HISPALIS NERVIÓN

SERVICIOS FINANCIEROS

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla

Nº Colegiado: 892

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES E IGUALDAD
aecosan
agencia española de consumo, seguridad alimentaria y nutrición

Nº 137/2016

LEY 3/2106 PROTECCION PERSONAS CONSUMIDORAS CONTRATACION CREDITOS HIPOTECARIOS

- LA CCAA ANDALUCIA TIENE COMPETENCIAS EXCLUSIVAS SOBRE LA DEFENSA DE LOS DCHOS DE LOS CONSUMIDORES.

- OBJETO DE LA LEY: PROTECCION CONSUMIDORES, REGULAR LA TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION A FACILITAR EN LA SUSCRIPCION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS.

- ESTA NORMA VIENE HACER UN COMPENDIO DE TODAS LAS NORMAS Y LEYES GENERALES QUE AFECTAN AL CREDITO HIPOTECARIO. SIN PERJUICIO DE LO QUE INDIQUEN ESTAS NORMAS Y POSTERIORES QUE SE LEGISLEN.

- CON ALGUNAS NOVEDADES Y APORTACIONES DADO QUE AL PRESTAMO HIPOTECARIO SE LE HAN IDO AÑADIENDO PAULATINAMENTE PRODUCTOS COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS QUE LOS HACEN AUN MAS COMPLEJOS E INCIDEN EN EL COSTE EFECTIVO DE LOS MISMOS (VINCULACIONES).

- NECESIDAD DE ESTA REGULACION DADA LA FALTA DE TRANSPARENCIA QUE HABIDO EN ESTOS AÑOS SOBRE EL VERDADERO ALCANCE DE LOS PRODUCTOS SUSCRITOS, AGRAVADO AUN MAS POR LA CRISIS ECONOMICA.

- LA PROTECCION DE ESTA LEY SOLO SE ASEGURA CON MEDIDAS ADMINISTRATIVAS, NO SUPONEN NINGUNA OBLIGACION CIVIL O MERCANTIL, SE CIRCUNSCRIBE AL AMBITO DE LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES (INSPECCIONES Y SANCIONES CONSUMO).

NORMAS PRINCIPALES QUE REGULAN LA CONTRATACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS

- **ORDEN EHA/2899/2011 DE 28 DE OCTUBRE**, DE TRANSPARENCIA Y PROTECCION DEL CLIENTE DEL CLIENTE DE SERVICIOS BANCARIOS. AFECTA A ENTIDADES FINANCIERAS SUJETAS A LA DISCIPLINA DEL BANCO DE ESPAÑA

- **LEY 2/1994 DE 30 DE MARZO**, SOBRE SUBROGACION Y MODIFICACION DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

- **LEY 2/2009 DE 31 MARZO** DE CONTRATACION DE LOS CONSUMIDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE SERVICIOS DE INTERMEDIACION. AFECTA A EMPRESAS QUE CONCEDEN PRESTAMOS HIPOTECARIOS QUE NO SON ENTIDADES FINANCIERAS Y A LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS INDEPENDIENTES.

- **LEGISLACION EUROPEA DIRECTIVA 2014/17/UE** SOBRE CONTRATOS DE CREDITO POR CONSUMIDORES PARA BIENES DE USO RESIDENCIAL.

- **ANTEPROYECTO DE LEY XX/2016** REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CREDITO HIPOTECARIO. AJUSTADA A LA LEGISLACION EUROPEA.

DEFINICIONES Y PERSONAS AFECTADAS EN LEY 3/2016

- PERSONA CONSUMIDORA:PERSONA FISICA O JURIDICA QUE CONTRATE UN PRESTAMO HIPOTECARIO SOBRE UNA VIVIENDA SIEMPRE QUE INTERVENGAN ALMARGEN DE UNA ACTIVIDAD PROFESIONAL O EMPRESARIAL.

- PERSONA GARANTE: TAMBIEN SE INCLUYEN AVALISTAS E HIPOTECANTES NO DEUDORES. MISMOS DERECHOS DE INFORMACION QUE TITULAR CONSUMIDOR.

- PRESTAMISTA: TANTO ENTIDADES DE CREDITO, COMO PERSONA FISICAS Y JURIDICAS QUE REALICEN DE MANERA PROFESIONAL LA CONCESION DE CREDITOS SOBRE VIVIENDA.

- INTERMEDIARIO FINANCIERO: MISMAS OBLIGACIONES QUE EL PRESTATARIO. VER DEFINICION EN LAS DISTINTAS REGULACIONES

¿Qué es un Intermediario Financiero?

LEY 3/2016: PERSONA FISICA O JURIDICA QUE REALICE DE FORMA PROFESIONAL UNA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACION PARA LA CELEBRACION DE CONTRATO DE CREDITO HIPOTECARIO CON UNA PERSONA CONSUMIDORA, MEDIANTE LA PRESENTACION, PROPUESTA O REALIZACION DE TRABAJOS PREPARATORIOS PARA LA CELEBRACION DE LOS MENCIONADOS CONTRATOS. NOS REMITE A LO INDICADO A LEY 2/2009.

