



Segunda Oportunidad

Estimados señores:

Somos un grupo de Profesionales especializados en el asesoramiento en el campo JURIDICO-FINANCIERO-INMOBILIARIO y en concreto en la financiación de operaciones a través de Capital Privado entre otros SERVICIOS

Operamos en toda España. Normalmente las operaciones se firman en Madrid, aunque también podemos firmar en la localidad donde se formalice la operación, aunque esto obviamente demora el plazo de firma y el coste.

Las garantías inmobiliarias que aceptamos son las siguientes:

- Viviendas: hasta 60% 70% **
- Locales comerciales: hasta el 45% y libres de ocupantes y arrendamientos.
- Máximo a Financiar 100.000.-€ (excepto bienes libres de cargas o en primer rango)

NO ACEPTAMOS :

1. NAVES INDUSTRIALES ni SUELO RUSTICO
2. INMUEBLES o EDIFICIOS pendientes de FINALIZAR

VPO Sólo admitimos financiación **ÚNICAMENTE** sobre **EL VALOR MÁXIMO LEGAL** (Adjuntando **CERTIFICADO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA** sobre el **VALOR**) .

SI la **VPO** se puede **DESCALIFICAR :1.-CERTIFICADO DE QUE SE PUEDE DESCALIFICAR Y CÉDULA DE CALIFICACION DEFINITIVA** donde conste los **AÑOS** que está sujeta a **VPO**)

- ****** En cuanto al **PORCENTAJE DE RIESGO**, no solemos superar el **55%-60%**, entendiendo que el **60%** es el **Total de cargas** (Las que pueda tener el inmueble puesto en garantía, más la nueva hipoteca privada a constituir). Es posible llegar al **65%** en propiedades situadas en Plazas de primer orden, Madrid, Barcelona, Málaga, municipios de nivel alto, etc.... y con una garantía demostrable de refinanciación y capacidad económica del solicitante)
- En el **PLAZO** podemos llegar hasta un año si está justificado en casos excepcionales. En operaciones para refinanciar vía banco o VENTA del inmueble el plazo es de **seis meses**.(con justificación de ingresos previa a la aceptación de la Financiación.

- En cuanto al **COSTE** de una operación dependerá de varios factores, por lo que cada operación es tratada de forma individual. Hacemos propuesta económica **ÚNICAMENTE** cuando recibimos **toda la documentación** para ver si es viable o no la OPERACION. No hay ningún compromiso ni pedimos provisión de fondos para gastos de viaje (únicamente si el inversor se tiene que desplazarse para la firma a plaza fuera de su domicilio).
- Tengan en cuenta, que **SIEMPRE** una vez aprobada la operación y contrastada la documentación, se va a ir a visitar al cliente, para ver la propiedad (**Aunque se haya aportado una Tasación Oficial**) aprovechando el momento para resolver cualquier duda que pueda tener sobre lo que va a firmar. Usted como de asesor financiero de su cliente, pueden estar presente en dicha visita . Una vez dada la conformidad por el CLIENTE, daremos hora para notaría .
- **PAGO:** El importe será efectivo el día de la firma. En caso de que haya que cancelar embargos el inversor retendrá dicha cantidad y se encargará de su cancelación. No así en caso de cancelación de ASNEF o RAI, salvo que el inversor o la viabilidad de la operación lo requiera.
- Si parte del importe solicitado es para pagar **ATRASOS DE CUOTAS DE HIPOTECAS** que aparecen en Nota Simple (se retendrán las cuotas durante el periodo de vigencia de la operación para su ingreso por parte del inversor a fin de evitar impagos incluida esta retención en la solicitud del CLIENTE)
- **NO** es habitual conceder **LIQUIDEZ** al cliente salvo situaciones excepcionales en los que la garantía sea como máximo el 50% y NO TENGAN IMPAGOS DE HIPOTECA.

