

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA (DIPREC)

(Adaptado a la 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).

El presente documento incluye información adicional al consumidor ya sea como prestatario, hipotecante no deudor o avalista solidario para un préstamo hipotecario sobre vivienda.

La presente información precontractual permite a los consumidores ya sea en su condición de prestatario, hipotecante no deudor o avalista, valorar la posible suscripción del contrato de préstamo.

Asimismo, desde este momento FINANCIERA CARRION, S.A. E.F.C, se pone a disposición del consumidor y usuario para aclarar cualquier duda sobre el contenido de los términos expuestos a continuación, o de las consecuencias que la celebración del posible contrato posterior pudiera tener para este.

La presente información se encuentra accesible para cualquier persona consumidora y usuaria sin necesidad de que sea solicitada. La puede encontrar en su página web (www.financa.es) así como en cualquiera de las oficinas o delegaciones de la entidad.

1.- RESPONSABILIDAD DE LOS DEUDORES, HIPOTECANTES NO DEUDORES Y/O AVALISTA.-

Se advierte a los solicitantes que *“Si la garantía hipotecaria no alcanza a cubrir el importe de la totalidad del débito, los deudores y, en su caso los avalistas solidarios responderán del pago de la deuda que quedara pendiente con todos sus bienes presentes y futuros conforme el artículo 105 de la Ley Hipotecaria y el art. 1.911 del Código Civil.”.* **RESPONSABILIDAD DEL HIPOTECANTE NO**

DEUDOR.- El consumidor que ponga su finca en garantía pero que no actúe como prestatario ni (o) como avalista solidario, tendrá la condición de hipotecante no deudor, y su responsabilidad y riesgo, en caso de ejecución de la hipoteca por impago de la deuda, quedará limitada a la subasta y posible pérdida de la finca hipotecada puesta en garantía del pago del préstamo

2.- MODELOS DE AMORTIZACIÓN, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DEL OFERTADO.

Los sistemas o métodos de amortización son diversos. Se distinguen cuatro sistemas o métodos de amortización.

a.- El método de amortización francés o de cuotas constantes (ES ESTE EL MÉTODO DE AMORTIZACIÓN OBJETO DE LA PRESENTE OFERTA).

Es el más utilizado en España, implica que la cuantía de las cuotas (suma de la parte de capital amortizado más los intereses correspondientes del periodo), es siempre la misma

durante toda la vida del préstamo; si bien, en cada periodo se va pagando una menor proporción de intereses, dado que el capital pendiente de amortizar se va reduciendo con cada cuota pagada (es decir, al principio se pagan más intereses que en los años siguientes). En el presente caso es a interés FIJO.

b.- El método de amortización americano o de vencimiento. Se basa en el pago exclusivo de intereses a través de las cuotas de cada periodo, mientras que el capital es amortizado de una sola vez junto con la última cuota, es decir, al vencimiento de la operación.

c.- El método de amortización constante de capital o italiano. Consiste en fijar una cuantía constante del principal del préstamo, que será abonada en cada cuota, como con cada cuota se reduce el capital pendiente de amortizar, el interés abonado en cada cuota, decrece a medida que transcurre el tiempo.

d.- El método de amortización de cuotas decrecientes.- Supone un crecimiento en progresión geométrica del importe de las sucesivas cuotas. También en este caso, tanto la parte de intereses como la parte de principal que se paga en cada cuota, son variables.

3.- TIPO DE INTERES.

El **tipo de interés ofertado será fijo** durante toda la vigencia del préstamo.

4.- VINCULACION CON OTROS PRODUCTOS O SERVICIOS Y GASTOS PREPARATORIOS

Para este préstamo **no se le exigen al cliente otros productos o servicios** que hayan de ser contratados conjuntamente con el préstamo, por lo que no existe vinculación alguna entre el préstamo y otros posibles productos o servicios que pudieren ser ofrecidos por la entidad, excepto el seguro de incendios por regulación expresa del mercado hipotecario.

