

"DESARROLLOS INMOBILIARIOS HABITAT SIGLO XXI, S.A."

EXTRACTO DE CONDICIONES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO LIBRE DE 53 VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA DE PRECIO LIMITADO PROMOVIDAS SOBRE LA PARCELA DE TERRENO DENOMINADA "2.85-B", UBICADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" (MADRID)

- ENTIDAD PRESTAMISTA: "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.".
- ENTIDAD PRESTATARIA: "DESARROLLOS INMOBILIARIOS HABITAT SIGLO XXI, S.A.".
- FECHA DE FORMALIZACIÓN: 21 de Marzo de 2.011.
- NOTARIO AUTORIZANTE: D. Pedro José Bartolomé Fuentes.
- Nº DE PROTOCOLO: 1.356.
- Nº EXPEDIENTE: 9546554949.
- CONDICION DEL PRESTAMO: Préstamo libre, adaptable a protegido.
- CAPITAL DEL PRESTAMO: 9.794.119,73.-€.
- DURACIÓN DEL PRÉSTAMO: El préstamo se pacta por un período máximo de VEINTIOCHO AÑOS. Dicha duración se divide en dos periodos:

a) Periodo de carencia: Abarca como máximo los **3 primeros años** de la duración pactada, pero en su caso, concluirá anticipadamente el último día del mes en que se haya presentado al Banco la escritura de compraventa de cada vivienda debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad o testimonio notarial de la misma.

Su característica fundamental es que durante el mismo no se producen vencimientos de capital. Durante el mismo, la sociedad prestataria se compromete a satisfacer cuotas de interés trimestral sobre el capital pendiente de devolución.

La adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, interrumpe en su consecuencia tanto el periodo de carencia como el devengo de intereses correspondientes a ese periodo y determina el inicio del periodo de amortización, que tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un periodo de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la citada escritura, el comprador asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava la vivienda, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito desde la fecha de la escritura.

b) Periodo de amortización: Su duración será de **25 años (300 meses)**, a partir de la conclusión del periodo de carencia. Durante este periodo, la parte prestataria abonará al Banco en sus vencimientos, los intereses pactados y la suma destinada a la amortización del capital.

Los préstamos se amortizarán mediante reembolso del principal, así como de los intereses devengados en cada periodo, en **TRESCIENTAS cuotas mensuales mixtas constantes**, determinadas según el sistema francés de amortización o de amortización con cuota final, a elección

del comprador, utilizando el tipo de interés inicial del periodo de amortización. El pago de dichas cuotas se realizará por meses vencidos.

Dicha elección deberá constar expresamente en la escritura de compraventa y subrogación en la que se instrumente la primera transmisión de la finca hipotecada. Si en la citada escritura pública no se indicara expresamente la opción por alguno de los dos sistemas señalados, le será de aplicación expresamente el sistema de amortización francés.

- **AMORTIZACION ANTICIPADA.**

La parte prestataria podrá amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo, previo aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar y con las condiciones que para caso se requieran. En todo caso, el importe del capital objeto de reembolso parcial no podrá ser inferior a 901,52.-€. Asimismo, deberá abonar los débitos vencidos, así como los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago.

El Banco tendrá derecho de exigir, en la fecha de pago, una compensación por desistimiento equivalente al 0,50% del capital que se amortiza anticipadamente si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, o del 0,25% cuando la amortización se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente.

En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un periodo de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al 5% del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco.

No obstante, cuando el reembolso se realice por razón de la subrogación de acreedor prevista en la Ley 2/1194, de 30 de Marzo, se devengará a favor del Banco, en la fecha de pago, una comisión por reembolso del 0,50% del capital que se amortiza anticipadamente.

- **INTERESES ORDINARIOS.**

Para determinar el tipo nominal aplicable, la duración del préstamo se entiende dividida en "periodos de interés":

a) Durante el periodo de carencia, habrá los siguientes periodos de interés:

1º.- Periodo inicial de interés fijo: durante los tres primeros meses de duración del préstamo. En este periodo el tipo de interés vigente será del 3,995% nominal anual.

2º.- Sucesivos periodos de interés variable: cada uno de los cuales comprenderá tres meses del resto del periodo de carencia. Durante cada uno de dichos periodos, el tipo de interés vigente será el que se obtenga de adicionar un margen constante de 2,80 puntos porcentuales, más un 0,025 por ciento en concepto alzado de gastos de corretaje, al EURIBOR a tres meses.

b) Durante el periodo de amortización, habrá sucesivos periodos de interés variable, el primero de los cuales coincidirá con los seis primeros meses del periodo de amortización (Euribor a un año más 1,50 puntos porcentuales) y los sucesivos, serán de 6 meses, si el préstamo se encuentra en la "Modalidad a Interés Variable" (Euribor a un año más 1,50 puntos) o de 36 meses, si se encuentra en la "Modalidad a Interés Constante" (Índice Conjunto de Entidades más 0,00 puntos). El índice sustitutivo en estos dos últimos casos será el "Índice Bancos", adicionado en 0,10 puntos porcentuales.