LEY 2/2009: MISMA DEFINICION GENERICA AUNQUE EN EL TITULO III SE INDICA OTRAS CARACTERISTICAS Y OBLIGACIONES DEL INTERMEDIARIO EN LO REFERENTE A: PUBLICIDAD DE SUS SERVICIOS, TARIFAS, ALCANCE DE SUS FUNCIONES, DECLARAR SI TRABAJO EN EXCLUSIVA PARA UNA O VARIAS ENTIDADES (NO PODRA COBRAR DEL CLIENTE) O INTERMEDIARIO INDEPENDIENTE OBLIGADO A PRESENTAR 3 OFERTAS VINCULANTES QUE SE AJUSTEN A LAS CARACTERISTICAS ECONOMICAS DEL CLIENTE Y ASESORARA SOBRE CONDICIONES JURIDICAS Y ECONOMICAS DEL CONTRATO, CONTRATO DE INTERMEDIACION POR ESCRITO TIPO CON DERECHO DE DESESTIMIENTO.

ANTEPROYECTO DE LEY XX/2016:

ART.14 DEFINICION DE INTERMEDIARIO DE CREDITO INMOBILIARIO:
PERSONA FISICA O JURIDICA DESARROLLA UNA ACTIVIDAD COMERCIAL O PROFESIONAL, A CAMBIO DE UNA REMUNERACION, CONSISTENTE EN PONER EN CONTACTO, A UNA PERSONA FISICA CON UN PRESTAMISTA Y REALIZAR ALGUNA DE ESTAS GESTIONES: TRAMITES PREVIOS O CUALQUIER GESTION PRECONTRATUAL, PRESENTAR U OFRECER A LOS PRESTATARIOS DICHOS CONTRATOS DE PRESTAMO.

ART.9 SE ENTENDERA POR ASESORAMIENTO TODA RECOMENDACIÓN PERSONALIZADA QUE EL INTERMEDIARIO DE CREDITO INMOBILIARIO HAGA A UN PRESTATARIO RESPECTO A UNO O MAS PRESTAMOS DISPONIBLES EN EL MERCADO.
LOS SERVICIOSDE ASESORAMIENTOEN PRESTAMOS INMOBILIARIOS SOLO PODRAN SER PRESTADOS POR PRESTAMISTAS O INTERMEDIARIOS FINANCIEROS O SUS REPRESENTANTES.

LA PRESTACION DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO REQUERIRA LA PREVIA DETERMINACION CONTRACTUAL DEL CONTENIDO, ALCANCE Y CONDICIONES (INCLUYENDO LA CUANTIA AUNQUE EL SERVICIO SEA GRATUITO) Y LA CUANTIA QUE VAYA A RECIBIR DEL PRESTAMISTA.

LA PRESTACION DE SERVICIOS DE ASESORAMIENTO REQUERIRA EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL INTERMEDIARIO DE LOS REQUISITOS QUE ESTABLEZCA EL MINISTERIO DE ECONOMIA CON RESPECTO A CONOCIMIENTOS Y COMPETENCIAS Y DEBIDAMENTE REGISTRADOS (SI EL AMBITO ES NACIONAL EN REGISTRO DEL BANCO DE ESPAÑA Y SI ES AUTONOMICO EN LO QUE REGULE CADA COMUNIDAD).

OBLIGACIONES DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO (LEY 3/2016)

ART 5. CRITERIOS DE ACTUACION: EN EL PROCESO DE ASESORAMIENTOACTUACION DE BUENA FE, CON OBJETIVIDAD, IMPARCIALIDAD, HONESTA Y PROFESIONALMENTE, FACILITANDO INFORMACION CORRECTA, COMPLETA Y OBJETIVA ADAPTADA A LAS CIRCUNSTANCIAS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS.

ART. 6 Y SIGUIENTES TANTO EL PRESTAMISTA COMO EL INTERMEDIARIO FINANCIERO SON RESPONSABLES DE LA RECEPCION POR PARTE DEL CONSUMIDOR DE LA: FICHA INFORMACION PRECONTRATUAL (FIPRE Y DIPREC), DE LA INFORMACION PERSONALIZADA (FIPER Y DIPERC), OFERTA VINCULANTE, IDEP.

IGUALMENTE SOMOS CORRESPONSABLES JUNTO A LA ENTIDAD FINANCIERA DE DAR LAS EXPLICACIONES ADECUADAS (ATENDIENDO A SUS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS CONSUMIDORES/GARANTES) SOBRE LAS CARACTERISTICAS DEL CREDITO Y SOBRE LOS SERVICIOS ACCESORIOS QUE DE ESTE SE DERIVEN PARA QUE EL CONSUMIDOR PUEDA COMPARAR Y VALORAR OTRAS OFERTAS Y PUEDA ADOPTAR UNA DECISION INFORMADA SOBRE LA OPERACIÓN A CONCERTAR.

IGUALMENTE SE HACE CORRESPONSABLE AL INTERMEDIARIO JUNTO AL PRESTAMISTA DE LAS EXPLICACIONES SOBRE LAS OBLIGACIONES QUE SE GENERAN POR LA FIRMA DEL CONTRATO Y LAS CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO.

REQUERIMIENTOS PARA SER INTERMEDIARIO FINANCIERO EN LA ACTUALIDAD

SE REGULAN EN LA LEY 2/2009 Y REAL DECRETO 106/2011

INSCRIPCION EN EL REGISTRO ESTATAL(AUTONOMICO) DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS (AECOSAN)

SOLICITUD DE INSCRIPCION INCLUYE: IDENTIFICACION TITULARIDAD LEGAL,

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA ACTIVIDAD,RELACION DE SERVICIOS QUE CONFIGURAN

LA OFERTA COMERCIAL, COPIA COMPULSADA DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL O AVAL BANCARIO(IMPORTE 460.000 LIMITE POR SINIESTRO Y 750.000 ANUALIDAD),

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRECIO TARIFAS Y GASTOS REPERCUTIBLES.

