

I. DISPOSICIÓN XERAIS

MINISTERIO DE ECONOMÍA E FACENDA

17015 Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.

Título I. Disposicións xerais

- Artigo 1. Obxecto.
- Artigo 2. Ámbito de aplicación.
- Artigo 3. Comisións.
- Artigo 4. Tipos de xuro.
- Artigo 5. Publicidade.
- Artigo 6. Información precontractual.
- Artigo 7. Información contractual.
- Artigo 8. Comunicacóns ao cliente.
- Artigo 9. Explicacións adecuadas.
- Artigo 10. Asesoramento.
- Artigo 11. Requisitos de forma e información resaltada.
- Artigo 12. Servizos bancarios vinculados.
- Artigo 13. Deber de dilixencia en execución de ordes e corrección de erros.
- Artigo 14. Réxime sancionador.

Título II. Depósitos

- Artigo 15. Depósitos á vista.
- Artigo 16. Depósitos a prazo con garantía do principal.
- Artigo 17. Publicidade e documentación contractual.

Título III. Créditos, préstamos e servizos de pagamento

Capítulo I. Préstamo responsable

- Artigo 18. Avaliación da solvencia.

Capítulo II. Normas relativas aos créditos e préstamos hipotecarios

Sección 1.^a Disposicións xerais

- Artigo 19. Ámbito de aplicación.

Sección 2.^a Información precontractual

- Artigo 20. Guía de acceso ao préstamo hipotecario.
- Artigo 21. Ficha de información precontractual.
- Artigo 22. Ficha de información personalizada.
- Artigo 23. Oferta vinculante.
- Artigo 24. Información adicional sobre instrumentos de cobertura do risco de tipo de xuro.

- Artigo 25. Información adicional sobre cláusulas chan e teito.

Sección 3.^a Tipos de xuro

- Artigo 26. Tipos de xuro variable.
- Artigo 27. Tipos de xuros oficiais.

Artigo 28. Índices e tipos de referencia aplicables para o cálculo do valor de mercado na compensación por risco de tipo de xuro.

Sección 4.^a Documento contractual e acto de outorgamento

Artigo 29. Documentación contractual.

Artigo 30. Acto de outorgamento.

Sección 5.^a Taxa anual equivalente

Artigo 31. Cálculo da taxa anual equivalente.

Sección 6.^a Hipoteca inversa

Artigo 32. Réxime de transparencia.

Capítulo III. Normas relativas aos créditos ao consumo

Artigo 33. Normativa de transparencia dos créditos ao consumo.

Capítulo IV. Normas relativas aos servizos de pagamento

Artigo 34. Normativa de transparencia dos servizos de pagamento.

Disposición transitoria única. Réxime transitorio doutros índices ou tipos de referencia.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición derradeira primeira. Referencias á normativa de transparencia na Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a celebración de contratos de préstamo ou crédito.

Disposición derradeira segunda. Modificación da Orde EHA/1608/2010, do 14 de xuño, sobre transparencia das condicións e requisitos de información aplicables aos servizos de pagamento.

Disposición derradeira terceira. Facultades de desenvolvemento.

Disposición derradeira cuarta. Título competencial.

Disposición derradeira quinta. Entrada en vigor.

Anexo I Ficha de información precontractual (FIPRE)

Anexo II Ficha de información personalizada (FIPER)

Anexo III Ficha de información precontractual (FIPRE) para hipotecas inversas

Anexo IV Ficha de información personalizada (FIPER) para hipotecas inversas

Anexo V Cálculo da taxa anual equivalente

I

A transparencia no funcionamento dos mercados supuxo historicamente un dos obxectivos máis perseguidos polo ordenamento xurídico de calquera sector económico. A correcta asignación dos recursos non se pode producir de maneira auténtica, nin é factible garantir plenamente a competencia, se non existe un marco adecuado de protección para os clientes que, limitando os efectos da asimetría de información, lles permita adoptar as súas decisións económicas da forma máis conveniente.

Dentro do sector financeiro, e deixando a un lado a protección derivada da existencia de fondos de garantía de depósitos e investidores, a defensa da clientela pivotou tradicionalmente sobre dous eixes. Dun lado, a normativa prudencial e de solvencia das entidades de crédito, aínda que orientada en primeiro termo á estabilidade dos mercados, ten un efecto directo e moi valioso sobre a protección dos clientes. Neste sentido, as entidades están sometidas a un estatuto profesional dos máis exixentes que se prevén en todo o ordenamento xurídico, o que favorece rotundamente a súa solidez e fiabilidade dentro do tráfico financeiro.

Por outro lado, a lexislación financeira conta tamén cun sistema especial de protección directa do cliente. Á marxe da protección dos usuarios de servizos de investimento e de seguro, que posúen regulacións moi completas e sistemáticas, e máis alá da defensa xeral dos consumidores, a protección do cliente de servizos bancarios trata de paliar os efectos que produce a desvantaxe informativa, fomentando a transparencia na relacións entidade-cliente durante todo o tracto da negociación bancaria.

Esta normativa de transparencia veuse despregando en España a través do desenvolvemento do artigo 48.2 da Lei 26/1988, do 29 de xullo, sobre disciplina e intervención das entidades de crédito. Este precepto, coa expresa finalidade de protexer os lexítimos intereses da clientela das entidades de crédito, e sen prexuízo da liberdade de contratación, dotou a ministra de Economía e Facenda da facultade de ditar as normas necesarias para tutelar as citadas relacións entre as entidades de crédito e a súa clientela e conducilas á máxima transparencia.

O primeiro desenvolvemento regulamentario que deu contido á mencionada regulación tivo lugar hai xa máis de dúas décadas. A Orde do 12 de decembro de 1989, sobre tipos de xuro e comisións, normas de actuación, información a clientes e publicidade das entidades de crédito é, desde aquela, o marco xeral da regulación das cuestións esenciais sobre o tráfico financeiro retallista como son, por exemplo, as comisións, os tipos de xuro ou as comunicacións co cliente. Pouco despois, fíxose uso da mesma potestade regulamentaria para abordar a regulación do préstamo hipotecario, servizo bancario retallista por excelencia. Neste sentido, co obxectivo de facilitar ao cliente a perfecta comprensión e implicacións financeiras do contrato de préstamo hipotecario, a mediados dos noventa entrou en vigor a Orde do 5 de maio de 1994 sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

Desde entón a lexislación financeira de transparencia seguiu avanzando en determinadas áreas sectoriais. É o caso da Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo, dedicada a este servizo bancario específico; a Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a celebración de contratos de préstamo ou crédito, que estende o réxime de transparencia a outros intermediarios financeiros diferentes das entidades de crédito; e no rango regulamentario, a Orde EHA/1608/2010, do 14 de xuño, sobre transparencia das condicións e requisitos de información aplicables aos servizos de pagamento, e a Orde EHA/1718/2010, do 11 de xuño, de regulación e control da publicidade dos servizos e produtos bancarios.

Neste punto obsérvase claramente como a normativa común ou xeral de transparencia española (ordenes ministeriais de 1989 e 1995 e Circular 8/1990 do Banco de España que as desenvolve) quedou inxustificablemente obsoleta. Dun lado, debido aos referidos avances da regulación sectorial acometidos en áreas como o crédito ao consumo, os servizos de pagamento ou a publicidade. E, doutro, a causa da enorme transformación que a comercialización de servizos bancarios experimentou desde os primeiros anos noventa ata a actualidade. Transformación estreitamente vinculada a circunstancias como a enorme expansión do crédito, especialmente hipotecario, ao aumento e completa xeneralización do acceso retallista aos servizos bancarios, a aparición de novos instrumentos financeiros de crecente complexidade, a difusión do emprego das novas tecnoloxías nas relacións cos clientes e, non cabe dúbida, debido tamén á profunda crise do sector financeiro durante os anos máis recentes.

II

Dentro dos antecedentes anteriores, a Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable, tratou de levar a cabo un avance substancial en materia de transparencia bancaria. As súas achegas e novidades artículanse nun dobre sentido. Por un lado, introduciuse no noso ordenamento un novo enfoque de intervención regulatoria que, a pesar da súa relevancia no debate internacional, aínda resultaba alleo ao noso dereito. Trátase do fomento da responsabilidade no préstamo. Para isto, a citada lei estableceu non só a obrigatoriedade de levar a cabo unha adecuada avaliación da solvencia dos

clientes (práctica, por outro lado, completamente estendida entre as entidades de crédito españolas), senón tamén a necesidade de fomentar activamente todo un elenco de prácticas, dirixidas a garantir a concesión responsable dos préstamos.

E por outro lado, a citada lei facultou expresamente a ministra de Economía e Facenda e concedeulle un prazo de seis meses para aprobar as normas necesarias para garantir o adecuado nivel de protección dos usuarios de servizos financeiros nas súas relacións coas entidades de crédito.

A presente orden, por tanto, en uso e cumprimento da anterior habilitación, vén cumprir un triplo obxectivo. Dun lado, concentrar nun único texto a normativa básica de transparencia de modo que, de maneira sistemática e ilustrativa, a propia codificación da materia mellore por si mesma a súa claridade e accesibilidade para o cidadán, superando a actual dispersión normativa.

En segundo lugar, a norma trata de actualizar o conxunto das previsións relativas á protección do cliente bancario, co obxecto de racionalizar, mellorar e aumentar, onde resultaba imprescindible, as obrigas de transparencia e conduta das entidades de crédito. Deste modo, en liña coas reformas acometidas en boa parte do dereito comparado, o noso país mellora as exigencias en materias tales como información relativa a tipos de xuro e comisións, comunicacións co cliente, información (pre)contractual, servizos financeiros vinculados, etc. A orde inclúe, así mesmo, unha mención expresa ao asesoramento, co fin de garantir que a prestación deste servizo bancario se realice sempre en mellor interese do cliente e valorando adecuadamente a súa situación e o conxunto de servizos dispoñibles no mercado. Deste modo, distínguese tal servizo da directa comercialización por parte das entidades dos seus propios produtos, actividade esta sometida ao réxime xeral de transparencia e explicacións adecuadas. Finalmente, recoñécense de maneira definitiva os medios electrónicos como mecanismos para todos os efectos equiparables ao tradicional soporte papel, na relación das entidades de crédito cos seus clientes.