La **Tasa Anual Efectiva (T.A.E.)** del préstamo es del **4,12%**, calculada conforme a las fórmulas establecidas por el Banco de España en su Circular nº 8/1990, modificada por la nº 13/93 (B.O.E. 226, de 20-9-1.990 y 313 de 31-12-1.993, respectivamente).

- **BONIFICACIONES DE TIPO DE INTERES.**

La bonificación aplicable, en su caso, a la parte prestataria estará en función de los grupos al que pertenezca:

- **GRUPO A:** el tipo de interés vigente aplicable en cada periodo de interés será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente al 0,20% del tipo de interés ordinario nominal anual, si se reúnen los siguientes requisitos:

- Domiciliación de nómina, pensión, subsidio de desempleo o pago de la cuota de autónomos.
- Seguro Multirriesgo Hogar.

- **GRUPO B:** el tipo de interés vigente aplicable en cada periodo de interés será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente al 0,25% del tipo de interés ordinario nominal anual, si se reúnen los siguientes requisitos y se mantienen además los dos productos o servicios bancarios del Grupo A:

- Seguro de vida o seguro de amortización del préstamo.
- Tarjeta de crédito.

- **GRUPO C:** el tipo de interés vigente aplicable en cada periodo de interés será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente al 0,30% del tipo de interés ordinario nominal anual, si se reúnen los siguientes requisitos y se mantienen además los dos productos o servicios bancarios del Grupo A y del Grupo B:

- Plan de Pensiones, con determinados aportaciones mínimas.

COMISIONES.

Serán a cargo de la parte prestataria, además de la comisión por reembolso anticipado referida anteriormente, las siguientes comisiones:

- **Comisión de apertura:** la parte prestataria abonará una comisión de apertura del 0,30% sobre el capital total del préstamo.

- **Comisión de subrogación:** (cambio del deudor) cualquier transmisión de dominio de la finca hipotecada, devengará a favor del Banco, y a cargo del adquirente, una comisión por subrogación, sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del 0,60% en la primera transmisión y al tipo del 2% en las sucesivas.

- **Comisión de estudio de la garantía para entrega de plazos:** por importe de 180,30.-€, cada vez que la parte prestataria solicite al Banco la realización de una visita de inspección.

- **Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas:** 30.-€ por cada recibo impagado.

- **Comisión sobre modificación de condiciones del préstamo:** 60,10.-€.

- **INTERESES DE DEMORA.**

Se calcularán desde el momento en que el pago debió ser efectuado hasta el día de su completo pago, sin necesidad de requerimiento alguno, al tipo del 19% nominal anual. Dicho tipo de interés será aplicable a las cantidades vencidas y no pagadas, tanto de capital como de intereses.

- **NOTA: ADAPTACION DEL PRESTAMO.**

La parte prestataria podrá adaptar el presente préstamo a las condiciones de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda reguladas por el Real Decreto 2066/2.008, de 12 de Diciembre, previo reconocimiento por el órgano administrativo competente del derecho a solicitar dicha financiación cualificada y siempre que el Banco haya obtenido la conformidad del Ministerio de la Vivienda para la financiación cualificada referida, en el ámbito del correspondiente Convenio suscrito entre el Banco y el Ministerio de la Vivienda.

"DESARROLLOS INMOBILIARIOS HABITAT SIGLO XXI, S.A."

EXTRACTO DE CONDICIONES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO LIBRE DE 53 PLAZAS DE GARAJE DESVINCULADAS PROMOVIDAS SOBRE LA PARCELA DENOMINADA "2.85-B", UBICADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" (MADRID)

- **ENTIDAD PRESTAMISTA:** "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.".
- **ENTIDAD PRESTATARIA:** "DESARROLLOS INMOBILIARIOS HABITAT SIGLO XXI, S.A.".
- **FECHA DE FORMALIZACIÓN:** 21 de Marzo de 2.011.
- **NOTARIO AUTORIZANTE:** D. Pedro José Bartolomé Fuentes.
- **Nº DE PROTOCOLO:** 1.357.
- **Nº EXPEDIENTE:** 9546554957.
- **CONDICION DEL PRESTAMO:** Préstamo libre.
- **CAPITAL DEL PRESTAMO:** 771.340,80.-€.
- **DURACIÓN DEL PRÉSTAMO:** El préstamo se pacta por un **período máximo de VEINTIOCHO AÑOS**. Dicha duración se divide en dos periodos:

a) Periodo de carencia: Abarca como máximo los **3 primeros años** de la duración pactada, pero en su caso, concluirá anticipadamente el último día del mes en que se haya presentado al Banco la escritura de compraventa de cada plaza de garaje desvinculada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad o testimonio notarial de la misma.

Su característica fundamental es que durante el mismo no se producen vencimientos de capital. Durante el mismo, la sociedad prestataria se compromete a satisfacer cuotas de interés trimestral sobre el capital pendiente de devolución.

