

## **DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA (DIPREC) PARA LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

Le rogamos tome nota de las siguientes advertencias y de los riesgos que conlleva un préstamo o crédito Hipotecario sobre un inmueble de uso residencial (en adelante, el “préstamo”) que vayan a formalizarse o se celebren en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como información complementaria a la facilitada en la FIPRE:

**Ejemplo representativo** de la TAE variable en base a las características que se indican a continuación:

- Importe: **150.000 euros**
- Plazo: **25 años (300 cuotas mensuales)**
- Tipo de Interés: Los intereses del Préstamo se **calcularán durante el primer año (12 cuotas) al 1,99% como tipo de interés inicial**, y durante el resto del plazo hasta alcanzar el vencimiento (288 cuotas) en base a un **4,404% tipo de interés variable** -Euribor BOE 2,804% (fecha publicación 02/06/2026) + 1,60 (Tomando como valor el Euribor BOE correspondiente al tercer mes anterior a la fecha en la que se inicie el nuevo periodo de interés), con revisiones semestrales
- Cuota mensual primer año: **635,05€**
- Cuota mensual resto del plazo: **818,22€**
- Comisión de Apertura **0,0% mínimo 0€**
- **Intereses totales: 93.269,63€**
- Nota simple del Registro de la Propiedad: **16,82 €**
- Gasto de Tasación: **375,10€**
- Gasto de Correo (por cada cuota): **0,96€**
- Comisión de mantenimiento anual de cuenta: **240€**
- Seguro de daños: **el coste de la prima anual** del seguro que cubra los riesgos de daños de incendio, explosión y por causas naturales del inmueble que se hipoteca (sin contenido) **es orientativo**, y es de **300€ anuales**, si bien **dicho importe puede variar al alza o a la baja** en función del inmueble, suma total asegurada, siniestralidad, la modalidad de seguro y la entidad aseguradora con la que se contrate.
- Gestoría: **0€**
- Registro: **0€**
- Impuestos: AJD por préstamo hipotecario **0€**

Coste total del préstamo para el Prestatario **107.449,55€**

Importe total Adeudado por el Prestatario **257.449,55€**

**TAE Variable 4,86%**

El cálculo de la TAE variable y del coste del préstamo se basa en los siguientes supuestos:

- Disposición única en la fecha de formalización.
- Que el valor del Tipo de referencia al final del periodo inicial es el mismo que en el momento de calcularse la TAE variable (2,804%). No obstante, cuando el tipo de interés inicial fijo aplicable durante el Período de Interés Inicial sea mayor que el resultante de la suma del diferencial pactado y el índice de referencia vigente en la fecha de contratación, se tomará, para el cálculo de la TAE, dicho tipo de interés fijo para toda la vida de la operación.
- Que el cálculo de la TAE variable se realiza sin bonificación de interés alguna.
- El cálculo de la TAE variable incluye todos los gastos, comprendiendo los intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro tipo de gasto que el cliente deba pagar en relación con

el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato del préstamo con excepción de los gastos de notaría.

- Que la TAE variable se calcula en la Fecha de emisión del presente documento, bajo el supuesto que se formalizara en dicha fecha, y bajo la hipótesis de que no se produce ningún reembolso ni parcial ni total a lo largo de toda la duración del préstamo y de que los índices de referencia no varían.

**Dado que parte de su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE variable efectiva podría diferir de la TAE variable indicada si el tipo de interés del préstamo cambia.**

En relación con este ejemplo representativo, le informamos de los siguientes puntos:

a) El deudor hipotecario y el garante de la operación, si lo hubiere, **responden ante el Banco del pago del préstamo con todos sus bienes y derechos presentes o que tenga en el futuro**, conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y 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) **Sistema de amortización:**

El préstamo ofertado se amortiza por:

➤ el sistema de amortización ofrecido por el Banco para este préstamo es el **sistema Francés**, en el que **el prestatario paga cuotas comprensivas de capital e intereses**. Se debe tener en cuenta, que si el préstamo es variable la cuantía de la cuota correspondiente a amortización de capital puede variar.

c) El tipo de interés de este préstamo es variable: esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. A continuación se incorpora una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia el ejemplo representativo señalado, indicando de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización. Teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia en el período de veinticinco años del ejemplo.

#### **TABLA DE OSCILACIONES DEL TIPO DE INTERÉS VARIABLE**

Durante los últimos veinticinco años los valores máximo y mínimo del Índice de Referencia Euribor BOE han sido de 5,39% publicado el 23-08-2008 y de -0,505 publicado el 03-02-2021, respectivamente.

El importe de la cuota mensual que resultaría de aplicar dichos tipos máximo y mínimo serían, supuesto un diferencial de 1,79% sería:

Cuota mensual en euros	Máxima	Mínima
En Amortización	<b>1.077,45€</b>	<b>584,87€</b>

d) El tipo de interés de demora aplicable en caso de retraso en el pago de las cuotas: se devengará desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en caso de que el

Prestatario incumpla su obligación de pago, **un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal aplicable incrementado en 3 puntos porcentuales**, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos a lo largo del periodo en el que aquél resulte exigible.

Los intereses de demora se devengarán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no serán capitalizados salvo en el supuesto de adjudicación de vivienda habitual hipotecada regulado en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por la duración de dicho plazo expresado en días comerciales, dividido por 360.

