

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

Las informaciones destacadas en negrita son especialmente relevantes.

El presente documento se extiende en la fecha indicada al final del mismo en cumplimiento de las especificaciones de **Ley 3/2016, de 9 de junio en la Comunidad Autónoma de Andalucía** en cuanto a protección de derechos de los consumidores en la contratación de préstamos hipotecarios sobre la vivienda y como complemento a la FIPRE (Ficha de Información Precontractual).

La información que se indica a continuación se efectúa en relación a un **ejemplo representativo que toma como referencia una hipoteca de 150.000 euros a veinticinco años** cuyos datos son los siguientes:

Supuesto de préstamo a tipo de interés fijo

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, suponiendo datos que reflejan la media de operaciones formalizadas y un riesgo medio, **es 2,83 %**. Comprende:

- Importe del préstamo: **150.000€**
- Plazo: **25 años (300 cuotas mensuales)**
- Tipo de interés fijo: **2,50%**
- Comisión de apertura: **0%**
- Intereses totales: **51.876,98 €**
- Seguro de daños: **240,96€** primer año. Supuesto realizado en la modalidad Seguro Hogar sobre vivienda de 85m², valor de reconstrucción: 85.000€, valor de contenido: 18.000€. Importe a considerar total plazo: **6.024,00 €**
- Tasación: **400,13 €**. Supuesto de Tasación sobre vivienda con superficie construida inferior a 150 m².
- Nota simple: **20,72 €**. Se cobraría en el caso de que no se tramite mediante la gestoría designada por Bankia
- Gestoría: **139,15 €**
- Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad: **0 €**
- Impuestos: AJD por préstamo hipotecario: **0 €**

Coste total del préstamo: 208.460,98 €.

El cumplimiento de las condiciones de ingresos mensuales periódicos se revisará cada 12 meses, siendo la primera a los 12 meses contados desde la fecha de formalización de la operación y en caso de incumplimiento se penalizará el tipo de interés nominal del préstamo, incrementándose en un 1,00 % (TAE 3,75 %), desde dicho momento hasta la próxima revisión anual.

El cálculo de la TAE penalizada se ha realizado considerando que el incumplimiento se produce en el primer periodo de revisión y se aplica la penalización a partir de ese momento manteniéndose en el resto de periodos.

Supuesto de préstamo a tipo de interés variable:

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

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

La TAE variable aplicable a su préstamo, suponiendo datos que reflejan la media de operaciones formalizadas y un riesgo medio, es **1,38 %**. Comprende:

- Importe del préstamo: **150.000€**
- Plazo: **25 años (300 cuotas mensuales)**
- Tipo de interés periodo inicio: **1,20 %** los 12 primeros meses
- Tipo de interés periodo revisado: **1,05 %**
- Revisión semestral según Euribor BOE: **-0,147 (fecha publicación 04/12/2018) + 1,20%**, sin redondeo.
- Comisión de apertura: **0%**
- Intereses totales: **20.904,31 €**
- Seguro de daños: **240,96€** primer año. Supuesto realizado en la modalidad Seguro Hogar sobre vivienda de 85m², valor de reconstrucción: 85.000€, valor de contenido: 18.000€. Importe a considerar total plazo: **6.024,00 €**
- Tasación: **400,13 €**. Supuesto de Tasación sobre vivienda con superficie construida inferior a 150 m2.
- Nota simple: **20,72 €**. Se cobraría en el caso de que no se tramite mediante la gestoría designada por Bankia
- Gestoría: **139,15 €**
- Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad: **0 €**
- Impuestos: AJD por préstamo hipotecario: **0 €**

El coste total del préstamo: 177.488,31 €.

En caso de incumplimiento de cualquiera de los requisitos expresados en el punto d recogido más abajo, relacionado con el ejemplo representativo, dará lugar a una penalización del tipo de interés nominal aplicable en cada momento, incrementándose el mismo en un 1,00% siendo la TAE variable del 2,29%, desde ese momento hasta la próxima revisión pactada.

El cálculo de la TAE penalizada se ha realizado considerando que el incumplimiento se produce en el primer periodo de revisión y se aplica la penalización a partir de ese momento manteniéndose en el resto de periodos.

Esta TAE variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto, esta TAE variable variará con las revisiones del tipo de interés.

Para ambos supuestos:

Los gastos de gestoría, registro e impuestos se han calculado sobre la tramitación de préstamo hipotecario sobre una única finca, sin afianzamiento ni garantías adicionales.

No están incorporados los gastos de Notaría ni los correspondientes a compra-venta previa, por no intervenir en el cálculo de la TAE.

Gastos que asume Bankia en relación con el presente préstamo hipotecario:

Copia notarial de la escritura solicitada por Bankia: los gastos derivados de la expedición de las copias notariales de esta escritura solicitadas por Bankia en su propio interés (esto es la copia electrónica para la presentación telemática y copia ejecutiva cuando la solicite).

Impuestos: los tributos/impuestos derivados de esta operación que a Bankia corresponda abonar por su condición de sujeto pasivo.

Registro de la Propiedad: Los gastos de inscripción de la presente escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

Gestoría: el 50% de los gastos de Gestoría.