HONORARIOS:

El OBJETIVO es solucionar un problema del CLIENTE en dos fases (1ª Capital Privado y 2ª posterior refinanciación por el COLABORADOR) por ello, en cada operación es conveniente comentarlos previamente para ver si la operación es viable, al objeto de que sea atractiva para su cliente. (rellenar y enviar página 4)

Recomendamos que NO NOS ENVIEN operaciones en la que intervengan de más de 2 colaboradores , o las comisiones superen sobre la base del CAPITAL solicitado por el CLIENTE :

*) el 10% en operaciones hasta 60.000.-€ con un min. de 1500.-€

*) por cada tramo de 1000.- € que supere esta cantidad el 8%

En todos los casos deberán **siempre** comunicarnos si los honorarios proceden de 1 o más colaboradores cuando manden su solicitud para desglosar el pago el día de la firma junto con el CLIENTE.

TASACIONES Y VALORACIONES

NOTA IMPORTANTE: *Rogamos PROFESIONALIDAD por parte de nuestros COLABORADORES acerca de la Valoración de las propiedades*, contrastando antes de enviar la OPERACION los valores que los clientes faciliten. Se pueden visitar páginas web como www.idealista.com www.atrea.es ,www.fotocasa.es , www.buscopiso.com etc (en las que encontraremos inmuebles de similares metros, antigüedad, incluso en la misma calle) o llamando a inmobiliarias de la zona (recuerde que **LA VALORACIÓN ES EL 80% DEL ÉXITO de la OPERACIÓN**) . RECUERDE QUE SIEMPRE SE VISITARA EL INMUEBLE.

En cuanto a Las **TASACIONES** enviar resumen de **CERTIFICADO DE TASACIÓN** (2-3 hojas) del BANCO O ENTIDAD FINANCIERA que concedió el préstamo que aparece en la NOTA SIMPLE siempre y cuando la hipoteca sea del año 2000 o posterior (si no la tiene reclámela o pida copia en la sucursal que le concedió el Préstamo pues ya la pagó en su día) Si no es posible enviar Escritura de Hipoteca en la que conste el valor a efecto de subasta.

Los metros que aceptamos son los que aparecen en la Nota Simple o Certificado Catastral o Escritura Pública.(no aceptamos ningún otro)

SERVICIOS ADICIONALES:

1. **PREPARACION DE FIRMAS ANTE NOTARIO** CON ASESORAMIENTO Y ASISTENCIA A LAS MISMAS (min 300€)
2. **GESTION INTEGRAL DE ESCRITURAS:** Recogida ante Notario, liquidación y presentación impuesto ITPAJD, presentación y recogida una vez inscrita la escritura del Registro de la Propiedad: MADRID 200 EUROS fuera de Madrid 250€
3. ESTUDIO DE **VIABILIDAD DE OPERACIONES** PARA INVERSORES EXTERNOS jurídica, económica y registralmente (consultar)
4. REALIZACION DE **CONSULTAS DE ASNEF EN EL DIA** O 24 HORAS MAXIMO (30 €) Y CANCELACION DE ASNEF (una vez pagada la deuda) 20€ por cancelación de incidencia (descuentos por volumen consultar)
5. **CONSULTA DE VALORACIONES** DE INMUEBLES DE LA COMUNIDAD DE MADRID desde 20 € MEDIANTE INFORME DETALLADO.
6. **PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO** desde 600.-€ toda España
7. PROCEDIMIENTOS **HIPOTECARIOS** según cuantía min 600.-€
8. **CANCELACIONES DE EMBARGOS** del REGISTRO desde 30.-€
9. ELABORACION DE **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO** desde 60 euros ,FIANZAS, ACTUALIZACIONES. GESTION DE PATRIMONIOS

DOCUMENTACIÓN requerida para el estudio de operaciones de CAPITAL PRIVADO es la siguiente y tiene carácter de OBLIGATORIO:

