

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - HIPOTECA LIGERA

Fecha expedición:

El presente documento se extiende en la fecha de expedición indicada en el encabezamiento, en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva para BANCA PUEYO, S.A., la obligación de concederle un préstamo hipotecario**. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.

Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. **La oferta personalizada posterior puede diferir** en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

Se advierte a los clientes que los textos en **negrita y cursiva** son especialmente relevantes.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO	
Identidad:	Banca Pueyo, S.A.
Número de teléfono:	Telf. 924846008
Dirección de página electrónica:	www.bancapueyo.es
Datos de contacto del servicio de atención al cliente:	Departamento de Atención al Cliente C/Ramón y Cajal, 1 - 06700 Villanueva de la Serena (Badajoz) Tel. 9248460008 - Correo electrónico: bancapueyo@bancapueyo.es
Domicilio social:	C/Virgen de Guadalupe, nº 2
Correo electrónico:	bancapueyo@bancapueyo.es
Autoridad de supervisión:	Banco de España – www.bde.es
2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO	
Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:	El importe máximo del préstamo que podrá solicitarse será hasta el 80 % del valor de tasación del inmueble hipotecado . Así, a modo de ejemplo, sobre un inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante y con un valor de tasación de 100.000 euros el importe cuya financiación podría solicitarse será de 80.000 euros.
Finalidad:	El préstamo podrá destinarse a la adquisición por particular de vivienda habitual, de segunda vivienda o plaza de garaje, o a rehabilitaciones de vivienda (habitual o segunda vivienda).
Tipo de Préstamo:	Préstamo hipotecario con cuota constante de capital más intereses (método francés de amortización) . (ver anexo con el detalle del sistema de amortización y la fórmula de cálculo de las cuotas de amortización de principal y de intereses)
Plazo de amortización:	El plazo máximo no podrá superar los 30 años. Para determinar el plazo máximo se tendrá en cuenta la edad del solicitante, que no podrá superar la edad de 70 años al vencimiento de la operación. Se puede establecer un periodo inicial de carencia de hasta 1 año.
Periodicidad de pagos:	Mensuales . El préstamo se liquidará y pagará con periodicidad mensual desde la firma del contrato, y con carácter vencido, mediante cuotas mensuales, comprensivas de capital e intereses.
Garantía:	Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria. Adicionalmente, una vez analizada su solvencia, el Banco puede requerir la aportación de garantía pignoratícia o de garantes personales. De conformidad con la legislación vigente, la garantía del presente préstamo hipotecario alcanza tanto al valor de la vivienda hipotecada como a todos los bienes presente y futuros del/de los deudor/es hipotecario/s.

Recibí

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - HIPOTECA LIGERA

Reembolso del préstamo:	Reembolsos constantes de capital e intereses. El reembolso del préstamo se realizará a través de cuotas mensuales. La cuota permanecerá constante hasta que proceda a modificarse el tipo de interés, momento en el que se modificará esta, permaneciendo de nuevo constante hasta la siguiente revisión.
Advertencias:	<p>El cliente deberá facilitar al Banco, antes de 10 días naturales desde la solicitud de la financiación, la información necesaria para que éste pueda efectuar, en base a una información suficientemente completa y pertinente, una evaluación adecuada de la solvencia del mismo.</p> <p>En el caso de que no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el solicitante no haya facilitado la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, la operación no podrá concederse.</p> <p>El incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de préstamo no garantiza el reembolso de su importe total en virtud del contrato.</p> <p>Consecuencias del incumplimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incremento del tipo de interés remuneratorio vigente en 3 puntos porcentuales. • Puede provocar el vencimiento anticipado del contrato. • Inclusión en ficheros de solvencia.