E, finalmente, a norma desenvolve os principios xerais previstos na Lei de economía sustentable no que se refire ao préstamo responsable, de modo que se introducen as obrigas correspondentes para que o sector financeiro español, en beneficio dos clientes e da estabilidade do mercado, mellore os niveis prudenciais na concesión deste tipo de operacións. Para estes efectos, deseñouse un sistema baseado na avaliación da solvencia, que ten como obxectivo a valoración do risco de falta de pagamento para efectos da posible concesión dun préstamo e cuxo desenvolvemento non debería, en ningún caso, supor unha barreira de acceso ao crédito á poboación, senón un estímulo legal ao comportamento máis san e prudente de entidades e clientes.

Adicionalmente, a norma aborda outras áreas tamén substanciais entre as cales cabe destacar as tres seguintes. En primeiro lugar, abórdase o desenvolvemento específico da normativa de transparencia do préstamo hipotecario para a adquisición de vivenda para efectos de substituír a regulación anterior, de 1994. O novo sistema de transparencia, en liña coa normativa xa aprobada de crédito ao consumo e coa normativa proxectada no ámbito europeo, deséñase sobre unha serie de requirimentos de información unificada tanto de carácter precontractual como contractual. Engádense, adicionalmente, outras ferramentas máis específicas, como a difusión dunha guía informativa adaptada a este produto que permitirá afondar na necesaria educación financeira dos clientes. Tamén se reforza especificamente a transparencia no que se refire a determinados servizos: as cláusulas chan ou teito e os instrumentos financeiros de cobertura do tipo de xuro. A existencia de ambos os servizos vinculada aos préstamos hipotecarios xa estaba prevista no ordenamento, e esta orde non vén senón reforzar ao máximo as obrigas de transparencia e difusión de información relevante, que o cliente debe ponderar antes da súa contratación. No mesmo marco, e no que se refire á hipoteca inversa, a orde executa o desenvolvemento do previsto na disposición adicional primeira da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das

hipotecas inversas e do seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria.

E, finalmente, a norma tamén regula os que serán tipos de xuro oficiais conforme a habilitación incluída no xa mencionado artigo 48.2 da Lei 26/1988, do 29 de xullo, sobre disciplina e intervención das entidades de crédito. A modificación responde neste punto á necesidade de adaptar os tipos de referencia a unha integración dos mercados a escala europea e nacional cada vez maior e á necesidade de aumentar as alternativas de elección de tipos, ao mesmo tempo que se axustan estes ao custo real de obtención de recursos polas entidades de crédito.

A presente orde dítase en uso das habilitacións expresamente conferidas ao ministro de Economía e Facenda nos artigos 29.2 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable; 48.2 da Lei 26/1988, do 29 de xullo, sobre disciplina e intervención das entidades de crédito, e na disposición adicional primeira da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e do seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria.

Na súa virtude, de acordo co Consello de Estado, dispongo:

TÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto.*

A presente orde ministerial ten por obxecto garantir o adecuado nivel de protección dos clientes de entidades de crédito, mediante a implantación de medidas de transparencia na prestación de servizos financeiros bancarios.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. A presente orde será de aplicación aos servizos bancarios dirixidos ou prestados a clientes ou clientes potenciais, en territorio español, por entidades de crédito españolas ou sucursais de entidades de crédito estranxeiras. Entenderanse, para estes efectos, por clientes e clientes potenciais as persoas físicas.

Así mesmo, para os efectos desta orde entenderase por servizos bancarios aqueles que comprenden os servizos de caixa, a captación de fondos reembolsables, especialmente depósitos, a concesión de crédito e préstamo, os servizos de pagamento e as demais actividades incluídas no artigo 52 da Lei 26/1988, do 29 de xullo, sobre disciplina e intervención das entidades de crédito, excepto as mencionadas nas alíneas h) a m).

2. Quedan excluídos do ámbito desta orde ministerial os servizos, operacións e actividades comprendidos no ámbito da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores; da Lei 35/2003, do 4 de novembro, de institucións de investimento colectivo, do texto refundido da Lei de ordenación e supervisión dos seguros privados, aprobado polo Real decreto lexislativo 6/2004, do 29 de outubro; do texto refundido da Lei de regulación dos plans e fondos de pensións, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2002, do 29 de novembro; e da Lei 26/2006, do 17 de xullo, de mediación de seguros e reaseguros privados.

3. Será de aplicación ás entidades aseguradoras o previsto na sección 6.^a do capítulo II do título III.

4. Cando o cliente actúe no ámbito da súa actividade profesional ou empresarial, as partes poderán acordar que non se aplique total ou parcialmente o previsto nesta orde, coa excepción do establecido no capítulo II do título III.

Artigo 3. *Comisións.*

1. As comisións percibidas por servizos prestados polas entidades de crédito serán as que se fixen libremente entre as ditas entidades e os clientes.

Só se poderán percibir comisións ou repercutir gastos por servizos solicitados en firme ou aceptados expresamente por un cliente e sempre que respondan a servizos efectivamente prestados ou gastos habidos.

2. As entidades de crédito deberán pór á disposición dos clientes, debidamente actualizadas, as comisións habitualmente percibidas polos servizos que prestan con maior frecuencia, así como os gastos repercutidos nos ditos servizos, todo isto nun formato unificado, conforme os termos específicos que determinará o Banco de España.

Esta información incluírá, en todo caso, de maneira sinxela e que facilite a comparación entre entidades, os conceptos que devengan comisión, a periodicidade con que se aplican e o importe destas de maneira desagregada por período en que se apliquen.

Esta información estará dispoñible en todos os establecementos comerciais das entidades de crédito, nas súas páxinas electrónicas e na páxina electrónica do Banco de España, e deberá estar á disposición dos clientes en calquera momento e gratuitamente.

3. Inmediatamente antes de que un servizo bancario vaia ser prestado a un cliente a través dun medio de comunicación a distancia ou dun caixeiro automático ou dun dispositivo similar, deberase indicar, mediante unha mensaxe clara, perfectamente perceptible e gratuíta, a comisión aplicable por calquera concepto e os gastos que se van repercutir. Unha vez proporcionada a dita información, ofrecerase ao cliente, de forma igualmente gratuíta, a posibilidade de desistir da operación solicitada.

Cando o servizo bancario vaia ser prestado a través dun caixeiro automático ou dun dispositivo similar e a entidade emisora do medio de pagamento sexa diferente da titular daquel, poderase substituír a información prevista no parágrafo anterior polo valor máximo da comisión e demais gastos adicionais a que poida quedar suxeita a operación solicitada. Neste suposto, deberá informarse de que o importe finalmente cargado poderá ser inferior, dependendo, se é o caso, das condicións estipuladas no contrato celebrado entre o cliente e a entidade emisora do medio de pagamento.

4. En servizos bancarios prestados a través dun medio de comunicación a distancia ou dun caixeiro automático ou dun dispositivo similar, en lugar visible, figurará un número de teléfono para incidencias, ao cal se poderá acudir no caso de que se produzan problemas na prestación dos servizos.

Artigo 4. *Tipos de xuro.*

1. Os tipos de xuro aplicables aos servizos bancarios, en operacións tanto de depósitos como de crédito ou préstamo, serán os que se fixen libremente entre as entidades de crédito que os prestan e os clientes, calquera que sexa a modalidade e o prazo da operación.

2. As entidades de crédito deberán pór á disposición dos clientes, debidamente actualizados, os tipos de xuro habitualmente aplicados aos servizos que prestan con maior frecuencia, nun formato unificado, conforme os termos específicos que determinará o Banco de España.

Esta información incluírá, en todo caso, de maneira sinxela e que facilite a comparación entre entidades, a taxa anual equivalente (TAE) ou outra expresión equivalente da operación. Para estes efectos, entenderase como taxa anual equivalente aquela que iguala en calquera data o valor actual dos efectivos recibidos e entregados ao longo da operación, por todos os conceptos, incluído o saldo remanente ao seu termo, coas excepcións e indicacións que determine o Banco de España, sen prexuízo do disposto no artigo 31 e nos anexos desta orde. A fórmula utilizada para obter a citada información deberase facer explícita, xa sexa directamente ou por referencia ao Boletín Oficial del Estado en que se publicase a normativa en que se conteña.

Esta información unificada estará dispoñible en todos os establecementos comerciais das entidades de crédito, nas súas páxinas electrónicas e na páxina electrónica do Banco de España, e deberá estar á disposición dos clientes en calquera momento e gratuitamente.

3. As entidades que permitan descubertos tácitos nas contas de depósito ou excedidos tácitos nas de crédito deberán publicar, na forma e coas indicacións que estableza o Banco de España, as comisións, tipos de xuro ou recargas aplicables a eses supostos. Eses tipos serán de obrigada aplicación a todas as operacións desa natureza que non teñan fixados contractualmente outros inferiores. En particular, as entidades farán constar separadamente os tipos aplicables aos descubertos tácitos a que se refire o artigo 20 da Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo.

Artigo 5. *Publicidade.*

Toda a publicidade das entidades de crédito referida aos servizos bancarios deberá ser clara, obxectiva e non enganosa, conforme o previsto na Orde EHA/1718/2010, do 11 de xuño, de regulación e control da publicidade dos servizos e produtos bancarios, e na Circular 6/2010 do 28 de setembro, do Banco de España, a entidades de crédito e entidades de pagamento sobre publicidade dos servizos e produtos bancarios.