REQUERIMIENTOS DEL INTERMEDIARIO INDEPENDIENTE (NO EXCLUSIVO DE NINGUNA ENTIDAD) PARA EFECTUAR SU ACTIVIDAD : FIRMA EN DOCUMENTO ESCRITO CON EL CONSUMIDOR DE UN CONTRATO DE SERVICIOS QUE INCLUYE: AUTORIZACIONES CESION DATOS LOPD, ACCESO REGISTROS IMPAGADOS, CIR, HONORARIOS Y INCLUYE UN DCHO DESESTIMIENTO DE 14 DIAS DESDE FIRMA DEL CONTRATO AUNQUE SE TRABAJE A ÉXITO.

SE INCLUYE TAMBIÉN LA OBLIGACION DEL INTERMEDIARIO DE SELECCIONAR ENTRE LOS PRODUCTOS QUE SE OFRECEN EN EL MERCADO LOS QUE MEJOR SE ADAPTEN A LAS CARACTERISTICAS DEL CONSUMIDOR PRESENTANDOLES **AL MENOS 3 OFERTAS** VINCULANTES Y OBLIGADOS A PRESTAR AL CONSUMIDOR LA INFORMACION QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA NORMATIVA ESPECIFICA.

EL INTERMEDIARIO TIENE QUE CUSTODIAR TODOS LOS DOCUMENTOS INDICADOS IDEP AUNQUE NO SE FIRME OPERACIÓN DURANTE 4 AÑOS Y DURANTES TODO LA VIDA DE LA OPERACIÓN EN CASO DE FIRMA.

SANCIONES POR REALIZACION DE FUNCIONES PROPIAS DEL INTERMEDIARIO SIN ESTAR INSCRITO EN EL REGISTRO SE CATALOGA COMO **INFRACCION MUY GRAVE** POR CONSUMO, ACORDE A LA **LEY 3/2016**.

CON MULTAS DE ENTRE **60.001** Y **1.000.000** DE EUROS

REQUERIMIENTOS PARA SER INTERMEDIARIO DE CREDITO HIPOTECARIO EN ANTEPROYECTO DE LEY XX/2016

PARA LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO SE VERIFICARA:

- APORTACION DE LA GARANTIA O AVAL.
- NIVEL DE COMPETENCIA Y FORMACION.
- PROCEDIMIENTOS ESCRITOS, CAPACIDAD TECNICA PARA CUMPLIR REQUISITOS DE INFORMACION.
- MEDIOS INTERNOS ADECUADOS PARA LA GESTION DE RECLAMACIONES.

- CAREZCAN DE ANTECEDENTES PENALES, NO HAYAN SIDO DECLARADOS EN CONCURSO.

- TENGAN DESIGNADO UN REPRESENTANTE ANTE EL SERVICIO EJECUTIVO DE LA COMISION DE PREVENCION DE BLANQUEO DE CAPITALES.

- DISPONGAN DE UN PLAN DE FORMACION EN LOS CONOCIMIENTOS Y COMPETENCIAS A QUE SE REFIERE LA LEY.

- CUMPLAN LOS REQUERIMIENTOS QUE POR ORDEN DEL MINISTERIO DE ECONOMIA SE PUEDAN ESTABLECER.

NOVEDADES DE LEY 3/2016

AUMENTO INFORMACION AL CONSUMIDOR: PRECONTRACTUAL Y PERSONALIZADA: IDEP, FIPRE, DIPREC, FIPER, DIPERC, OFERTA VINCULANTE, OTROS ANEXOS SI PROCEDEN SOBRE: INSTRUMENTO DE COBERTURAS DE RIESGO TIPO INTERES, CLAUSULAS SUELO TECHO, CUALQUIER OTRO PACTO QUE NO FIGURE EN LOS DOCUMENTOS.

NO SE DAN PLAZO PARA SU ENTREGA (TAMPOCO EN LEGISLACION NACIONAL) SOLAMENTE SE INDICA QUE SE ENTREGARA EL FIPER “CON LA DEBIDA ANTELACION Y ANTES DE QUE EL CLIENTE SE VINCULE POR EL CONTRATO” AL OBJETO DE PODER COMPARAR CON OTRAS OFERTAS DEL MERCADO.

GASTOS PREPARATORIOS: EL CONSUMIDOR PUEDE ELEGIR LA EMPRESA TASADORA SIEMPRE Y CUANDO ESTE AUTORIZADA POR EL **BANCO DE ESPAÑA** Y TAMBIEN LA GESTORIA Y EL NOTARIO (TODO ESTO DEBE FIGURAR EN EL FIPRE).

PRODUCTOS O SERVICIOS ACCESORIOS:

SEGUROS, TARJETAS, PLANES DE PENSIONES, DOMICILIACION DE NOMINAS Y RECIBOS, CUALQUIER OTRO PRODUCTO NO RELACIONADO CON EL PRESTAMO HIPOTECARIO.

EN FIPRE SE HA DE INDICAR SU CARACTER OPCIONAL Y NO PRECEPTIVO, LAS CONDICIONES EN CASO DE NO CONTRATACION, EL COSTE EFECTIVO DE LOS MISMOS EN EL EJEMPLO TIPO, LA POSIBILIDAD EN EL CASO DE SEGUROS DE QUE LA CONTRATE EL CONSUMIDOR CON UN NIVEL DE COBERTURA SIMILAR AL INDICADO POR EL PRESTAMISTA.

