

CARTEL INFORMATIVO para la formalización de préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda en Andalucía

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).
- Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).
- Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).
- Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).
- Anexo a la FEIN sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés, si procede.
- Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).
- En el caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por la persona consumidora y usuaria en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- Copia del proyecto de contrato.
- Información clara y veraz de los gastos que corresponden a la empresa prestamista y los que corresponden a la persona consumidora y usuaria.
- Condiciones de las garantías del/de los seguro/s exigido/s.
- La advertencia a la persona consumidora y usuaria de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario elegido por ella para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.
- Documento que recoja otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, si procede.

Triodos Bank responderá a las consultas que le formule la persona consumidora y usuaria acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados.

Fecha: _____ de _____ de 20_____

Firma solicitante/s y/o avalista/s: _____

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 Construcción Vivienda Sostenible (en adelante, «Préstamo autopromotor») 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 (DIPERC) 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 900 82 29 82, 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.

Sin perjuicio de la información suministrada de acuerdo con la normativa estatal y andaluza, procedemos a indicarle lo siguiente:

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, sin que tenga la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda.

b) Existen varios modelos de amortización. El Préstamo autopromotor sigue el modelo de amortización francés. Esto significa que el importe de las cuotas periódicas estará conformado por una parte que se corresponde al reembolso del capital y por otra parte integrada por los intereses devengados. El importe de la cuota mensual a pagar por el prestatario se obtiene utilizando el tipo de interés que resulte de aplicación en cada periodo de amortización, el capital pendiente de devolución y el plazo que reste hasta el vencimiento final de la operación conforme a la fórmula abajo indicada. El importe de dicha cuota podrá variar, al alza o a la baja, de acuerdo con las modificaciones que experimente el tipo de interés o las amortizaciones anticipadas que se efectúen. Al tratarse de un sistema de amortización francés, la distribución en cada cuota de capital amortizado e intereses devengados variará todos los meses a pesar de que no varíe el importe de la cuota. En este sentido, al principio de la vida del préstamo, la parte de la cuota correspondiente a los intereses será mayor que la parte derivada del reembolso del capital del préstamo.

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 pendiente; i el tipo de interés del periodo o plazo mensual en tanto por uno (TIN/12), y “n” el número de plazos pendientes (computados en meses).

Las cuotas del préstamo son comprensivas de capital e intereses, salvo los primeros dieciocho (18) meses, periodo 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. El importe de la/s cuota/s que comprende/n sólo intereses durante el periodo de carencia de amortización de capital se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IA = C * i * t$$

IA = importe absoluto de los intereses devengados en cada liquidación al tipo de interés nominal contractual;

C = capital pendiente al inicio del periodo de liquidación;

i = interés nominal anual expresado en tanto por uno;

t = (30/360* número de meses enteros del periodo de liquidación) + (días del periodo de liquidación no pertenecientes a ningún mes entero / número de días del mes al que pertenecen dichos días * 30/360).

El Préstamo autopromotor se oferta a interés fijo durante un período inicial de dieciocho meses y un tipo de interés variable durante el resto del período de amortización conformado por tipo de interés de referencia al que se adiciona un diferencial. 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.

Con el fin de que pueda valorar las implicaciones derivadas de las fluctuaciones del tipo de interés de referencia (Euríbor a 12 meses publicado diariamente), le mostramos una tabla en la que se recogen los importes máximos y mínimos de las cuotas mensuales de amortización en los diferentes escenarios de tipo de interés de referencia, aplicables durante el periodo de tipo de interés variable, para un préstamo cuya cuantía total es de 150.000,00 euros, con una garantía hipotecaria sobre una finca situada en Andalucía, durante un plazo de 25 años (300 cuotas mensuales de amortización de capital y/o intereses) con un tipo de interés fijo del 5,50 % los primeros doce (12) meses (con carencia de amortización de capital) y transcurridos los mismos, con un tipo de interés variable conformado por euríbor a 12 meses publicado diariamente más un diferencial de 1,44 %. Al presente ejemplo representativo le serían de aplicación los siguientes costes (que no se incluyen en las cuotas de amortización): comisión de apertura 750,00 €; comisión Cuenta Corriente Triodos: 3,00 € mes con liquidación trimestral; tasación inicial: 400,00 €; tasaciones intermedias: 960 €; seguro de daños: 205,76 €; seguro de vida: 142,30 €; seguro todo riesgo construcción: 226,00 €