Artigo 6. *Información precontractual.*

As entidades de crédito deberán facilitar de forma gratuíta ao cliente de servizos bancarios toda a información precontractual que sexa legalmente exixible para adoptar unha decisión informada sobre un servizo bancario e comparar ofertas similares. Esta información deberá ser clara, oportuna e suficiente, obxectiva e non enganosa e deberase entregar coa debida antelación en función do tipo de contrato ou oferta e, en todo caso, antes de que o cliente quede vinculado polo dito contrato ou oferta.

Artigo 7. *Información contractual.*

1. As entidades de crédito deberán entregar ao cliente o correspondente exemplar do documento contractual en que se formalice o servizo recibido.

2. As entidades de crédito deberán conservar o documento contractual e pór á disposición do cliente unha copia sempre que este o solicite.

Nas operacións formalizadas en documento notarial aplicarase, en canto á obtención de copias polos clientes, o disposto na normativa notarial.

3. Os documentos contractuais relativos a servizos bancarios de captación de fondos reembolsables, especialmente depósitos, e de concesión de crédito e préstamo deberán recoller de forma explícita e clara os seguintes aspectos:

a) O tipo de xuro nominal, a TAE ou outra expresión equivalente do custo ou remuneración total efectivos en termos de xuros anuais, conforme o que para estes efectos estableza o Banco de España tendo en conta, de ser o caso, o valor pecuniario de toda remuneración en especie.

b) A periodicidade con que se producirá o devengo de xuros, as datas de devengo e liquidación destes, a fórmula ou métodos utilizados para obter, a partir do tipo de xuro nominal ou dos outros factores do custo ou a remuneración que resulten pertinentes, o importe dos xuros devengados e, en xeral, calquera outro dato necesario para o cálculo do dito importe.

c) As comisións e gastos repercutibles que sexan de aplicación, con indicación concreta do seu concepto, contía, datas de devengo e liquidación, así como, en xeral, calquera outro dato necesario para o cálculo do importe de tales conceptos.

d) A duración do depósito ou préstamo ou crédito e, se é o caso, as condicións para a súa prórroga.

e) As normas relativas ás datas valor aplicables.

f) Os dereitos e obrigas que correspondan á entidade de crédito para a modificación do tipo de xuro pactado, ou para a modificación das comisións ou gastos repercutibles aplicados; e os dereitos de que, de ser o caso, goce o cliente cando se produza tal modificación.

g) Os dereitos e obrigas do cliente en canto á cancelación do depósito ou préstamo ou ao reembolso anticipado deste e o custo total que o uso de tales facultades suporían.

h) As consecuencias para o cliente do incumprimento das súas obrigas, especialmente da falta de pagamento en caso de crédito ou préstamo.

i) Os demais que estableza o Banco de España.

Mencións análogas, na medida que proceda, deberán figurar, conforme as precisións que poida establecer o Banco de España, no resto de contratos suxeitos á presente orde.

Artigo 8. *Comunicacións ao cliente.*

1. Toda comunicación das entidades de crédito, nos termos previstos pola normativa correspondente, referida a calquera dos servizos bancarios previstos nesta orde deberá:

- a) reflectir de maneira clara e fiel os termos en que se desenvolven os servizos;
- b) non destacar ningún beneficio potencial do servizo ocultando expresamente os riscos inherentes a este;
- c) resultar suficiente para que o destinatario máis habitual desta comprenda adecuadamente os termos esenciais do servizo, e;
- d) non omitir nin desnaturalizar ningunha información relevante.

2. Cando unha entidade de crédito teña o dereito de modificar unilateralmente calquera termo dun contrato de servizo bancario deberá comunicar ao cliente, cunha antelación non inferior a un mes, sempre que a duración inicial do contrato exceda este prazo, os termos exactos de tal modificación ou prórroga e os dereitos de que, se é o caso, goce o cliente en relación con estas. Nos supostos de modificacións de límites ou capacidade de disposición de novas cantidades, cando se dese previamente a circunstancia dun incumprimento de obrigas por parte do cliente, a comunicación producirase cunha antelación non inferior a dez días.

Non obstante, as modificacións que sexan máis favorables para o cliente poderán aplicarse inmediatamente.

3. As entidades de crédito facilitarán aos seus clientes, en cada liquidación de xuros ou comisións que practiquen polos seus servizos, un documento de liquidación en que se expresarán con claridade e exactitude:

- a) O tipo de xuro nominal aplicado no período xa devengado e, se é o caso, o que se vaia aplicar no período que se inicia.
- b) As comisións aplicadas, con indicación concreta do seu concepto, base e período de devengo.
- c) Calquera outro gasto incluído na liquidación.
- d) Os impostos retidos.
- e) E, en xeral, cantos antecedentes sexan precisos para que o cliente poida comprobar a liquidación efectuada e calcular o custo do servizo.

O Banco de España poderá establecer modelos normalizados de liquidacións. Así mesmo, nos casos que estableza o Banco de España, deberá igualmente reflectirse o custo ou rendemento efectivo remanentes da operación, conforme as indicacións que aquel estableza.

4. As entidades de crédito remitirán aos seus clientes anualmente, durante o mes de xaneiro de cada ano, unha comunicación en que, de maneira completa e detallada, se recolla a información prevista nesta orde sobre comisións e gastos devengados e tipos de xuro efectivamente aplicados a cada servizo bancario prestado ao cliente durante o ano

anterior. Para estes efectos, o Banco de España establecerá un documento unificado para efectuar este tipo de comunicacións que, en todo caso, terá en conta as diferentes prácticas comerciais de cada entidade.

5. As entidades de crédito deberán facilitar a información que permita aos herdeiros dun cliente, unha vez acreditada tal condición, coñecer a súa situación patrimonial na entidade de crédito no momento do falecemento do causante.

Artigo 9. *Explicacións adecuadas.*

As entidades de crédito deberán facilitar a todo cliente explicacións adecuadas e suficientes para comprender os termos esenciais de todo servizo bancario ofertado e adoptar unha decisión informada, tendo en conta as súas necesidades e a súa situación financeira.

Estas explicacións comprenderán a aclaración do contido da información e comunicacións a que se refire esta orde, así como unha indicación sobre as consecuencias que a celebración dun contrato de servizos bancarios poida ter para o cliente.

Artigo 10. *Asesoramento en materia bancaria.*

Cando as entidades de crédito e os clientes decidan subscribir un contrato de servizo bancario de asesoramento deberán informar expresamente os clientes desta circunstancia e, salvo que o servizo sexa gratuito e así se lle faga saber ao cliente, deberán recibir unha remuneración independente por este concepto. A prestación deste servizo estará sometida ao réxime de transparencia previsto nesta orde ministerial e implicará a obriga das entidades de actuar no mellor interese do cliente, baseándose nunha análise obxectiva e suficientemente ampla dos servizos bancarios dispoñibles no mercado, e considerando tanto a situación persoal e financeira do cliente como as súas preferencias e obxectivos.

Para os efectos do presente artigo, entenderase por asesoramento toda recomendación personalizada que a entidade faga para un cliente concreto respecto a un ou máis servizos bancarios dispoñibles no mercado.

Artigo 11. *Requisitos de forma e información resaltada.*

1. Toda a información, documentación e comunicacións dirixidas aos clientes de servizos bancarios previstas nesta orde se realizarán en papel, formato electrónico ou noutro soporte duradeiro, e estarán redactadas en termos facilmente comprensibles, de maneira claramente lexible, en castelán ou en calquera das demais linguas españolas oficiais das respectivas comunidades autónomas nas cales se preste o servizo ou en calquera outra lingua acordada entre as partes.

2. Coa finalidade de destacar aos clientes os elementos esenciais da información a que se refiren os artigos 3 a 6, o Banco de España poderá exixir o emprego dun formato ou tipo de letra ou comunicación especialmente resaltada.

Artigo 12. *Servizos bancarios vinculados.*

As entidades de crédito que comercialicen servizos bancarios vinculados á contratación doutro servizo, financeiro ou non, deberán informar o cliente, de maneira expresa e comprensible, sobre a posibilidade ou non de contratar cada servizo de maneira independente e en que condicións.

En caso de que só resulte posible a contratación do servizo bancario vinculado á contratación doutros nas condicións ofertadas, informarase o cliente, na forma prevista no artigo 11, da parte do custo total que corresponde a cada un dos servizos, na medida en que este custo estea dispoñible para a entidade, e dos efectos que a súa non contratación individual ou cancelación anticipada produciría sobre o custo total dos servizos bancarios.

Artigo 13. *Deber de dilixencia en execución de ordes e corrección de erros.*

En todos os servizos bancarios, e con independencia de aplicar puntualmente as normas sobre dispoñibilidade de fondos e de valoración correspondentes, as entidades porán os medios necesarios para executar as ordes dos clientes sen demoras nin atrasos, para o cal empregarán a máxima dilixencia.

Igual dilixencia será exixible na corrección dos erros detectados, sexa pola entidade ou polos seus clientes, así como na comunicación do resultado das solicitudes de contratación de operacións que propoñan os clientes.

Artigo 14. *Réxime sancionador.*

1. O previsto nesta orden terá a condición de normativa de ordenación e disciplina, conforme o previsto nos artigos 1.5 e 48.2 da Lei 26/1988, do 29 de xullo, e 29.2 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable, e o seu incumprimento sancionárase de acordo co previsto pola propia Lei 26/1988, do 29 de xullo.

O incumprimento do previsto nesta orde sancionárase de acordo co disposto no artigo 18 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, nos casos en que esta lles resulte aplicable.

2. O réxime específico establecido na presente orde aplicarase sen prexuízo da lexislación xeral sobre consumidores e usuarios.

