BANCO ESPIRITO SANTO

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Madrid 12 de mayo de 2011

BANCO ESPIRITO SANTO

INDICE:

1. FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
2. IDENTIFICACION DEL PRODUCTO
3. TIPO DE INTERES
4. COMISIONES
5. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO
6. CAP DE HIPOTECAS

BANCO ESPIRITO SANTO

1. FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Folleto elaborado conforme a la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1.994 sobre Transparencia de las Condiciones Financieras de Préstamos Hipotecarios y la Circular del Banco de España 8/1.990 y sus modificaciones posteriores. Las condiciones contenidas en este documento son orientativas.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PRODUCTO

Se concede para la financiación de la adquisición de la vivienda habitual y, en su caso, los garajes y trasteros anexos, con la garantía hipotecaria de dichos inmuebles.

Importe concedido: Hasta el 80% del valor de tasación.

Plazo: Hasta 25 años en la Hipoteca a tipo variable y hasta 12 años en la Hipoteca a tipo fijo.

Sistema de amortización: Los pagos se realizaran mensualmente, mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema de amortización francés de cuotas constantes.

3. TIPO DE INTERÉS

FIJO

El tipo de interés será fijo durante toda la vida de la Hipoteca.

La Tasa Anual Equivalente, TAE, calculada para una operación de 90.000 € de principal a un plazo de 12 años, a un tipo de interés entre el 6,5% y el 7,5% y con una comisión de apertura del 1,5%, oscila entre el 7,05% y el 8.08%.

VARIABLE

El tipo de interés será fijo por un periodo inicial de 12 meses, a su elección.

Transcurrido dicho periodo inicial, el tipo de interés será variable, revisándose anualmente, en función del índice referencia más el diferencial. El índice de referencia es el "Euribor hipotecario a un año" (referencia interbancaria a un año), índice de referencia oficial para el mercado hipotecario.

La Tasa Anual Equivalente, TAE, calculada para una operación de 90.000 € de principal a un periodo de 25 años, con un tipo de interés inicial entre el 3% y el 5% durante 12 meses, un diferencial entre el 1% y el 1,50%, y con una comisión de apertura del 1%, oscila entre 3.23% y 3,74% y variará con las revisiones del tipo de interés. Se toma como referencia para el cálculo de la TAE el Euribor hipotecario correspondiente al mes de Abril de 2011: 2,086%)

La evolución del Euribor Hipotecario a un año en los últimos años ha sido la siguiente:

BANCO ESPIRITO SANTO

Euribor	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Enero	2,312	2,833	4,064	4,498	2,622	1,232	1,550
Febrero	2,310	2,914	4,094	4,349	2,135	1,225	1,714
Marzo	2,335	3,105	4,106	4,590	1,909	1,215	1,924
Abril	2,265	3,221	4,253	4,820	1,771	1,225	2,086
Mayo	2,193	3,308	4,373	4,994	1,644	1,249	
Junio	2,103	3,401	4,505	5,361	1,610	1,281	
Julio	2,168	3,539	4,564	5,393	1,412	1,373	
Agosto	2,223	3,615	4,666	5,323	1,334	1,421	
Septiembre	2,220	3,715	4,725	5,384	1,261	1,420	
Octubre	2,214	3,799	4,647	5,248	1,243	1,495	
Noviembre	2,684	3,864	4,607	4,350	1,231	1,541	
Diciembre	2,783	3,921	4,793	3,452	1,242	1,526	

CUOTAS MENSUALES A PAGAR POR 10.000 €		
TIPO DE INTERES	PLAZO DE AMORTIZACION	
	12 AÑOS	25 AÑOS
3,5%	85,15 €	50,06 €
4,5%	90,00 €	55,58 €
5,5%	95,02 €	61,41 €
6,5%	100,19 €	67,52 €
7,5%	105,52 €	73,90 €
8,5%	111,01 €	80,52 €

4. COMISIONES

Hipoteca a tipo fijo:

1. Este préstamo devengará en el momento de su constitución y por una sola vez, una comisión de apertura del [_____] % sobre el límite inicial de la operación.

