



## **NEXUM FINANZA, S.L.**

### **Tarifas máximas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a clientes.**

Conforme a lo establecido en los artículos 13 y 14 de la ley 2/2009, de 31 de Marzo por la que regula la Contratación con los consumidores de Préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de con contratos de préstamo o crédito; **NEXUM FINANZA, SL** con **CIF: B- 87014031** y domicilio social en la calle Ciudad Real,1A, en Pozuelo de Alarcón(Madrid), ha desarrollado un **FOLLETO DE TARIFAS, DE COMISIONES, CONDICIONES Y GASTOS REPERCUTIBLES A CLIENTES DE DICHA EMPRESA** que se encuentran en vigor desde el día 02 de junio de 2.014 y que han sido actualizadas a 20 de febrero de 2018.

#### **NORMATIVA REGULADORA DE LA TRANSPARENCIA DE OPERACIONES FINANCIERAS:**

- Ley 2/2009, de 31 de marzo por la que regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito (BOE de 1 de abril de 2009).
- Ley de 23 de julio de 1908 y Real decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas.
- Ley 26/1994, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (BOE del 19 de diciembre de 1989).
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.
- Ley 2/191, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.
- Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación.
- Ley de 23 de julio de 1908, de nulidad de los contratos de préstamos usuarios.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.



## **CONDICIONES GENERALES**

### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El presente Folleto, contiene las tarifas de general aplicación a las operaciones financieras que la entidad realiza habitualmente.

Cuando se solicite la prestación de un servicio de carácter excepcional o singular no tarifado, las condiciones serán las que expresamente se pacten.

De acuerdo con lo establecido, en el artículo 5 de la ley 2/2009, de 31 de marzo, la ley de 23 de Julio de 1908, el Real Decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas y lo dispuesto, en el párrafo 2º del número quinto de la Orden 12 de diciembre de 1989 (BOE 19/12/89), no podrán aplicarse comisiones más desfavorables que las recogidas en el presente folleto de tarifas, ni cargos no mencionados en el mismo.

### **2. - FORMA DE DESARROLLAR LA ACTIVIDAD**

La actividad profesional desarrollada por la sociedad de **NEXUM FINANZA, SL** se basa fundamentalmente en “la Contratación de préstamos con particulares”. Dichas operaciones están autorizadas y reguladas a través de lo dispuesto en la ley 2/2009, de 31 de marzo por la que se regula la Contratación con los consumidores de Préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Para el estudio y concesión del préstamo, se estudiará la capacidad crediticia de los solicitantes, las cargas o deudas que existan sobre la finca que se establezca como garantía o el valor de la garantía, al momento de la formalización del crédito.

Dicho préstamo podrá ser denegado si en el momento de la formalización del crédito se hubiesen variado cualquiera de los parámetros pactados inicialmente, tales como solvencia de los intervinientes, el importe solicitado, las cargas que gravan la finca que se pone como garantía, etc.

### **3.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley/2009, de 31 de marzo, la sociedad Nexum Finanza, SL ha contratado un seguro responsabilidad a través de la agencia de suscripción “**DUAL IBERICA RIESGOS PROFESIONALES S.A.U.**” que cubre



las responsabilidades en pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

#### **4.- GASTOS POR UTILIZACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Los gastos de teléfono, telegramas, correo o desplazamientos se podrán cobrar de acuerdo con las tarifas vigentes en cada momento.

El correo (según factura de gastos originados por los envíos) tendrá un mínimo de 4,50 euros por envío.

El desplazamiento para valoración de inmuebles será de 0,75 € por Kilómetro con un mínimo de 200,00 euros.

Los gastos por desplazamiento a Notarias para realizar cancelación de hipotecas que estén fuera de Madrid tendrán un coste medio de 400,00 euros.

#### **5.- OTROS GASTOS.**

Los gastos de carácter externo que por cualquier otro concepto pudieran corresponder al cliente, se repercutirá íntegramente por el valor que figure en el justificante.

#### **6.- MODIFICACIÓN GASTOS Y COMISIONES.**

De acuerdo con lo establecido en la Norma 6º os la Circular del Banco de España 8/1990, las modificaciones del tipo de interés, comisiones o gastos repercutibles aplicables en los contratos serán comunicados previamente a la clientela con una antelación no inferior a quince días.

Estas tarifas, podrán ser modificadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la ley 2/2009, de 31 de marzo previa comunicación a los registros públicos.