TÍTULO II

Depósitos

Artigo 15. *Depósitos á vista.*

1. Sen prexuízo do establecido na Orde EHA/1608/2010, do 14 de xuño, sobre transparencia das condicións e requisitos de información aplicables aos servizos de pagamento, as entidades de crédito deberán comunicar gratuitamente ao cliente, polo menos mensualmente, o extracto de todos os movementos producidos na súa conta corrente, se os houber, con información relativa á data, concepto e importe da operación.

En todo caso, deberáselle proporcionar ao cliente unha copia da información relativa a calquera operación realizada a través de calquera depósito á vista.

2. As entidades de crédito deberán colaborar activamente e intercambiar toda a información que resulte necesaria, entre si e co propio cliente, co obxecto de facilitar o traslado eficaz e áxil a outra entidade de crédito das operacións financeiras máis habituais que empreguen como soporte un depósito á vista, tales como domiciliacións periódicas, ordes permanentes de transferencia e transferencias periódicas recibidas.

Artigo 16. *Depósitos a prazo con garantía do principal.*

Os documentos contractuais relativos a servizos bancarios de captación de depósitos a prazo estruturados ou híbridos deberán recoller, de forma explícita e clara, a obriga da entidade de reembolsar o principal do depósito ao vencemento, así como o tipo de xuro nominal, a TAE ou outra expresión equivalente da remuneración total efectiva en termos de xuros anuais, conforme o que estableza o Banco de España tendo en conta os efectos sobre a remuneración tanto do contrato principal como do derivado implícito.

Artigo 17. *Publicidade e documentación contractual.*

1. A publicidade realizada polas entidades de crédito para a comercialización de depósitos deberá incluír unha referencia ao fondo de garantía de depósitos ao cal se encontra adherida a entidade, cando este sexa diferente dos previstos no Real decreto 2606/1996, do 20 de decembro, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito.

2. Os documentos contractuais relativos a servizos bancarios de depósito deberán incluír unha referencia ao fondo de garantía de depósitos ao cal se encontra adherida a entidade, indicando, cando este sexa diferente dos previstos no Real decreto 2606/1996, do 20 de decembro, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito, a súa denominación debidamente traducida, o seu domicilio e, se é o caso, a súa páxina electrónica.

TÍTULO III

Créditos, préstamos e servizos de pagamento

CAPÍTULO I

Préstamo responsable

Artigo 18. *Avaliación da solvencia.*

1. A entidade de crédito, antes de que se subscriba calquera contrato de crédito ou préstamo, deberá avaliar a capacidade do cliente para cumprir coas obrigas derivadas deste, sobre a base da información suficiente obtida por medios adecuados para tal fin, entre eles, a información facilitada polo propio cliente por solicitude da entidade.

Para estes efectos, as entidades deberán contar con procedementos internos especificamente desenvolvidos para levar a cabo a avaliación de solvencia mencionada no parágrafo anterior. Estes procedementos serán revisados periodicamente polas propias entidades, que manterán rexistros actualizados das ditas revisións.

2. Os procedementos a que se refire o número anterior, ademais de axustarse á normativa específica sobre xestión de riscos e control interno que resulte aplicable ás entidades de crédito, deberán recoller, polo menos, os seguintes aspectos:

a) A adecuada avaliación da situación de emprego, ingresos, patrimonial e financeira do cliente, para o cal:

1.º) Se exixirá tanta documentación sexa adecuada para avaliar a variabilidade dos ingresos do cliente.

2.º) Se consultará o historial crediticio do cliente, para o cal se poderá acudir á Central de Información de Riscos do Banco de España, así como aos ficheiros de solvencia patrimonial e crédito a que se refire o artigo 29 da Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal, nos termos e cos requisitos e garantías previstos na dita lei orgánica e na súa normativa de desenvolvemento.

3.º) Se terá en conta o nivel previsible de ingresos que se percibirán tras a xubilación, no caso de que se prevea que unha parte substancial do crédito ou préstamo se continúe reembolsando unha vez finalizada a vida laboral.

b) A valoración da capacidade do cliente e dos garantes de cumprir coas súas obrigas de pagamento derivadas do crédito ou préstamo, para o cal se terán en conta, ademais dos seus ingresos, os seus activos en propiedade, os seus aforros, as súas obrigas derivadas doutras débedas ou compromisos, os seus gastos fixos e a existencia doutras posibles garantías.

c) No caso de créditos ou préstamos a tipo de xuro variable, e doutros en que o valor das cotas poida variar significativamente ao longo da vida da operación, deberase valorar como afectaría esta circunstancia a capacidade do cliente de cumprir coas súas obrigas tendo en conta a información a que se refire a alínea anterior.

d) No caso de créditos ou préstamos hipotecarios ou con outras garantías reais, a valoración prudente de tales garantías mediante procedementos que eviten influencias ou conflitos de interese que poidan menoscabar a calidade da valoración.

3. No suposto de créditos ou préstamos con garantía real, os criterios para determinar a concesión ou non do crédito ou préstamo, a súa contía máxima e as características do seu tipo de xuro e do seu sistema de amortización deben fundamentarse, preferentemente, na capacidade estimada do cliente para facer fronte ás súas obrigas de pagamento previstas ao longo da vida do crédito ou préstamo, e non exclusivamente no valor esperado da garantía.

4. No caso de subscrición de seguros de amortización de créditos ou préstamos, tal subscrición non poderá substituír, en ningún caso, a necesaria e completa avaliación da solvencia do cliente e da súa capacidade para cumprir coas súas obrigas de pagamento polos seus propios medios.

5. No suposto de que unha entidade rexeite a concesión dun crédito ou préstamo por considerar insuficiente a solvencia do cliente baseándose na consulta dos ficheiros a que se refire o parágrafo 2.º) do número 2.a), a entidade informará o cliente do resultado da dita consulta.

6. A avaliación da solvencia prevista neste artigo realizarase sen prexuízo da liberdade de contratación que, nos seus aspectos substantivos e coas limitacións que poidan emanar doutras disposicións legais, deba presidir as relacións entre as entidades de crédito e os clientes, e en ningún caso afectará a súa plena validez e eficacia nin implicará o traslado ás entidades da responsabilidade polo incumprimento das obrigas dos clientes.

CAPÍTULO II

Normas relativas aos créditos e préstamos hipotecarios

Sección 1.ª Disposicións xerais

Artigo 19. *Ámbito de aplicación.*

1. Este capítulo será de aplicación aos servizos bancarios de crédito e préstamo hipotecario, en diante préstamos, subscritos cun cliente, persoa física, nos cales a hipoteca recaia sobre unha vivenda ou cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou edificios construídos ou por construír.

2. Presumiranse suxeitos a esta orde os préstamos concedidos con garantía hipotecaria sobre vivendas situadas en territorio español, outorgados a persoas físicas residentes en España.

3. As entidades de crédito que concedan préstamos a construtores ou promotores inmobiliarios, cando o construtor ou promotor prevexa unha posterior subrogación dos adquirentes das vivendas no préstamo, deberán incluír entre os termos da súa relación contractual a obriga dos construtores ou promotores de entregar aos clientes a información personalizada relativa ao servizo ofrecido polas entidades nos termos previstos nesta orde.

4. O Banco de España poderá adaptar as exixencias de información contidas no presente capítulo para a súa aplicación a outro tipo de préstamos diferentes dos previstos no número 1 e tampouco incluídos na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo.

Sección 2.ª Información precontractual

Artigo 20. *Guía de acceso ao préstamo hipotecario.*

1. O Banco de España elaborará unha guía de acceso ao préstamo hipotecario, coa finalidade de que os que demanden servizos bancarios de préstamo hipotecario dispoñan, con carácter previo á súa formalización, de información adecuada para adoptar as súas decisións de financiamento.

2. A guía estará dispoñible en todos os establecementos comerciais das entidades de crédito, nas súas páxinas electrónicas e na páxina electrónica do Banco de España, e deberá estar á disposición dos clientes en calquera momento e gratuitamente.

Artigo 21. *Ficha de información precontractual.*

1. As entidades de crédito deberán proporcionar aos clientes que soliciten calquera destes servizos información clara e suficiente sobre os préstamos que ofertan. Esta información, que será gratuíta e terá carácter orientativo, facilitarase mediante a ficha de información precontractual (FIPRE) que figura no anexo I.

2. A ficha de información precontractual estará á disposición dos clientes de préstamos, de forma gratuíta, en todas as canles de comercialización utilizadas pola entidade.

Artigo 22. *Ficha de información personalizada.*

1. As entidades de crédito, unha vez que o cliente facilítase a información que se precise sobre as súas necesidades de financiamento, a súa situación financeira e as súas preferencias, proporcionarán a este a información personalizada que resulte necesaria para dar resposta á súa demanda de crédito, de forma que lle permita comparar os préstamos dispoñibles no mercado, valorar as súas implicacións e adoptar unha decisión fundada sobre se debe ou non subscribir o contrato. Esta información facilitarase mediante a ficha de información personalizada (FIPER) que figura no anexo II.

2. A ficha de información personalizada entregaráselles a todos os clientes de préstamos, de forma gratuíta, coa debida antelación e, en todo caso, antes de que o cliente quede vinculado por calquera contrato ou oferta.

3. Toda información adicional que a entidade facilite ao cliente figurará nun documento separado, que deberá xuntarse á ficha de información personalizada.

Artigo 23. *Oferta vinculante.*

1. Unha vez que o cliente e a entidade mostrasen a súa vontade de contratar un determinado servizo bancario de préstamo hipotecario, se dispoña da taxación correspondente do inmovible e se efectuasen as oportunas comprobacións sobre a súa situación rexistral e sobre a capacidade financeira do cliente conforme o disposto no artigo 18, este poderá solicitar á entidade a entrega dunha oferta vinculante.

2. O oferta vinculante facilitarase mediante unha ficha de información personalizada como a que figura no anexo II na cal, adicionalmente, se especificará o seguinte:

- a) Que se trata dunha oferta vinculante.
- b) O prazo de vixencia da dita oferta.