¿Qué es la FIPRE?

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.

Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO.

- Identidad / Nombre comercial.
- Domicilio social
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Dirección de página electrónica.
- Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página electrónica.]
- Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto.]
- Datos de contacto del servicio de atención al cliente.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- Finalidad.
- Tipo de préstamo.
- *(Si ha lugar)* Préstamo en divisa
- Plazo de amortización.
- Periodicidad de los pagos.

3. TIPO DE INTERÉS

- Clase y nivel de tipo de interés aplicable
  - Fijo.
  - Variable (expresado en tipo de interés de referencia + diferencial).
  - Variable limtado (expresando el tipo de interés mínimo y máximo y el tipo de interés de referencia + diferencial)
- En caso de que durante el plazo de amortización se modifique la clase de tipo de interés se deberá reflejar el plazo en que se aplicará cada tipo.

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

- Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.
- Gastos preparatorios.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:
  - Tipo de interés.
  - Otros componentes de la TAE.
  - Coste total del préstamo en términos absolutos.
  - El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:
    - Importe.
    - Tipo de interés.
    - Otros supuestos.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- *(Si ha lugar)* Compensación por desisitmiento.
- *(Si ha lugar)* Compensación por riesgo de tipo de interés

¿Qué es la FIPER?

(Texto introductorio)
El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo hipotecario. Se ha elaborado basándose en la información que usted, [nombre del cliente], ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.
1. ENTIDAD DE CRÉDITO
▪ Identidad / Nombre comercial. ▪ Domicilio social. ▪ Número de teléfono. ▪ Correo electrónico. ▪ Dirección de pagina electrónica. ▪ Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web]. ▪ Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].
2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO
▪ Importe y moneda del préstamo: [valor] [moneda] ▪ *(Si ha lugar)* El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional] ▪ Duración del préstamo. ▪ Tipo de préstamo. ▪ Clase de tipo de interés aplicable. ▪ Importe total a reembolsar. ▪ Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble. ▪ *(Si ha lugar)* Garantía.
3. TIPO DE INTERÉS
La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. ▪ La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende: o El tipo de interés [valor en porcentaje o en tipo de referencia más diferencial si se tratase de un tipo variable o variable limitado] o [Otros componentes de la TAE]
4. PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS
▪ Periodicidad de reembolso: [periodicidad] ▪ Número de pagos: [número]
5. IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA
▪ [Importe] [moneda] ▪ *(Si ha lugar)* Las cuotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés cuando el préstamo aplica un tipo de interés variable o variable limitado. ▪ *(Si ha lugar)* El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del préstamo] a [moneda nacional] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha].

6. TABLA DE AMORTIZACIONES

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad]

- Las cuotas (columna [nº pertinente]) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna [nº pertinente]), el capital pagado (columna [nº pertinente]) *y, si ha lugar*, otros costes (columna [nº pertinente]).
- *Si ha lugar,* Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [nº pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.
- [Importe y moneda del préstamo]
- [Duración del préstamo]
- [Tipo de interés]
- [Tabla]
- (*Si ha lugar*) [Advertencia sobre la variabilidad de las cuotas]

7. VINCULACIONES Y OTROS COSTES

Si desea beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en la presente ficha, debe cumplir las obligaciones que, a continuación, se indican.

- Obligaciones
- *(Si ha lugar)* Observe que las condiciones de préstamo descritas, incluido el tipo de interés aplicable, pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.
- Además de los costes ya incluidos en las cuotas [periodicidad], este préstamo conlleva los siguientes costes:
  - Costes que deben abonarse una sola vez.
  - Costes que deben abonarse periódicamente.
- Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p.ej., gastos notariales) conexos al préstamo.

8. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.

- Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente.
  - [Condiciones]
  - [Procedimiento]
- *(Si ha lugar)* Compensacion por desistimiento.

(*SI HA LUGAR*) 9. DERECHO DE SUBROGACIÓN

Si lo desea puede llevarse a a otra entidad de crédito (subrogar) su préstamo aún sin el consentimiento de [nombre de la entidad].

10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

- Departamento de Atención a Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.
- *(Si ha lugar)* Defensor del cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.

11. SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30)

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- Por vía electrónica en la página http://www.bde.es

12. INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE

- [Tipos de incumplimiento]
- [Consecuencias financieras y/o jurídicas]

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

***(SI HA LUGAR)* 13. INFORMACIÓN ADICIONAL, EN EL CASO DE VENTAS A DISTANCIA**

- *(Si ha lugar)* La legislación escogida por la entidad de crédito como base para el establecimiento de relaciones con usted con anterioridad a la celebración del contrato de crédito es [legislación aplicable].
- La información y documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de préstamo, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].

14. RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario.

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias [periodicidad].
- Tiene usted derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a **su formalización** ante el mismo.
- *(Si ha lugar)* **Puede** usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- *(Si ha lugar)* Responde usted ante [nombre de la entidad] del pago del préstamo no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- *(Si ha lugar)* Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- *(Si ha lugar)* Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo a pesar de ser variable nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de **interés** variable limitado].
- *(Si ha lugar)* El presente préstamo no se expresa en euros. Tenga en cuenta que el importe en euros que necesitará para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/euro].
- *(Si ha lugar)* Este es un préstamo de solo intereses. Ello quiere decir que, durante su vigencia, necesitará reunir capital suficiente para reembolsar el importe del préstamo en la fecha de vencimiento.
- Al margen de lo recogido en la presente ficha, tendrá que pagar otros tributos y gastos (*si ha lugar*), p.ej., gastos notariales.

