

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA
(DIPREC)**

PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA PERSONA FÍSICA

La información resaltada en **negrita** es especialmente relevante.

El presente documento se realiza de forma mensual con datos actualizados de referenciales mes a mes en respuesta a su solicitud de información como complemento a la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) para responder a las dudas más habituales que se pueden presentar a un consumidor o usuario a la hora de solicitar información con el fin de concertar un préstamo hipotecario.

La información que a continuación se proporciona se base en un ejemplo con las siguientes características:

- Importe del préstamo: 150.000,00 €.
- Plazo: 25 años (300 meses).
- Periodicidad de pago de cuotas: mensual.
- Tipo de interés periodo: referencial (Euribor) + diferencial 1,50%
- Revisión anual según Euribor¹. Entidad Prestamista

Denominación Social: Novo Banco, S.A., Sucursal en España.

Domicilio social: C/ Príncipe de Vergara 112 28002 Madrid

Número de teléfono: 900123252

Correo electrónico: info@novobanco.es

Dirección de página electrónica. www.novobanco.es

Autoridad de supervisión: Banco de Portugal www.bportugal.pt y Banco de España www.bde.es para la supervisión de normas de conducta y otras cuestiones afines relacionadas con los servicios y productos bancarios ofertados en España

Datos del Servicio de Atención al Cliente: info@novobanco.es

2. Garantía del préstamo:

El préstamo hipotecario estará garantizado **tanto con el inmueble hipotecado como con todos los bienes presentes y futuros del/de los deudor/es hipotecario/s, y de los avalistas** que pudiesen suscribir el préstamo en concepto de avalistas de conformidad con lo establecido en el artículo 1911 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria, pudiendo Novo Banco, en consecuencia, seguir contra todos sus bienes presentes y futuros en caso de incumplimiento.

3. Modelos de amortización:

Existen diversos sistemas de amortización de préstamo hipotecario, entre ellos el sistema de cuota creciente, el de cuota fija de capital, el sistema francés, el de cuota única, el de cuota residual, y el de cuota fija permanente.

El préstamo ofertado se amortizará usando el sistema francés, consistente en el pago de una **cuota constante durante todo el plazo del préstamo comprensivo de capital e intereses.**

4. Tipo de interés variable:

Para demostrar cómo pueden verse afectadas las cuotas del préstamo en el caso de fluctuación del tipo de interés de referencia en un préstamo con tipo de interés variable, presentamos la siguiente tabla de oscilaciones en la que puede verse como se vería afectado respecto a los tipos máximos (supuesto primero), tipos mínimos (supuesto segundo) y tipos medios (tercer supuesto) experimentados durante los últimos 15 años, pudiendo observarse como se ven afectadas las cuotas mensuales.

Información empleada en los dos escenarios:

- Tipo de interés de Referencia: euribor (actualmente a: -0,108%).
- Diferencial: 1,50% puntos porcentuales.
- Tipo de interés aplicable a fecha de expedición del presente documento:
1,392%
- Cuota mensual al tipo de interés aplicable a fecha de expedición del presente documento: 592,32€.
- Cuantía total del préstamo: 177.697,05€.
- Periodo de revisión del Tipo de interés: anual

Supuesto primero (nivel máximo): el tipo de interés de referencia se eleva hasta el nivel máximo alcanzado en los últimos 15 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor).

- Período considerado a efectos del tipo máximo: desde 2003 hasta 2018
- Tipo máximo en el período: 5,39% (publicado el 23/08/2008)

- Tipo de interés periodo: 6,89% (referencial 5,39% + diferencial 1,50%)
- A efectos comparativos, el último valor del índice de referencia es: -0,108% publicado el 02/03/2019
- Importe de la cuota a pagar considerando el valor máximo del índice: 1.049,67 €.
- Cuantía total del préstamo: 314.898,16 €.

Supuesto segundo (nivel mínimo): el tipo de interés de referencia desciende hasta el nivel mínimo alcanzado en los últimos 15 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor).

- Período considerado a efectos del tipo mínimo: desde 2003 hasta 2018
- Tipo mínimo en el período: -0,191% publicado el 03/04/2018
- A efectos comparativos, el último valor del índice de referencia es: -0,108% publicado el 02/03/2019
- Tipo de interés periodo: 1,31% (referencial -0,191% + diferencial 1,50%)
- Cuota mensual al tipo de interés aplicable a fecha de expedición del presente documento: 586,61€.
- Cuantía total del préstamo: 175.981,82€.

Supuesto tercero (nivel medio): el tipo de interés de referencia se establece en el tipo medio de los últimos 15 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor).

- Período considerado a efectos del tipo mínimo: desde 2003 hasta 2018.
- Tipo medio en el período: 1,79%
- A efectos comparativos, el último valor del índice de referencia es: -0,108% publicado el 02/03/2019
- Tipo de interés periodo: 3,29% (referencial 1,79% + diferencial 1,50%)
- Importe de la cuota a pagar considerando el valor mínimo del índice: 734,15 €.
- Cuantía total del préstamo: 220.243,93 €.

