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

INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Previa a la firma del contrato de intermediación de crédito inmobiliario · Artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo

DOCUMENTO INFORMATIVO

No requiere firma y no supone ningún compromiso.

Se entrega para que conozca, antes de decidir si contrata, quiénes somos, cómo trabajamos, cuánto cobramos y cuáles son sus derechos.

Consultoría y Gestión NS, S.L. (en adelante, «EL INTERMEDIARIO») facilita a la persona interesada en sus servicios (en adelante, «EL CLIENTE»), en soporte duradero y con antelación suficiente a la firma del contrato de intermediación, la siguiente información. Le recomendamos leerla con atención y conservarla.

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. Naturaleza del servicio y vinculación

EL INTERMEDIARIO presta un servicio de **intermediación de crédito inmobiliario**: estudia la operación, la presenta a las entidades prestamistas, presenta a EL CLIENTE las opciones de financiación obtenidas y le acompaña en la tramitación hasta la firma. EL INTERMEDIARIO no concede préstamos.

EL INTERMEDIARIO es un intermediario **no vinculado**: no actúa en nombre ni bajo las directrices de un único prestamista ni de un grupo o número de prestamistas que no represente la mayoría del mercado.

En el marco del servicio de intermediación, EL INTERMEDIARIO **no presta asesoramiento** ni formula recomendaciones personalizadas respecto a uno o más préstamos. Consultoría y Gestión NS, S.L. ofrece, como servicio distinto y sujeto a contrato específico conforme al artículo 19 de la Ley 5/2019, un servicio de asesoramiento hipotecario (Asesoría 1:1), cuyo precio figura en el folleto de tarifas.

EL CLIENTE autoriza expresamente a EL INTERMEDIARIO a encomendar, total o parcialmente, la tramitación de la operación a otros intermediarios de crédito inmobiliario debidamente inscritos. En tal caso, EL INTERMEDIARIO informará previamente a EL CLIENTE de su identidad y número de registro, y mantendrá íntegramente su responsabilidad frente a él, sin coste adicional ni modificación de los honorarios pactados.

3. Obligaciones de EL CLIENTE

- Aportar la documentación que se le solicite en un plazo máximo de siete (7) días, de forma completa, veraz y pertinente, para que las entidades puedan evaluar su solvencia.
- Declarar todos los préstamos, deudas, avales o cargas de los que sea titular o responsable, y aportar su informe de la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE).
- Facilitar la información necesaria para su identificación, la del titular real en su caso y la acreditación del origen de los fondos, conforme a la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

4. Honorarios

El importe exacto de los honorarios se fija en el contrato de intermediación, conforme al folleto de tarifas que se adjunta como anexo. Los honorarios se devengan con la emisión de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) en las condiciones pactadas en el contrato o en otras distintas aceptadas por EL CLIENTE, momento en el que el encargo se entiende cumplido. Se abonan mediante transferencia bancaria en un plazo máximo de siete (7) días naturales desde la emisión de la FEIN y, en todo caso, con una antelación mínima de tres (3) días a la firma de la escritura. Están exentos de IVA y podrán incluirse en la financiación cuando la entidad prestamista lo permita, en cuyo caso se abonan en el acto de firma. EL INTERMEDIARIO comunicará su importe a la entidad prestamista para su inclusión en el cálculo de la TAE.

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 %**

Supuesto	Importe
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.

5. Comisiones de las entidades prestamistas

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).

6. Gastos de la operación

- **A cargo de la entidad prestamista:** aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario, inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, gestoría e Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (artículo 14.1.e de la Ley 5/2019). Las copias de la escritura corren a cargo de quien las solicite.
- **A cargo de EL CLIENTE:** la tasación del inmueble, salvo que la entidad prestamista asuma su coste; las comisiones bancarias que se pacten con la entidad (apertura, amortización anticipada, etc.); y la prima del seguro de daños obligatorio y, en su caso, del seguro de protección de pagos que exija la entidad.

7. Duración, exclusividad y no elusión

- El contrato tiene la duración que se indique en él y se prorroga automáticamente por períodos idénticos, salvo que cualquiera de las partes comunique lo contrario por escrito con una antelación mínima de quince (15) días a su vencimiento.
- El encargo es exclusivo: EL CLIENTE delega en EL INTERMEDIARIO la gestión íntegra de la financiación y se compromete, durante la vigencia del contrato, a no tramitarla con otros intermediarios de crédito ni directamente por su cuenta ante las entidades prestamistas.
- El encargo se entiende cumplido cuando se obtiene una FEIN en las condiciones pactadas en el contrato o en otras distintas que EL CLIENTE acepte.

- Si, durante la vigencia del contrato o en los doce (12) meses siguientes a su finalización, EL CLIENTE formaliza la financiación con una entidad a la que EL INTERMEDIARIO presentó la operación, se devengará la totalidad de los honorarios (véase el apartado 4).

8. Derecho de desistimiento

EL CLIENTE puede desistir del contrato de intermediación en el plazo de catorce (14) días naturales desde su firma, sin coste alguno y sin necesidad de alegar causa (artículo 21.2 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), comunicándolo por escrito a administracion@hablandodehipotecas.com o al domicilio social de EL INTERMEDIARIO.

9. 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.

10. Lengua y normativa aplicable

La documentación contractual se facilita en castellano o en cualquiera de las demás lenguas oficiales del Estado, a elección de EL CLIENTE. El contrato de intermediación se rige por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y su normativa de desarrollo; con carácter supletorio, por la Ley 2/2009, de 31 de marzo; y por la normativa de protección de los consumidores aplicable.

11. Protección de datos personales

El responsable del tratamiento es Consultoría y Gestión NS, S.L. Los datos se tratan para gestionar el encargo y presentar la operación a las entidades prestamistas (ejecución del contrato) y para cumplir las obligaciones legales en materia de prevención del blanqueo de capitales y de conservación documental. Se comunican a las entidades prestamistas, sociedades de tasación, notarías y demás terceros cuya intervención sea necesaria para la tramitación y formalización de la operación, a los intermediarios de crédito inmobiliario colaboradores a los que se encomiende la tramitación y, únicamente con el consentimiento de EL CLIENTE, a entidades especializadas en el análisis de solvencia. EL CLIENTE puede ejercer sus derechos en administracion@hablandodehipotecas.com y presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es). La información completa está disponible en la política de privacidad publicada en www.hablandodehipotecas.com.

ANEXO · FOLLETO DE TARIFAS

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 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 en la información precontractual y en el contrato de intermediación.

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.