3. TIPO DE INTERÉS

A efectos de aplicación del tipo de interés el plazo total del préstamo se divide en dos periodos:

- El primer período tendrá una duración de entre 12 meses a partir de la firma del contrato, durante dicho periodo el tipo de interés es fijo. El tipo de interés nominal anual (TIN) aplicable es el 2,29%.
- El segundo período se prolongará desde la fecha en que termina el primero hasta el final del plazo de amortización que tendrá un tipo de **interés variable**. A efectos de determinación del tipo de interés aplicable, se subdivide en períodos de interés fijo sucesivos cuya duración será de 12 meses cada uno. El tipo de interés a aplicar en este periodo es el formado por el tipo de referencia EURIBOR relativo al segundo mes anterior al vencimiento de cada uno de los periodos, más un diferencial constante de 3,20%. Este diferencial se sumará al tipo de referencia anterior. El tipo de interés anteriormente calculado, podrá experimentar una reducción mediante la aplicación de una bonificación de hasta un 1,90%, en función de los productos y/o servicios que los prestatarios tengan suscrito o domiciliados con el Banco en cada momento, de acuerdo con lo establecido en la sección "4. Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios". Debido a la naturaleza del producto, en ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario.

Tipo de referencia para el periodo del tipo de interés variable: Índice "Referencia Interbancaria a un año" ("EURIBOR"). Tipo de interés del euro para operaciones de préstamo y crédito (EURIBOR) a doce meses de vencimiento. Se entiende por EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) el tipo de interés, promovido por el Instituto Europeo de Mercados Monetarios (EMMI). La aplicación de este índice implica que el coste del préstamo se incrementará en caso de que la evolución del índice varíe al alza.

4. PRODUCTOS Y SERVICIOS VINCULADOS Y COMBINADOS. GASTOS PREPARATORIOS

Listado de productos o servicios vinculados al préstamo

Si desea beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las **obligaciones** que a continuación se indican:

Recibí

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - HIPOTECA LIGERA

- **Seguro de daños.** El prestatario tendrá que contratar un seguro, durante toda la duración del préstamo, que cubra los daños que pueda sufrir el bien hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación, excluyendo el valor del suelo. Deberá designarse como beneficiario al Banco por el importe del préstamo pendiente de amortizar, debiendo informar al asegurador de la existencia del préstamo. El coste del seguro puede variar al alza o a la baja en función del inmueble, suma asegurada, siniestralidad, la modalidad del seguro y la entidad aseguradora con la que contrate.
- **Cuenta a la vista** para realizar los abonos y adeudos procedentes del préstamo hipotecario, hasta la finalización del mismo, cuyo coste máximo anual de mantenimiento son 48 euros.

Listado de productos o servicios combinados con contrato de préstamo

Como se ha indicado en la sección "3. Tipo de Interés", el tipo de interés podrá ser bonificado en función de los productos y/o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento en la cuantía que a continuación se detalla:

- **Domiciliación de ingresos en Banca Pueyo o contratación y mantenimiento, por parte de cualquiera de los titulares, de cuentas de valores en Banca Pueyo.** Se entiende, a estos efectos, por domiciliación de ingresos en Banca Pueyo la domiciliación en cuenta abierta en Banca Pueyo a favor de cualquiera de los titulares y la efectiva percepción de la nómina, pensión o cualquier tipo de prestación con carácter de rendimientos del trabajo a efectos del Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Esta vía de ingresos la denominaremos en lo sucesivo "ingresos del trabajo". Se totalizarán en función de los importes líquidos efectivamente asentados en cuentas abiertas en el Banco a favor de cualquiera de los titulares.

En cada inicio de anualidad del préstamo, se totalizarán ingresos provenientes de ingresos del trabajo líquidos asentados para el periodo interanual inmediatamente anterior.

Si la domiciliación de los ingresos es superior a 50.000 euros, se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de hasta 1,10 %. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por contratación y mantenimiento por parte de cualquiera de los titulares de cuentas de valores en Banca Pueyo.

Los ingresos que se computen como ingresos del trabajo deben corresponderse con altas efectivas en la Seguridad Social o en cualquier otro sistema de previsión social debidamente autorizado por el Estado español, reservándose Banca Pueyo la facultad de rescindir la aplicación de la minoración del tipo de interés del préstamo si no se acredita por parte del beneficiario la legitimidad de dichas percepciones mediante informe de la Seguridad social o de cualquier otro sistema de previsión social legalmente autorizado.

