



**BANCO
ESPIRITO
SANTO**

OFERTA VINCULANTE DE PRESTAMO HIPOTECARIO (TIPO FIJO)

Madrid 23 de Julio de 2008



**BANCO
ESPIRITO
SANTO**

Banco Espirito Santo, S.A., Sucursal en España de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 5 de Mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los Préstamos Hipotecarios, formula la presente oferta vinculante a _____

_____ en base a las siguientes condiciones:

1º.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO

- a) Importe del préstamo: _____ de euros.
- b) Forma de entrega del importe del préstamo: mediante su ingreso en la cuenta corriente del prestatario en esta oficina nº _____

2º.- AMORTIZACIÓN

El préstamo deberá quedar totalmente pagado a los _____ años desde la fecha de la firma de la escritura de préstamo, siendo la fecha del primer pago el día equivalente del primer mes siguiente a la firma de la escritura.

El pago de los intereses y de la cuota de amortización se realizará mediante cuotas mixtas, las _____ primeras de _____ euros cada una de ellas, y las restantes de la misma cantidad o de la que resulte en su caso de la revisión del tipo de interés conforme a lo indicado en la condición 3 siguiente, a satisfacer cada mes a partir de la fecha de firma de la escritura de préstamo hipotecario.

Se cargará en la cuenta de la parte prestataria indicada en la condición 1ª anterior, o en su defecto en cualquier cuenta de la misma en el Banco el importe de las cuotas mixtas referidas.

El deudor podrá pagar anticipadamente, todo o parte de la deuda, cumpliendo estos requisitos: que avise a la Entidad acreedora por escrito, con una anticipación de al menos diez días; que en caso de amortización parcial, el importe sea al menos un diez por ciento del principal; y que el pago sea coincidente en fecha con el de cualquiera de las cuotas de amortización pactadas en la escritura.

El deudor, en caso de amortización parcial, podrá indicar en el escrito a que se refiere el párrafo anterior, si el pago se aplicará a la reducción de las cuotas, manteniendo el plazo o la reducción del plazo, comenzando por las últimas cuotas, manteniendo la cuantía de las primeras. En caso de no indicar nada, se entenderá que opta por la primera modalidad.

3º.- INTERESES ORDINARIOS

El Préstamo devengará desde la fecha de firma de la escritura de préstamo hipotecario sobre el capital que se adeude un interés anual del _____%. Dicho tipo permanecerá inalterable durante el plazo de _____ años) a contar desde el otorgamiento de la escritura citada.



**BANCO
ESPIRITO
SANTO**

El tipo de interés será revisado en la fecha de expiración del plazo establecido en el párrafo anterior y anualmente a partir de dicha fecha.

4º.- COMISIONES

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. En caso de que el deudor haga uso de la amortización anticipada prevista en la cláusula 2ª anterior, deberá abonar al Banco una comisión del [_____] % del capital amortizado. Esta comisión se devengará y liquidará en el momento de producirse dicha amortización.

3. En el supuesto de que el Prestatario subrogara el préstamo a otra entidad financiera, o a otro deudor, deberá abonar al Banco una comisión del [_____] % sobre el principal subrogado. Esta comisión se devengará y liquidará de una sola vez en el momento de la formalización de la subrogación.

4. En el supuesto de que el Prestatario presente obligaciones de pago pendientes en sus fechas de vencimiento, deberá abonar al banco una comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas de [_____] euros. Dicha comisión se devengará y liquidará por una sola vez en cada ocasión en que el Prestatario presente obligaciones de pago pendientes en sus fechas de vencimiento, y deberá ser abonada al Banco junto con la primera amortización de principal e intereses que se produzca con posterioridad a su producción.

5.- GASTOS A CARGO DEL (LOS) PRESTATARIOS(S)

Los gastos de tasación del inmueble ascienden a la cantidad de _____ euros

Los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución y cancelación en su día de la hipoteca ascienden aproximadamente a _____ euros.

