



PRÉSTAMO HIPOTECARIO

FOLLETO INFORMATIVO-INFORMACIÓN PREVIA

Folleto informativo facilitado en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, de fecha 31 de marzo de 2009. La información contenida en el presente folleto, excepto lo referente a gastos preparatorios de la operación prestados directamente por la empresa, tiene carácter meramente informativo.

En cuanto a la empresa

1. Uvenove Gestión, s.l. (en adelante Uvenove), con CIF nº B86543048, con domicilio a estos efectos en calle Marqués de Riscal, 2, 1º ext. izda., 28010 Madrid, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 30.226 - folio 128 - hoja M-544023.

2. Uvenove es una entidad mercantil que opera en el mercado financiero español, cuya actividad principal es actuar tanto como prestamista, financiación con garantía inmobiliaria con recursos propios, como intermediario independiente entre las entidades financieras, sociedades mercantiles y particulares que deseen otorgar financiación y las personas físicas y jurídicas que precisen de la misma, posibilitándoles a estos últimos una búsqueda más eficiente de los créditos y préstamos disponibles en el mercado y que mejor se adapten a sus necesidades.

3. Uvenove tiene suscrito un seguro de responsabilidad civil con la entidad Helvetia Compañía Suiza, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros, con nº de póliza M2 R11 0002654.

4. Uvenove se encuentra inscrito en el registro estatal de empresas, que sin tener la condición de entidades de crédito llevan a cabo actividades de contratación de préstamos o créditos hipotecarios o de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito con los consumidores, con nº de registro 365/2012 de la sección segunda.

5. Uvenove tiene su página web en la dirección www.uvenove.com

En cuanto al préstamo o crédito hipotecario

1. Uvenove concede préstamos con garantía hipotecaria conforme a las siguientes características:

Importe y Plazo

La financiación puede llegar hasta el 60% de tasación del inmueble, en función del tipo y localización del bien objeto de garantía. La tasación del inmueble será realizada por un tasador homologado. Los préstamos tienen un plazo para su amortización de un año, siendo optativo para el prestatario el ampliarlo hasta un máximo de tres años siempre y cuando al vencimiento de cada anualidad abone los intereses correspondientes al año transcurrido.

Cuotas

Cuotas anuales comprensivas de los intereses de la anualidad vencida. La amortización del capital en la última cuota, compuesta por los intereses de la anualidad última y el capital del préstamo.

Tipo de interés

El tipo de interés será fijo durante toda la vida del préstamo, entre un 11 % y un 17 % anual.

La Tasa Anual Equivalente, TAE, calculada para una operación de 100.000 € de principal a un plazo de 1 años, a un tipo de interés del 12 % y con una comisión de apertura del 4 % es del 16 %.

Comisiones

Cuando la garantía sea vivienda:

- Apertura entre el 3 % y 8 % del capital concedido.
- Compensación por desistimiento, 0,50 % sobre el capital amortizado anticipadamente, tanto si la cancelación es parcial como total y se produzca dentro de los 5 primeros años de vida del préstamo. A partir del quinto año, la compensación por desistimiento será del 0,25 %.
- Subrogación 4 % del capital concedido.

Cuando la garantía sea un inmueble distinto de vivienda:

- Apertura entre el 3 % y 8 % del capital concedido.
- Estudio e información 1,50 % del capital concedido.
- Cancelación anticipada, parcial o total, 4 % del capital amortizado.
- Subrogación 4 % del capital concedido.

Gastos a cargo del prestatario

Preparatorios

1. La tasación será realizada por una sociedad de tasación inscrita en el registro Especial del Banco de España o por tasador homologado y el cliente deberá satisfacer el importe de la misma antes, y con independencia, de que la operación se formalice con éxito. A modo informativo el costo de tasación de un inmueble de 180.000 € de valor es aproximadamente de 300 €.
2. Comprobación registral del inmueble, cuando no sea facilitado por el cliente, el costo aproximado será de 25 € + IVA. Este gasto será pagado por el cliente previamente y asumirá su costo con independencia que la operación se lleve a cabo.

