hablandodehipotecas
Te ayudamos a que el banco no te la cuele.

TABLÓN DE ANUNCIOS Y FOLLETO DE TARIFAS

Normas de transparencia, honorarios y gastos · Actualizado en octubre de 2026

1. Identificación del intermediario

Denominación social	Consultoría y Gestión NS, S.L.
Nombre comercial	HABLANDODEHIPOTECAS
CIF	B-22947576
Domicilio social	Calle General Palafox, 14, esc. izq., 2.º 3.ª, 08860 Castelldefels (Barcelona)
Actividad	Intermediación de crédito inmobiliario
Inscripción	Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario del Banco de España, n.º E607 (consultable en app.bde.es/rbe_spa)
Seguro de responsabilidad civil	AXA Seguros Generales, S.A. · Póliza n.º 86496768 · Importe asegurado: 800.000 €
Contacto	www.hablandodehipotecas.com · info@hablandodehipotecas.com · +34 666 21 41 61

2. Derechos del cliente

- Recibir, con antelación suficiente a la firma del contrato de intermediación y en soporte duradero, la información precontractual exigida por el artículo 35 de la Ley 5/2019, que incluye este folleto de tarifas.
- Consultar este folleto de tarifas de forma gratuita, en el domicilio social de EL INTERMEDIARIO y en www.hablandodehipotecas.com, sin necesidad de ser cliente.
- Conocer la naturaleza del servicio prestado: intermediación de crédito inmobiliario, sin asesoramiento, salvo que se contrate expresamente el servicio de asesoramiento mediante contrato específico.
- Saber que EL INTERMEDIARIO es un intermediario no vinculado: no actúa en nombre ni bajo las directrices de un único prestamista ni de un grupo de prestamistas que no represente la mayoría del mercado.
- Conocer, antes de la firma, el importe de los honorarios, los supuestos en los que se devengan sin que llegue a formalizarse la operación y las comisiones que EL INTERMEDIARIO pueda percibir de las entidades prestamistas.
- Recibir un ejemplar del contrato de intermediación firmado, en cualquiera de las lenguas oficiales del Estado.
- Desistir del contrato de intermediación en los catorce (14) días naturales siguientes a su firma, sin alegar causa y sin penalización alguna (artículo 21.2 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo).
- Recibir de la entidad prestamista, con al menos diez (10) días naturales de antelación a la firma del préstamo, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) y el resto de la documentación prevista en el artículo 14 de la Ley 5/2019, y rechazar sin coste una FEIN que no se ajuste a las condiciones pactadas.
- Elegir notario y comparecer ante él, de forma gratuita, para recibir el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la Ley 5/2019 antes de firmar el préstamo.
- Contar con la cobertura del seguro de responsabilidad civil de EL INTERMEDIARIO (800.000 €).
- Presentar quejas y reclamaciones conforme al procedimiento descrito en el apartado 5, solicitar la intervención de la Junta Arbitral de Consumo y disponer de hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia.

3. Honorarios

Préstamos y créditos con garantía hipotecaria

El importe concreto de los honorarios se fija en cada contrato de intermediación, en función de la complejidad de la operación (situación laboral y de ingresos, residencia, historial crediticio, tipo de inmueble, avales o ayudas públicas, entre otros factores), dentro de los siguientes límites:

Porcentaje de financiación	Importe mínimo
Hasta el 80 %	3.500 €
Más del 80 % y hasta el 90 %	4.500 €
Más del 90 %	5.500 €

- **Importe máximo:** el 10 % del capital concedido, con un límite de 10.000 €. Si el 10 % del capital concedido es inferior al importe mínimo del tramo que corresponda, se aplicará el importe mínimo.
- **Porcentaje de financiación:** importe del préstamo dividido entre el precio de compraventa del inmueble. En subrogaciones, cambios de hipoteca y demás operaciones sin compraventa, se calculará sobre el valor de tasación.

Préstamos personales y reunificaciones de deuda sin garantía hipotecaria

Hasta el 10 % del capital concedido. El importe concreto se fija en el contrato de intermediación.