2. **Compensación por desistimiento** (*):

   i) 0,5% del importe amortizado, en el caso que la amortización anticipada se produzca dentro de los primeros cinco años de vigencia del préstamo.

   ii) 0,25% del importe amortizado, en el caso que la amortización anticipada se produzca una vez transcurridos los primeros cinco años de vigencia del préstamo hasta la fecha señalada como vencimiento final del mismo.

(*) Será de aplicación siempre que el prestatario fuere persona física y el préstamo con garantía hipotecaria recaiga una vivienda o bien si se tratare de persona jurídica y tribute con sujeción al régimen fiscal de empresa de reducida dimensión en el Impuesto de Sociedades.

3. Compensación por riesgo de tipo de interés:

La parte prestataria deberá compensar al Banco por riesgo de tipo de interés cuando se produzca una pérdida de capital como consecuencia de la diferencia entre el capital pendiente de amortizar en el momento de la cancelación anticipada parcial o total y el valor de mercado del préstamo. Dicha compensación consistirá en un ___% que se aplicará sobre el importe a amortizar.

Hipoteca a tipo variable:

4. Este préstamo devengará en el momento de su constitución y por una sola vez, una comisión de apertura del [_____] % sobre el límite inicial de la operación.

5. **Compensación por desistimiento** (*):
   i) 0,5% del importe amortizado, en el caso que la amortización anticipada se produzca dentro de los primeros cinco años de vigencia del préstamo.

   ii) 0,25% del importe amortizado, en el caso que la amortización anticipada se produzca una vez transcurridos los primeros cinco años de vigencia del préstamo hasta la fecha señalada como vencimiento final del mismo.

(*) Será de aplicación siempre que el prestatario fuere persona física y el préstamo con garantía hipotecaria recaiga una vivienda o bien si se tratare de persona jurídica y tribute con sujeción al régimen fiscal de empresa de reducida dimensión en el Impuesto de Sociedades.

Compensación por riesgo de tipo de interés:
Párrafo válido para operaciones a tipo variables con un periodo inicial fijo superior a 12 meses:

Si la amortización se produce durante el período inicial fijo, la parte prestataria deberá compensar al Banco por riesgo de tipo de interés cuando se produzca una pérdida de capital como consecuencia de la diferencia entre el capital pendiente de amortizar en el momento de la cancelación anticipada parcial o total y el valor de mercado del préstamo. Dicha compensación consistirá en un [*]___% que se aplicará sobre el importe a amortizar,

BANCO ESPIRITO SANTO

5. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO

Tasación

La tasación, que se realizará por una Sociedad de Tasación inscrita en el registro Especial del Banco de España y homologada por Banco Espirito Santo, sirve para determinar el valor de la vivienda en el mercado.

Verificación Registral

Podrá aportarse por el cliente o ser efectuada por profesionales o entidades especializadas concertadas por el Banco.

El cliente pagará, mediante la aceptación del cargo en su cuenta, el importe los gastos de la tasación y el de las verificaciones regístrales efectuadas sobre los inmuebles a hipotecar, aún en el caso de que no se formalice la operación. Al cliente se le entregará copia del informe de tasación si la operación llega a formalizarse o el original de dicho informe, en caso contrario.

Seguro Multirriesgo del Hogar con Tranquilidade, S.A.

El cliente debe contratar un seguro Multirriesgo del Hogar con Tranquilidade, S.A. para la formalización de la hipoteca. Mientras esté vigente el préstamo, el cliente debe tener un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca, con cláusula expresa de beneficiario a favor de Banco Espirito Santo.

Impuestos.

La formalización de la escritura pública de préstamo hipotecario obliga al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

La base imponible de este impuesto es la total responsabilidad hipotecaria de los inmuebles hipotecados y el tipo de gravamen es del 1%, excepto en los Territorios Forales.

Las operaciones de subrogación activa en préstamos hipotecarios procedentes de otra Entidad Financiera estas exentas de este impuesto.

Aranceles Notariales y Regístrales.