3. Toda información adicional que a entidade facilite ao cliente na oferta vinculante figurará nun documento separado, que se deberá xuntar á ficha de información personalizada.

4. Se a oferta vinculante se fai ao mesmo tempo que se entrega a ficha de información personalizada e coincide integramente en canto ao seu contido, poderáselle facilitar ao cliente nun único documento.

5. Salvo que medien circunstancias extraordinarias ou non imputables á entidade, a oferta vinculante terá un prazo de validez non inferior a catorce días naturais desde a súa data de entrega.

Artigo 24. *Información adicional sobre instrumentos de cobertura do risco de tipo de xuro.*

1. En relación con calquera sistema de cobertura de tipo xuro que se comercialice vinculado a un préstamo concedido pola propia entidade e, especialmente, aqueles a que

se refire a obriga establecida para as entidades de crédito no artigo 19.2 da Lei 36/2003, do 11 de novembro, de medidas de reforma económica, informarase o cliente de:

a) Da natureza do instrumento de cobertura, se se trata dun límite á alza do tipo de xuro, ou se se trata doutro tipo de instrumento de cobertura xa sexa porque o límite á alza vaia acompañado dun límite á baixa, ou por calquera outra característica, caso en que se indicará expresamente que o produto non se limita a protexer o cliente fronte á alza de tipos.

b) Da súa duración e, de ser o caso, das condicións para a súa prórroga ou renovación.

c) En función da natureza do instrumento, se for o caso:

1º) Da obrigatoriedade do pagamento dunha prima, e do seu importe;

2º) Das potenciais liquidacións periódicas do instrumento, produto ou sistema de cobertura, tendo en conta diversos escenarios de tipos de xuro que respondan á evolución histórica do tipo de referencia, destacando a posibilidade de que estas poden ser negativas;

3º) Da metodoloxía de cálculo do custo asociado a unha cancelación anticipada, con referencia a distintos escenarios de tipos de xuro que respondan á evolución histórica do tipo de referencia.

d) E doutras características do instrumento, produto ou sistema de cobertura que puiden establecer o Banco de España.

2. A información a que se refire o punto anterior recollerase nun anexo á ficha de información personalizada.

3. Non será necesario, para efectos da aplicación do previsto neste artigo, que na contratación do sistema de cobertura se produza unha vinculación expresa e formal co préstamo, polo que será suficiente que as partes recoñezan expresamente na dita contratación que o sistema de cobertura se contrata con esa finalidade respecto daquel.

Esta finalidade non se poderá observar, en ningún caso, cando o importe nomenclal da cobertura supere o do préstamo que pretende cubrir. Polo contrario, si será posible observala mesmo cando o prazo do sistema de cobertura sexa superior ao do préstamo, sempre que este sexa renovable e a súa non renovación supoña a cancelación do sistema de cobertura sen custo para o cliente.

Artigo 25. Información adicional sobre cláusulas chan e teito.

No caso de préstamos en que se establecesen límites á variación do tipo de xuro, como cláusulas chan ou teito, recollerase nun anexo á ficha de información personalizada o tipo de xuro mínimo e máximo que se aplicará e a cota de amortización máxima e mínima.

Sección 3ª. Tipos de xuro

Artigo 26. Tipos de xuro variable.

1. No caso de préstamos concedidos a tipo de xuro variable, as entidades de crédito unicamente poderán utilizar como índices ou tipos de referencia aqueles que cumpran as seguintes condicións:

a) Que se calculasen a custo de mercado e non sexan susceptibles de influencia pola propia entidade en virtude de acordos ou prácticas conscientemente paralelas con outras entidades.

b) Que os datos que sirvan de base ao índice ou tipo sexan agregados de acordo cun procedemento matemático obxectivo.

2. No caso de préstamos concedidos a tipo de xuro variable, xuntarase á ficha de información personalizada a que se refire o artigo 22, nun documento separado, unha referencia especial ás cotas periódicas que deberá satisfacer o cliente en diferentes escenarios de evolución dos tipos de xuro. Para estes efectos, presentaranse polo menos tres cotas de amortización, calculadas mediante o emprego dos niveis máximos, medios e mínimos que os tipos de referencia presentasen durante os últimos quince anos ou o prazo máximo dispoñible se é menor.

Artigo 27. *Tipos de xuro oficiais.*

1. Para efectos da súa aplicación polas entidades de crédito, nos termos previstos nesta orde ministerial, publicaranse mensualmente os seguintes tipos de xuro oficiais:

- a) Tipo medio dos préstamos hipotecarios a máis de tres anos, para adquisición de vivenda libre, concedidos polas entidades de crédito en España.
- b) Tipo medio dos préstamos hipotecarios entre un e cinco anos, para adquisición de vivenda libre, concedidos polas entidades de crédito na zona euro.
- c) Tipo de rendemento interno no mercado secundario da débeda pública de prazo entre dous e seis anos.
- d) Referencia interbancaria a un ano (euribor).
- e) Permuta de xuros / Interest Rate Swap (IRS) ao prazo de cinco anos.
- f) O mibor, exclusivamente para os préstamos hipotecarios formalizados con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2000 conforme o previsto no artigo 32 da Lei 46/1998, do 17 de decembro, sobre introdución do euro.

2. Os tipos publicaranse mensualmente no «Boletín Oficial del Estado» e estarán tamén dispoñibles na páxina electrónica do Banco de España.

3. A forma de cálculo dos tipos anteriores determinarase mediante circular do Banco de España.

Artigo 28. *Índices e tipos de referencia aplicables para o cálculo do valor de mercado na compensación por risco de tipo de xuro.*

1. Para os efectos do cálculo do valor de mercado dos préstamos hipotecarios e a conseguinte compensación por risco de tipo de xuro a que se refire o artigo 9.2 da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria, consideraranse índices ou tipos de xuro de referencia os tipos Interest Rate Swap (IRS) aos prazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 e 30 anos que publicará o Banco de España e aos cales se engadirá un diferencial. Este diferencial fixarase tendo en conta os máis comunmente aplicados para os préstamos hipotecarios para adquisición de vivenda en España a diferentes prazos de amortización.

2. Aplicarase o tipo de xuro de referencia dos anteriores que máis se aproxime ao prazo do préstamo hipotecario que reste desde a cancelación anticipada ata a próxima data de revisión do tipo de xuro.

3. A forma de cálculo dos índices e tipos anteriores determinarase mediante circular do Banco de España.

Sección 4.^a Documento contractual e acto de outorgamento

Artigo 29. *Documentación contractual.*

Os documentos contractuais e as escrituras públicas en que se formalicen os préstamos conterán, debidamente separadas das restantes, cláusulas financeiras cuxo contido mínimo se axustará á información personalizada prevista na ficha de información

personalizada. As demais cláusulas de tales documentos contractuais non poderán, en prexuízo do cliente, desvirtuar o contido daquelas.

En particular, coas peculiaridades previstas nos seguintes puntos, fixarase o tipo de xuro aplicable, así como a obriga de notificar ao cliente as variacións experimentadas nese tipo de xuro.

Artigo 30. *Acto de outorgamento.*

1. En materia de elección de notario aplicarase o disposto no Regulamento notarial aprobado polo Decreto do 2 de xuño de 1944 e demais disposicións aplicables.

2. O cliente terá dereito a examinar o proxecto de escritura pública de formalización do préstamo hipotecario no despacho do notario polo menos durante os tres días hábiles anteriores ao seu outorgamento. O cliente poderá renunciar expresamente, ante o notario autorizante, ao sinalado prazo sempre que o acto de outorgamento da escritura pública teña lugar na propia notaría.

3. Na súa condición de funcionarios públicos e derivado do seu deber xenérico de control de legalidade dos actos e negocios que autorizan, os notarios denegarán a autorización do préstamo cando este non cumpra o previsto nesta orde e a legalidade vixente. Así mesmo, os notarios informarán o cliente do valor e alcance das obrigas que asume e, en calquera caso, deberá:

a) Comprobar se o cliente recibiu adecuadamente e coa suficiente antelación a ficha de información personalizada e, de ser o caso, se existen discrepancias entre as condicións da oferta vinculante e o documento contractual finalmente suscrito, e informar o cliente tanto da obriga da entidade de pór á súa disposición a ficha de información personalizada, como de aceptar finalmente as condicións ofrecidas ao cliente na oferta vinculante dentro do prazo da súa vixencia.

b) No caso de préstamos a tipo de xuro variable, comprobar se o cliente recibiu a información prevista nos artigos 24, 25 e 26, e advertirlo expresamente cando se dea algunha das seguintes circunstancias:

1.º) Que o tipo de xuro de referencia pactado non sexa un dos oficiais a que se refire o artigo 27.

2.º) Que o tipo de xuro aplicable durante o período inicial sexa inferior ao que resultaría teoricamente de aplicar no dito período inicial o tipo de xuro variable pactado para períodos posteriores.

3.º) Que se establecesen límites á variación do tipo de xuro, como cláusulas chan ou teito. En particular, o notario consignará na escritura esa circunstancia, advertirá expresamente disto ao cliente e informarao, en todo caso, sobre:

i) Os efectos destes límites ante a variación do tipo de xuro de referencia.
ii) As diferenzas entre os límites á alza e á baixa e, de maneira especial, se se estableceu unicamente un límite máximo á baixada do tipo de xuro.

c) Informar o cliente de calquera aumento relevante que se puider producir nas cotas como consecuencia da aplicación das cláusulas financeiras pactadas. En particular deberá advertir dos efectos que a existencia, se é o caso, de períodos de carencia tería no importe das cotas unha vez finalizados tales períodos; así mesmo, advertirá da previsible evolución destas cando se pactasen cotas crecentes ou cando se previse a posibilidade de interromper ou pospor a amortización do préstamo.

d) Informar o cliente da eventual obriga de satisfacer á entidade certas cantidades en concepto de compensación por desistencia ou por risco de tipo de xuro nos termos previstos nos artigos 8 e 9 da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria.

e) No caso de que o préstamo non estea denominado en euros, advertir o cliente sobre o risco de flutuación do tipo de cambio.

f) Comprobar que ningunha das cláusulas non financeiras do contrato implican para o cliente comisións ou gastos que se deberían ter incluído nas cláusulas financeiras.

g) No caso de hipoteca inversa deberá verificar a existencia do correspondente asesoramento independente. En caso de que a formalización da hipoteca inversa se realice en contra da recomendación realizada polo asesoramento independente, o cliente deberá ser advertido deste aspecto.

h) Informar o cliente dos custos exactos da súa intervención.