#### **TARIFAS DE FORMALIZACIÓN DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN, PRESTAMO Y CREDITO:**

##### **1.- GASTOS PREPARATORIOS DE LA OPERACIÓN:**

a) Solicitud Nota simple: podrá tener un coste de 10,00 euros por cada nota simple solicitada.

b) Verificación de deudas: podrá tener un coste de 50,00 euros por deuda verificada.

c) Tasación: Cuando la empresa concierte o efectúe directamente la prestación de la Tasación, se indicará al cliente la identidad de los profesionales o entidades seleccionadas al efecto, así como de las tarifas de honorarios aplicables, en particular las empresas deberán entregar al consumidor copia del informe de tasación si la operación llega a formalizarse, o el original de dicho informe en caso contrario.

## 2.- FORMALIZACIÓN DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN.

**2.1. Tarifas de apertura:** Negociable. Se aplicará una comisión máxima del 6% sobre el importe o límite de la operación (mínimo 600,00 euros).

Según lo dispuesto en el Artículo 5.2.b) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, **en los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas**, la comisión de Apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la empresa ocasionada por la concesión del préstamo o crédito. En el caso de préstamos o créditos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo o crédito.

**2.2. Comisión de estudio e información:** Negociable. Será del 6% del capital financiado con un mínimo de 420 euros que se aplicará para los supuestos en que no se haya pactado una comisión de Apertura.

Dicha comisión de estudio e información se cobrará de una sola vez a la formalización del contrato, y no será de aplicación (teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo anterior para las tarifas de Apertura) cuando la entidad prestamista, **en los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas**, haya establecido una comisión de apertura y tampoco será de aplicación, en los préstamos sujetos a lo establecido en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las operaciones financieras de los préstamos hipotecarios sobre una vivienda cuyo importe sea inferior a 150.000 euros.

**2.3. Comisión por Renovación:** Negociable se aplicará una comisión máxima del 4% sobre el importe o límite de la operación.

## 3.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO O DE SUS GARANTIAS.

### 3.1. Modificación del contrato o de sus garantías:

- Subrogación deudora, modificación de garantías o modificación de condiciones, excepto la modificación de plazo en préstamos hipotecarios: se

podrá aplicar una comisión del 2,00% sobre el importe pendiente en el momento de producirse cada subrogación o modificación (mínimo 600,00 €) **(Nota 1)**.

- Modificación de plazo en préstamos hipotecarios: 2,00 % sobre el importe pendiente del préstamo en el momento de producirse la modificación con un mínimo de 600,00 euros.

#### **4.- DEVOLUCIÓN, RECLAMACIÓN DE CUOTAS IMPAGADAS Y CAMBIOS EN DOMICILIACIÓN DE PAGOS.**

- 4.1. Tarifas de devolución de efectos de letras de cambio impagadas:** será de un máximo del 3% del capital de la operación.
- 4.2. Comisión de devolución por cada cuota impagada o recibo de cuota devuelto:** será el 4% nominal de la cuota con un mínimo por cuota de 45 euros.  
Aclaración: La presente comisión es independiente de los intereses moratorios que en cada caso se hayan pactado contractualmente. Los gastos de correo se cobrarán según la tarifa vigente.
- 4.3. Comisión de Reclamación:** En las posiciones vencidas (por cuota/s impagada/s) o descubiertos para compensar los gastos de gestión de regularización de la posición (correo, teléfono, etc.) se adeudará en concepto de comisión de reclamación una sola vez (siempre y cuando la reclamación efectivamente se produzca) la cantidad de 35,00 euros.
- 4.4. Comisión por Presentación de recibos con justificante de intercambio:** comisión del 0,40%, con un mínimo de 3,01 euros.
- 4.5. Comisión por petición de realización de cheques bancarios:** comisión del 0,75%, con un mínimo de 6,00 euros por cheque emitido.
- 4.6. Otras comisiones por reclamación de Impago:** 3% del principal para anticipos, comisiones por impago y gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca hipotecada como son, entre otros, el pago de contribuciones y arbitrios que graven la misma, el I.B.I., cargas preferentes y gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la misma, requerimientos extrajudiciales de pago, sean o no notariales y certificaciones registrales para exigir el pago.

## 5.- DE AMORTIZACION Y CANCELACIÓN ANTICIPADA.

- 5.1. **Tarifas de Amortización y cancelación anticipada:** contratos a tipo Fijo será del 4% sobre el capital amortizado.
- 5.2. **Tarifas de Amortización y cancelación anticipada:** contratos a tipo variable será del 1% sobre el capital amortizado.
- 5.3. **Tarifas de Amortización total anticipada en las operaciones de préstamos hipotecarios con vencimientos mensuales:** será del 0,50 % sobre el capital amortizado.
- 5.4. **Tarifas de Amortización parcial anticipada en las operaciones de préstamos hipotecarios con vencimientos mensuales:** será del 3% sobre el capital amortizado.
- 5.5. **Tarifa por subrogación acreedora:** será del 0,5% sobre el capital prestado. Esta comisión se efectuará exclusivamente para los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable subrogados de conformidad con la Ley 2/94, de 4 de abril, de Subrogación y Modificación de Préstamos hipotecarios y según la redacción del RD-Ley 2/2003, de 25 de abril.
- 5.6. **Compensación por Desistimiento:** se cobraría el 0,5% del capital amortizado anticipadamente, hasta los 5 primeros años. La comisión sería del 0,25% del capital amortizado anticipadamente, a partir del quinto año. **(Nota 2)**