CONTENIDO DIPREC

INDICACIONES EXPRESAS SOBRE: GARANTIA PRESTAMO HIPOTECARIO SOLO SOBRE BIENES HIPOTECADOS O SOBRE TODO SU PATRIMONIO, MODELOS DE AMORTIZACION CALCULOS, EN TIPO DE INTERES VARIABLE TABLA FLUCTUACIONES HISTORICAS DE LOS TIPOS, EN EL CASO DE CONTRATAR INSTRUMENTOS DE COBERTURA SWAP O CLIPS CALCULOS, DOCUMENTACION A APORTAR PARA EL ESTUDIO DEL PRESTAMO, INDICAR EXPRESAMENTE LAS CONDICIONES EN CASO DE NO SUSCRIBIR PRODUCTOS VINCULADOS Y SU POSIBILIDAD DE CONTRATARLOS DIRECTAMENTE POR EL CONSUMIDOR, DE ELEGIR TASADOR Y NOTARIO. ADVERTENCIAS EN CASO DE IMPAGO, EN CASO DE VARIACION DE TIPOS DE INTERES, EN CASO DE QUE VARIEN SUS INGRESOS. TODOS LOS CALCULOS EN BASE A UN EJEMPLO DE PRESTAMO DE 150.000 EUROS PLAZO 25 AÑOS.

CONTENIDO DIPERC

MISMO CONTENIDO QUE EL DIPREC PERO AJUSTADO AL IMPORTE Y PLAZO SOLICITADO Y LAS VINCULACIONES ELEGIDAS. EN EL CASO DE GARANTE TENDRÁ QUE TENER EL DOCUMENTO FIRMADO CON LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES QUE ASUME EN CASO DE IMPAGO.

NO SUPONE APROBACION DEL CREDITO. ESO VENDRÁ EN LA OFERTA VINCULANTE FIRMADA POR LA ENTIDAD FINANCIERA Y CON UN PLAZO DE VALIDEZ NO INFERIOR A 14 DIAS SE ENTREGARA JUNTO A LA FIPER Y AL DIPERC (PUEDE SER UN UNICO DOCUMENTO).

