

Asimismo, la previsión a la que se refiere el apartado 4 del artículo 8 comenzará a aplicarse en 2014 sobre los servicios prestados el año anterior.

Madrid, 28 de octubre de 2011.–La Vicepresidenta del Gobierno de Asuntos Económicos y Ministra de Economía y Hacienda, Elena Salgado Méndez.

ANEXO I

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE)

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en las Fichas de Información Precontractual que se elaboren para cada producto o servicio. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B se dan instrucciones sobre como cumplimentar cada FIPRE.

Cuando se indique «*si ha lugar*», la entidad de crédito cumplimentará la casilla si la información es pertinente para el contrato de préstamo. Si la información no es pertinente, la entidad suprimirá los datos correspondientes o la sección entera. En este último caso, la numeración de las secciones se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica, se facilitará en un sólo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se empleará negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño.

Parte A

Modelo de 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 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.
- (Si ha lugar) Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria.
- (Si ha lugar) Este préstamo requiere de la aportación de una garantía pignoraticia.
- (Si ha lugar) Este préstamo requiere de garantes personales.
- (Si ha lugar) El prestatario tiene la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo.
- Ejemplo representativo.
- Reembolso del préstamo.
- (Si ha lugar) El incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de préstamo no garantiza el reembolso de su importe total en virtud del contrato;
- Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo.

3. TIPO DE INTERÉS

- Clase y nivel del tipo de interés aplicable:
 - Fijo.
 - Variable (expresado en tipo de interés de referencia + diferencial).
 - Variable limitado (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

- (Si ha lugar) Listado de productos o servicios vinculados al contrato de préstamo.
- (Si ha lugar) Listado de productos o servicios combinados con contrato de préstamo.
- 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 desistimiento.
- (Si ha lugar) Compensación por riesgo de tipo de interés.

Parte B

Instrucciones para cumplimentar la FIPRE

Sección «1. ENTIDAD DE CRÉDITO».

1. La identidad, el número de teléfono, el domicilio social y la dirección de página electrónica de la entidad de crédito, serán los que correspondan a la sede social de esta. Se indicará la autoridad competente para la supervisión de los servicios bancarios de préstamo hipotecario y los datos de contacto del servicio de atención al cliente de la entidad.

2. La información sobre la persona de contacto es facultativa.

3. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, si la operación se ofrece a distancia, la entidad indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del cliente. En estos supuestos, la indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página electrónica del representante de la entidad es facultativa.

4. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, si la operación se ofrece a distancia, la entidad indicará el nombre del Registro Mercantil en el que está inscrita, así como su número de inscripción u otro medio equivalente de identificación en ese registro.

Sección «2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PRÉSTAMO».

1. El “importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble” representará el ratio préstamo-valor de tasación. Este ratio irá acompañado de un ejemplo significativo, en valor absoluto, del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble.

2. En “finalidad”, se consignará la finalidad para la que se concede el préstamo, por ejemplo, adquisición de vivienda habitual, segunda residencia, rehabilitación u obtención de financiación para otros fines.

3. En la descripción de la clase de préstamo se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del préstamo (esto es, reembolsos constantes, crecientes o decrecientes).

4. Si se tratara de un préstamo en moneda extranjera se consignará expresamente, y se advertirá con claridad que, como consecuencia de esta circunstancia, la cuota mensual puede variar. Adicionalmente, se incluirá información sobre la fórmula utilizada para calcular los diferenciales de tipo de cambio y la periodicidad de su ajuste.

Si existiera algún límite al alza o a la baja del tipo de cambio o cualquier otro tipo de instrumento de que limite la variabilidad del mismo y cuya contratación sea un requisito para obtener el préstamo en las condiciones indicadas, deberá especificarse de forma destacada en esta sección.

Se advertirá que los pagos que periódicamente van a tener que realizar en concepto de amortización e intereses, han de ser obligatoriamente en la divisa en la que está formalizada la operación, que por ello es necesario realizar las correspondientes operaciones de compra de la divisa del préstamo y que, por tanto, el contravalor de dichos pagos en euros irá variando, al alza o a la baja, en función de la cotización de la divisa de financiación.

5. En “ejemplo representativo”, se consignará un ejemplo representativo del importe total del préstamo, del coste total del préstamo para el prestatario, del importe total adeudado por el prestatario y de la TAE.

6. En “reembolso del crédito”, se consignará la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el préstamo al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso).

7. En “consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo”, se consignará una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de préstamo.

Sección “3. TIPO DE INTERÉS”.

1. En esta sección se explicará si el tipo de interés es fijo, variable o variable limitado y, en su caso, los periodos en los que el tipo aplicado consistirá en cada una de estas clases. Se señalará también la periodicidad de las revisiones del tipo variable y variable limitado.

2. El nivel del tipo de interés variable y variable limitado se expresará como un índice de referencia más un diferencial, si fuera el caso.

3. En caso de utilizarse un índice de referencia tal como se define en el artículo 3.1.3), del Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, se indicará su nombre y el de su administrador, así como las posibles implicaciones para el prestatario.

4. Se especificará de forma destacada la existencia de límites al alza (techos) del tipo de interés variable o de cualquier otro tipo de instrumento que limite la variabilidad del tipo de interés.

Sección «4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS».

1. En esta sección se incluirán todos aquellos productos o servicios que han de ser contratados conjuntamente con el préstamo para poder obtenerlo en las condiciones ofrecidas.

También se incluirán cualquier requisito que habrá de cumplirse para obtener el préstamo en las condiciones indicadas, tales como ser menor de una determinada edad o pertenecer a un determinado grupo de la población.

2. También se indicarán los gastos preparatorios de la operación, tales como comprobación de la situación registral del inmueble, u otros que se considerarán a cargo del cliente aun cuando el préstamo no llegue a otorgarse.

En particular, deberá indicarse si resulta exigible la tasación del inmueble y a cargo de quién serán los gastos de la misma. También se indicará que la entidad está obligada a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, realice sobre dicha tasación.

3. En los préstamos cuya finalidad sea la adquisición de vivienda deberá hacerse constar el derecho que asiste al cliente para designar, de mutuo acuerdo con la entidad de crédito, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación (gestoría), así como de la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo.

Sección «5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO».

1. El cálculo de ambas variables se basará en un ejemplo representativo elaborado por la entidad en función de lo que se considera un préstamo habitual en el mercado.

2. Dentro del concepto de «coste total del préstamo» se incluyen todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. El coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, se incluye asimismo en este concepto si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la prestación de tales servicios.

Sección «6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA».

Si la amortización anticipada del préstamo, total o parcial, conlleva la exigencia de compensación a la entidad deberá reflejarse en términos de porcentaje sobre el capital amortizado.