

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:** 1,60 %

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.

- **REVISIÓN ANUAL DE INTERESES: EURIBOR + 0,39%** a 0,74% (Dependiendo del cumplimiento de los requisitos exigidos)

Índice de Referencia: Euribor publicado en el BOE, por el Banco de España, en el mes anterior a la fecha de revisión de intereses. Su evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	Enero	Febr.	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept.	Octubre	Nov.	Diciemb.
2006	2,833	2,914	3,105	3,221	3,308	3,401	3,539	3,615	3,725	3,799	3,864	3,921
2007	4,064	4,094	4,106	4,253	4,373	4,505	4,564	4,666	4,725	4,647	4,607	4,793
2008	4,498	4,349	4,590	4,820	4,994	5,361	5,393	5,323	5,384	5,248	4,350	3,452
2009	2,622	2,135	1,909	1,771	1,644	1,610	1,412	1,334	1,261	1,243	1,231	

- **COMISIÓN DE APERTURA: 0%**

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

- **INTERVALO ORIENTATIVO T.A.E.:** 1,63% a 2,04%

Calculada para un préstamo a 20 años, en el supuesto de amortización convencional y considerando el último Euribor publicado en el BOE por el Banco de España en diciembre 2009 (1,231%).

- **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. Por ejemplo:

Préstamos a 40 años	Préstamos a 30 años	Préstamos a 20 años
A los 5 años y 6 meses: 6%	A los 5 años y 6 meses: 12%	A los 5 años y 6 meses: 20%
A los 10 años y 6 meses: 15%	A los 10 años y 6 meses: 25%	A los 10 años y 6 meses: 45%
A los 15 años y 6 meses: 25%	A los 15 años y 6 meses: 40%	A los 15 años y 6 meses: 75%
A los 20 años y 6 meses: 35%	A los 20 años y 6 meses: 60%	Al vencimiento: 100%
A los 25 años y 6 meses: 45%	A los 25 años y 6 meses: 80%	
A los 30 años y 6 meses: 60%	Al vencimiento: 100%	
A los 35 años y 6 meses: 80%		
Al vencimiento: 100%		

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.- “12 MESES DE CARENCIA PARA CAMBIO DE CASA”: Para adquirir su nueva vivienda vendiendo la actual más adelante, aportando como garantía hipotecaria ambas viviendas.

- ✓ 12 meses de carencia, en los que sólo paga intereses.
- ✓ Cuando venda, podrá rebajar el importe del préstamo, sin penalización alguna.
- ✓ Agotado el período de carencia, se comenzará a aplicar el sistema de amortización de cuotas constantes comprensivas de capital e intereses, sobre el importe del préstamo que haya dejado como definitivo.

d.- “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 1,60%:**

	Cuota	
	SIN CARENCIA	CON AMORTIZACIÓN LIBRE
10 años	541,40 €	80 €
20 años	292,29 €	
30 años	209,96 €	
40 años	169,32€	

• **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€) 243,6 €
- GASTOS DE GESTORIA: 290 €
- VERIFICACION REGISTRAL: 8,41€
- HONORARIOS DE NOTARIO: 375 €
- REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 200€
- (Depende de la Comun. Autónoma)
- IMPUESTO A.J.D.: 992,77 €
- PRIMA ANUAL DE SEGURO DAÑOS: 150 €

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:**

- Se solicita a través de www.oficinadirecta.com
- Indispensable la domiciliación de recibos básicos y nóminas/ingresos habituales así como la contratación de tarjeta 4b (gratuita para clientes con ingresos domiciliados), disponer del servicio gratuito de Banca Electrónica y contratar un Seguro Hogar AXA comercializado por oficinadirecta.com. El incumplimiento posterior de este compromiso supondría una penalización de + 0,35% en la revisión del préstamo.