

Calle Doctor Esquerdo 184, 1 A, 28007 Madrid - Esquina Avenida Ciudad de Barcelona

## INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL HIPOTECA TOTAL

En Madrid a 28 de septiembre de 2023

El presente documento se redacta a tenor de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sobre la información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios y de la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios de productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. De igual forma se redacta a tenor de la Circular 4/2020, de 26 de junio, del Banco de España, sobre publicidad de los productos y servicios bancarios y de la Aplicación Técnica 1/2020 sobre especificaciones técnicas del registro interno de publicidad previsto en la norma 7 de la Circular citada anteriormente.

### A. Intermediario de Crédito Inmobiliario

- Identidad/Nombre comercial: CRUVERSAN SOLUCIONES, S.L/ IBERCREDIT CONSULTING HIPOTECARIO
- Domicilio social: Madrid, Calle Doctor Esquerdo, nº 184, 1º A, CP 28007
- Número de teléfono: 915 008 143
- Correo electrónico: [info@ibercredit.com](mailto:info@ibercredit.com)
- Dirección de página electrónica: <http://ibercredit.com>
- Supervisión: inscrito en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario del BANCO DE ESPAÑA, con el número de codificación Do62, como intermediario de crédito inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 y siguientes de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

### B. Características del Préstamo

Importe del préstamo máximo disponible en relación con el valor del inmueble:

Hasta el 100% del valor de compra más los gastos inherentes a la compraventa, sin superar el 80% del valor de la suma de los inmuebles según tasación realizada por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, ya que este producto requiere al menos de dos garantías hipotecarias.

Supuesto un valor del inmueble de 150.000€, el importe máximo sería 165.000€. Si el valor de compraventa es inferior al valor de tasación, se tomará dicho valor de compraventa para determinar el porcentaje a financiar.

Finalidad:

Calle Doctor Esquerdo 184, 1 A, 28007 Madrid - Esquina Avenida Ciudad de Barcelona

Préstamos para adquisición en todo el territorio nacional de primera o segunda vivienda con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial, así como aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

Será necesaria la aportación de una segunda garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial, por tanto, si dicha propiedad no pertenece al prestatario aparecerá la figura del garante en esta modalidad de hipoteca.

Dirigido a personas que trabajan por cuenta ajena con contrato indefinido o temporal, funcionarios y trabajadores autónomos que deseen financiar toda la inversión a la hora de adquirir un inmueble.

## C. Tipo de interés deudor y Gastos

Tipo de interés deudor

Clase de tipo de interés nominal aplicable:

Tipo de interés fijo: El tipo de interés del préstamo o crédito permanecerá constante durante todo su plazo. El tipo de interés aplicable puede oscilar entre el 3,25% y el 4,25% en función del plazo y los productos opcionales contratados. Aplicándose una TAE de 4,093%

Tipo de interés variable: El tipo de interés ordinario podrá variar como resultado de adicionar al índice de referencia aplicable un diferencial constante que podrá oscilar entre el 0,90% y el 1,90%. Aplicándose una TAEVariable de 5,637%.

IBERCREDIT CONSULTING HIPOTECARIO comercializa productos de un gran número de entidades bancarias como intermediario no vinculado. Por tanto, a los diferenciales expresados en el párrafo anterior se podrán bonificar o no con productos opcionales contratados.

El índice de referencia para el tipo de interés variable será el EURIBOR a 12 meses. A efectos de lo establecido anteriormente, se entiende por EURIBOR 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.

Gastos

Los gastos preparatorios a cargo del cliente serán

- Tasación del inmueble
- Verificación Registral

Calle Doctor Esquerdo 184, 1 A, 28007 Madrid - Esquina Avenida Ciudad de Barcelona

Una vez uno o varios prestamistas inmobiliarios manifiesten su conformidad respecto de la concesión del préstamo y prestatario se decida por una o varias de las ofertas aprobadas, se devengarán unos honorarios que ascenderán entre el 0,75 % al 5% sobre el total de la operación, con un mínimo de 1.000 Euros. Los honorarios serán abonados por prestatario en el momento de la firma de la ficha europea de información normalizada (en adelante, FEIN), por el medio de pago que CRUVERSAN SOLUCIONES, S.L indique.