5.- TIPO DE INTERÉS DE DEMORA APLICABLE Y SU FORMA DE CALCULO.-

Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria vencidas y no satisfechas devengarán, desde el día siguiente a su vencimiento, **un interés moratorio o indemnizatorio equivalente a sumar dos puntos al interés nominal/remuneratorio anual pactado**, calculado, liquidable siguiendo la misma fórmula que los intereses ordinarios. **No obstante, en los préstamo para la adquisición de vivienda habitual garantizados con hipoteca constituidas sobre la misma vivienda, el tipo de interés de demora no podrá ser superior 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.**

6.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EVALUACION DE SOLVENCIA Y PLAZO PARA SU PRESENTACIÓN.

Los prestatarios, hipotecantes no deudores y avalistas deberán presentar la relación de documentos relativos a su solvencia, tales como nóminas, IRPF del último ejercicio presentado ante la AEAT, rendimientos económicos y profesionales en caso de ejercer actividad empresarial y profesional, así como declaraciones de IVA e IS, otros ingresos y nota/s simple/s actualizadas de la/s finca/s que se pretender garantizar con la hipoteca. El plazo para su presentación será antes de 15 días naturales, y en todo caso, antes de la firma de la Escritura de constitución de Hipoteca. Dicha documentación será evaluada por el Departamento de Crédito Responsable de la entidad, que emitirá un informe favorable o, en su caso, desfavorable quedando a disposición del consumidor que así lo solicite.

El consumidor y usuario tendrá derecho a conocer el motivo de la denegación del préstamo así como una revisión de su expediente, en su caso.

7.- TASACIÓN.-

El consumidor o usuario tiene el derecho de aportar una tasación del/os bien/es hipotecado/s, que será aceptado por la entidad financiera, siempre que sea certificada por un tasador o empresa tasadora homologada de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada, es decir, no haya transcurrido seis meses desde la fecha del informe de valoración y la fecha de la firma de la escritura de hipoteca, no pudiendo cargar la entidad financiera ningún gasto adicional por las comprobaciones que se realicen sobre dicha tasación.

8.- SEGURO DE DAÑOS Y/O INCENDIOS.-

No existe obligación legal para los prestatarios y/o avalistas la contratación de seguro alguno, sin perjuicio de lo anterior y en relación a esta última cuestión, la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, dispone en su artículo 8 que “los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen”. El Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, dispone en su artículo 10.1: “1. Los bienes sobre los que se constituya la garantía hipotecaria deberán contar con un seguro contra daños adecuado a la naturaleza de los mismos. Los riesgos cubiertos deberán ser, al menos, los incluidos en los ramos de seguro 8 y 9 del art. 6.1 del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, con excepción del robo.”

9.- DERECHO A SOLICITAR OFERTA VINCULANTE.-

Los consumidores y usuarios tienen derecho a solicitar oferta vinculante así como ficha de Información Personalizada (FIPER), que tendrá un plazo de validez de 14 días naturales desde su firma.

10.- DESGRAVACIONES FISCALES Y AYUDAS PÚBLICAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.-

El presente préstamo no es para la adquisición de vivienda por lo que no es de aplicación dichas desgravaciones y/o ayudas.

11.- CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.-

La entidad no está adherida a un código de buenas prácticas y/o Sistema Arbitral de Consumo.

12.- LIBRE ELECCIÓN DE NOTARIO.

El consumidor o usuario tiene derecho a la libre elección de Notario, de conformidad con la normativa estatal sobre régimen y organización del notariado.

13.- DERECHO A EXAMINAR EL PROYECTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

El consumidor o usuario tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del Notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo Notario.

14.- OTRAS ADVERTENCIAS.

- Sus ingresos pueden variar a lo largo de la vida del préstamo. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias en el periodo y plazos pactados.
- Puede Ud. perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- Tendrá que pagar otros tributos y gastos, tales como actos jurídicos documentados calculados sobre el importe de la responsabilidad hipotecaria, gastos notariales, registrales y gastos de gestión.