4. A decisión do funcionario pola cal denegue a autorización do préstamo ou a inscrición dalgunha das súas cláusulas deberase efectuar mediante escrito motivado, ordenado en feitos e fundamentos de dereito. Contra esta decisión poderase recorrer perante a Dirección Xeral dos Rexistros e do Notariado nos prazos e forma previstos para o recurso de alzada.

Sección 5.^a Taxa anual equivalente

Artigo 31. Cálculo da taxa anual equivalente.

1. A taxa anual equivalente, que iguala, sobre unha base anual, o valor actual de todos os compromisos (disposicións de crédito, reembolsos e gastos) existentes ou futuros, asumidos pola entidade e polo cliente, calcularase de acordo coa fórmula matemática que figura no anexo V.

2. Para calcular a taxa anual equivalente determinarase o custo total do préstamo para o cliente, exceptuando os gastos que este tería que pagar polo incumprimento dalgunha das súas obrigas de acordo co contrato de crédito.

Cando sexa obrigatorio abrir unha conta para obter o préstamo, os custos de mantemento da dita conta, os custos relativos á utilización dun medio de pagamento que permita efectuar operacións de pagamento e de disposición de crédito, así como outros custos relativos ás operacións de pagamento, incluíranse no custo total do crédito para o cliente, salvo que os custos da dita conta se especificasen de forma clara e por separado no contrato de préstamo ou calquera outro contrato suscrito co cliente.

3. O cálculo da taxa anual equivalente realizarase partindo do suposto de que o contrato de préstamo estará vixente durante o período de tempo acordado e que a entidade e o cliente cumprirán as súas obrigas nas condicións e nos prazos que se acordasen no contrato.

4. Nos contratos de préstamo que conteñan cláusulas que permitan modificacións do tipo de xuro e, se é o caso, dos gastos incluídos na taxa anual equivalente que non sexan cuantificables no momento do cálculo, a taxa anual equivalente calcularase partindo do suposto de que o tipo de xuro e os demais gastos se computarán ao nivel fixado no momento do asinamento do contrato.

Sección 6.^a Hipoteca inversa

Artigo 32. Réxime de transparencia.

Esta orde aplicarase ás hipotecas inversas comercializadas en España conforme o previsto na disposición adicional primeira da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria, coas seguintes especificidades:

a) Será obrigatoria a entrega da oferta vinculante a que se refire o artigo 23.

b) Será obrigatoria a prestación, como máis tarde con motivo da entrega da oferta vinculante, dun servizo de asesoramento independente e previo nos termos previstos no artigo 10.

c) As fichas a que se refiren os artigos 21 e 22 axustaranse ao previsto no anexo III e IV e, adicionalmente, o Banco de España e a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións elaborarán conxuntamente unha guía de acceso á hipoteca inversa en termos adaptados e análogos aos previstos no artigo 20.

CAPÍTULO III

Normas relativas aos créditos ao consumo

Artigo 33. *Normativa de transparencia dos créditos ao consumo.*

A transparencia dos servizos bancarios de crédito ao consumo celebrados polos clientes réxese polo previsto na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo. Así mesmo, no non previsto pola citada Lei 16/2011, do 24 de xuño, resultarlles aplicable o establecido no título I e no capítulo I do título III desta orde.

CAPÍTULO IV

Normas relativas aos servizos de pagamento

Artigo 34. *Normativa de transparencia dos servizos de pagamento.*

A transparencia dos servizos de pagamento celebrados polos clientes réxese polo previsto na Orde EHA/1608/2010, do 14 de xuño, sobre transparencia das condicións e requisitos de información aplicables aos servizos de pagamento. Así mesmo, no non previsto pola citada Orde EHA/1608/2010, do 14 de xuño, resultarlles aplicable o establecido nos artigos 3, 8, excepto o número 2, 10 e 16 desta orde.

Disposición transitoria única. *Réxime transitorio de índices ou tipos de referencia.*

1. Os índices ou tipos de referencia que se publicasen con carácter oficial e estivesen sendo empregados en préstamos a xuro variable no momento da entrada en vigor desta orde, continuarán sendo considerados aptos para todos os efectos. A desaparición completa dos citados índices ou tipos, con todos os seus efectos, producirase transcorrido un ano desde a entrada en vigor desta orde e a súa normativa de desenvolvemento, sempre que nese prazo se establecese o correspondente réxime de transición para os préstamos afectados.

2. Ata o momento indicado no último inciso do punto anterior, o Banco de España encargárase de publicar mensualmente na súa sede electrónica os índices e tipos de referencia seguintes:

- a) Tipo medio dos préstamos hipotecarios a máis de tres anos, para adquisición de vivenda libre, concedidos polos bancos.
- b) Tipo medio dos préstamos hipotecarios a máis de tres anos, para adquisición de vivenda libre, concedidos polas caixas de aforro.
- c) Tipo activo de referencia das caixas de aforro.

Para a publicación destes índices continuarán vixentes as súas actuais definicións conforme o previsto na Circular 8/1990 do Banco de España, do 7 de setembro, a entidades de crédito, sobre transparencia das operacións e protección da clientela, coas seguintes particularidades:

- a) As caixas de aforro que exerzan indirectamente o seu negocio financeiro conforme o previsto no artigo 5 do Real decreto lei 11/2010, do 9 de xullo, de órganos de goberno e outros aspectos do réxime xurídico das caixas de aforro declarararán ao Banco de España, de acordo co establecido nas especificacións técnicas correspondentes, como tipos de xuro para efectos da elaboración dos citados índices, os que practique a entidade bancaria á cal achegasen o seu negocio financeiro.

b) As declaracións que para tal fin fagan as entidades bancarias a través dos que se exerza indirectamente non se tomarán en consideración para a elaboración dos índices.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

Quedan derogadas cantas normas de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto na presente orde ministerial.

En particular, quedan derogadas:

a) A Orde do 12 de decembro de 1989, sobre tipos de xuro e comisións, normas de actuación, información a clientes e publicidade das entidades de crédito.

b) A Orde do 5 de maio de 1994 sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

c) A Orde PRE/1019/2003, do 24 de abril, sobre transparencia dos prezos dos servizos bancarios prestados mediante caixeiros automáticos.

d) A Orde do 27 de outubro de 1962 pola que se regula provisionalmente a tramitación dos expedientes e asuntos en materia de banca oficial e privada e caixas de aforro.

Sen prexuízo do previsto na disposición derradeira quinta, a norma a que se refire a alínea d) anterior quedará derogada o día seguinte ao da publicación no «Boletín Oficial del Estado» desta orde.

Disposición derradeira primeira. *Referencias á normativa de transparencia na Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a celebración de contratos de préstamo ou crédito.*

1. Conforme o previsto na disposición adicional única da Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a celebración de contratos de préstamo ou crédito, as citas desa lei á Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios, entenderanse realizadas a esta orde ministerial.

2. Do mesmo modo, entenderase referidas a esta orde ministerial calquera cita realizada no ordenamento xurídico á normativa de transparencia de entidades de crédito e, en particular, ás ordes a que se refire a disposición derogatoria única.

Disposición derradeira segunda. *Modificación da Orde EHA/1608/2010, do 14 de xuño, sobre transparencia das condicións e requisitos de información aplicables aos servizos de pagamento.*

O artigo 4.2 da Orde EHA/1608/2010, do 14 de xuño, sobre transparencia das condicións e requisitos de información aplicables aos servizos de pagamento, queda redactado como segue:

«2. Cando, para efectos da utilización dun instrumento de pagamento determinado, o proveedor de servizos de pagamento ou un terceiro exixa o pagamento dun gasto adicional, informará disto ao usuario de servizos de pagamento antes de iniciarse a operación de pagamento, sen prexuízo do disposto no artigo 4.3 da Orde EHA/2899/2011, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios».

Disposición derradeira terceira. *Facultades de desenvolvemento.*

Habílitase o Banco de España para ditar as normas precisas para o desenvolvemento e execución desta orde.

Disposición derradeira cuarta. *Título competencial.*

Esta orde ministerial dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.6ª, 11.ª e 13.ª da Constitución española, que lle atribúe ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil, bases da ordenación do crédito, banca e seguro, e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, respectivamente.

Disposición derradeira quinta. *Entrada en vigor.*

1. Sen prexuízo do previsto no punto seguinte, a presente orde entrará en vigor aos seis meses da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

2. O previsto no capítulo II do título III, coa excepción da sección 3.ª, entrará en vigor aos nove meses da publicación desta orde no «Boletín Oficial del Estado». Así mesmo, a previsión a que se refire o número 4 do artigo 9 comezará a aplicarse en 2014 sobre os servizos prestados o ano anterior.

Madrid, 28 de outubro de 2011.—A vicepresidenta do Goberno de Asuntos Económicos e ministra de Economía e Facenda, Elena Salgado Méndez.

ANEXO I

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE)

O texto do presente modelo reproducirase tal cal nas fichas de información precontractual que se elaboren para cada produto ou servizo. As indicacións entre corchetes substituiranse pola información correspondente. Na parte B danse instrucións sobre como cubrir cada FIPRE.

Cando se indique «*se procede*», a entidade de crédito cubrirá o recadro se a información é pertinente para o contrato de préstamo. Se a información non é pertinente, a entidade suprimirá os datos correspondentes ou a sección enteira. Neste último caso, a numeración das seccións adaptarase en consecuencia.

A información que a seguir se indica facilitarase nun só documento. Utilizaranse caracteres tipográficos claramente lexibles. Cando se trate de elementos de información que se deban resaltar, empregarase letra grosa, sombreado ou caracteres de maior tamaño.

Parte A

Modelo de FIPRE

(Texto introdutorio)
<p>Este documento expídese o [data corrente] en resposta á súa solicitude de información, e non comporta para [nome da entidade] a obriga de concederlle un préstamo. A información incorporada ten carácter simplemente orientativo.</p> <p>Elabórese baseándose nas condicións actuais do mercado. A oferta personalizada posterior pode diferir en función da variación das ditas condicións ou como resultado da obtención da información sobre as súas preferencias e condicións financeiras.</p>
1. ENTIDADE DE CRÉDITO.
<ul style="list-style-type: none">▪ Identidade / Nome comercial.▪ Domicilio social▪ Número de teléfono.▪ Correo electrónico.▪ Enderezo de páxina electrónica.▪ Autoridade de supervisión: [identidade da autoridade de supervisión e enderezo da súa páxina electrónica.]▪ Persoa de contacto: [datos completos da persoa de contacto.]▪ Datos de contacto do servizo de atención ao cliente.
2. CARACTERÍSTICAS DO PRÉSTAMO
<ul style="list-style-type: none">▪ Importe máximo do préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible.▪ Finalidade.▪ Tipo de préstamo.▪ (Se procede) Préstamo en divisa.▪ Prazo de amortización.▪ Periodicidade dos pagamentos.
3. TIPO DE XURO
<ul style="list-style-type: none">▪ Clase e nivel do tipo de xuro aplicable<ul style="list-style-type: none">○ Variable (expresado en tipo de xuro de referencia + diferencial).○ Fixo.○ Variable limitado (expresando o tipo de xuro mínimo e máximo e o tipo de xuro de referencia + diferencial)▪ En caso de que durante o prazo de amortización se modifique a clase de tipo de xuro, deberase reflectir o prazo en que se aplicará cada tipo.
4. VINCULACIÓNS E GASTOS PREPARATORIOS
<ul style="list-style-type: none">▪ Listaxe de produtos ou servizos vinculados para obter o préstamo nas condicións ofrecidas.▪ Gastos preparatorios.
5. TAXA ANUAL EQUIVALENTE E CUSTO TOTAL DO PRÉSTAMO
<p>A TAE é o custo total do préstamo expresado en forma de porcentaxe anual. A TAE serve para axudalo a comparar as diferentes ofertas.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ A TAE aplicable ao seu préstamo é [TAE]. Comprende:<ul style="list-style-type: none">○ Tipo de xuro.○ Outros compoñentes da TAE.○ Custo total do préstamo en termos absolutos.○ O cálculo da TAE e do custo total do préstamo baséanse nos seguintes supostos:<ul style="list-style-type: none">▪ Importe.▪ Tipo de xuro.▪ Outros supostos.
6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
<ul style="list-style-type: none">▪ (Se procede) Compensación por desistencia.▪ (Se procede) Compensación por risco de tipo de xuro.

Parte B

Instrucións para cubrir a FIPRE

Sección «1. ENTIDADE DE CRÉDITO»

1. A identidade, o número de teléfono, o domicilio social e o enderezo da páxina electrónica da entidade de crédito serán os que correspondan á súa sede social. Indicarase a autoridade competente para a supervisión dos servizos bancarios de préstamo hipotecario e os datos de contacto do servizo de atención ao cliente da entidade.

2. A información sobre a persoa de contacto é facultativa.

3. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará, se é o caso, o nome e o enderezo xeográfico do seu representante no Estado membro de residencia do cliente. Nestes supostos, a indicación do número de teléfono, o enderezo de correo electrónico e o enderezo da páxina electrónica do representante da entidade é facultativa.

4. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará o nome do Rexistro Mercantil en que está inscrita, así como o seu número de inscrición ou outro medio equivalente de identificación nese rexistro.

Sección «2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO PRÉSTAMO»

1. O «importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible» representará a ratio préstamo-valor de taxación. Esta ratio irá acompañada dun exemplo significativo, en valor absoluto, do importe máximo que se pode tomar en préstamo para un determinado valor dun ben inmovible.

2. En «finalidade» consignarase a finalidade para a cal se concede o préstamo, por exemplo, adquisición de vivenda habitual, rehabilitación ou obtención de financiamento para outros fins.

3. Na descrición da clase de préstamo indicárase claramente de que forma se reembolsarán o capital e os xuros durante a vixencia do préstamo (isto é, reembolsos constantes, crecentes ou decrecentes).

4. Se o préstamo é nunha moeda distinta do euro consignarase expresamente e advertirase con claridade que, como consecuencia desta circunstancia, a cota mensual pode variar. Adicionalmente, incluírase información sobre a fórmula utilizada para calcular os diferenciais de tipo de cambio e a periodicidade do seu axuste.

Se existe algún límite á alza ou á baixa do tipo de cambio ou calquera outro tipo de instrumento que limite a súa variabilidade e cuxa contratación sexa un requisito para obter o préstamo nas condicións indicadas, deberase especificar de forma destacada nesta sección.

Sección «3. TIPO DE XURO»

1. Nesta sección explicarase se o tipo de xuro é fixo, variable ou variable limitado e, se é o caso, os períodos en que o tipo aplicado consistirá en cada unha destas clases. Sinalarase tamén a periodicidade das revisións do tipo variable e variable limitado.

2. O nivel do tipo de xuro variable e variable limitado expresarase como un índice de referencia máis un diferencial, se for o caso.

3. Especificarase de forma destacada a existencia de límites á baixa (chans) ou á alza (teitos) do tipo de xuro variable limitado ou de calquera outro tipo de instrumento que limite a variabilidade do tipo de xuro.

Sección «4. VINCULACIÓNS E GASTOS PREPARATORIOS»

1. Nesta sección incluíranse todos aqueles produtos ou servizos que deben ser contratados conxuntamente co préstamo para poder obtelo nas condicións ofrecidas.

Tamén se incluíra calquera requisito que se deba cumprir para obter o préstamo nas condicións indicadas, tales como ser menor dunha determinada idade ou pertencer a un determinado grupo da poboación.

2. Tamén se indicarán os gastos preparatorios da operación, tales como comprobación da situación rexistral do inmovible, ou outros que se considerarán por conta do cliente mesmo cando o préstamo non se chegue a outorgar.

En particular, deberase indicar se resulta exixible a taxación do inmovible e por conta de quen serán os gastos desta. Tamén se indicará que a entidade está obrigada a aceptar calquera taxación achegada polo cliente, sempre que estea certificada por un taxador homologado e non caducase, quen non poderá cargar ningún gasto adicional polas comprobacións que, de ser o caso, realice sobre a dita taxación.

3. Nos préstamos cuxa finalidade sexa a adquisición de vivenda deberase facer constar o dereito que asiste o cliente para designar, de mutuo acordo coa entidade de crédito, a persoa ou entidade que vaia levar a cabo a taxación do inmovible, a que se vaia encargar da xestión administrativa da operación (xestoría), así como da entidade aseguradora que, se é o caso, vaia cubrir as contingencias que a entidade exixa para a formalización do préstamo.

Sección «5. TAXA ANUAL EQUIVALENTE E CUSTO TOTAL DO PRÉSTAMO»

1. O cálculo de ambas as variables basearase nun exemplo representativo elaborado pola entidade en función do que se considera un préstamo habitual no mercado.

2. Dentro do concepto de «custo total do préstamo» inclúense todos os gastos, incluídos os xuros, as comisións, os impostos e calquera outro tipo de gastos que o cliente deba pagar en relación co contrato de préstamo e que sexan coñecidos pola entidade, con excepción dos gastos de notaría. O custo de todos os servizos accesorios relacionados co contrato de préstamo, en particular as primas de seguro, inclúese así mesmo neste concepto se a obtención do préstamo nas condicións ofrecidas está condicionada á prestación de tales servizos.

Sección «6. REEMBOLSO ANTICIPADO»

Se a amortización anticipada do préstamo, total ou parcial, comporta a exixencia de compensación á entidade, deberase reflectir en termos de porcentaxe sobre o capital amortizado.

ANEXO II

FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA (FIPER)

O texto do presente modelo reproducirase tal cal nas fichas de información personalizada (FIPER). As indicacións entre corchetes substituiranse pola información correspondente. Na parte B danse instrucións sobre como cubrir a FIPER.

Cando se indique «se procede», a entidade de crédito cubrirá o recadro se a información é pertinente para o contrato de préstamo. Se a información non é pertinente, a entidade suprimirá os datos correspondentes ou a sección enteira. Neste último caso, a numeración das seccións adaptarase en consecuencia.

A información que a seguir se indica facilitarase nun só documento. Utilizaranse caracteres tipográficos claramente lexibles. Cando se trate de elementos de información que se deban resaltar, empregarase letra grosa, sombreado ou caracteres de maior tamaño.