Estos gastos ya han sido deducidos de los anteriormente expresados.

En relación a estos ejemplos representativos, le informamos de los siguientes puntos:

- a) **Garantía:** De conformidad con lo establecido en el artículo 1911 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria, la garantía del presente préstamo hipotecario alcanza tanto al valor de la vivienda hipotecada como, **en el caso de que dicho valor no alcanzará a cubrir la totalidad de la deuda**, a todos los bienes presentes y futuros del/de los deudor/es hipotecario/s y del garante/es de la operación, si los hubiere, pudiendo Bankia, en consecuencia, seguir contra todos sus bienes presentes y futuros, alcanzando a los demás bienes de su patrimonio.
- b) **Sistema de amortización:** en el sistema hipotecario español existen diversos sistemas de amortización de préstamo hipotecario (Cuota creciente, Cuota fija de capital, francés, Cuota única, Cuota residual, Cuota fija permanente, Fija interés prepagable, Fija sistema alterno)

El préstamo ofertado se amortiza por el sistema francés, consistente en el pago de una cuota constante comprensiva de capital e intereses.

- c) A continuación, y como referencia a las posibles oscilaciones que pudiera sufrir la cuantía total del préstamo, en caso de ser a tipo de interés variable, realizamos dos hipótesis sobre el tipo de interés de referencia del préstamo:

-Que se eleva hasta el valor máximo que ha alcanzado en los últimos 25 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor).

- Que desciende hasta el valor mínimo en dicho período.

Con estas hipótesis se calculará la cuota periódica mensual **resultante** de estas variaciones de tipos, así como el coste total del préstamo

Conocer estos valores extremos y medio puede ayudar al cliente a valorar el efecto que la variabilidad de los tipos de interés puede tener sobre los pagos futuros del préstamo.

Información empleada en los dos escenarios:

Tipo de interés nominal del préstamo: 1,20%

Periodo inicial (en el que se aplica el tipo anterior): 12 meses

Importe de la cuota mensual en el periodo inicial: 579,00€

Tipo de interés revisado resto del periodo: Euribor a 1 año BOE (media mensual) + 1,20%

Cuota estimada según el valor índice EURIBOR A 1 AÑO BOE (media mensual) publicado el 04/12/2018: (-0,147 + 1,20%): 568,84 €

Nota: esta información es meramente orientativa. No significa que necesariamente las cuotas a pagar lleguen al nivel máximo o mínimo. Tampoco significa que el valor máximo o mínimo que alcance el tipo de referencia durante la vida del préstamo sea el indicado: que en los últimos 25 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor) el tipo de referencia se haya situado como máximo o como mínimo en dicho valor, no implica que en el futuro no pueda situarse en un valor superior o inferior.

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

Escenario 1 (nivel máximo)

Hipótesis: el tipo de interés de referencia se eleva hasta el nivel máximo alcanzado en los últimos 25 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor).

Período considerado a efectos del tipo máximo: desde enero 2000 hasta noviembre 2018

Tipo máximo en el período: 5,393% (publicado el 23/08/2008)

A efectos comparativos, el último valor del índice de referencia es: -0,147% (publicado el 04/12/2018)

Importe de la cuota a pagar considerando el valor máximo del índice: 1.002,62 €

Cuantía total del préstamo: 302.205,09 €

Escenario 2 (nivel mínimo)

Hipótesis: el tipo de interés de referencia desciende hasta el nivel mínimo alcanzado en los últimos 25 años (o en el plazo máximo disponible si fuera menor).

Período considerado a efectos del tipo mínimo: desde enero 2000 hasta noviembre 2018

Tipo mínimo en el período: -0,191% (publicado el 02/03/2018)

A efectos comparativos, el último valor del índice de referencia es: -0,147% (publicado el 04/12/2018)

Importe de la cuota a pagar considerando el valor mínimo del índice: 566,22€

Cuantía total del préstamo: 176.601,79 €

- d) Las condiciones del préstamo se ofertan de manera combinada, y por tanto con carácter opcional.

El tipo de interés contemplado en el ejemplo se informa con la máxima bonificación, es decir, suponiendo que cumple todas las condiciones que a continuación se indican:

1. Que la presente operación de préstamo hipotecario se encuentre al corriente de pago de cualquiera de las cuotas de amortización, comisiones y demás pagos que procedan con arreglo al presente contrato, salvo demoras no superiores a un plazo de 30 días.

2. 2 **Que cualquiera de los titulares del préstamo perciba mensualmente y sin interrupción, durante el periodo de interés anterior, ingresos domiciliados en Bankia según las condiciones vigentes en cada momento del servicio nómina o del servicio pensión, que pueden ser consultadas en las oficinas de Bankia o en Bankia.es.**

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores dará lugar a una penalización del tipo de interés nominal aplicable en cada momento, incrementándose el mismo en un 1,00%.

- e) **El impago de al menos tres cuotas podrá suponer el vencimiento y resolución de su préstamo.** En dicho caso Bankia podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales pudiendo Bankia reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora y demás conceptos que procedan.