Será necesaria la apertura de una cuenta en la entidad prestamista para la domiciliación de los pagos del préstamo y cuyas condiciones se establecerán en otro contrato relativo exclusivamente a la cuenta

En función de la entidad bancaria con la que se intermedie finalmente la operación, está puede ofrecer productos combinados para que el tipo de interés pueda ser bonificado; dichos productos podrán ser los siguientes.

**NÓMINA O PENSIÓN:** Se entenderá por la domiciliación de ingresos por parte del prestatario de forma continuada durante toda la vida del préstamo. El importe mínimo requerido de estos ingresos dependerá de la entidad bancaria que conceda la operación de crédito siendo la cantidad mínima a domiciliar de 600€ al mes. La penalización por no contratar este producto oscilará entre 0 y 1% sobre el tipo de interés pactado, en función de la entidad prestamista.

**SEGURO DEL HOGAR:** - Será necesaria la contratación de un seguro de daños de la vivienda hipotecada por un valor mínimo que se recogerá en la tasación del inmueble con cesión de derechos a favor de la entidad prestamista. La penalización por no contratar este producto oscilará entre 0 y 1% sobre el tipo de interés pactado, en función de la entidad prestamista.

**SEGURO DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMO:** Se trata de un seguro que cubra fallecimiento e invalidez del prestatario. En función de la entidad bancaria se requerirá asegurar entre el 25% y el 100% del capital prestado. La penalización por no contratar este producto oscilará entre 0 y 1% sobre el tipo de interés pactado, en función de la entidad prestamista.

**PLAN DE PENSIONES:** En función de la entidad bancaria se requerirán aportaciones anuales a un plan de pensiones que oscilarán entre 600€ y 1200€ para la suma de las aportaciones de todos los solicitantes. La penalización por no contratar este producto oscilará entre 0 y 1% sobre el tipo de interés pactado, en función de la entidad prestamista.

**TARJETA DE CRÉDITO:** En función de la entidad bancaria se puede requerir la contratación de una tarjeta de crédito. La penalización por no contratar este producto oscilará entre 0 y 1% sobre el tipo de interés pactado, en función de la entidad prestamista. El coste máximo anual, en función de la entidad bancaria con la que finalmente contrate el préstamo hipotecario el solicitante será de 45€.

Calle Doctor Esquerdo 184, 1 A, 28007 Madrid - Esquina Avenida Ciudad de Barcelona

## D. TAE y coste total del préstamo

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

### TIPO FIJO

Ejemplo representativo de la TAE en base a las características que se indican a continuación:

Importe: 150.000€

Plazo: 30 años

Tipo de interés fijo: Desde el 3,25% hasta 4,25% dependiendo de los productos opcionales contratados

Comisión de Apertura: 0%

Tasación: 302,71€ para un valor de compra de 150.000€

Seguro Anual de Daños: 222,21€. Vivienda en Madrid de 80 metros cuadrados, con valor de continente por importe de 80.000€ y contenido 21.000€

Seguro anual de Amortización de préstamo: 356€, para un supuesto de una mujer de 30 años y un capital asegurado de 150.000€ con las coberturas de fallecimiento e invalidez

Gestoría: 0€

Impuestos (AJD del préstamo hipotecario): 0€

Registro de la Propiedad: 0€

Intermediación de crédito (honorarios IBERCREDIT Consulting Hipotecario): 3.000€, para un supuesto de una operación al 100% más gastos del valor de compra en Madrid donde los dos intervinientes son empleados por cuenta ajena.