## 6.- COMISIÓN POR PREPARACIÓN DE DOCUMENTACIÓN PARA LA CANCELACIÓN DE CRÉDITOS Y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

**6.1. Comisión por preparación de Documentación para cancelación de Créditos y préstamos hipotecarios:** la preparación de la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura de cancelación del préstamo hipotecario, cuando el cliente haya solicitado expresamente a la Entidad la realización de todos los trámites necesarios para la cancelación registral del crédito o préstamo hipotecario será negociable, pudiéndose cobrar un importe máximo de 100 euros por realizar dicha gestión.

## 7.- TARIFAS POR SERVICIOS PRESTADOS DIVERSOS:

### 7.1. Tarifas de Copias y Certificados:

- Envío de fotocopias de contratos, duplicados de extractos a solicitud del cliente y certificados (excepto certificados de “saldo cero” al completo reembolso de la operación): se podrá aplicar una comisión de 50,00 €. **(Nota 3).**

- Envío de Certificados judiciales a instancia de parte: se podrá aplicar una comisión de 50,00 €. **(Nota 4)**.
- Emisión de Ofertas vinculantes salvo en los casos de expedición obligatoria: se podrá aplicar una comisión de 50,00 € **(Nota 5)**.

**Nota 1:** Se entiende por modificación de condiciones la variación de cualquiera de los parámetros pactados inicialmente, tales como los intervinientes, el importe, periodicidad o fecha de vencimiento de los pagos o las garantías presentadas, siempre que se hayan solicitado expresamente por el cliente y hayan sido aceptadas por la Entidad. Esta comisión se cobrará una sola vez en el momento de la modificación. Esta misma comisión se aplicará a los cambios de domiciliación de los efectos o cuotas ya girados.

**Nota 2:** Se aplicará a la parte prestataria la tarifa de compensación por desistimiento en vez de la tarifa de comisión por cancelación anticipada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: que la hipoteca recaiga sobre una vivienda y la parte prestataria sea persona física o bien sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el impuesto de sociedades, dicha tarifa de aplicación para los contratos suscritos con posterioridad al 09/12/2007, fecha de la entrada en vigor de la Ley 41/2007 de regulación del mercado hipotecario.

**Nota 3:** En los casos de duplicados de extractos emitidos para la resolución de incidencias no se cobrará esta comisión.

**Nota 4:** Esta comisión se cobrará por los certificados emitidos o cumplimentación de oficios y otros requerimientos o mandamientos de Autoridades o Tribunales de cualquier índole, siempre que sean requeridos a instancia de parte, exceptuando los casos en que el solicitante goce del beneficio de la Justicia Gratuita. No procederá su cobro cuando su emisión sea obligatoria en cumplimiento de algún precepto normativo.

**Nota 5:** Se considera obligatoria la entrega al cliente de la oferta vinculante en los préstamos hipotecarios sujetos a la ley 2/2009, de 31 de marzo por la que regula la Contratación con los consumidores de Préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de con contratos de préstamo o crédito.

## 8.- INTERESES:

- Interés ordinario: se aplicará un interés fijo nominal máximo del 12% anual.
- TAE: Tipo de interés que indica el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero. La TAE se calcula de acuerdo con una fórmula matemática normalizada que tiene en cuenta el tipo de interés nominal de la operación, la frecuencia de los pagos (mensuales, trimestrales, etc.), las comisiones bancarias y algunos gastos de la operación. En el caso de los créditos, no se incluyen en el cálculo del coste efectivo algunos conceptos, como los gastos que el cliente pueda evitar en uso de las facultades que le concede el contrato, los gastos a abonar a terceros o los gastos por seguros o garantías (salvo algún tipo particular y siempre que la entidad imponga su suscripción para la concesión del crédito).

Para el cálculo de la TAE se partirá de los siguientes supuestos:

- El contrato de préstamo estará vigente durante todo el período de tiempo acordado.
- Tanto la entidad como el prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y plazos que se hayan acordado.

### Calculo de la tasa anual equivalente

1. Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra.