Su determinación es ajena a la entidad y su cálculo se hará como establezca la normativa estatal que resulte de aplicación.

e) Con el fin de poder llevar a cabo una evaluación de su solvencia por parte del Banco, usted, y en su caso el garante, deberá presentar la siguiente documentación en el plazo de 15 días:

1. Documento Identificativo

- NIF.
- NIE.
- o Pasaporte.

2. Justificante de ingresos

- Últimas 2 nóminas.
- o Contrato de trabajo (para contrataciones recientes) si incluye ingresos a percibir y retenciones.
- o Certificado de haberes, descuentos y retenciones emitido por la empresa (en el caso de empleados de hogar emitido por el empleador).

Para clientes con menos de seis meses de antigüedad en el Banco, movimientos de cuenta en otras entidades de los últimos seis meses.

3. Último IRPF

- Validado por Agencia Tributaria.
- o validado por Entidad Financiera.
- o justificante de presentación telemática.

En caso de no estar obligado a hacer declaración de IRPF, deberás presentar la siguiente documentación:

- Libro de familia o Acuerdo matrimonial.
- Recibo del IBI o Escrituras de propiedad o Nota simple.

4. En caso de que mantenga préstamos en otras entidades, los recibos de las cuotas del último mes

5. Justificante del pago del alquiler (cualquiera de los siguientes documentos):
  - Recibo o domiciliación bancaria del recibo de fecha previa a la formalización de esta operación.
  - Contrato de alquiler, donde se detalle el importe mensual y periodicidad de pago (o certificado del arrendador).
6. Su Vida Laboral, en caso de que sea autónomo, o si no se especifica la antigüedad laboral o el tipo de contrato en tu justificante de ingresos.

En todos los casos, se deberá aportar la documentación adicional que pudiera requerirse por parte del ámbito superior de sanción de Riesgos de BBVA.

Le informamos que adicionalmente a la documentación solicitada, para valorar su solvencia, procederemos a consultar un/os fichero/s de datos, de acuerdo con lo previsto en la normativa comunitaria y estatal que resulte de aplicación.

Si Usted decide no facilitar la documentación necesaria para la evaluación de su solvencia, le advertimos de la imposibilidad de realizar dicha evaluación y, en consecuencia, no procederemos al estudio de su solicitud de préstamo o crédito.

f) No existe obligación legal de constituir ningún seguro, no obstante, se pactará contractualmente que el cliente tenga contratado, y en vigor, durante toda la vida del préstamo hipotecario un seguro que cubra los daños que pueda sufrir el bien hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales. El cliente podrá contratar dicho seguro con cualquier entidad aseguradora.

g) Usted tiene derecho a obtener con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de Oferta Vinculante una vez que (i) haya obtenido y entregado al Banco la tasación del inmueble, (ii) efectuadas, si procede, las comprobaciones pertinentes sobre la situación registral de la finca y (iii) haya sido evaluada por el Banco la solvencia del prestatario, y si procede del garante que tendrá también la obligación de facilitar información sobre su situación financiera. **El plazo de validez de la Oferta Vinculante será de 30 días naturales desde la fecha de entrega.**

h) Le informamos de que pueden existir desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda, por ello le aconsejamos que consulte la tributación de dicha operación, por ejemplo ponemos en su conocimiento que, según la normativa fiscal vigente de la comunidad autónoma de Andalucía, en la actualidad existen deducciones fiscales asociadas a la inversión en vivienda habitual para menores de 35 años y a la inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de vivienda protegida, siempre y cuando la vivienda esté situada dentro del territorio de dicha comunidad autónoma. Consulte las ayudas públicas que puede Vd. obtener en determinadas circunstancias. Existe información pública por parte de las Administraciones Públicas.

i) **BBVA se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas** para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado por Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, aplicables en el caso que el deudor acredite encontrarse dentro de las situaciones de especial vulnerabilidad recogidas en dicha normativa. Asimismo, **BBVA se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas** para aliviar la subida de los tipos de interés en

préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, publicado por el Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre, y por la Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022. Del mismo modo, se deja expresa constancia que **BBVA no está adherido a una autoridad arbitral de consumo** para resolver conflictos de este tipo de operaciones.

j) Tiene Usted derecho a escoger el Notario autorizante. Si Usted no lo escoge, el Banco podrá designar uno.

k) Tiene usted derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante al menos con la antelación de tres (3) días hábiles previos a su formalización ante el mismo.

l) Implicaciones correspondientes para la persona consumidora y usuaria:

### **ADVERTENCIAS**

*«Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias mensuales».*

*«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».*

*«De acuerdo con la normativa estatal aplicable, tendrá que pagar otros gastos, como los de tasación del inmueble, los aranceles notariales derivados de la copia de la escritura de préstamo hipotecario que solicite y los de la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad».*

El presente documento firmado en la presente página, consta de 5 páginas numeradas de la 1 a la 5 en su parte inferior derecha, figuran respectivamente el modelo y versión, recibiendo el/los Cliente/s un ejemplar

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Recibí El Cliente/s

Nombre del/los solicitante/s

D/Dña. [ ]

DNI: [ ]

D/Dña.[ ]

DNI: [ ]

Fecha y firma a los efectos de la recepción de información DIPREC sin que la entrega de la misma suponga ningún compromiso para el Banco ni el solicitante.