- A. **DNI, NIE** de los intervinientes por ambas caras y legibles
- B. Escritura de propiedad
- C. **Nota simple actualizada** (no se admitirán las superiores a un mes)
- D. **TASACION DEL INMUEBLE** (LA DEL BANCO en su día si la hipoteca tiene una antigüedad inferior a 8 años) u otra más reciente de TASADORA OFICIAL y no solicitada por PARTICULAR.
- E. En caso de que haya hipoteca el ultimo recibo pagado, y **si no está al día en su pago**, un **CERTIFICADO BANCARIO** a 20 días vista, donde haga constar el capital pendiente de vencer y el vencido y no pagado.
- F. En caso de embargos, **CERTIFICADO DE DEUDA** para su cancelación
- G. **FOTOS (Recomendable):** Alguna foto interior, pero sobre todos 2/3 fotos de la propiedad por fuera, que se aprecie la fachada y el entorno. Siempre se irá a visitar la finca a elección del Inversor.
- H. **DEVOLUCION:** Saber cómo piensa cancelar el préstamo privado el cliente. Por venta de propiedades, o refinanciación, para lo cual deberán de aportar **justificantes de ingresos** (Nóminas, vida laboral, declaraciones trimestrales IVA e IRPF en caso de autónomos, Asnef-Rai etc.)
- I. **UNICAMENTE DAREMOS NUMEROS CUANDO TENGAMOS TODA LA INFORMACION DOCUMENTAL Y ESTA SEA VIABLE (no adelantamos números aproximados)**

PARA EVITAR ENVIO INNECESARIO DE DOCUMENTACIÓN ENVIE en una primera FASE:

- 1. **NOTA SIMPLE DEL BIEN**
 - 2. **CANTIDAD SOLICITADA POR EL CLIENTE Y MOTIVO** (impago de cuotas, embargos, subasta, deudas varias con justificante)
 - 3. **HONORARIOS** (si es de 1 o 2 colaboradores)
 - 4. **VALOR DEL BIEN**
- **Con estos 4 DATOS en el mismo día recibirá contestación de si ENTRA O NO EN NUESTROS MÁRGENES. En caso AFIRMATIVO le indicaremos que envíe el resto de la documentación para, una vez vista la VIABILIDAD, recibir NUMEROS DE LA OPERACIÓN**

COLABORADOR _____ PROVINCIA _____
TELEFONO _____ FAX _____ MOVIL _____
MAIL _____ @ _____

INMUEBLE DE _____ PROVINCIA DE _____ TIPO INM _____
M2 _____ VALOR DE MERCADO _____ TASACION SI O NO _____
SOLICITUD CLIENTE _____.-€ HONORARIOS _____ 1 ó 2 colaboradores? _____

DOCUMENTOS QUE ADJUNTO:

- **NOTA SIMPLE DEL BIEN ACTUALIZADA**

PARA LA 1ª FASE IMPRIMIR ESTA PAGINA Nº 5 y RELLENAR los campos enviándolo a

SEGUNDA OPORTUNIDAD DEPARTAMENTO DE RIESGO AL FAX 91-521 64 88

La documentación pueden enviarla escaneada por e-mail a la dirección segundaoportunidad.cadiz@yahoo.es (**PREFERIBLE** en formato **PDF y resolución baja**) en caso de que no pueda ser así, por **Fax al nº 91-5216488**. Las fotos por e-mail a segundaoportunidad.cadiz@yahoo.es

Para cualquier otra duda o consulta acerca de esta **HOJA INFORMATIVA** enviar email a info@segundaoportunidad.com o visite nuestra página web www.segundaoportunidad.com

Quedamos a su disposición para la aclaración de cualquier duda o aclaración

En espera de poder colaborar en el futuro, aprovechamos la ocasión para saludarle/s muy atentamente.

GRUPO SEGUNDAOPORTUNIDAD

segundaoportunidad.cadiz@yahoo.es (envío de documentación)

info@segundaoportunidad.com (todo tipo de consultas)

www.segundaoportunidad.com

C/Sagasta 4 3º-Dcha

MADRID 28004

Teléfono: 91 521 64 88

Fax: 91 521 64 88

Móviles:

636 038 118

606 420 188