Los importes correspondientes al impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que gravan la escritura de préstamo hipotecario ascienden a la cantidad de _____ euros

Los gastos de tramitación de la escritura del préstamo hipotecario ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de los impuestos ascienden a la cantidad de _____ euros.

El importe de la prima del seguro contra daños e incendio sobre el inmueble que es objeto de constitución de hipoteca asciende a la cantidad de _____ euros

Los gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el(los) prestatario(s) de su obligación de pago ascienden a la cantidad de _____ euros



**BANCO
ESPIRITO
SANTO**

Se comunica al Prestatario el derecho que le asiste, conforme establece el RDL 6/2000, de 23 de junio, para que designe de mutuo acuerdo con la entidad prestamista, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo. En cuanto a la designación del notario ante el que se vaya a otorgar la correspondiente escritura pública, se estará a lo dispuesto en la legislación notarial.

6º.- INTERESES DE DEMORA

En caso de demora sin perjuicio del derecho de la entidad prestamista a resolver el contrato y dar por vencido el préstamo, el deudor abonará al Banco un interés de demora superior en _____ puntos al pactado sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos y con el límite del dieciocho por ciento.

Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia de este contrato se considerarán capital en su totalidad desde que se produzca la mora.

El Banco podrá, de acuerdo con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio, capitalizar mensualmente y en la fecha de vencimiento final de este contrato los intereses ordinarios y demás pagos legítimos devengados y no satisfechos, así como los intereses indemnizatorios igualmente devengados y no satisfechos, que devengarán nuevos intereses al tipo de interés indemnizatorio señalado en el párrafo anterior.

El importe de los intereses de demora, cuando se devenguen, se obtendrá multiplicando el importe que resulte impagado por los conceptos de intereses y amortización de capital por el tipo de interés de demora aplicable, por el número de días transcurridos desde que el impago se produjo y dividido todo ello por 36.000.

Los intereses moratorios se devengarán día a día.

Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que está obligado sin necesidad de aviso previo, intimación o requerimiento.

6º bis.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO.

El(los) Prestatario(s) perderá(n) el beneficio del plazo y podrá la entidad acreedora reclamar la devolución inmediata y total del principal, comisiones, intereses, gastos e impuestos, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales:

- a) Si la escritura de préstamo hipotecario no fuese presentada en el Libro diario del Registro de la Propiedad, por causa imputable a lo(s) prestatario(s), en el plazo de diez días a contar de su otorgamiento, o si no fuera inscrita en el Registro de la Propiedad, cualquiera que fuera su causa, en el plazo de seis meses también a contar de la fecha de su otorgamiento; si en dicho plazo no se hubiesen



**BANCO
ESPIRITO
SANTO**

cancelado las cargas, limitaciones o condiciones sobre la finca hipotecada que se reaccionasen en el título y apartado de cargas de la escritura; o se ingresasen en el Registro otras nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad a la hipoteca que se constituirá en la escritura de préstamo hipotecario.

- b) Falta de pago de uno de los vencimientos de intereses, comisión y cantidades señaladas por amortización.
- c) Cuando siendo requerida la parte deudora no reintegre a la entidad acreedora las cantidades que por delegación y cuenta de la misma hubiere sido satisfecho, singularmente por contribuciones, primas de seguro, gastos de comunidad y cualesquiera otras prestaciones accesorias relacionadas en la escritura de préstamo hipotecario.
- d) No ampliar los deudores la hipoteca a otros bienes en el supuesto de que por razones de mercado o por cualquiera otra circunstancia que haga desmerecer el precio del bien hipotecario el valor del mismo descienda por debajo de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, y la institución financiera haya exigido la ampliación de la hipoteca a otros bienes, o no reembolsar los deudores la totalidad del préstamo o la parte de este que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Dicha desvalorización deberá ser apreciada por tasación pericial objetiva, realizada por facultativo homologado.
- e) Enajenación de la finca hipotecada en procedimiento de expropiación forzosa, de ejecución o de apremio.

