca expresamente que el saldo pendiente del préstamo, a los efectos que procedan, se acredite por certificación emitida por la Entidad.

Comisión por ejercicio de la opción de modificación del calendario de amortización

En los préstamos personales en los que se haya pactado a favor del prestatario la opción de modificación del calendario de amortización, mediante la posibilidad de sustituir el pago de cuotas al vencimiento por su capitalización, el ejercicio de la misma devengará una comisión a favor de la Entidad y a cargo del prestatario por importe de 25 €, devengada y pagadera en el momento de ejercicio de cada opción de aplazamiento de cuotas.

GASTOS

Según establece el R. Decreto –Ley 6/2000, el cliente tiene derecho de designar, de mutuo acuerdo con U.C.I. la entidad tasadora, el gestor y la compañía de seguros. El derecho de elección del Notario se regirá por la legislación notarial.

TASACION:

Tasación de la vivienda realizada por Valtecnic. S.A. Sociedad de tasación oficial. Coste según valoración.

BIENES	VALOR DE TASACIÓN	IMPORTE
Garajes, Trasteros, Seguimiento de obra y Visitas adicionales.		190.-€ + IVA / IGIC
Viviendas, Locales comerciales, Fincas Rusticas, Terrenos, Solares.	<100.000.-€	340.-€ + IVA / IGIC
Viviendas, Locales comerciales, Fincas Rusticas, Terrenos, Solares.	<500.000.-€	400.-€ + IVA / IGIC
Viviendas, Locales comerciales, Fincas Rusticas, Terrenos, Solares.	>500.000.-€	0,095% del valor de tasación + IVA/IGIC

SEGURO MULTIRRIESGO DEL HOGAR:

Contratado con **Liberty Seguros**. Coste anual: 7,39 euros anuales por cada 6.010,12 euros asegurados más una prima fija anual de 8,93 euros. Pago de la prima trimestral.

Contratado con **Santander Seguros**. Coste anual: 9 euros anuales por cada 6.010,12 euros asegurados más una prima fija anual de 14,49 euros. Pago de la prima anual.

ARANCELES NOTARIALES Y REGÍSTRALES:

Se determinarán en conformidad a lo dispuesto en el Real Decreto 1.426/1989 para el arancel de los notarios y el Real Decreto 1.427/1989 para los registradores de la propiedad (B.O.E. nº 285 del 28 de Noviembre de 1989). Su base imponible es la responsabilidad hipotecaria. También se debe tener en cuenta el R.D. ley 6/1999 de 16 de abril de Medidas Urgentes de liberalización e incremento de la competencia, que modifica anteriores Reales Decretos y establece una reducción del 25% en los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad en el caso de constitución, modificación, subrogación, y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas.

	<u>NOTARIA</u>	<u>REGISTRO</u>
Cuando la base imponible no excede de 6010,12 euros	90,15 euros	24,04 euros
Por el exceso comprendido entre 6.010,13 euros y 30.050,61 euros	4,50 por mil	1,25 por mil
Por el exceso comprendido entre 30.050,61 euros y 60.101,21 euros	1,50 por mil	1,25 por mil
Por el exceso comprendido entre 60.101,22 euros y 150.253,03 euros	1,00 por mil	0,75 por mil
Por el exceso comprendido entre 150.253,03 y 601.012,10 euros	0,50 por mil	0,30 por mil

Por el asiento de presentación en el registro de cada título: 6,01 euros

GESTORÍA:

Se determinarán según el importe del préstamo:

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

IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS:

En función de la responsabilidad Hipotecaria, se trata de un impuesto cedido a las CCAA. Los tipos impositivos varían según el importe y la comunidad.

IMPORTE DE LAS CUOTAS (por cada 10.000 euros).

Tipo interés	10 años	15 años	20 años	25 años	30 años	35 años	40 años
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 €