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 -0,515 % el 2 de febrero de 2021, respectivamente (datos actualizados a 2 de enero de 2025). Tomando como referencia el ejemplo anterior (150.000 € a 25 años, con un tipo de interés del Euríbor a 12 meses publicado diariamente más el diferencial de 1,44 %), las cuotas a satisfacer serían:

Valor del euríbor durante el periodo	Euríbor	Día al que corresponde	Diferencial	Euríbor más diferencial	Cuota en euros
mínimo*	-0,515	02/02/2021	1,44	0,925	Mínima 580,98 €
de emisión de la DIPREC	2,448	02/01/2025	1,44	3,888	801,87 €
máximo	5,526	02/10/2008	1,44	6,966	Máxima 1.073,42 €

Tomando como referencia los ejemplos anteriores (150.000 € a 25 años, con un tipo de interés del Euríbor a 12 meses publicado diariamente más el diferencial pero para un diferencial de 1,38 %), las cuotas a satisfacer serían:

Valor del euríbor durante el periodo	Euríbor	Día al que corresponde	Diferencial	Euríbor más diferencial	Cuota en euros
mínimo*	-0,515	02/02/2021	1,38	0,865	Mínima 576,95€
de emisión de la DIPREC	2,448	02/01/2025	1,38	3,828	796,99 €
máximo	5,526	02/10/2008	1,38	6,906	Máxima 1.067,76 €

* El Préstamo autopromotor 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 período el cliente/prestatario no abonará intereses.

- c) 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).
- d) La financiación se oferta de forma vinculada a los productos y/o servicios que se indican en la FIPRE (Cuenta Corriente Triodos: 3,00 € al mes con liquidación trimestral, un seguro de vida: aprox. 142,30 €; un seguro

todo riesgo construcción sobre las obras de construcción de la vivienda: aprox. 226,00 € y un seguro de daños una vez concluida la construcción de la vivienda: aprox. 205,76 €), no pudiéndose acceder al Préstamo autopromotor sin la previa contratación y el mantenimiento de los mismos. Para más información sobre los costes orientativos y condiciones de los seguros que aquí le informamos, puede acudir a la FIPRE que se le ha hecho entrega.

e) En el caso de mora en el pago de las cuotas y demás cantidades debidas del préstamo, el cálculo del interés de demora 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 el deudor en situación de mora, incrementado en tres puntos.

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. El tipo de interés de demora sólo se aplicará sobre el principal de la deuda. 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 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.

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

Documentación personal:

- Solicitud de financiación de todos los intervinientes.
- Declaración de bienes de todos los intervinientes (titulares y avalistas si los hubiera)
- NIF, NIE o pasaporte de todos los intervinientes.
- Si es trabajador por cuenta ajena: última declaración del IRPF, tres últimas nóminas, certificado de vida laboral actualizado y último contrato de trabajo.
- Si es trabajador por cuenta propia: declaración censal, última declaración del IVA, última declaración del IRPF, certificado de vida laboral actualizado, 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.

Documentación del inmueble sobre el que se desea construir:

- Escritura y/o Nota simple del inmueble a financiar.
- Contrato de arras (en su caso).
- Proyecto básico y proyecto de ejecución visados.
- Informe actualizado de tasación.
- Licencia de obras con carta de pago.
- Certificación energética (se deberá incluir en el proyecto de ejecución).
- 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 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.

g) La persona que solicita el Préstamo autopromotor 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.

h) 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 (contenente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad, así como un seguro todo riesgo de construcción.

i) Una vez aprobada, en su caso, la solicitud de financiación, Triodos Bank tiene la obligación de entregar al solicitante del Préstamo autopromotor, con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato de préstamo, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante, en los términos establecidos en el artículo 14.1.a) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

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

k) 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. Sin embargo, no está adherido al Sistema Arbitral de Consumo.

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

m) El solicitante tiene derecho a examinar el proyecto de escritura de préstamo en el despacho del notario al que haya deseado que se le remita dicho proyecto al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización ante dicho notario.

n) 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 las copias que solicite de la escritura del préstamo hipotecario, así como los gastos de la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.
- 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 prestatario no abonará intereses, sino que amortizará únicamente el capital del préstamo.

_____, a ____ de _____ de 20 ____

Firma solicitante/s y/o avalista/s

DNI: _____

Nombre y Apellidos: _____