La adquisición de la plaza de garaje desvinculada mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, interrumpe en su consecuencia tanto el periodo de carencia como el devengo de intereses correspondientes a ese periodo y determina el inicio del periodo de amortización, que tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un periodo de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la citada escritura, el comprador asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava el garaje, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito desde la fecha de la escritura.

b) Periodo de amortización: Su duración será de **25 años (300 meses)**, a partir de la conclusión del periodo de carencia. Durante este periodo, la parte prestataria abonará al Banco en sus vencimientos, los intereses pactados y la suma destinada a la amortización del capital.

Los préstamos se amortizarán mediante reembolso del principal, así como de los intereses devengados en cada periodo, en **TRESCIENTAS cuotas mensuales mixtas constantes**, determinadas según el sistema francés de amortización o de amortización con cuota final, a elección del comprador, utilizando el tipo de interés inicial del periodo de amortización. El pago de dichas cuotas se realizará por meses vencidos.

Dicha elección deberá constar expresamente en la escritura de compraventa y subrogación en la que se instrumente la primera transmisión de la finca hipotecada. Si en la citada escritura pública no se indicara expresamente la opción por alguno de los dos sistemas señalados, le será de aplicación expresamente el sistema de amortización francés.

- **AMORTIZACION ANTICIPADA.**

La parte prestataria podrá amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo, previo aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar y con las condiciones que para caso se requieran. En todo caso, el importe del capital objeto de reembolso parcial no podrá ser inferior a 901,52.-€. Asimismo, deberá abonar los débitos vencidos, así como los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago.

El Banco tendrá derecho de exigir, en la fecha de pago, una compensación por desistimiento equivalente al 0,50% del capital que se amortiza anticipadamente si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, o del 0,25% cuando la amortización se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente.

En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un periodo de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al 5% del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco.

No obstante, cuando el reembolso se realice por razón de la subrogación de acreedor prevista en la Ley 2/1194, de 30 de Marzo, se devengará a favor del Banco, en la fecha de pago, una comisión por reembolso del 0,50% del capital que se amortiza anticipadamente.

- **INTERESES ORDINARIOS:**

Para determinar el tipo nominal aplicable, la duración del préstamo se entiende dividida en "periodos de interés":

a) Durante el periodo de carencia, habrá los siguientes periodos de interés:

1º.- Periodo inicial de interés fijo: durante los tres primeros meses de duración del préstamo. En este periodo el tipo de interés vigente será del 3,995% nominal anual.

2º.- Sucesivos periodos de interés variable: cada uno de los cuales comprenderá tres meses del resto del periodo de carencia. Durante cada uno de dichos periodos, el tipo de interés vigente será el que se obtenga de adicionar un margen constante de 2,80 puntos porcentuales, más un 0,025 por ciento en concepto alzado de gastos de corretaje, al EURIBOR a tres meses.

b) Durante el periodo de amortización, habrá sucesivos periodos de interés variable, el primero de los cuales coincidirá con los seis primeros meses del periodo de amortización (Euribor a un año más 1,50 puntos porcentuales) y los sucesivos, serán de 6 meses, si el préstamo se encuentra en la "Modalidad a Interés Variable" (Euribor a un año más 1,50 puntos) o de 36 meses, si se encuentra en la "Modalidad a Interés Constante" (Índice Conjunto de Entidades más 0,00 puntos). El índice sustitutivo en estos dos últimos casos será el "Índice Bancos", adicionado en 0,10 puntos porcentuales.

La **Tasa Anual Efectiva (T.A.E.)** del préstamo es del **4,12%**, calculada conforme a las fórmulas establecidas por el Banco de España en su Circular nº 8/1990, modificada por la nº 13/93 (B.O.E. 226, de 20-9-1.990 y 313 de 31-12-1.993, respectivamente).

COMISIONES.

Serán a cargo de la parte prestataria, además de la comisión por reembolso anticipado referida anteriormente, las siguientes comisiones:

- **Comisión de apertura:** la parte prestataria abonará una comisión de apertura del 0,30% sobre el capital total del préstamo.
- **Comisión de subrogación:** (cambio del deudor) cualquier transmisión de dominio de la finca hipotecada, devengará a favor del Banco, y a cargo del adquirente, una comisión por subrogación, sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del 0,60% en la primera transmisión y al tipo del 2% en las sucesivas.
- **Comisión de estudio de la garantía para entrega de plazos:** por importe de 180,30.-€, cada vez que la parte prestataria solicite al Banco la realización de una visita de inspección.
- **Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas:** 30.-€ por cada recibo impagado.
- **Comisión sobre modificación de condiciones del préstamo:** 60,10.-€.

- **INTERESES DE DEMORA.**

Se calcularán desde el momento en que el pago debió ser efectuado hasta el día de su completo pago, sin necesidad de requerimiento alguno, al tipo del 19% nominal anual. Dicho tipo de interés será aplicable a las cantidades vencidas y no pagadas, tanto de capital como de intereses.