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

Igualmente le informamos que el impago de cuotas del préstamo puede provocar el devengo de la comisión por reclamación de posiciones deudoras siempre y cuando se realicen gestiones extrajudiciales de reclamación por cada nueva cuota impagada. 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. En el caso que la **finalidad de la presente operación fuera la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores 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.

- f) Para llevar a cabo la evaluación de la solvencia, de cada interviniente en la operación deberá presentar la siguiente documentación en el plazo orientativo de 14 días.

Para todos los intervinientes:

- 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

Específico para asalariados:

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

Específico para autónomos:

- IRPF trimestral
- Proyecciones o previsión de ingresos y gastos
- Cuenta de resultados razonada y razonable
- Movimientos de cuentas

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

- Pool bancario (relación de posiciones con bancos)

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

- g) **Usted tiene derecho a aportar certificado de tasación a los efectos del estudio de su garantía siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley de mercado hipotecario y no esté caducada**, sin que Bankia pueda cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que realice sobre dicha tasación de ser aceptada por esta.
- h) No existe obligación legal de constituir ningún seguro. No obstante, para la concesión del préstamo se informa que se exigirá por parte de BANKIA un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda, que podrá ser suscrito con cualquier entidad. Sin perjuicio de que su contratación deba realizarse en Bankia para el acceso a las bonificaciones en el tipo de interés.
- i) Usted tiene derecho a solicitar una Oferta vinculante con indicación de sus condiciones y plazo de validez.
- j) De conformidad con 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, 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. Le recordamos que pueden existir ayudas públicas de interés en su comunidad.
- k) Bankia no está adherida a sistema Arbitral de consumo.

Bankia **sí está adherida al Código de Buenas Prácticas** al que podrá acogerse no solo si se impaga alguna cuota hipotecaria sino incluso si tiene dificultades en el pago de su deuda, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el citado código. La adhesión al Código supone que los deudores comprendidos en su ámbito de aplicación, pueden solicitar un plan de reestructuración de sus deudas con carácter previo a la ejecución hipotecaria. En caso de que el plan de reestructuración resulte inviable, como medida complementaria, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos establecidos por el Código. En el caso de que las medidas anteriores no resulten viables, los deudores disponen del plazo de doce meses desde la fecha de solicitud de reestructuración para solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en las condiciones establecidas en el Real Decreto. En su oficina o a través de web www.bankia.es, podrá obtener más información sobre el contenido del Real Decreto y dichas medidas de protección.

- l) **Usted tiene la posibilidad de escoger el notario donde formalizar la operación. De no manifestar opción lo escogerá la entidad.**
- m) **Tiene usted 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.**

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

n) Le rogamos tome nota de las siguientes advertencias y 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 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.
- Tendrá que pagar otros gastos, entre otros: los gastos notariales, registrales y, en su caso, gastos de gestión. La información estimada de dichos gastos ha sido tenida en cuenta en los cálculos mostrados en el ejemplo inicial.
- Responsabilidad patrimonial universal: responde usted ante Bankia, S.A. del pago del préstamo no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.

Información básica sobre protección de datos

Responsable:	Bankia S.A., con domicilio social en C/Pintor Sorolla, 8, 46002 de Valencia y CIF A14010342.
Finalidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo, mantenimiento y control de la relación contractual y precontractual. • Solicitar y comunicar información a/de la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), ficheros de solvencia patrimonial y crédito o informes comerciales, así como evaluar su solvencia en base a los mismos. • Utilización y cesión de datos derivados de la relación contractual para realización de análisis y estudios estadísticos o de mercado. • Envío de campañas comerciales, comunicación de ofertas de productos, servicios y promociones, tanto de Bankia como de terceros, y elaboración de perfiles. • Cesión y comunicación de datos personales a empresas del Grupo, participadas y auxiliares, así como a terceras entidades con finalidad comercial.
Legitimación:	<p>Ejecución del contrato</p> <p>Cumplimiento de una obligación legal</p> <p>Interés legítimo</p> <p>Consentimiento del interesado</p>
Destinatarios:	<p>No se cederán datos a terceros, salvo: (i) obligación legal; (ii) sea necesario para el mantenimiento y control de la relación contractual; (iii) que el TITULAR haya consentido previamente.</p> <p>Así mismo, podrán realizarse transferencias de datos a terceros países en los términos señalados en la Información Adicional.</p>
Derechos:	Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, oposición y portabilidad, así como otros derechos detallados en la Información Adicional de Protección de Datos, mediante comunicación a las siguientes direcciones, acreditando su identidad:

Anexo a FIPRE: Hipoteca Sin Comisiones Premium

	Correo electrónico: protecciondedatos@bankia.com Apartado de correos 61076, 28080 de Madrid.
Información Adicional:	Puede consultar la Información Adicional de Protección de Datos actualizada en el siguiente enlace o en cualquiera de las oficinas de Bankia: https://www.bankia.es/estaticos//Portal-unico/Pie/Adjuntos/Privacidad/Informacion_adicional_pdatos.pdf

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

Firma del cliente o de su representante legal,

Nombre y apellidos:

DNI:

Fecha y lugar: