CANJEVAL

prodinamia

FINANCIACIÓN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CON CANJEVAL

¿QUIÉN ES PRODINAMIA?

CANJEVAL ofrece un servicio de financiación a las comunidades de propietarios a través de Prodinamia, empresa especializada en este tipo de préstamos. Prodinamia trabaja con distintas entidades financieras buscando la mejor solución para cada proyecto y para cada tipo de cliente. CANJEVAL ofrece la posibilidad de esta gestión por parte de Prodinamia **sin coste** para la comunidad. Prodinamia se encarga de todos y cada uno de los trámites hasta la firma del préstamo.

CUOTAS Y PLAZOS

CANJEVAL le ofrece en el cuadro anexo los distintos plazos y cuotas a elegir. A su vez, de manera orientativa, lo que le correspondería a cada vecino de esa cuota si fuese un reparto lineal. Se trata de un préstamo para la comunidad de propietarios Comunidad de Propietarios Illescas 80 de 344.788 € al plazo máximo de 144 meses para 24 vecinos.

		CUOTA MENSUAL	
PLAZO	ESTAÑO	COMUNIDAD	POR VECINO
24	4,85%	15.254 €	636 €
36	4,85%	10.414 €	434 €
48	4,85%	7.996 €	333 €
60	4,85%	6.548 €	273 €
72	4,85%	5.584 €	233 €
84	4,85%	4.897 €	204 €
96	4,85%	4.384 €	183 €
108	4,85%	3.986 €	166 €
120	4,85%	3.668 €	153 €
132	5,10%	3.452 €	144 €
144	5,10%	3.238 €	135 €

* Comisión de apertura del 1% ya incluida en la cuota.

Condiciones válidas para importación superior a 250.000 €. Importes inferiores, consultar.

VENTAJAS DE ESTE TIPO DE PRÉSTAMOS

1. El único titular del préstamo es la comunidad, sin garantías personales de los vecinos . Los bancos en oficina usan garantías solidarias, es decir, en caso de que la comunidad impague el préstamo al banco, a un solo vecino le podría reclamar el préstamo comunitario total.

2. No es necesario cambiar de banco ya que el préstamo se domicilia en la cuenta habitual de la comunidad. La financiación no lleva seguros u otros productos que encarecen la operación. Al ser solo una relación de préstamo la comunidad puede cambiar su cuenta corriente a otra entidad, por ejemplo ante aumento de comisiones bancarias, domiciliando el préstamo en su nueva cuenta.

3. Financiación hasta el 100% del presupuesto con IVA incluido. Los bancos en oficina suelen ofrecer alrededor del 90-95% de la importación teniendo que aportar con fondos propios la comunidad el 5-10% restante.

4. Velocidad de respuesta sobre la concesión en 3 días aproximadamente si se cumplen los siguientes parámetros: no aumento excesivo de la cuota, morosidad por debajo del 10%-15% del número de vecinos y cuentas saneadas.

5. Información simple de la comunidad para el trámite, sin pedir documentación de cada uno de los vecinos (ausencia de garantías personales).

6. El tipo de interés más bajo del mercado en préstamo de consumo debido al volumen tramitado por Prodinamia (mayor agente en España en este tipo de préstamos) y tener competencia entre bancos. Comisión de apertura incluida, es decir no hay desembolso inicial (únicamente la factura del Notario en préstamos superiores a 200.000 €). Además son cuotas fijas sin oscilaciones por el tipo de interés.

¿CÓMO FUNCIONA?

Trabajamos solamente con préstamos de consumo debido a las ventajas descritas en el punto anterior y además por la seguridad que aporta a la comunidad con respecto al constructor. El banco gestionará los pagos de la operación directamente a la empresa atendiendo a la evolución de la obra. Para ello, CANJEVAL ha sido analizado, ha firmado un contrato de responsabilidades con el banco y es evaluado constantemente por la entidad en cuanto a su solvencia. Cabe destacar que para CANJEVAL tener la posibilidad de financiación para las comunidades de vecinos es fundamental y el banco solo proporciona ese flujo de trabajo si este constructor mantiene un histórico de obras sin ninguna incidencia. Además en los préstamos considerados vinculados, la obra y el préstamo están ligados y en el caso de que la empresa no realice la obra completa el préstamo solo sería de la obra ejecutada (ver web de Banco de España www.bde.es).

El préstamo debe ser aprobado en junta con las mayorías necesarias y quedar reflejado en el acta. El presidente, como representante legal de la comunidad, será el único firmante del contrato. El administrador suele ser el secretario de la comunidad, si no existe deberá ser uno de los vecinos ya que el secretario firma las certificaciones y valida los acuerdos junto al presidente. **Adjuntamos un modelo para el acta a tal efecto.**

> *«Se aprueba el presupuesto número X de la empresa CANJEVAL por importe de X € y se acuerda facultar al presidente para elegir entidad bancaria y solicitar a nombre de la Comunidad un préstamo por el importe del presupuesto, menos las posibles aportaciones de la comunidad con sus fondos, más la comisión de apertura financiada; este préstamo será al tipo máximo de interés X%, comisión máxima de apertura X% y plazo máximo de X meses. Se autoriza al presidente a suscribir cuantos documentos sean necesarios para su contratación.»*

Como duda habitual, el titular del préstamo y único interviniente del mismo es la comunidad de propietarios. El banco girará un recibo único mensual en la cuenta de la comunidad y es el administrador el encargado de establecer las derramas correspondientes. Ante un posible vecino moroso, la comunidad sigue haciendo frente al préstamo con el dinero común, reclamando posteriormente al vecino, de la manera usual, toda su deuda personal generada con la comunidad. Es exactamente igual que cualquier otro servicio suscrito: limpieza, agua, luz, etc. Diferente es si la comunidad impaga el préstamo al banco y éste se ve obligado a efectuar acciones de cobro contra la comunidad, ya que el banco podrá hacerlo como indica la Ley de Propiedad Horizontal (Artículo 22) personalmente sobre aquellos que participan del mismo, pero solo en su coeficiente de participación al no existir garantes solidarios.

Ejemplo representativo de un préstamo al consumo: ***Precio de venta al contado: 10.000 €. Importe del préstamo: 10.100 €. Comisión de apertura: 1,00% financiada en las cuotas, TIN 5,95% y TAE 6,35%. Importe total abonado: 13.425,60 € en 120 cuotas mensuales de 111,88 €. Coste total del crédito: 13.425,60 €. Importe total adeudado y precio total a plazos: 13.425,60 €.*** *Financiación ofrecida y sujeta a aprobación por Entidad de crédito registrada/autorizada por Banco de España en modalidad de crédito al consumo, sin necesidad de apertura de cuenta ni otros productos de vinculación como seguros. Sistema de amortización francés.*
Cuota por vecino orientativa ya que se ha tenido en cuenta un coeficiente idéntico para cada una de las propiedades pudiendo oscilar si existiese un reparto de propiedades diferente.