La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

$$\sum_{K=1}^m C_K (1 + X)^{-t_{K=\Sigma}} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Dónde:

-X es la TAE,

-m es el número de orden de la última disposición de crédito,

-k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que  $1 > k > m$ ,

-C<sub>k</sub> es el importe de la disposición de crédito número k,



- Tk es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de años, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo q  $T_1 = 0$ ,
- m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos,
- l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos,
- D1 es el importe de un reembolso o pago de gastos,
- S1 es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la que cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

- a) Las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales.
- b) La fecha inicial es la de la primera disposición de fondos.
- c) Los intervalos entre fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en caso de los bisiestos, 366), 52 semanas o doce meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30.41666 días (es decir,  $365/12$ ), con independencia de que el año sea bisiesto o no.
- d) El resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el primer decimal se redondeará a la cifra superior.
- e) Se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos ( $A_k$ ), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los periodos 1 a k, expresados en años, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1+X)^{-tk}$$

Donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

- Interés de Demora: si al llegar el vencimiento del préstamo, las letras representativas de aquel no fueran abonadas, el principal de dichos cambiales devengará un interés de demora extracambiarario día a día del 12% anual, hasta el pago efectivo.

Lo mismo ocurre con los recibos vencidos o devueltos, generarán un interés de demora día a día del 12% anual hasta el pago efectivo.

En caso de demora, sin perjuicio de posibilidad de resolución contractual prevista en la estipulación correspondiente en este contrato, satisfará el deudor un interés nominal superior en tres puntos porcentuales al tipo vigente en el momento de pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos, sin que en ningún caso pueda ser superior a tres veces el interés legal del dinero, en el caso de que la finalidad de la presente operación fuera la vivienda habitual, los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia de este contrato se considerarán capital en su totalidad, desde que se produzca la morosidad.

Los intereses moratorios liquidados y no satisfechos en el caso de que la finalidad de la presente operación fuera la adquisición de la vivienda habitual no podrán capitalizarse con la periodicidad de pago prevista anteriormente para las cuotas a los efectos del cómputo de dichos intereses en lo sucesivo de conformidad con el artículo 317 del Código de comercio, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento civil. Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligado, sin necesidad de aviso previo o requerimiento especial alguno.

Todos los pagos que reciba la entidad prestamista del cliente o deudor serán aplicados a la deuda derivada del presente contrato siguiendo el orden establecido en el artículo 318,2 del Código civil.

- En caso de litigio o reclamación judicial, un 15% del principal del préstamo para costas y gastos.

## **9.-GASTOS:**

- Timbre de la letra de cambio correspondiente: según tarifas oficiales.
- Notaría: según aranceles aplicados.
- Gastos de tramitación de la Escritura ante el Registro de la propiedad según aranceles aplicados.
- Honorarios de Gestoría: Cuando la empresa concierte con una empresa especializada la gestión de los trámites encaminadas a la preparación de la firma en Notaría, así como la liquidación de impuestos en Hacienda y los trámites de inscripción de las Escrituras de Hipoteca en el Registro de la Propiedad, se indicará al cliente la identidad de los profesionales o

entidades seleccionadas al efecto, así como de las tarifas de honorarios aplicables.

- Registro: según tarifas aplicadas.
- Gastos de pago de AJD: la base imponible será el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otras análogas (artículo 30.1 del T.R. de la ley del ITPAJD).
- Gastos de Tasación del inmueble y de comprobación registral de la finca, según tarifas oficiales emitidas por entidad tasadora oficial y autorizada.
- Gastos derivados de la contratación de una póliza de seguro, con compañía aseguradora oficial que cubra los daños ocasionados al inmueble que se pone como garantía del préstamo.
- Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la Entidad prestamista dirigida a la concesión y administración del préstamo, tales como correo, telefax, teléfono y demás comunicaciones derivadas de la operación.

#### **10. - DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES:**

- a) Derecho de los consumidores a solicitar la información contractual previa relativa a los productos y servicios que oferta la empresa.
- b) Derecho de los consumidores a obtener información sobre las tarifas y gastos más habituales de la empresa
- c) Derecho de los consumidores a obtener información clara, sencilla y transparente sobre los productos asociados y los costes añadidos por la contratación de un producto.
- d) Los consumidores, una vez que se haya realizado la tasación de la garantía que aportan y se haya comunicado la Pre-aprobación del préstamo solicitado, tendrán derecho a obtener una OFERTA VINCULANTE donde se detallen las condiciones propias del préstamo que se va a conceder.



- e) Derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de tres días hábiles previos a la formalización del contrato.
- f) Según lo establecido en el artículo 21 de la ley 2/2009, de 31 de marzo, en los casos en que los servicios que preste la empresa sean de intermediación y se haya establecido un contrato previo con el cliente, el consumidor tendrá derecho a desistir en los 14 días siguientes a la formalización del contrato, sin alegación de alguna.
- g) Según lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 2/2009, de 31 de marzo, los consumidores tendrán derecho en caso de controversia o Litigio a acudir a un sistema extrajudicial de conflictos, mediante adhesión al Sistema Arbitral de consumo.