Alternativamente, y de forma no acumulativa a la domiciliación de ingresos, los titulares podrán optar por la contratación y mantenimiento por parte de los titulares de cuentas de valores en Banca Pueyo donde queden depositados títulos de renta variable, planes de pensiones y/o fondos de inversión comercializados por el Banco. Si al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo, las cuentas de valores arrojan un saldo medio interanual para el periodo inmediatamente anterior superior a 50.000 euros, se devengará a favor de los prestatarios una minoración del tipo de interés del préstamo de hasta 1,10 %.

- **Contratación por parte de los titulares de un seguro de vida con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (o cualquier otra filial del Grupo Banca Pueyo) por importe igual o superior al capital pendiente del préstamo hipotecario, debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. En el caso de que la parte prestataria contrate el producto anteriormente descrito, se devengará a su favor una minoración del tipo de interés del préstamo de 0,40 %.
- **Contratación por parte de los titulares de un seguro de hogar con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (o cualquier otra filial del Grupo Banca Pueyo), debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la

Recibí

--

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - HIPOTECA LIGERA

minoración del tipo de interés del préstamo. En el caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito, se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de hasta 0,40 %.

En el caso de que alguno de los productos indicados anteriormente sea contratado de forma conjunta con el préstamo, el Banco informa al prestatario de que se estaría efectuando una venta combinada en la que el producto es auxiliar al préstamo contratado con el Banco, si bien tiene la posibilidad de adquirir el préstamo de forma separada.

Dado que entre los productos/servicios que podrían ser objeto de una venta combinada se encuentra la contratación y mantenimiento de una cuenta de valores, a través de la cual podrían llegar a contratarse productos de inversión (títulos de renta variable, planes de pensiones y/o fondos de inversión), se informa a la parte prestataria de los riesgos que podrían implicar, los cuales dependerán del tipo de producto, de sus características individuales (definidas en el folleto) y de los activos en los que invierta su patrimonio.

Igualmente, se indica a la parte prestataria de que tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados.

Las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado se reflejan en la sección "3. Tipo de interés" de este documento.

Gastos preparatorios (a cargo del cliente)

- **Tasación del inmueble.** Es un requisito previo a la aceptación de la operación por parte del Banco contar con una tasación del inmueble. El coste de la tasación corresponderá al prestatario. El prestatario tiene derecho a aportar una tasación asumiendo su coste. Esta tasación será aceptada por el Banco, siempre que (i) sea certificada por un tasador homologado, de conformidad con la legislación vigente y (ii) no esté caducada, según lo dispuesto legalmente. El Banco no cargará ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, realice sobre dicha tasación.
- **Comisión de apertura.** La comisión se cobra por una sola vez al formalizarse el préstamo. Su importe es variable y puede alcanzar como máximo el 0,50% del principal del préstamo concedido.
- **Gastos de correo.** Cada comunicación de las cuotas mensuales liquidadas, que se realice al cliente al cliente mediante correo postal, se le aplicará el coste de dicha comunicación. Las tarifas serán las establecidas en cada momento por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A. y que puede **consultar** en <http://www.correos.es>.
- **Impuestos** (solo en aquellos supuestos en los que el sujeto pasivo sea el prestatario, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable). La formalización de la escritura de préstamo obliga al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que se calcula aplicando un porcentaje sobre el importe de responsabilidad hipotecaria y que puede variar según la Comunidad Autónoma.
- **Comprobación de la situación registral del inmueble a hipotecar.**
- **Aranceles notariales de la escritura de préstamo,** corresponderá al Banco y el coste de las copias los asumirá la parte que las solicite.

El cliente podrá acordar con el Banco la designación del Tasador, del Notario, de la Gestoría y/o de la entidad aseguradora, teniendo en cuenta los siguientes extremos:

- Cómo ya se ha dicho, si el cliente aporta la tasación, se admitirá, sin cargo adicional, siempre que sea realizada por sociedad tasadora homologada por el Banco de España y no esté caducada.

- Si la gestoría es distinta a la designada por el Banco, el desembolso del préstamo se realizará cuando se acredite la inscripción registral.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRESTAMO

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. Dentro del concepto "Coste Total del Préstamo" se incluyen todos los gastos, incluidos los intereses, las

Recibí

--

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - HIPOTECA LIGERA

comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente debe pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. El coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, se incluye asimismo en este concepto si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la prestación de tales servicios.