Advertencia: Lo anterior son meras hipótesis. Novo Banco no tiene capacidad de influencia sobre la fluctuación del Tipo de referencia. Que en los últimos 15 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor) el tipo de referencia se haya situado como máximo, mínimo o medio en los valores señalados no implica que en el futuro no pueda situarse en un valor superior o inferior.

5. Tipo de interés de demora y vencimiento del préstamo:

El impago de al menos tres cuotas podrá suponer el vencimiento y resolución del préstamo.

En dicho caso Novo Banco podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales, pudiendo reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, incluso los de demora y demás conceptos que procedan.

Igualmente le informamos que el impago de cuotas del préstamo puede provocar el devengo de la comisión por reclamación de posiciones deudoras. Asimismo, le informamos que el incumplimiento de las obligaciones puede suponer la inclusión de sus datos en ficheros externos de morosidad lo que le puede dificultar la obtención de un crédito.

El tipo de interés de demora de la presente operación será de 2 puntos porcentuales por encima del tipo vigente remuneratorio en el momento de pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Los intereses de demora se devengarán diariamente, utilizando para su cálculo base 360 y liquidándose en la fecha en que el prestatario efectúe su pago. Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia de este contrato se considerarán capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad.

6. Documentación que el consumidor debe presentar a Novo Banco para proceder al estudio de solvencia obligatorio:

Para llevar a cabo la evaluación de la solvencia de cada interviniente en la operación, estos deberán presentar la siguiente documentación en el plazo orientativo de 14 días.

Para todos los intervinientes en el préstamo:

- IRPF anual del último ejercicio cerrado,
- Otros documentos acreditativos de ingresos no declarados en IRPF
- Vida laboral
- Información CIRBE
- Recibo de préstamos de otras Entidades
- Extracto de tarjetas pago aplazado y financieras consumo
- Justificante de pago de alquiler de vivienda
- Justificante de incidencias en ficheros

- Otros documentos acreditativos de compromisos de pago.
- Nota simple del registro de la propiedad.
- Impuesto del patrimonio /IBI (ultimo devengado y pagado si procede)
- Contrato/Certificado entidad (inversiones financieras)/Escrituras propiedad otros bienes
- Otros documentos acreditativos del patrimonio del solicitante.
- Documento acreditativo de la inversión
- Justificante de estado de deudas contraídas con AEAT
- Justificante de estado de deudas contraídas con TGSS

Para los intervinientes asalariados:

- Nómina/pensión
- Certificado de ingresos
- Certificado INEM/Carta de comunicación de concesión de prestación
- Contrato de trabajo.

Para los intervinientes autónomos:

- IRPF trimestral
- Proyecciones o previsión de ingresos y gastos
- Cuenta de resultados razonada y razonable
- Movimientos de cuentas
- Pool bancario (relación de posiciones con bancos)

No obstante, Novo Banco se reserva el derecho a solicitar la documentación/información adicional que entienda necesaria para la correcta evaluación de la operación.

7. Tasación del inmueble hipotecado:

Como consumidor tiene derecho a aportar su propio certificado de tasación a los efectos del estudio del inmueble siempre que el mismo esté suscrito por un tasador homologado de conformidad con la Ley de mercado hipotecario y la misma no este caducada. En este caso, Novo Banco no podrá cargar gasto adicional por las comprobaciones que realice sobre dicha tasación, en caso de ser aceptada.

8. Seguro sobre el inmueble hipotecado:

Para la concesión del préstamo se exigirá por parte de Novo Banco un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda por el valor de tasación del bien hipotecado, que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

9. Oferta vinculante:

Una vez ambas partes hayan acordado suscribir un préstamo hipotecario, podrá solicitar a esta entidad una oferta vinculante con indicación de las condiciones finales del préstamo, la cual deberá mantenerse durante un plazo de validez mínimo de 14 días, siempre y cuando las normas aplicables a los datos contenidos en el presente documento no hayan sido objeto de modificación.

10. Elección de notario y revisión del proyecto de escritura:

Como consumidor, tiene la posibilidad de escoger el notario donde formalizar el préstamo hipotecario. De no manifestar opción lo escogerá la entidad.

Asimismo, como consumidor tiene derecho a examinar y disponer del proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a su formalización ante el mismo.

11. Gastos del contrato:

Como prestatario deberá abonar íntegramente las cantidades correspondientes a los gastos previos a la formalización, peritación, tasación, obtención de información registral, impuestos y tributos en los que sea el sujeto pasivo.

Asimismo, deberá abonar la mitad, por partes iguales junto al Banco, de los aranceles notariales correspondientes a la constitución o modificación de la hipoteca, según aranceles; así como la totalidad de los gastos de notaría asociados a las actas, copias y testimonios que se hayan expedido a favor del prestatario.