El cliente ha de pagar los aranceles derivados del otorgamiento de la escritura pública del préstamo hipotecario y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La base imponible de ambos aranceles es la total responsabilidad hipotecaria de las fincas hipotecadas. En las operaciones de subrogación activa en préstamos hipotecarios procedentes de otra Entidad Financiera, la base imponible es el saldo pendiente del préstamo.

Gestoría

Gastos producidos por la tramitación de la escritura de préstamo hipotecario ante Hacienda y el Registro de la Propiedad.

Este servicio de gestión será efectuado por los profesionales o entidades especializadas concertadas por el Banco.

A modo orientativo, los importes estimados de los aranceles y gastos de tramitación son los indicados en el anexo que sigue a continuación.

La provisión de fondos necesaria para el pago de los gastos relacionados con la firma de la escritura de préstamo hipotecario: impuestos, aranceles notariales y regístrales, y gestoría será realizada por el cliente previamente a la firma de la operación.

El cliente, de mutuo acuerdo con Banco Espirito Santo, 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.

6. INSTRUMENTOS DE COBERTURA DEL RIESGO DE TIPO DE INTERES

Banco Espirito Santo dispone de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés según lo establecido en el Real Decreto Ley 2/2003 artículo decimonoveno.

Para cualquier información o aclaración adicional, llame a al Servicio de Atención al Cliente: 902 123 252.

BANCO ESPIRITO SANTO

Anexo I – Tarifas Aplicables, tasación, formalización y gestión

	Habitação	Escritórios e Lojas		Vistorias	Rappel
	Viviendas	Oficinas e Locales		Certificaciones de avance de obra	Rappel
Tarifas	250	300	350 a 2500	150	7.50%

V. Comercial			Honorários		Níveis de Serviço (Prazos máximos de Execução)
			Inicial	Reavaliação	
150 000			350 €	200 €	Fracções -- 3 dias úteis Edifícios -- 4 dias úteis Loteamentos -- 5 dias úteis Vistorias -- 2 dias úteis
150 001	a	300 000	450 €	250 €	
300 001	a	600 000	600 €	325 €	
600 001	a	1 200 000	750 €	400 €	
1 200 001	a	3 000 000	1 000 €	500 €	
3 000 001	a	6 000 000	1 250 €	650 €	
6 000 001	a	10 000 000	1 500 €	750 €	
10 000 001	a	15 000 000	2 000 €	1 000 €	
> 15 000 000			2 500 €	1 250 €	

		HONORARIOS (BASE IMPONIBLE)
FORMALIZACION MINUTAS, ASESORAMIENTO FIRMAS Y GESTIÓN	* PRESTAMOS HIPOTECARIOS, CREDITOS HIPOTECARIOS, SUBROGACIONES POR LEY, NOVACIONES CON AMPLIACION.	286,00 €
	* NOVACIÓN (PLAZO Y/O INTERÉS) CON AMPLIACIÓN DE CAPITAL	286,00 €
	* NOVACIÓN (PLAZO Y/O INTERÉS)	180,00 €
	* PROMOTORES	419,00 €
GESTION DOCUMENTOS PREVIOS	* COMPRAVENTAS, OBRAS NUEVAS, AGRUPACIONES...	138,00 €
	* COMPRAVENTA CON SUBROGACION	360,00 €
	* CANCELACIÓN REGISTRAL	138,00 €
	* SOLICITUD DE CARTA DE PAGO E INSCRIPCION	138,00 €

		HONORARIOS (BASE IMPONIBLE)	Nº INF. JDCOS
OTROS DOCUMENTOS	* INFORME JURÍDICO TECNICO Y NOTA SIMPLE	40,46 €	1 INF. JDCO
		50,92 €	2 INF. JDCO
		61,38 €	3 INF. JDCO
	* SOLICITUD NOTAS SIMPLES	20,46 €	
	* PLUSVALIA	50,00 €	
MANDATARIO VERBAL	* EN CAPITAL DE PROVINCIA	60,00 €	
	* FUERA DE CAPITAL DE PROVINCIA	100,00 €	

* Tarifas aplicables a partir del 1 de febrero de 2009