Formalizado el préstamo

1. Seguro de Hogar, el cliente debe contratar un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca, con cláusula expresa de beneficiario a favor de Uvenove Gestión S.L. Costo estimado para una vivienda media de 90 m² en núcleo urbano, 250 €/año.
2. Impuestos, la formalización de la escritura pública del préstamo hipotecario obliga al pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados, la base de cálculo es la responsabilidad hipotecaria del inmueble hipotecado y dependiendo de la Comunidad Autónoma los tipos de gravamen oscilan entre el 0,10% y el 1,00 %.
3. Aranceles Notariales y Registrales, el cliente estará obligado a pagar los gastos ocasionados por la confección de la escritura pública y su inscripción en el registro de la Propiedad, cuyo costo dependerá de la cuantía del préstamo. Con carácter informativo un préstamo de 180.000 € tendrá un costo de notario de 600 € y de Registro de la Propiedad de 300 €.
4. Gestoría y tramitación; se encargará directamente Uvenove de acuerdo con el siguiente cuadro de tarifas.

Principal del Préstamo	Gestoría
0 – 120.000	300
120.001 – 300.000	400
> 300.000	500

En cuanto al contrato de préstamo o crédito hipotecario

Información previa al contrato (art.14 Ley 2/2009)

1. En cuanto al préstamo hipotecario

Se trata de un préstamo garantizado con la hipoteca de un bien inmueble, su plazo máximo de duración es de 3 años, las cuotas son anuales y comprensivas únicamente de los intereses de la anualidad transcurrida, al finalizar el plazo hay que abonar junto a los intereses de la última anualidad el capital prestado.

El precio total a pagar por el consumidor será además de los intereses anuales, la comisión de apertura, y los gastos de constitución del préstamo hipotecario (notaría, registro, gestoría e impuestos). Detalle del TAE, aranceles e impuestos constan en el folleto informativo del que forma parte esta información.

Al cliente, además de los gastos que se recogen en el folleto informativo, le corresponde pagar los gastos necesarios para la cancelación registral una vez cancelado económicamente el préstamo. En la actualidad estos gastos serán los del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, registro de la propiedad y en su caso los de tramitación. A modo de orientación el costo de notario para la cancelación de un préstamo de 180.000 € es de 450 € y el de inscripción en el registro de 150 €.

En el caso de impago del préstamo el procedimiento de reclamación será el específico para bienes hipotecados que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) en el capítulo V del título IV del libro III, arts. 681 y siguientes, sin renuncia a la acción personal que se desarrollará conforme a lo establecido en la LEC en el título IV del libro III.

En el supuesto de acudir al procedimiento extrajudicial se estará a lo dispuesto en los arts.1858 y 1872 del código civil y lo dispuesto en el reglamento hipotecario. Sin que se contemple otro tipo de vía extrajudicial.

Se hace constar que las operaciones de préstamo hipotecario detalladas en este folleto informativo no presentan los especiales riesgos a los que alude el art. 14.1.b).3º de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, más allá de los inherentes a cualquier contrato de préstamo o crédito hipotecario, por cuanto el tipo de interés es fijo durante toda la vida del préstamo solicitado, no se realiza en divisas ni está referenciado a instrumentos u operaciones sometidos a fluctuaciones en mercados financieros ajenos al control de la empresa.

2. En cuanto al contrato de préstamo hipotecario

El prestatario tendrá derecho a obtener una oferta vinculante con las condiciones financieras del préstamo. El plazo para aceptar la oferta es de 10 días salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la empresa. Asimismo, y de acuerdo con la Ley 2/2009 de 31 de marzo, podrá examinar, en caso de que acepte la oferta, y con una antelación mínima de tres días, el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante.

El prestatario puede desistir del contrato anticipadamente abonando a la empresa prestamista la cantidad adeudada de acuerdo con las cláusulas financieras del préstamo más un compensación por desistimiento de 0,50 % del capital pendiente dentro de los 5 primeros años, a partir del 5º año la compensación será del 0,25 %.

La constitución de préstamos con garantía hipotecaria está sujeta fiscalmente a la modalidad de Acto Jurídico Documentado dentro del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentarios. La base de cálculo es la suma de la responsabilidad hipotecaria.

A disposición de los consumidores y para su libre consulta, existe un modelo de condiciones generales de contratación depositado en la Notaría de D. Pedro Garrido Chamorro, sita en la calle Gran Vía, 36, 8º de Madrid.

Este documento tiene carácter meramente informativo y no obliga de forma alguna a ninguna de las partes a realizar contrato alguno.

Recibido

D/Dña.:.....

D.N.I.:.....

Fecha:.....