**Coste Total del préstamo con productos opcionales a pagar por el prestatario: 260.707,19€**

**TAE con productos opcionales: 4,093%**

**Coste Total del préstamo sin productos opcionales a pagar por el prestatario: 274.575,09€**

**TAE sin productos opcionales: 4,530%**

### TIPO VARIABLE



Calle Doctor Esquerdo 184, 1 A, 28007 Madrid - Esquina Avenida Ciudad de Barcelona

Ejemplo representativo de la TAE en base a las características que se indican a continuación:

Importe: 150.000€

Plazo: 30 años

Tipo de interés 12 meses: 1,95%

Tipo de interés periodo revisado: 5,030 %

Revisión semestral según EURIBOR BOE: 4,130% (fecha de publicación media de septiembre de 2023) + 0,90% sin redondeo hasta 1,90% dependiendo de los productos opcionales contratados.

Comisión de Apertura: 0%

Tasación: 302,71€ para un valor de compra de 187.500€

Seguro Anual de Daños: 222,21€. Vivienda en Madrid de 80 metros cuadrados, con valor de continente por importe de 80.000€ y contenido 21.000€

Seguro anual de Amortización de préstamo: 356€, para un supuesto de una mujer de 30 años y un capital asegurado de 150.000€ con las coberturas de fallecimiento e invalidez

Tarjeta de crédito o revolving: Comisión anual por la tarjeta de crédito es de 43,00€

Gestoría: 0€

Impuestos (AJD del préstamo hipotecario): 0€

Registro de la Propiedad: 0€

Intermediación de crédito (honorarios IBERCREDIT Consulting Hipotecario): 3500€, para un supuesto de una operación al 100% del valor de compra en Madrid donde los dos intervinientes son empleados por cuenta ajena.

**Coste Total del préstamo con productos opcionales a pagar por el prestatario: 311.264,33€**

**TAE con productos opcionales: 5,637%**

**Coste Total del préstamo sin productos opcionales a pagar por el prestatario: 324.832,62€**

**TAE sin productos opcionales: 6,031%**

Calle Doctor Esquerdo 184, 1 A, 28007 Madrid - Esquina Avenida Ciudad de Barcelona

El cálculo de la TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían y que el incumplimiento de la contratación de los productos opcionales se produce en el primer periodo de revisión y se aplica la penalización a partir de este momento. Por tanto, la TAE variable variará con las revisiones del tipo de interés.

## E. Otras características del préstamo

La edad del titular con más edad con ingresos más el plazo de amortización debe ser menor o igual a 75 años.

La comisión de apertura puede oscilar entre el 0% y el 0,50% del capital prestado.

El plazo máximo de amortización será de 35 años y todas las cuotas comprenderán capital e intereses. Por tanto, no se contemplan periodos de carencia en la vida del préstamo.

El cálculo de los costes expresados son todos los que le corresponden al prestatario, siendo por cuenta de la entidad bancaria la notaría, el registro, la gestoría y el impuesto de AJD.

### Amortización anticipada

Tipo de interés fijo

La comisión de reembolso anticipado será del 2% sobre el capital reembolsado anticipadamente si tuviese lugar durante los diez primeros años de vigencia del préstamo y del 1,50% durante el resto de la vigencia del préstamo. Únicamente se devengará cuando se produzca una pérdida financiera para la entidad, no pudiendo exceder de ésta. La pérdida financiera se calculará conforme se establece en la Ley 5/2019 y el RD 309/2019.

Tipo de interés variable

Se podrá establecer una comisión a favor del prestamista para alguno de los siguientes supuestos que serán excluyentes entre si:

- En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente.
- En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente.

### Sistema de amortización y cálculo de cuota

Calle Doctor Esquerdo 184, 1 A, 28007 Madrid - Esquina Avenida Ciudad de Barcelona

En todos los casos se utilizará el sistema de amortización francés

La formula con la que se calcula la cuota hipotecaria es la siguiente:

$$Cuota = \frac{p}{\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}}$$

Siendo

- P. El importe del préstamo.
- El interés anual dividido entre doce. Si nuestra hipoteca es variable, el interés será distinto cada año –o cada periodo que esté estipulado en el contrato-.
- n. El número de plazos en el que pagaremos la deuda

El periodo de vigencia de la presente información precontractual expira el 30 de noviembre de 2023.