

Índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP)

La persona consumidora y usuaria que desee concertar un préstamo hipotecario sobre una vivienda tiene derecho a que se le entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionen todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización.

Ley 3/2016, de 9 de junio para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (BOJA nº 114 de 16 de junio de 2016)

Índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP)

Las personas consumidoras y usuarias que deseen concertar un préstamo hipotecario en Andalucía tienen derecho a que se les entreguen todos los documentos que las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización, y que son los siguientes:

- Ficha de Información Precontractual (FIPRE) o folleto informativo, en su caso.
- Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).
- Ficha de Información Personalizada (FIPER) o documento con información previa al contrato, en su caso.
- Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).
- Documento de información adicional a la FIPER, si procede.
- Anexos sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés, si procede.
- Anexos sobre cláusulas suelo y techo, si procede.
- Oferta vinculante.
- Documento que recoja otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, si procede.

Fecha: _____ de _____ de 20____

Firma solicitante/s y/o avalista/s:

Firma entidad:

Fecha y firma a los efectos de la recepción de información.

Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC)

El presente documento, de carácter meramente informativo, no supone compromiso alguno de concesión de préstamo, que estará sujeto a los procedimientos internos de aprobación oportunos y se entregará conjuntamente con la Ficha de Información Precontractual en aquellos supuestos en que se formalice el préstamo Hipoteca Triodos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En ese caso, usted tiene derecho a que se le entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionan todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria con antelación a la formalización, en su caso, del préstamo hipotecario. Igualmente, una vez analizada convenientemente su solicitud de préstamo y, en su caso, finalizados los trámites internos oportunos, usted tiene derecho a recibir el documento de información personalizada complementaria (DIPREC) en formato papel y, además, en cualquier otro soporte duradero.

Triodos Bank N.V. pone a disposición del público toda esta información de forma gratuita a través de las oficinas abiertas en la Comunidad Autónoma Andaluza y en la página www.triodos.es, donde podrá encontrarse actualizada. Los precios de los servicios indicados podrán sufrir modificaciones conforme a las tarifas en vigor publicadas por la Entidad. Contacte con nosotros para más información en nuestras oficinas, por teléfono en el 91 640 46 84 / 902 360 940, donde le atenderemos el lunes de 10 a 17:30h., y de martes a viernes de 9 a 17:30h., o a través del correo electrónico info@triodos.es y nosotros le contactamos.

a) En garantía del pago del préstamo, el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros, conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 1911 del Código Civil.

b) Existen varios modelos de amortización. La Hipoteca Triodos sigue el modelo de amortización francés. Esto significa que el importe de las cuotas periódicas de amortización de capital e intereses podrá variar, al alza o a la baja, de acuerdo con las modificaciones que experimente el tipo de interés.

A tales efectos, será de aplicación la siguiente fórmula matemática que responde al sistema francés de amortización:

$$A = \frac{c * i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Siendo "A" la cuota mensual comprensiva de capital e intereses; "c" el capital desembolsado; i el tipo de interés del periodo o plazo en tanto por uno, y "n" el número de plazos.

Las cuotas del préstamo son comprensivas de capital e intereses, salvo que se pacte un periodo inicial de carencia, durante el cual no se amortizará el principal desembolsado del préstamo, sino que únicamente se liquidarán los intereses correspondientes sobre las cantidades desembolsadas del principal.

Siguiendo el modelo de amortización francés de la Hipoteca Triodos, si por ejemplo se concediese un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 150.000 euros, durante un plazo de 25 años (300 cuotas mensuales de amortización de capital e intereses), con un tipo de interés fijo del 2,24% durante los 10 primeros años y del 1,14%, a partir de la primera renovación anual (equivalente a la suma del euríbor publicado en BOE 04/12/2018, más un diferencial de 1,29 puntos porcentuales, equivalente a una calificación energética G) y sin comisión de apertura, y finalizado el plazo de amortización del préstamo se habrían satisfecho un total de 187.085,36 €, de los que 150.000 € corresponderían a capital y los restantes 37.085,36 € a intereses.

c) La hipoteca Triodos se oferta a interés fijo durante un período inicial de uno, diez o quince años y un tipo de interés variable durante el resto del período de amortización, siendo el interés de referencia el Euríbor (Euro Interbank Offered Rate) para depósitos a plazo de doce meses, calculado y difundido diariamente por el European Money Markets Institute (EMMI) por cuenta de la Federación Bancaria Europea, a las 11:00 de la mañana, hora de Bruselas, y publicado en cualquiera de los siguientes medios: la página electrónica del Banco de España, sección de "Estadísticas, Tipos de Interés (datos diarios)"; el diario "El País"; sección de "Economía", o el diario "Expansión", sección "Cuadros".