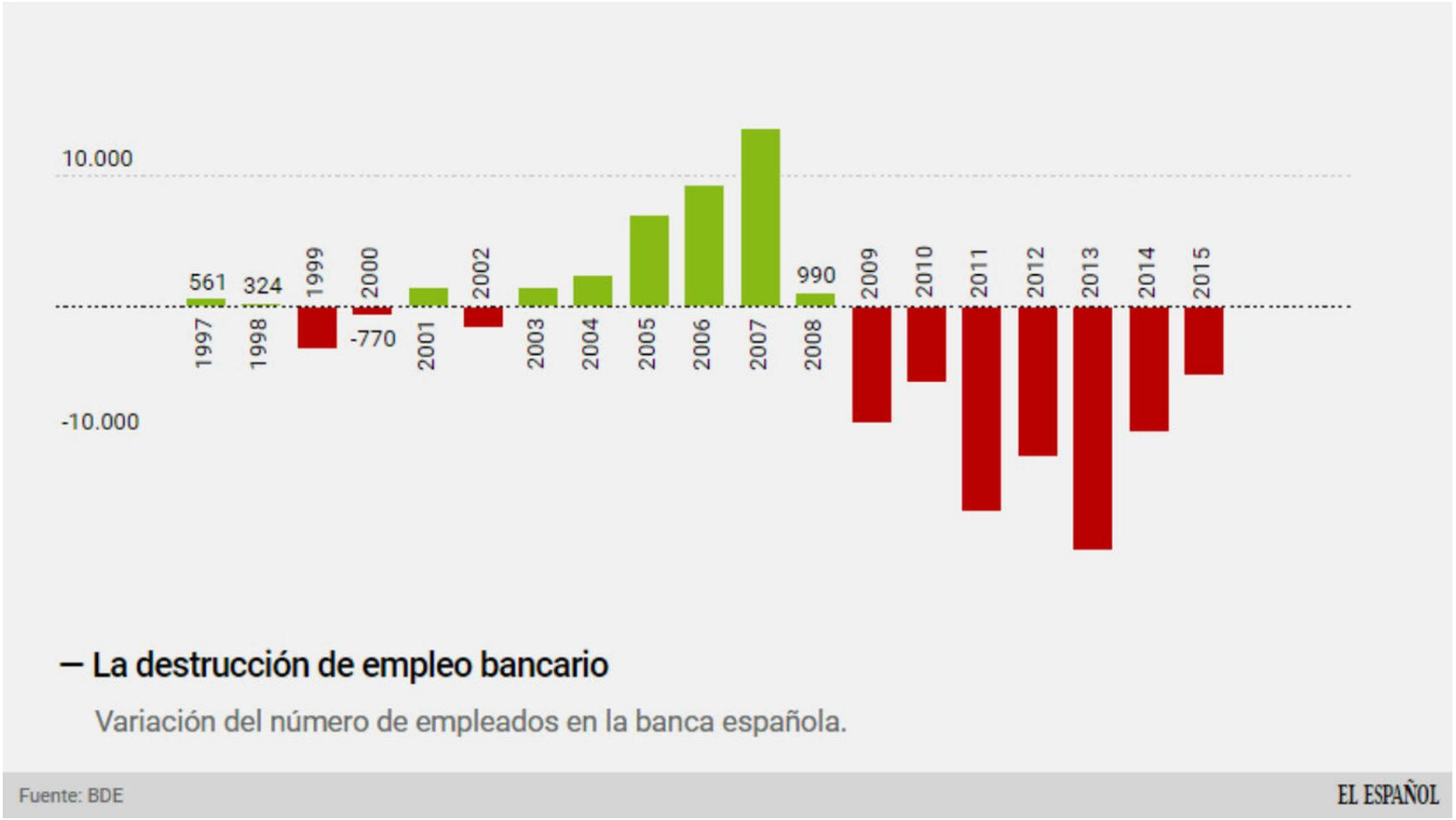
CONTRATO PRESTAMO HIPOTECARIO

PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS TIENEN DCHO A EXAMINAR Y DISPONER DE UNA COPIA EN LA NOTARIA AL MENOS 3 DIAS ANTES DE SU FORMALIZACION DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS EN EL AMBITO DE LAS NOTARIAS Y REGISTROS. COMO FUNCIONARIOS PUBLICOS Y PROFESIONALES DEL DERECHO DEBEN DE VELAR POR EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE INFORMACION Y DE LAS CLAUSULAS ABUSIVAS QUE SE DETECTEN EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES.

LA JUNTA ANDALUCIA VA A PROMOVER E INCENTIVAR LA ADHESION DE LAS ENTIDADES AL SISTEMA ARBITRAL DE CONSUMO PARA RESOLUCION DE CONFLICTOS.

TAMBIEN SE PREVE EN EL FUTURO LA ELABORACION DE UN CONTRATO HIPOTECARIO DE CONFIANZA ENTRE ORGANIZACIONES DE CONSUMIDORES, EMPRESARIALES Y COLEGIO NOTARIAL Y COLEGIO REGISTRADORES.

¿Por qué el Intermediario Financiero?


10.000
-10.000
561
324
1999
2000
-770
2002
990
1997
1998
2001
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
— La destrucción de empleo bancario
Variación del número de empleados en la banca española.
Fuente: BDE
EL ESPAÑOL

EL ESPAÑOL SUSCRÍBETE

BANCA

La banca española acelera su ajuste tras destruir 75.000 empleos desde la crisis

La perdida de rentabilidad del negocio bancario le sitúa por debajo del coste de capital, según alerta el Banco de España.

Luis María Linde, gobernador del Banco de España. / Efe

El número de empleados de la banca se reducirá en 21.000 personas hasta 2018

El Confidencial

Deportes Teknautas ACV Vanitatis Gent

EMPRESAS

Depresiones, fármacos y amenazas: así es hoy trabajar en una sucursal bancaria

Ser empleado de banco ya no es un privilegio. Hoy se vive a base de horarios extendidos, presión por vender productos, miedo a ser despedido y el cabreo generalizado de los clientes

EL PAÍS

ECONOMÍA

Economía Empresas Mercados Bolsa Mis ahorros

Bank of America estrena sucursales sin personal donde atienden por videoconferencia

El cliente interactúa en EE UU con los empleados por Internet para contratar una hipoteca o solicitar una tarjeta de crédito

Una clienta retirando dinero de un cajero automático

SAUL LOEB (AFP)

¿Por qué Híspalis Nervión?

¿Qué ofrecemos a nuestros clientes?

1.Objetividad

¿Qué ofrecemos a nuestros clientes?

2. Experiencia

En Hispalis Nervión aunamos casi **30 años de experiencia** bancaria, tanto en análisis de riesgos como en oficina comercial.

¿Qué ofrecemos a nuestros clientes?

3. Seguridad y legalidad vigente. Exigencia por parte de las entidades colaboradoras.

Nº 137/2016

¿Para quién somos útiles?

-Asesores fiscales y contables y consultoras de empresas

-Proveedores productos y servicios

-Agencias Inmobiliarias

Servicios financieros para Asesores Fiscales y Contables y Consultoras de Empresas

Ellos **conocen la situación** económico-financiera de sus clientes
Pueden **detectar necesidades** de financiación

Complementar sus servicios con la **Consultoría Financiera**
Valor añadido a sus clientes

Servicios Financieros a Proveedores

Tienen clientes que pueden **necesitar financiación**
Necesitan **controlar la operación**

Analizamos la **viabilidad** del cliente
El proveedor está **informado** de la operación
Damos servicio como **Departamento de Financiación**
Localizamos la solución financiera para **cerrar la venta**

Servicios Financieros para inmobiliarias

- **Análisis** del comprador
- **Mejor oferta** hipotecaria para el comprador
- Búsqueda de **financiación** posible
- **Control** de la operación en todo momento
- Contar con **Departamento Financiero Propio**

¿Cómo ayudamos a las inmobiliarias?

Metodología Inmobiliaria

1. **Preanálisis** de solvencia de los solicitantes.

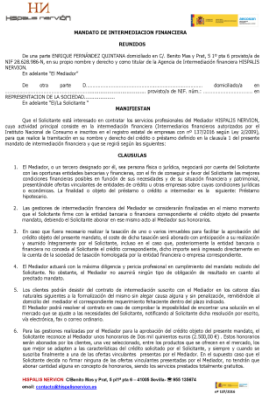
2. **Pretasación** de la garantía o garantías hipotecarias.

