BANCO ESPIRITO SANTO

OFERTA VINCULANTE DE PRESTAMO HIPOTECARIO (TIPO VARIABLE)

Madrid 23 de Julio de 2008

OFERTA VINCULANTE DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO (TIPO VARIABLE).

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 3ª bis 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.

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.

3ºbis.- <u>TIPO DE INTERÉS VARIABLE</u>

El nuevo tipo de interés revisado aplicable se formará a partir de un tipo básico de referencia y un tipo diferencial que se le sumará.

El tipo básico de referencia será la Referencia Interbancaria a un año (EURIBOR) calculado por el Banco de España, y que en todo caso se publicará mensualmente en el BOE correspondiente al mes anterior al de la fecha de la revisión, redondeado al alza hasta el octavo de punto más próximo.

La Referencia Interbancaria a un Año calculada por el Banco de España se forma a partir de la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR).

No obstante lo indicado en el párrafo anterior de esta estipulación, en ningún caso el tipo de interés revisado aplicable para cada anualidad será inferior al tipo mínimo del ……

Interés sustitutivo: Si la referencia inicial (EURIBOR) no llegara a publicarse o desapareciera posteriormente dicha publicación, como nuevo tipo de referencia en la revisión se aplicará en primer lugar el índice de referencia que legalmente le sustituya y en segundo lugar y en defecto de normativa alguna al respecto, un tipo básico de referencia que será el tipo de interés medio, redondeado al alza hasta el octavo de punto más cercano, del mercado interbancario de depósitos en euros del que forma parte el banco, para depósitos al mismo o similar plazo que la referencia a la que sustituye publicado por el ministerio de Economía y Hacienda, Banco de España o por la entidad pública o privada española o comunitaria designada para ello. Para calcular el tipo de interés aplicable en este supuesto se seguirán las mismas reglas que para la referencia a la que sustituye.

Si esta última referencia no llegara a publicarse o desapareciera posteriormente dicha publicación, será de aplicación para cada periodo de interés un tipo básico de referencia que será la media aritmética redondeada al alza hasta el octavo de punto más cercano, de los tipos de interés de referencia para operaciones hipotecarias publicados el día hábil anterior al comienzo del periodo de interés afecto por tal circunstancia, por tres o en defecto de alguna de ellas dos de las siguientes entidades: Banco Santander Central Hispano, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria y Bankinter, o cualquier entidad que absorba o resulte de la fusión de cualquiera de ellas con otras entidades. En defecto de la publicación por cualquier causa de los tipos de interés de referencia de los bancos indicados, se aplicará en su caso como Tipo de referencia, en las mismas condiciones, la media aritmética redondeada al alza hasta el octavo de punto más cercano de los tipos de interés referencial para operaciones

hipotecarias que vinieran aplicando el día hábil anterior al comienzo del periodo de interés afecto por tal circunstancia tres o en defecto de alguna de ellas dos de las entidades bancarias referidas anteriormente, o cualquier entidad que absorba o resulte de la fusión de cualquiera de ellas con otras entidades. A estos efectos las partes aceptan como bastante para acreditar el tipo de interés sustitutivo la certificación emitida por cada uno de los bancos citados sobre dicho tipo de interés o la comunicación sobre el mismo extremo emitida por los servicios del Banco de España.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior de esta estipulación, en ningún caso el tipo de interés revisado aplicable para cada anualidad será inferior al tipo mínimo del ……

No será precisa la notificación individualizada a(los) Prestatario(s) de las variaciones experimentadas en el tipo de interés aplicable de conformidad con lo dispuesto en el nº 3 del artículo 6 de la Orden de 5 de Mayo de 1994 (BOE de 11 de Mayo de 1994). No obstante el Banco facilitará a el(los) Prestatario(s) el tipo de interés aplicable a su préstamo en cada periodo en la primera comunicación que, en el marco de la relación contractual le(s) dirija.

El tipo diferencial será de [_____] puntos porcentuales, el cual se le sumará al del tipo de referencia correspondiente, obteniéndose así el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de que se trate.

Los intereses se devengarán diariamente liquidándose por meses vencidos, y su periodicidad de pago es la señalada en la Condición 2ª anterior.

La fórmula aplicable para calcular el importe absoluto de los intereses devengados a partir del tipo de interés nominal será la siguiente:

$$\text{Intereses} = \frac{\text{Capital x Tipo de Interés x Plazo}}{36.000}$$

considerándose 360 días como días que tiene el año.

Asimismo, las partes acuerdan que el tipo diferencial referido anteriormente se aplicará siempre y cuando el Prestatario cumpla durante la vigencia del Préstamo las siguientes condiciones:

1ª.- Domiciliación en el Banco de la Nómina.

2ª.- Contratación con el Banco de Medios de Pago: Visa electrón y Visa Clásica.

3ª.- Contratación con el Banco de operaciones de pasivo y operaciones parafinancieras por un importe conjunto de al menos 25.000 euros.

4ª.- Adhesión a Plan de Pensiones comercializado por el Grupo Banco Espirito Santo: Con una aportación mínima de 600 euros anuales.

5ª.- Contratación de Seguro Multiriesgo del Hogar con la Entidad Aseguradora, Companhia de Seguros Tranquilidade S.A. Sucursal en España.

6ª.- Contratación de Seguro de Vida con la Entidad Aseguradora BES-VIDA Companhia de Seguros, S.A. Sucursal en España

No obstante lo anterior, las partes acuerdan que:

- En caso de incumplimiento de la condición 3ª en cualquier momento de la vigencia del contrato, el tipo diferencial se incrementaría en 0,25% puntos porcentuales.
- En caso de incumplimiento de la condición 4ª en cualquier momento de la vigencia del contrato, el tipo diferencial se incrementaría en 0,15% puntos porcentuales.
- En caso de incumplimiento de la condición 5ª en cualquier momento de la vigencia del contrato, el tipo diferencial se incrementaría en 0,10% puntos porcentuales.
- En caso de incumplimiento de la condición 6ª en cualquier momento de la vigencia del contrato, el tipo diferencial se incrementaría en 0,5% puntos porcentuales.

Todos estos incrementos derivados del incumplimiento de las condiciones anteriormente descritas, serán acumulables entre si y se irán sumando, en su caso, hasta alcanzar el tipo diferencial máximo aplicable al préstamo de 0,95 puntos porcentuales, en caso de incumplimiento de todas las condiciones descritas. En cualquiera de los supuestos anteriores, el nuevo tipo diferencial será de aplicación para la determinación del tipo de interés aplicable a partir de la fecha de pago de la cuota mixta inmediatamente posterior a la fecha en que cualquiera de las condiciones anteriormente referidas dejara de cumplirse.

A efectos de determinar el cumplimiento de las condiciones referidas, la verificación del mismo se realizará por el Banco el ULTIMO día hábil anterior a la fecha en que deba realizarse el pago de cada cuota mixta, siendo únicamente relevante el estado en que se encuentren las distintas condiciones a dicha fecha.

4º.- <u>COMISIONES</u>

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

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 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 parta 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.

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 garantizasen las obligaciones contraídas por el/los Prestatario/s en la presente escritura.

INSTRUMENTOS DE COBERTURA DEL RIESGO DE TIPO DE INTERÉS.

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

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.

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 Espírito 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 20...

BANCO ESPIRITO SANTO, S.A. Sucursal en España
p.p.:

Recibimos y aceptamos la presente oferta:
Fecha:
Firmado: _____