Servicio de asesoramiento hipotecario (Asesoría 1:1)

Servicio independiente de la intermediación, que se formaliza mediante contrato específico: 120 €, IVA incluido, por sesión de 40 minutos. Este importe se descontará de los honorarios de intermediación si EL CLIENTE contrata posteriormente la gestión de su financiación con EL INTERMEDIARIO.

Compensación por los servicios prestados

1.500 € cuando la operación no llegue a formalizarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) habiendo presentado EL INTERMEDIARIO la solicitud de financiación ante al menos una entidad prestamista, por causas ajenas a ambas partes o por una justa causa sobrevenida; o (ii) por no aportar EL CLIENTE la documentación solicitada en el plazo adicional concedido o por facilitar información no veraz, si ello impide la emisión de la FEIN. En el supuesto (i), este importe se descuenta íntegramente de los honorarios de la nueva nota de encargo que EL CLIENTE firme con EL INTERMEDIARIO en los seis (6) meses siguientes. Los supuestos se detallan en este folleto, la información precontractual y en el contrato de intermediación.

Condiciones comunes

- Los honorarios de intermediación están exentos de IVA conforme al artículo 20.Uno.18.º, letra m), de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Se devengan con la emisión de la FEIN en las condiciones pactadas o en otras aceptadas por EL CLIENTE, y se abonan mediante transferencia bancaria en un plazo máximo de siete (7) días naturales desde dicha emisión y, en todo caso, con una antelación mínima de tres (3) días a la firma de la escritura. Podrán incluirse en la financiación cuando la entidad prestamista lo permita, en cuyo caso se abonan en el acto de firma.
- EL INTERMEDIARIO comunica a la entidad prestamista el importe de sus honorarios para su inclusión en el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE).

- No se cobra ningún importe por anticipado ni por consultas en registros o ficheros. El estudio de la operación no tiene coste, salvo la compensación por los servicios prestados en los supuestos indicados.
- Los supuestos en los que se devenga la compensación o la totalidad de los honorarios sin que llegue a formalizarse la operación se detallan a continuación, así como en la información precontractual y en el contrato de intermediación.

Supuestos en los que la operación no llega a formalizarse

Supuesto	Importe
Habiendo presentado EL INTERMEDIARIO la solicitud de financiación ante al menos una entidad prestamista, no llega a emitirse la FEIN o la operación no se formaliza por causas ajenas tanto a EL CLIENTE como a EL INTERMEDIARIO (por ejemplo, la retirada del vendedor o la existencia de cargas, deudas o problemas registrales del inmueble) o por una justa causa sobrevenida debidamente acreditada (pérdida del empleo, enfermedad grave o fallecimiento de alguno de los titulares). Este importe se descuenta de los honorarios de la nueva nota de encargo que EL CLIENTE firme en los seis (6) meses siguientes, en la que se mantienen los honorarios pactados. Si EL CLIENTE ya hubiera abonado los honorarios, se le reintegra la diferencia.	**1.500 €**
EL CLIENTE no aporta la documentación solicitada dentro del plazo adicional de siete (7) días desde el requerimiento escrito de EL INTERMEDIARIO.	**1.500 €**
La información facilitada por EL CLIENTE no es veraz, incluida la existencia de deudas, impagos, avales, cargas o inscripciones en ficheros de solvencia patrimonial no declarados, y ello impide la emisión de la FEIN.	**1.500 €**
La falta de veracidad de la información facilitada por EL CLIENTE se pone de manifiesto una vez emitida la FEIN e impide la formalización del préstamo.	**100 %**
EL CLIENTE no acepta, sin justa causa, una FEIN emitida en las condiciones pactadas, o decide no formalizar el préstamo tras haberla aceptado. La imposibilidad de formalizar la compraventa por causa no imputable a EL CLIENTE y las causas sobrevenidas indicadas en el primer supuesto se consideran justa causa y se rigen por él.	**100 %**
Durante la vigencia del contrato o en los doce (12) meses siguientes a su finalización, EL CLIENTE formaliza un préstamo con una entidad a la que EL INTERMEDIARIO presentó la operación, o con otra entidad haciendo uso de la documentación, tasación o aprobación obtenidas a través de EL INTERMEDIARIO.	**100 %**

Los importes se abonan en el plazo de quince (15) días desde su comunicación por escrito a EL CLIENTE, salvo que ya resultaran exigibles con anterioridad conforme al plazo general de pago de los honorarios.