3. **Presentación** en las entidades pertinentes

4. **Presentación** a los solicitante de las 3 propuestas de financiación.

1. Preanálisis de la solvencia de los solicitantes

Nuestra experiencia en análisis de riesgo nos facilita poder realizar un primer dictámen de la capacidad de financiación de los solicitantes del préstamo.



MANDATO DE INTERMEDIACION FINANCIERA

REUNIDOS

De una parte ENRIQUE FERNÁNDEZ QUINTANA domiciliado en C/. Benito Mas y Prat, 5 1º pta 6 provista/o de N.I.F.28.628.986-N, en su propio nombre y derecho y como titular de la Agencia de Intermediación financiera HISPALIS NERVIÓN.

En adelante "El Mediador"

De otra parte D. ..... domiciliado/a en ..... provista/o de NIF. núm.: ..... en REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD .....

En adelante "El/La Solicitante "

MANIFIESTAN

Que el Solicitante está interesado en contratar los servicios profesionales del Mediador HISPALIS NERVIÓN, cuya actividad principal consiste en la intermediación financiera (Intermediarios financieros autorizados por el Instituto Nacional de Consumo e inscritos en el registro estatal de empresas con nº 1372018 según Ley 2/2009), para la obtención de financiación para la adquisición del inmueble objeto del préstamo definido en la cláusula 1 del presente mandato de intermediación financiera y que se regirá según las siguientes:

CLAUSULAS

1. El Mediador, o un tercero designado por él, sea persona física o jurídica, negociará por cuenta del Solicitante con las oportunas entidades bancarias y financieras, con el fin de conseguir a favor del Solicitante las mejores condiciones financieras posibles en función de sus necesidades y de su situación financiera y patrimonial, presentándole ofertas vinculantes de entidades de crédito u otras empresas sobre cuyas condiciones jurídicas o económicas. La finalidad o objeto del préstamo o crédito a intermediar es la siguiente: Préstamo hipotecario.
2. Las gestiones de intermediación financiera del Mediador se considerarán finalizadas en el mismo momento que el Solicitante firme con la entidad bancaria o financiera correspondiente el crédito objeto del presente mandato, debiendo el Solicitante abonar en ese mismo acto al Mediador sus honorarios.
3. En caso que fuera necesario realizar la tasación de uno o varios inmuebles para facilitar la aprobación del crédito objeto del presente mandato, el coste de la misma será abonado por el Solicitante a través de transferencia y reembolso íntegramente por el Solicitante, incluso en el caso que, posteriormente la entidad bancaria o financiera no conceda al Solicitante el crédito correspondiente, dicho importe será ingresado directamente en la cuenta de la sociedad de tasación homologada por la entidad financiera o empresa correspondiente.
4. El Mediador actuará con la máxima diligencia y pericia profesional en cumplimiento del mandato recibido del Solicitante. No obstante, el Mediador no asumirá ningún tipo de obligación de resultado en cuanto al precitado mandato.
5. Los clientes podrán desistir del contrato de intermediación suscrito con el Mediador en los catorce días naturales siguientes a la formalización del mismo sin alegar causa alguna y sin penalización, remitiendo al domicilio del mediador el correspondiente requerimiento fehaciente dentro del plazo indicado. El Mediador podrá resolver el contrato en caso de comprobar la imposibilidad de encontrar una solución en el mercado que se ajuste a las necesidades del Solicitante, notificando al Solicitante dicha resolución por escrito, vía electrónica, fax o correo ordinario.
6. Para las gestiones realizadas por el Mediador para la aprobación del crédito objeto del presente mandato, el Solicitante reconoce al Mediador unos honorarios de Seis mil quinientos euros (6.500,00 €) . Estos honorarios serán abonados por los clientes, una vez seleccionado, entre las productos que se ofrecen en el mercado, las ofertas vinculantes que le presente el Mediador, siempre y cuando el Solicitante decida no firmar ninguna suscrita finalmente a una de las ofertas vinculantes presentas por el Mediador. En el supuesto caso que el Solicitante decida no firmar ninguna de las ofertas vinculantes presentadas por el Mediador, no tendrán que abonar cantidad alguna en concepto de honorarios, siendo los servicios prestados totalmente gratuitos.

HISPALIS NERVIÓN Cilberto Mas y Prat, 5 (1º pta 6 – 41008 Sevilla- ✆ 955 128874
email: contacto@hispalisnervion.es