Ejemplo representativo:

- Importe: 150.000€

- Plazo: 25 años (300 cuotas)

- Tipo de interés:

Durante el primer año el tipo de interés nominal (primer periodo): 2,29%

Durante el resto del periodo tipo de interés variable: Puede oscilar desde Euribor más 1,30% hasta Euribor más 3,20%. El diferencial depende de los productos y/o servicios que el prestatario tenga contratados con el Banco, como se ha indicado en la sección "3. Tipo de Interés".

- Comisión de apertura: 750 € (máximo)

- Gasto de tasación: 300 € (estimado)

- Gastos de comprobación de la situación registral del inmueble: 12,00 € (estimado)

- Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del crédito: 75 € (0,50% del importe del crédito)

- Gasto de correo (por cada cuota): 0,60 € (actual tarifa de Correos que puede variar en el futuro)

- Comisión de mantenimiento anual de cuenta: 48 € (cobradas a razón de 12 € trimestrales)

- Seguro anual de daños: 263,86 € (estimado sobre una vivienda de 187.500 €)

- Seguro de vida para un cliente de 30 años : 180 € anual (estimado).

Concepto	Resumen del préstamo SIN productos opcionales	Resumen del préstamo CON productos opcionales
Coste total del préstamo para el Prestatario	72.719,00 €	38.378,62 €
Importe total Adeudado por el Prestatario	222.719,00 €	188.378,62 €
TAE Variable	3,46%	1,94%

El cálculo de la TAE variable y del coste del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

- Disposición única en la fecha de formalización.
- Que la TAE variable se calcula en la fecha de emisión del presente documento, bajo el supuesto de que se formalizará ese mismo día.
- Que el valor del tipo de referencia (Euribor) al final del period inicial es el mismo que en el momento de calcularse la TAE variable (*último valor conocido -0,134% a mayo de 2019*).
- Que el cálculo de la TAE variable sin productos combinaos se realiza sin bonificación de interés alguna.
- Que el cálculo de la TAE variable con productos combinados se aplica bonificación de interés en función de la contratación de todos los productos combinados en el apartado 4, para lo cual se han tenido en cuenta todos los costes asociados a dichos productos.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

Las partes acuerdan establecer un plazo de comunicación previa de un mes.

Recibí

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - HIPOTECA LIGERA

- **Condiciones:** A partir de la primera cuota, se podrán anticipar al pago reembolsos a cuenta del capital prestado. Estos pagos pueden aplicarse como decida el prestatario: a la reducción de la cuota de amortización pactada o a la reducción del plazo; en este último caso, se mantiene sin variación la cuota pactada. Si no optasen por ninguna de las dos en el momento de efectuar el pago anticipado, se aplicará a reducir la cuota de amortización.
El importe a amortizar se cargará en la cuenta de relación del préstamo, la cual deberá tener suficiente saldo para realizar la amortización solicitada.
El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.
En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista (si existiera), salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. A estos efectos, se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del préstamo.
- **Procedimiento:** La comunicación previa del prestatario en la que manifieste su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo será realizada mediante carta certificada dirigida a la dirección geográfica del Banco que figura en la sección 1 del presente documento. Efectuada dicha comunicación, el Banco le facilitará, en el plazo máximo de 3 días hábiles, la información necesaria para que pueda evaluar esta opción.
- **Comisión de reembolso anticipado: 0%**

MUY IMPORTANTE.

Es muy importante que consulte cualquier cuestión o pida cualquier aclaración en su oficina de Banca Pueyo y que no firme ningún contrato de productos o servicios si tiene alguna duda.

El Banco de acuerdo con la información sobre las necesidades y situación financiera recibida del solicitante/s le ha facilitado con carácter previo a este contrato explicaciones adecuadas y suficientes sobre distintos productos ofertados para que pueda comprender las características de los mismos y decidir sobre la contratación del que considera más adecuado a sus intereses.

El solicitante/s reconoce haber recibido dicha información y manifiesta entenderla. En particular, le ha explicado el modo de cálculo de las cuotas, los costes y penalizaciones de la operación de financiación; las obligaciones asumidas por el solicitante/s derivadas de su contratación y las consecuencias de su incumplimiento.