A este tipo de interés de referencia se le adicionará el Diferencial que resulte de aplicación, según la certificación energética de la construcción, para calcular el Tipo de interés deudor anual aplicable al préstamo.

El Diferencial podrá ser objeto de modificación en la misma fecha en la que se revisa el nuevo tipo de interés variable aplicable a cada período anual. Para ello, el prestatario deberá presentar a Triodos Bank, con una antelación mínima de un -1- mes antes de la fecha de revisión del tipo de interés variable, una Certificación Oficial de Eficiencia Energética con una mejor calificación que la que se tuvo en consideración para determinar el Diferencial Aplicable en la primera revisión.

Diferencial aplicable*

1,05 % con certificación energética A+ y vivienda construcción sostenible

1,11 % con certificación energética A o vivienda construcción sostenible

1,14 % con certificación energética B

1,17 % con certificación energética C

1,20 % con certificación energética D

1,23 % con certificación energética E

1,26 % con certificación energética F

1,29 % con certificación energética G

*A efectos de certificación de vivienda sostenible se admitirán certificados reconocidos como: Leeds, Breems, Verde, y Passive House, u otros autorizados por Triodos Bank NV, S.E.

Durante los últimos veinticinco años los valores máximo y mínimo del euríbor a 12 meses publicados diariamente han sido de 5,526% el día 2 de octubre de 2008, y de -0,191% el 3 de abril de 2018, respectivamente (datos actualizados a diciembre de 2018). Tomando como referencia el ejemplo anterior (150.000 € a 25 años, con un tipo de interés del Euribor a 12 meses más el diferencial de 1,24 %), las cuotas a satisfacer serían:

Valor del euribor durante el periodo	Porcentaje	Mes al que corresponde	Diferencial máximo	Euribor más diferencial	Cuota en euros
mínimo*	-0,191	03/04/2018	1,24	1,049	Mínima 599,67€
máximo	5,526	02/10/2008	1,24	6,766	Máxima 884,22€

*La Hipoteca Triodos no incorpora límites a la baja (suelos) o al alza (techos) del tipo de interés variable. Sin perjuicio de lo anterior, y conforme a la naturaleza del contrato de préstamo, si el tipo de interés resultado de sumar el tipo de referencia más el diferencial aplicable fuese negativo, el presente préstamo hipotecario no dará lugar al pago de intereses a favor de los prestatarios. Durante ese periodo el cliente/prestatario no abonará intereses.

d) El préstamo no se comercializa de forma vinculada a un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos).

e) La Hipoteca Triodos se oferta de forma vinculada a los siguientes productos o servicios, no pudiéndose acceder a la Hipoteca Triodos sin la previa contratación y el mantenimiento de los mismos.

La Hipoteca Triodos se concede a personas físicas residentes en España, clientes de Triodos Bank, titulares de una cuenta en Triodos Bank que deberá mantenerse abierta durante toda la vida del préstamo hipotecario, con un coste de mantenimiento de 3 euros al mes, debiendo los prestatarios mantener obligatoriamente domiciliados su nómina o pensión y tres recibos domésticos. Asimismo, el cliente/prestatario deberá contratar la tarjeta de crédito y tarjeta de débito de Triodos Bank. La cuota anual de la Tarjeta Crédito Triodos es de 34 euros y la cuota anual de la Tarjeta Débito Triodos es de 24 euros. Dichos servicios podrán contratarse de forma separada en las mismas condiciones económicas. Las tarifas podrán verse modificadas conforme al libro de tarifas en vigor.

El titular deberá contratar sobre la finca hipotecada un seguro de incendio y otros daños a los bienes durante toda la duración del préstamo, que cubra al menos el valor de seguro que figura en la tasación y en el que figure Triodos Bank NV, Sucursal en España como beneficiario en caso de siniestro. A modo orientativo y sin que suponga vinculación alguna para el banco, para una finca situada en planta intermedia, sin capital de contenido ni medidas de seguridad y valor de tasación asegurable de 150.000 €, la prima del seguro ascendería aproximadamente a 185,76 euros al año.

Asimismo, el titular deberá contratar un seguro de vida que cubra el fallecimiento y la invalidez absoluta por un capital asegurado que cubra como mínimo el importe del préstamo, y en el que figure Triodos Bank NV, Sucursal en España como beneficiario. A modo orientativo y sin que suponga vinculación alguna para el banco, para un titular de 30 años de edad, exceptuando profesiones de riesgo, y un préstamo hipotecario de 150.000,00 € a un plazo de 25 años, siendo el importe asegurado el 100 % del importe del préstamo, la prima del seguro ascendería aproximadamente a 142,30 euros al año.

Se comunica al prestatario el derecho que le asiste para que designe, de mutuo acuerdo con la parte prestamista, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del producto.

f) En el caso de mora en el pago de las cuotas y demás cantidades debidas del préstamo, su cálculo se hará como establezca la normativa estatal que resulte de aplicación.