FINANCIACION HIPOTECARIA SOLICITUD

PRESCRIPTOR:			
PERSONA DE CONTACTO:			
DATOS PERSONALES SOLICITANTE			
NOMBRE Y APELLIDOS:			
DNI			
DIRECCIÓN			
MÓVIL			
E-MAIL			
DATOS OPERACIÓN (SOLICITUD)			
IMPORTE COMPRA VIVIENDA			
AHORROS			
IMPORTE FINANCIACION:			
TIPO DE VIVIENDA Y LOCALIZACION			
FINALIDAD 1V/2ª			
VALORACION PRETASACION:			
CONTRATO ARRAS/ENTREGA CTA/PLAZO			
DATOS ECONÓMICOS Y FAMILIARES			
VIVIENDA ACTUAL : PROPIEDAD/ALQUILER/CARGAS:			
REGIMEN MATRIMONIAL:			
BANCOS CON LOS QUE OPERA. IHA SOLICITADO OPERACION??:			
1ER TITULAR NOMBRE:			
SITUACIÓN LABORAL Y FECHA ALTA EMPRESA			
PROFESIÓN/PUESTO			
EMPRESA/ACTIVIDAD			
INGRESOS NETOS (U/D) MENSUALES		*Nº PAGAS*	
OTROS INGRESOS MENSUALES NETOS			
PAGO CUOTAS OTROS PRESTAMOS			
ENTIDAD	*CUOTA MENSUAL*	*SALDO PTE*	*VENCIMIENTO*
2º TITULAR NOMBRE:			
SITUACIÓN LABORAL Y FECHA ALTA EMPRESA			
PROFESIÓN/PUESTO			
EMPRESA/ACTIVIDAD			
INGRESOS NETOS (U/D) MENSUALES		*Nº PAGAS*	
OTROS INGRESOS MENSUALES NETOS			
PAGO CUOTAS OTROS PRESTAMOS			
ENTIDAD	*CUOTA MENSUAL*	*SALDO PTE*	*VENCIMIENTO*

Nº 137/2016

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES E IGUALDAD · aecosan agencia española de consumo, seguridad alimentaria y nutrición

Nº 137/2016

2. Pretasación de la garantía hipotecaria

Colaboramos con servicios de tasación de primer orden, registrados en Banco de España, que nos orientan en las posibilidades que dan las garantías, con lo que, evitándole un coste innecesario al solicitante, podemos saber las posibilidades crediticias reales que ofrece un inmueble.

3. Presentación en las entidades pertinentes.

Una vez analizado el perfil del solicitante y de la vivienda a adquirir, contactamos con las diferentes entidades que se ajustan mejor al perfil del mismo, y le van estudiar la operación.

4. Presentación al solicitante de las 3 propuestas de financiación.

Se le presenta al solicitante, con suficiente antelación, al menos 3 propuestas de financiación que mejor se ajusten a su perfil.

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo hipotecario.
Se ha elaborado basándose en la información que usted, [nombre del cliente], ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

- Identidad / Nombre comercial.
- Domicilio social.
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Dirección de página electrónica.
- Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web].
- Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe y moneda del préstamo: [valor] [moneda]
- *(Si ha lugar)* El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional]
- Duración del préstamo.
- Tipo de préstamo.
- Clase de tipo de interés aplicable.
- Importe total a reembolsar.
- Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- *(Si ha lugar)* Garantía.

3. TIPO DE INTERÉS

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

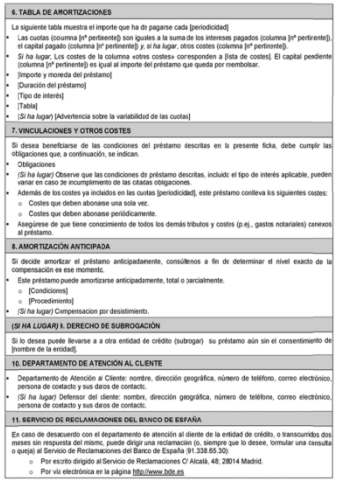
- La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:
  - El tipo de interés [valor en porcentaje o en tipo de referencia más diferencial si se tratase de un tipo variable o variable limitado]
  - [Otros componentes de la TAE]

4. PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS

- Periodicidad de reembolso: [periodicidad]
- Número de pagos: [número]

5. IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA

- [importe] [moneda]
- *(Si ha lugar)* Las cuotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés cuando el préstamo aplica un tipo de interés variable o variable limitado.
- *(Si ha lugar)* El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del préstamo] a [moneda nacional] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha].



6. TABLA DE AMORTIZACIONES

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad]

- Las cuotas (columna [nº pertinente]) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna [nº pertinente]), el capital pagado (columna [nº pertinente]) *y, si ha lugar*, otros costes (columna [nº pertinente]).
- *Si ha lugar*, Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [nº pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.
- [Importe y moneda del préstamo]
- [Duración del préstamo]
- [Tipo de interés]
- [Tabla]
- *(Si ha lugar)* [Advertencia sobre la variabilidad de las cuotas]

7. VINCULACIONES Y OTROS COSTES

Si desea beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en la presente ficha, debe cumplir las obligaciones que, a continuación, se indican.

- Obligaciones
- *(Si ha lugar)* Observe que las condiciones de préstamo descritas, incluido el tipo de interés aplicable, pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.
- Además de los costes ya incluidos en las cuotas [periodicidad], este préstamo conlleva los siguientes costes:
  - Costes que deben abonarse una sola vez.
  - Costes que deben abonarse periódicamente.
- Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p.ej., gastos notariales) conexos al préstamo.

8. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.

- Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente.
  - [Condiciones]
  - [Procedimiento]
- *(Si ha lugar)* Compensacion por desistimiento.

(SI HA LUGAR) 9. DERECHO DE SUBROGACIÓN

Si lo desea puede llevarse a a otra entidad de crédito (subrogar) su préstamo aún sin el consentimiento de [nombre de la enidad].

10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

- Departamento de Atención a Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.
- *(Si ha lugar)* Defensor del cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.

11. SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- Por vía electrónica en la página http://www.bde.es

¨Despacho de economistas procedentes de entidades bancarias que utilizan sus conocimientos para ayudar a personas físicas y jurídicas a financiarse de la mejor manera posible¨

C/ Benito Mas y Prat, 5; despacho 6 (Sevilla)

www.hispalisnervion.es

contacto@hispalisnervion.es

955135674 615241607 664365441

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla

Nº 137/2016