

## Préstamos vivienda - FOLLETO LEGAL INFORMATIVO

La finalidad de este folleto es meramente informativa en el que se incluyen las condiciones máximas y mínimas que se ofrecen en oficinadirecta.com así como gastos orientativos derivados del préstamo.

### TIPO DE INTERÉS INICIAL:

Aplicable hasta el último día del trimestre natural en el que se cumplan los 6 primeros meses de vida del préstamo. A partir de esta fecha el préstamo revisará con carácter anual coincidiendo con esta primera fecha de revisión.

- **COMISIÓN DE APERTURA: 0%**

Excepto en la Hipoteca Autoconstrucción que se aplicará un 0,50% sobre el importe concedido.

- **COMPENSACIÓN POR DESISTIMIENTO:**

- **0% por amortización parcial.**

- **0% por cancelación total anticipada** (excepto en Hipotecas Autoconstrucción e Hipoteca Tradicional).

En caso de subrogación a otra entidad (y en las Hipotecas Autoconstrucción e Hipoteca Tradicional, también en caso de cancelación total anticipada) se aplicará una compensación del 0,50% sobre el capital pendiente, si se produce en los 5 primeros años, y del 0,25% si es posterior.

- **NOVACIONES (CAMBIO DE CONDICIONES O GARANTÍAS):** 1% sobre el capital pendiente.

(0,10% si la modificación se limita a la ampliación del plazo)

- **GASTOS RECLAMACIÓN POSICIONES DEUDORAS VENCIDAS Y NO PAGADAS:** 30 €

- **IMPORTE MÁXIMO:** Depende del valor de la/s vivienda/s que se aporte/n como garantía. **Hasta el 80%** del valor de tasación de la vivienda habitual y hasta el 60% del valor de tasación si se trata de 2ª vivienda.

En el caso de préstamo autoconstrucción será el menor de los dos siguientes:

- el 80% del valor de tasación del terreno y proyecto.

- el 100% del valor de tasación del proyecto.

- **PLAZO MÁXIMO:** 40 años (según edad de los solicitantes).

- **PERIODICIDAD DE CUOTAS:** Mensual. Pagaderas el último día del mes natural. El mes de firma del Préstamo únicamente se pagarán intereses por los días transcurridos entre la fecha de firma y el último día de mes.

- **SISTEMA DE AMORTIZACIÓN:** Podrá elegir entre distintos sistemas de amortización:

**a.- “AMORTIZACIÓN LIBRE”** (Carencia permanente): En la cuota mensual solo paga los intereses generados por la deuda pendiente. Usted decide cuándo y cuánto le va bien amortizar.

Y para asegurarse de que no va dejando pendiente de amortizar un importe excesivo, se establecen unas fechas de control y los porcentajes sobre el capital inicial que debe llevar amortizado, como mínimo, en dichas fechas.

Y si ha amortizado menos, no tendrá que abonar la diferencia ni asumir penalización alguna. Simplemente, el préstamo se reconvierte en uno de amortización normal, con cuotas comprensivas de capital e intereses, calculadas con base en el capital que todavía tenga pendiente y el plazo que reste para el vencimiento del préstamo.

Coincidiendo con cualquier renovación anual de intereses, puede solicitar el cambio al habitual sistema de cuotas comprensivas de capital e intereses. La única restricción es que luego ya no podrá volver a cambiarse a Amortización Libre.

**b.- “DISPOSICIONES PARCIALES Y 24 MESES DE CARENCIA PARA AUTOCONSTRUCCIÓN”:** Inicialmente, ya se firma la hipoteca por el importe total de lo que usted estime que vaya a necesitar para realizar la obra.

- ✓ 24 meses de carencia y con disposiciones parciales. Así, mientras construye, podrá ir utilizando este dinero a medida que lo vaya necesitando, pagando únicamente intereses, y solo por la parte del crédito que realmente haya utilizado hasta ese momento.

- ✓ Agotado el período de carencia, se aplica el sistema de amortización de cuotas constantes comprensivas de capital e intereses.

**c.-“TRADICIONAL”:** Si lo prefiere puede elegir la aplicación, desde el principio, del sistema tradicional de amortización con cuotas constantes comprensivas de capital e intereses. Sin carencia alguna.

- **EJEMPLO DE CUOTAS MENSUALES PARA 60.000 € DE PRÉSTAMO AL 2,10%:**

	Cuota	
	SIN CARENCIA	CON AMORTIZACIÓN LIBRE
10 años	554,77 €	105,00 €
20 años	306,38 €	
30 años	224,78 €	
40 años	184,87 €	

- **GASTOS ORIENTATIVOS DE LA HIPOTECA:** Estos gastos son ajenos a Banco Pastor y varían en función del importe del préstamo. A título orientativo, los **gastos aproximados para un préstamo de 60.000€** con una responsabilidad hipotecaria de 100.290€ serían:

• GASTOS DE TASACIÓN (Gasto variable calculado para vivienda terminada y un valor de tasación hasta 150.000€)	295 €
• GASTOS DE GESTORIA:	383,50 €
• VERIFICACION REGISTRAL:	8,41 €
• HONORARIOS DE NOTARIO:	511,30 €
• REGISTRO DE LA PROPIEDAD: (Depende de la Comun. Autónoma)	200€
• IMPUESTO A.J.D.:	1032,00 €
• PRIMA ANUAL DE SEGURO DAÑOS:	150 €
• PRIMA ANUAL DE SEGURO DE VIDA (con coberturas de fallecimiento e invalidez para un varón de 30 años de edad y un capital asegurado de 120.000 euros).	299,11 €

El cliente, de mutuo acuerdo con el Banco, podrá designar a las personas o entidades que realicen la tasación de los inmuebles hipotecados, la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que vaya a cubrir las contingencias exigidas. La designación del Notario ante el que se otorgará la escritura pública de préstamo hipotecario se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación notarial (Art. 142 del Reglamento notarial).

- **REQUISITOS PARA SU SOLICITUD:**

- Domiciliación de ingresos mensuales de los Titulares.
- Domiciliación de recibos (al menos dos de ellos de suministros: agua, luz, gas, teléfono...)
- Contratación de Tarjetas 4b y Visa.
- Contratación de Seguro Hogar AXA (continente y contenido) a través de [oficinadirecta.com](http://oficinadirecta.com)
- Contratación de Seguro de Vida suscrito con Pastor Vida.

El incumplimiento posterior de estos requisitos conlleva penalización en el tipo de interés.