En este caso, el deudor e hipotecante apodera irrevocablemente a la entidad prestamista a percibir directamente de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones que sean procedentes por dichas causas, y aplicarlas a la cancelación del principal, intereses, comisiones y demás cantidades que le sean debidas por razón de esta escritura, entregando el sobrante a quien tuviere derecho a las mismas.

- f) Cuando, habiéndose enajenado voluntariamente la finca hipotecada, no asuma el adquirente todas las obligaciones asumidas en méritos del presente préstamo, o se niegue a hacerlo transcurridos ocho días naturales desde que se le requiera al efecto. En caso de que el adquirente asuma tales obligaciones, podrá la entidad acreedora consentir la subrogación y liberar el anterior deudor.
- g) Cuando se arriende la finca hipotecada, si no se cumplen las siguientes condiciones:
 - 1) Que la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés del dinero un cincuenta por ciento más, cubra la responsabilidad total asegurada.



**BANCO
ESPIRITO
SANTO**

- 2) Que se pacte cláusula de estabilización con sometimiento al Índice de Precios al Consumo.
 - 3) Que se arriende la finca por plazo inferior a la vigencia de la hipoteca y sin cláusula de prórroga forzosa.
- h) No asegurar la finca hipotecada en cuantía suficiente con referencia la precio de tasación o no estar al corriente en el pago del seguro.
 - i) No cumplir puntualmente con las obligaciones tributarias derivadas del inmueble hipotecario.
 - j) El incumplimiento por el(los) prestatario(s) de cualquiera de las obligaciones contraídas con terceros o con el propio Banco, incluido el protesto o declaración equivalente de algún efecto en que aparezca como aceptante el(los) prestatario(s) o la iniciación contra el(los) mismo(s) de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial que pueda producir el embargo o subasta de sus bienes, así como el aplazamiento de sus obligaciones, la declaración o simple solicitud de suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores o la petición de quita o espera, por cualquier causa o procedimiento.
 - k) Si falleciese alguno de los Garantes, a no ser que el/los Prestatario/s ofreciese/n nuevos garantes también con el propio carácter solidario, y que a satisfacción del Banco garantizaran las obligaciones contraídas por el/los Prestatario/s en la presente escritura.

TASA ANUAL EQUIVALENTE

La tasa anual equivalente de la operación (TAE) calculada conforme a lo previsto en la normativa del Banco de España (Norma Octava y Anexo V de la Circular 8/1990 del Banco de España, modificada por las Circulares nº 13/1993 y 5/1994 del Banco de España) es del _____%.

La TAE no incluye los gastos que el cliente pueda evitar en virtud del contrato en particular, en su caso, los de transferencias de fondos; ni los gastos abonar a terceros, en particular, en particular por corretajes, Notarías, Registros, gestorías o impuestos; ni los gastos por seguros o garantías, excepto las primas del seguro de crédito que ampare el reembolso del crédito en caso de fallecimiento, invalidez o desempleo en el caso de que el Banco haya impuesto dicho seguro como condición para la concesión del préstamo, que se incluyen.

LA TAE referida se indica a efectos informativos, advirtiéndose que variará con las revisiones del tipo de interés.



**BANCO
ESPIRITO
SANTO**

La presente Oferta Vinculante tendrá un plazo de validez de diez días hábiles desde su fecha de entrega, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a esta Entidad.

Banco Espirito Santo, S.A, Sucursal en España, se reserva el derecho de modificar cualquiera de las condiciones contenidas en esta oferta a partir de los diez días hábiles a contar desde su fecha de entrega.

En caso de aceptación de esta Oferta Vinculante el(los) Prestatario(s) tendrá(n) derecho a examinar el proyecto de escritura pública de préstamo hipotecario en el despacho del Notario que autorizará dicha escritura, al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento.

En _____, a _____ de _____ de 200...

**BANCO ESPIRITO SANTO, S.A..
SUCURSAL EN ESPAÑA
p.p.:**

Recibimos y aceptamos la presente oferta:

Fecha:

Firmado: _____