Supuestos en los que no se devenga ningún importe

- Si EL CLIENTE ejerce el derecho de desistimiento en el plazo de catorce (14) días naturales desde la firma del contrato. Si hubiera abonado algún importe, se le reintegra.
- Si la FEIN obtenida no se ajusta a las condiciones pactadas y EL CLIENTE no las acepta.

- Si las entidades deniegan la financiación por aplicación de sus criterios de riesgo, siempre que la información facilitada por EL CLIENTE haya sido completa y veraz.
- Si la operación no llega a formalizarse por causas ajenas a ambas partes o por una justa causa sobrevenida antes de que EL INTERMEDIARIO haya presentado la solicitud de financiación ante ninguna entidad.
- Si EL INTERMEDIARIO se abstiene de continuar con la operación por no haberse aportado la documentación exigida por la normativa de prevención del blanqueo de capitales.

4. Comisiones de las entidades prestamistas y gastos de terceros

Algunas entidades prestamistas pueden abonar comisiones a EL INTERMEDIARIO. EL INTERMEDIARIO informará a EL CLIENTE, antes de la firma del préstamo, del importe de dichas comisiones o, si aún no se conociera, de su método de cálculo. Este importe es independiente de los honorarios pactados con EL CLIENTE y figurará en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

Los siguientes gastos no los cobra EL INTERMEDIARIO: los abona EL CLIENTE directamente a quien presta el servicio, con independencia de que la financiación llegue a formalizarse.

- Tasación del inmueble, por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España. Su importe depende de la sociedad de tasación y del inmueble (orientativamente, entre 350 € y 550 €).
- Nota simple del Registro de la Propiedad, cuando sea necesaria, según el arancel registral.

Conforme al artículo 14.1.e) de la Ley 5/2019 y a la normativa del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, corresponden a la entidad prestamista los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario, los gastos de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, los de gestoría y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Las copias de la escritura corren a cargo de quien las solicite.

5. Atención al cliente y reclamaciones

EL CLIENTE puede presentar quejas y reclamaciones por cualquier vía y, en particular:

- Por correo electrónico a reclamaciones@hablandodehipotecas.com.
- Por correo postal o de forma presencial en el domicilio social de EL INTERMEDIARIO.

Responsable del Servicio de Atención al Cliente: Stephany Rosero Ortiz, responsable de administración.

Las quejas y reclamaciones se resuelven de forma motivada, en soporte duradero, en la misma lengua y por el mismo medio en que se presentaron, en el plazo máximo de un (1) mes desde su recepción. El procedimiento completo está publicado en www.hablandodehipotecas.com.

Si EL CLIENTE no recibe respuesta en ese plazo o no está conforme con ella, puede acudir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (C/ Alcalá, 48, 28014 Madrid; www.bde.es), o a la entidad que en el futuro asuma sus funciones, acreditando haber presentado antes la reclamación ante EL INTERMEDIARIO. Para ello dispone de un plazo de un (1) año desde la presentación de su reclamación ante EL INTERMEDIARIO. Todo ello sin perjuicio de su derecho a solicitar la intervención de la Junta Arbitral de Consumo, de utilizar las hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia a su disposición o de acudir a la vía judicial.

6. Normativa de protección del cliente

- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, que la desarrolla parcialmente.

- Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, y Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, de contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación (de aplicación supletoria).
- Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.
- Circular 4/2020, de 26 de junio, del Banco de España, sobre publicidad de los productos y servicios bancarios.
- Circular 4/2021, de 25 de noviembre, del Banco de España, sobre estados reservados en materia de conducta y registro de reclamaciones.
- Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, y Ley 10/2025, de 26 de diciembre, por la que se regulan los servicios de atención a la clientela.
- Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.
- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.
- Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, y demás normativa autonómica de consumo aplicable.
- Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.