15.- EJEMPLO REPRESENTATIVO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

A los fines de que el consumidor o usuario pueda tener una referencia del tipo de préstamo que puede contratar con esta entidad, tomaremos un préstamo por importe de 150.000 € a veinticinco años:

Identidad de la empresa: La entidad FINANCIERA CARRIÓN, S.A., E.F.C., con domicilio fiscal y social en Madrid en Paseo del Pintor Rosales nº 4, web: www.financa.es, correo electrónico: financa@financa.es, es una entidad financiera supervisada por el Banco de España, su objeto social

es la formalización de préstamo personales e hipotecarios para financiar obras o servicios o para actividades empresariales y/o profesionales.

Garantía del Préstamo: La garantía del préstamo ofertado recae sobre vivienda, si bien no es un préstamo para adquisición de esta, sino para financiar obras o servicios o para inversión en actividades económicas y/o profesionales.

Tipo de Interés fijo: El tipo de interés es fijo durante toda la duración del préstamo. Para nuestro supuesto aplicaríamos un tipo de interés del 11,73%, equivalente a una TAE del 14,08%, una vez incluidas las comisiones y gastos de la operación de préstamo. En el ejemplo también suponemos que se trata de una sola finca objeto de garantía, situada en capital de provincia con una tasación de 450.000 €.

Importe de la cuota y duración del préstamo.- La cuota resultante de nuestro ejemplo ascendería a 1.549,99 € mensuales, creándose para la amortización del préstamo 300 cuotas por el mismo importe, por lo que el importe total que deberá abonar el consumidor o usuario sería de 464.997 €.

Vinculación con otros productos o servicios.- La presente operación de préstamo no está vinculada a otros productos o servicios. Si bien en relación al seguro de incendios y tasación de la finca hipotecada, la entidad está obligada a admitir el seguro y la tasación que el consumidor le aporte en los términos anteriormente reseñados en este mismo documento.

Desglose de las comisiones y gastos.-

Comisión de apertura (6%):	9.000 €
Gestoría:.....	484 €
Peritaje o tasación:.....	479,16 €
Seguros de Incendios:.....	100 €
Notaría:.....	900,00 €
Registro:.....	300,00 €
Hacienda (Impuesto AJD).....	3.907,13 €

*los gastos de Notaria, Registro y Seguro de Incendios, son aproximados, tomándose como provisión los importes arriba establecidos siguiendo cálculos lógicos para este tipo de operación.

Advertencia: En caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda.

Vigencia de las condiciones señaladas: Las condiciones señaladas estarán en vigor mientras se mantengan publicadas por la entidad financiera, quedando a disposición del cliente para cualquiera aclaración o duda que pudiese suscitarle sobre este documento de información.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal, les informamos que los datos que figuran en esta comunicación están incluidos en un fichero automatizado propiedad de FINANCIERA CARRIÓN S.A. Para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, podrán dirigirse en cualquier momento a dicha entidad, en el domicilio situado en Paseo Pintor Rosales, 4 - 28008 Madrid.

En prueba de conformidad firma el presente documento por duplicado ejemplar, manifestando la parte prestataria que ha comprendido y le ha sido explicada cada una de las condiciones aquí establecidas, así como que ha recibido un original de este documento. Le ha atendido y le ha dado las explicaciones Inmaculada Aguilar .

Fdo: D/D^a CLIENTE

FINANCIERA CARRIÓN S.A. E.F.C.

En _____, a __de _____ de ____

Por cada uno de los prestatarios debe poner de su PUÑO y letra lo siguiente:

Nombre y apellidos

DNI

Y la siguiente leyenda: "He comprendido y se me han dado las explicaciones adecuadas por parte de (nombre de la empleada/o de FINANCA).

Firma del prestatario