Asimismo, el Banco le ha informado que puede consultar en cualquiera de sus oficinas, en su página web (www.bancapueyo.es) así como en la de Banco de España (www.bde.es) la información de las comisiones y tipos de interés más habituales para operaciones más frecuentes celebradas entre Banca Pueyo y sus clientes personas físicas en el último trimestre.

En el proceso de contratación de este producto/servicio el Banco no le ha prestado un servicio de asesoramiento en materia bancaria y, por consiguiente, no ha emitido ninguna recomendación personalizada en base al conjunto de su situación patrimonial con respecto al producto/servicio al que se refiere el presente contrato ni se lo ha presentado como idóneo para su perfil, lo que el solicitante/s reconoce y acepta.

Recibí

--

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - HIPOTECA LIGERA

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS:

Responsable: Banca Pueyo, S.A.

Finalidades:

- Mantenimiento de la relación contractual y precontractual con los clientes de la Entidad.
- Oferta de productos y servicios propios del grupo Banca Pueyo y de entidades colaboradoras.

Legitimación:

La base legal para el tratamiento de sus datos es:

- La ejecución de un contrato y mantenimiento de la relación contractual.
- Cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable de tratamiento.
- Interés legítimo por parte del Responsable.

Destinatarios:

Sus datos no se cederán a terceros, salvo obligación legal o consentimiento inequívoco del interesado.

Asimismo, los datos relativos al impago podrán ser comunicados a ficheros relativos al incumplimiento de obligaciones dinerarias, en cumplimiento de la relación contractual.

Derechos: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.

Información adicional: Puede ampliar la información anterior consultando la Política de Privacidad en nuestra página web (www.bancapueyo.es/politica-de-privacidad), en el tablón de anuncios de las oficinas o solicitándola personalmente en las mismas.

Recibí

--

Anexo. Sistema de amortización y fórmula de cálculo de cuotas de amortización de principal y de intereses

Sistema de amortización y fórmula de cálculo de amortización de principal y de intereses:

Para el cálculo de la cuota a pagar se utiliza el sistema de amortización francés, que se caracteriza por ser un sistema de cuotas constantes. Es decir, se paga la misma cantidad todos los meses, siempre que el tipo de interés aplicable a la operación no varíe durante el período de liquidación, o que no se realicen amortizaciones anticipadas.

La cuota de la hipoteca se compone de una parte de intereses y otra parte de amortización del importe total del préstamo. Como la cuota a pagar es constante, a medida que se reduce el capital pendiente de la hipoteca, los intereses que se generan sobre este capital son inferiores. Por ello, durante los primeros años de la hipoteca, se paga una cantidad mayor de intereses que de capital y durante el período final del préstamo se paga más capital y menos intereses.

Cálculo de la cuota mensual:

$$Cuota = N \frac{\left(1 + \frac{i}{p}\right)^{t \cdot p} \left(\frac{i}{p}\right)}{\left(1 + \frac{i}{p}\right)^{t \cdot p} - 1}$$

Donde:

N = capital pendiente del préstamo
i = interés nominal expresado en tanto por uno
p = períodos de amortización en un año
t = número de años del período de amortización pendientes

En el ejemplo, para calcular la cuota del primer año sustituiríamos "N" por 150.000 (capital inicial de la hipoteca), "i" por el resultado de dividir el tipo de interés nominal anual del primer periodo entre 100, "p" por 12 (número de cuotas a pagar al año) y "t" por 25 (número de años).

Cálculo de la parte correspondiente a intereses de la cuota:

$$Interés \ de \ la \ cuota = N \frac{i}{p}$$

Donde:

N = capital pendiente del préstamo
i = interés nominal expresado en tanto por uno
p = períodos de amortización en un año

En el ejemplo anterior, la parte correspondiente al pago de intereses de la cuota se calcula sustituyendo "N" por 150.000 (capital inicial de la hipoteca), "i" por el resultado de dividir el tipo de interés nominal anual del primer periodo entre 100 y "p" por 12 (número de períodos de amortización en un año).

El importe restante de la cuota, una vez deducida la parte de intereses, es lo que se destina a amortización de capital.

Recibí

--