Los gastos de gestoría serán abonados a la mitad, por partes iguales entre el prestatario y Novo Banco.

Informamos que NB asumirá los gastos de inscripción registral así como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la concesión del préstamo conforme a lo dispuesto en el RDL 17/18, de 8 de noviembre.

Asimismo, el prestatario asumirá todos los gastos asociados a los aranceles notariales y registrales correspondientes a la cancelación de la hipoteca, según aranceles; así como el importe de la prima del seguro contra daños e incendio sobre el inmueble que es objeto de constitución de hipoteca.

12. Advertencias:

Le rogamos que, **antes de suscribir el préstamo hipotecario**, tome en consideración las siguientes cuestiones:

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún podrá seguir haciendo 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 periodo de vigencia.
- Responde usted ante Novo Banco, S.A., Sucursal en España del pago del préstamo no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679, de 27 de abril (en adelante, RGPD), se informa a los titulares de los datos que Novo Banco, S.A, Sucursal en España (en adelante, NOVO BANCO), con domicilio social en c/ Príncipe de Vergara 112 28002 Madrid, y CIF nº W0102800J es Responsable del Tratamiento con relación a los datos personales recabados en virtud del presente contrato, así como de aquellos que sean precisos para la adecuada prestación de los servicios contratados por el/los titular/es, y que serán incluidos en las bases de datos y expedientes responsabilidad de NOVO BANCO, siendo los destinatarios de los mismos las personas directamente involucradas en la operativa con el/los titular/es.

Los principios de licitud que legitiman las finalidades de tratamiento están basados en la ejecución de los procesos de tratamiento precisos para el mantenimiento y gestión de la relación contractual formalizada, la adecuada prestación de los servicios contratados por el/los titular/es, la atención de las obligaciones legales que se derivan de dicha relación, así como los intereses legítimos de NOVO BANCO sin que prevalezcan sobre los derechos y libertades de los interesados.

En este sentido, el/los titular/es quedan informados expresamente que NOVO BANCO podrá realizar los estudios de solvencia patrimonial que resulten pertinentes para la concesión de operaciones que conlleven riesgo de crédito incluyendo la consulta de los riesgos que mantienen con las Administraciones Públicas y que estuvieran registrados en la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como cualesquiera ficheros de acceso público u otros a los que esté legitimado a acceder en función de su objeto y, en especial, a aquellos a los que esté adherido.

El/Los titular/es quedan igualmente informados de que en el caso que exista una deuda cierta, vencida y exigible con NOVO BANCO de cuyo pago hayan sido requeridos previamente, sin que haya sido satisfecha en el término previsto para ello, NOVO BANCO podrá comunicar dicho impago a los correspondientes ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información, y de comercio electrónico (LSSI), se informa a los titulares del contrato, la intención de enviarles comunicaciones comerciales de productos o servicios propios similares a los que son objeto de contratación mediante el uso de medios electrónicos.

Estos datos serán tratados de forma lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada, así como conservados durante el tiempo que dure la relación contractual, procediendo a su bloqueo por el plazo preciso para la atención de las obligaciones legales que se deriven tras la extinción del contrato. Transcurrido

dicho plazo se procederá a la supresión definitiva de cualquier dato que obre en las bases de datos y expedientes responsabilidad de NOVO BANCO.

Estos datos no serán cedidos salvo obligación legal o consentimiento expreso formalizado por el/los titular/es, ni serán objeto de transferencias internacionales de datos.

El/Los titular/es quedan informados sobre la posibilidad de ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, y no ser objeto de decisiones individuales automatizadas basadas en la elaboración de perfiles mediante comunicación dirigida al Delegado de Protección de Datos a la dirección indicada con anterioridad, o bien a través de correo electrónico dirigido a dpd@novobanco.es adjuntando copia de su DNI o pasaporte vigente. Al tiempo se le informa que puede recabar la tutela de la Agencia Española de Protección de Datos para atender las reclamaciones en el ejercicio de sus derechos.

Para el supuesto por el que NOVO BANCO tuviera que tomar decisiones automatizadas en función de su perfil será oportunamente informado, y se procederá a recabar su consentimiento a tales efectos.

El interesado podrá ampliar la información en materia de protección de datos de carácter personal mediante la consulta de la Política de Privacidad y Protección de Datos de NOVO BANCO.

ASEGURESE DE NO FIRMAR EL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SI AUN TUVIESE ALGUNA DUDA AL RESPECTO.

SI NECESITASE RESOLVER CUALQUIER DUDA, EL BANCO PUEDE AYUDARLE A RESOLVERLA.

Por la presente declaro haber recibido la información contenida en las hojas precedentes y comprenderla.

Firma del cliente o de su representante legal,

Nombre y apellidos: _____

DNI: _____

Fecha y lugar: _____