Sin perjuicio del eventual ejercicio de acciones resolutorias, las cantidades vencidas y no satisfechas en sus respectivos vencimientos constituirán automáticamente al cliente en mora y devengarán día a día, sin necesidad de requerimiento alguno, desde la fecha de su vencimiento y hasta su total pago, un interés de demora igual al tipo de interés ordinario vigente en el momento de entrar la parte deudora en situación de mora, incrementado en dos puntos, sin que dicho tipo pueda superar en ningún momento los límites legales que sean de aplicación.

En virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la Hipoteca Triodos dichos intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los intereses de demora devengados conforme a lo descrito en el párrafo anterior, se liquidarán por con carácter mensual o trimestral en su caso conforme a la fórmula matemática siguiente:

$$\frac{B * r * t}{36500}$$

Siendo "B" capital e intereses del recibo vencido y no pagado; "r", tipo de interés de demora, y "t", días transcurridos desde el vencimiento impagado a la fecha de pago.

En la Hipoteca Triodos, el tipo de interés de demora sólo se aplicará sobre el principal de la deuda y estará sometido al límite menor de los dos

siguientes: i) triplo del interés legal del dinero vigente o ii) el tipo expresado en el segundo párrafo de este apartado.

g) La documentación que ha de presentar a Triodos Bank para llevar a cabo la evaluación de solvencia es:

- Declaración de bienes de todos los intervinientes (titulares y avalistas si los hubiera)
- Declaración de bienes de todos los intervinientes (titulares y avalistas si los hubiera)
- Solicitud de financiación de todos los intervinientes.
- Tasación actualizada del inmueble.
- Certificación energética (en caso de no disponer de la misma puede solicitarla a través de Triodos Bank).
- NIF, NIE o pasaporte.
- Contrato de arras.
- Escritura o nota simple de la vivienda a financiar.
 - Si es trabajador por cuenta ajena: última declaración de la renta, tres últimas nóminas, certificado de vida laboral y último contrato de trabajo.
- Si es trabajador por cuenta propia: declaración censal, última declaración del IVA, última declaración del IRPF, modelos del IVA trimestral
- presentados del año en curso y modelos 130 trimestrales del año en curso.
- Últimos tres recibos de otros préstamos u obligaciones de pago.

En el caso de autopromotores la información necesaria es:

- Nota simple del terreno.
- Proyecto básico y de ejecución visados.
- Informe actualizado de tasación.
- Licencia de obras con carta de pago.
- Certificación energética (en caso de no disponer de la misma puede solicitarla a través de Triodos Bank).
- Contrato de construcción / presupuesto de obra cerrado (contrato llave en mano).
- Referencias técnicas y económicas de la empresa constructora, incluyendo los certificados de estar al corriente de pago de las obligaciones con Agencia Tributaria y Seguridad Social.

La documentación deberá presentarse con antelación suficiente, con objeto de realizar una correcta evaluación de la solicitud. Triodos Bank podrá requerir cuanta documentación adicional estime oportuna para evaluar la solvencia, dependiendo de las circunstancias individuales de cada persona o de la propia garantía. Se informa además que para dicho análisis se podrá proceder a recabar información a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España) relativa a la identificación y riesgos de crédito y a solicitar información en su caso a ficheros comunes de solvencia patrimonial y crédito.

h) La persona que solicita la Hipoteca Triodos tiene derecho a aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por Triodos Bank, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar Triodos Bank ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

i) No existe obligación legal para el solicitante de constituir ningún seguro sobre la vivienda, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pacte contractualmente la formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

j) Una vez aprobada, en su caso, la solicitud de financiación, el solicitante de la Hipoteca Triodos tiene derecho a solicitar la entrega de una oferta vinculante, con indicación de sus condiciones y de su plazo de validez.

k) Es posible que existan desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda.

l) Triodos Bank está adherido al Código de Buenas Prácticas previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
No está adherido al Sistema Arbitral de Consumo.

m) El solicitante tiene derecho a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

n) El solicitante tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

ñ) Por último, debe tener en cuenta que:

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias (periodicidad).
- Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- Tendrá que pagar otros gastos, entre otros, el coste de la verificación registral de cargas de la finca y los gastos notariales correspondientes a la matriz de la escritura y las copias que solicite.
- Debe tener en cuenta que este contrato en el que se aplica un tipo de interés que es variable durante una parte de la vida del préstamo, aunque no está afectado por una cláusula suelo, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés (euribor + diferencial) por debajo de 0 €. En tales casos, el cliente/prestatario no abonará intereses, sino que amortizará únicamente el principal del préstamo.

Fecha _____ de _____ de 20 _____

Firma solicitante/s y/o avalista/s

DNI: _____

Nombre y Apellidos:

Por Triodos Bank NV S.E.