Parte A*Modelo de FIPER*

(Texto introdutorio)
<p>O presente documento expídese o [data corrente] en resposta á súa solicitude de información, e non comporta para [nome da entidade] a obriga de concederlle un préstamo hipotecario.</p> <p>Elaborouse baseándose na información que vostede, [nome do cliente], facilitou ata a data, así como nas actuais condicións do mercado financeiro. A información que segue será válida ata o [data de validez]. Despois desa data pode variar de acordo coas condicións do mercado.</p>
1. ENTIDADE DE CRÉDITO
<ul style="list-style-type: none">▪ Identidade / Nome comercial.▪ Domicilio social.▪ Número de teléfono.▪ Correo electrónico.▪ Enderezo de páxina electrónica.▪ Autoridade de supervisión: [Identidade da autoridade de supervisión e enderezo da súa páxina web].▪ Persoa de contacto: [datos completos da persoa de contacto].
2. CARACTERÍSTICAS DO PRÉSTAMO
<ul style="list-style-type: none">▪ Importe e moeda do préstamo: [valor] [moeda]▪ (<i>Se procede</i>) O presente préstamo non se expresa en [moeda nacional]▪ Duración do préstamo.▪ Tipo de préstamo.▪ Clase de tipo de xuro aplicable.▪ Importe total que se reembolsará.▪ Importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible.▪ (<i>Se procede</i>) Garantía.
3. TIPO DE XURO
<p>A TAE é o custo total do préstamo expresado en forma de porcentaxe anual. A TAE serve para axudalo a comparar as diferentes ofertas.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ A TAE aplicable ao seu préstamo é [TAE]. Comprende:<ul style="list-style-type: none">○ O tipo de xuro [valor en porcentaxe ou en tipo de referencia máis diferencial se se trata dun tipo variable ou variable limitado]○ [Outros compoñentes da TAE]
4. PERIODICIDADE E NÚMERO DE PAGAMENTOS
<ul style="list-style-type: none">▪ Periodicidade de reembolso: [periodicidade]▪ Número de pagamentos: [número]
5. IMPORTE DE CADA COTA HIPOTECARIA
<ul style="list-style-type: none">▪ [Importe] [moeda]▪ (<i>Se procede</i>) As cotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios de evolución do tipo de xuro cando o préstamo aplica un tipo de xuro variable ou variable limitado.▪ (<i>Se procede</i>) O tipo de cambio utilizado para a conversión do reembolso en [moeda do préstamo] a [moeda nacional] será o publicado por [nome do organismo encargado da publicación do tipo de cambio] o [data].

6. TÁBOA DE AMORTIZACIÓNS

A seguinte táboa mostra o importe que se debe pagar cada [periodicidade]

- As cotas (columna [n.º pertinente]) son iguais á suma dos xuros pagados (columna [n.º pertinente]), o capital pagado (columna [n.º pertinente]) e, *se procede*, outros custos (columna [n.º pertinente]).
- *Se procede*, os custos da columna «outros custos» corresponden a [lista de custos]. O capital pendente (columna [n.º pertinente]) é igual ao importe do préstamo que queda por reembolsar.
- [Importe e moeda do préstamo]
- [Duración do préstamo]
- [Tipo de xuro]
- [Táboa]
- (*Se procede*) [Advertencia sobre a variabilidade das cotas]

7. VINCULACIÓNS E OUTROS CUSTOS

Se desexa beneficiarse das condicións do préstamo descritas na presente ficha, debe cumprir as obrigas que, a seguir, se indican.

- Obrigas
- (*Se procede*) Observe que as condicións de préstamo descritas, incluído o tipo de xuro aplicable, poden variar en caso de incumprimento das citadas obrigas.
- Ademais dos custos xa incluídos nas cotas [periodicidade], este préstamo comporta os seguintes custos:
 - Custos que se deben aboar unha soa vez.
 - Custos que se deben aboar periodicamente.
- Asegúrese de que ten coñecemento de todos os demais tributos e custos (p.ex., gastos notariais) conexos ao préstamo.

8. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Se decide amortizar o préstamo anticipadamente, consúltenos co fin de determinar o nivel exacto da compensación nese momento.

- Este préstamo pódese amortizar anticipadamente, total ou parcialmente.
 - [Condicións]
 - [Procedemento]
- (*Se procede*) Compensación por desistencia.

(SE PROCEDE) 9. DEREITO DE SUBROGACIÓN

Se o desexa pode levar a outra entidade de crédito (subrogar) o seu préstamo mesmo sen o consentimento de [nome da entidade].

10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AO CLIENTE

- Departamento de atención ao cliente: nome, enderezo xeográfico, número de teléfono, correo electrónico, persoa de contacto e os seus datos de contacto.
- (*Se procede*) Defensor do cliente: nome, enderezo xeográfico, número de teléfono, correo electrónico, persoa de contacto e os seus datos de contacto.

11. SERVIZO DE RECLAMACIÓNS DO BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacordo co departamento de atención ao cliente da entidade de crédito, ou transcorridos dous meses sen resposta deste, pode dirixir unha reclamación (ou, sempre que o desexe, formular unha consulta ou queixa) ao Servizo de Reclamacións do Banco de España (91.338.65.30):

- Por escrito dirixido ao Servizo de Reclamacións r/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- Por vía electrónica na páxina <http://www.bde.es>

12. INCUMPRIMENTO DOS COMPROMISOS VINCULADOS AO PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA O CLIENTE

- [Tipos de incumprimento]
- [Consecuencias financeiras e/ou xurídicas]

Se ten dificultades para efectuar os seus pagamentos [periodicidade], pónase en contacto con nós o antes posible para estudar posibles solucións.

(SE PROCEDE) 13. INFORMACIÓN ADICIONAL, NO CASO DE VENDAS A DISTANCIA

- (*Se procede*) A lexislación escollida pola entidade de crédito como base para o establecemento de relacións con vostede con anterioridade á celebración do contrato de crédito é [lexislación aplicable].
- A información e documentación contractual facilitaranse en [lingua]. Co seu consentimento, durante a vixencia do contrato de préstamo, comunicáremos con vostede en [lingua ou linguas].

14. RISCOS E ADVERTENCIAS

Rogámoslle que tome nota dos riscos que comporta un préstamo hipotecario.

- Os seus ingresos poden variar. Asegúrese de que se os seus ingresos diminúen aínda poderá seguir facendo fronte ás súas cotas hipotecarias [periodicidade].
- Ten vostede dereito a examinar o proxecto de documento contractual no despacho do notario autorizante, coa antelación de tres días hábiles previos á **súa formalización** ante este.
- (*Se procede*) **Pode** vostede perder a súa vivenda se non efectúa os seus pagamentos puntualmente.
- (*Se procede*) Responde vostede ante [nome da entidade] do pagamento do préstamo non só coa súa vivenda senón con todos os seus bens presentes e futuros.
- (*Se procede*) Debe ter en conta o feito de que o tipo de xuro deste préstamo non permanece fixo durante todo o seu período de vixencia.
- (*Se procede*) Debe ter en conta o feito de que o tipo de xuro deste préstamo a pesar de ser variable nunca se beneficiará de descensos do tipo de xuro de referencia por debaixo do [límite mínimo do tipo de **xuro** variable limitado].
- (*Se procede*) O presente préstamo non se expresa en euros. Teña en conta que o importe en euros que necesitará para pagar cada cota variará en función do tipo de cambio de [moeda do préstamo/euro].
- (*Se procede*) Este é un préstamo de só xuros. Isto quere dicir que, durante a súa vixencia, necesitará reunir capital suficiente para reembolsar o importe do préstamo na data de vencemento.
- Á marxe do recollido na presente ficha, terá que pagar outros tributos e gastos (*se procede*), p.ex., gastos notariais.

Parte B

Instruccións para cubrir a FIPER

A FIPER cubrirase como segue:

Sección «TEXTO INTRODUTORIO»

A data de validez figurará debidamente destacada.

Sección «1. ENTIDADE DE CRÉDITO»

1. A identidade, o número de teléfono, o domicilio social e o enderezo da páxina electrónica da entidade de crédito serán os que correspondan á súa sede social. Indicarase a autoridade competente para a supervisión dos servizos bancarios de préstamo hipotecario.

2. A información sobre a persoa de contacto é facultativa.

3. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará, se é o caso, o nome e o enderezo xeográfico do seu representante no Estado membro de residencia do cliente. Nestes supostos, a indicación do número de teléfono, o enderezo de correo electrónico e o enderezo de páxina web do representante da entidade é facultativa.

4. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará o nome do Rexistro Mercantil en que está inscrito, así como o seu número de inscrición ou outro medio equivalente de identificación nese rexistro.

Sección «2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO PRÉSTAMO»

1. A duración do préstamo indicarse en anos ou meses, segundo proceda. Se a duración do préstamo pode variar durante a vixencia do contrato, a entidade explicará cando e en que circunstancias pode ocorrer.

Na descrición da clase de préstamo indicarse claramente de que forma se reembolsarán o capital e os xuros durante a súa vixencia (isto é, reembolsos constantes, crecentes ou decrecentes).

2. Nesta sección explicarase se o tipo de xuro é fixo, variable ou variable limitado e, se é o caso, os períodos en que o tipo aplicado consistirá en cada unha destas clases. Sinalarase tamén a periodicidade das revisións do tipo variable e variable limitado. Así mesmo, explicarase a fórmula utilizada para revisar o tipo de xuro. A entidade indicará, ademais, onde achar información adicional sobre os índices ou os tipos utilizados na fórmula. O nivel do tipo de xuro variable e variable limitado expresarase como un índice de referencia máis un diferencial, se for o caso. Especificarase de forma destacada a existencia de límites á baixa (chans) ou á alza (teitos) do tipo de xuro variable limitado, ou de calquera outro tipo de instrumento que limite a variabilidade do tipo de xuro.

Se a moeda do préstamo é diferente da moeda nacional, a entidade incluírá información sobre a fórmula utilizada para calcular os diferenciais de tipo de cambio e a periodicidade do seu axuste.

3. O «importe total que se reembolsará» será igual á suma do importe do préstamo e o custo total deste. Dentro deste concepto inclúense todos os gastos, incluídos os xuros, as comisións, os impostos e calquera outro tipo de gastos que o cliente deba pagar en relación co contrato de préstamo e que sexan coñecidos pola entidade, con excepción dos gastos de notaría. O custo dos servizos accesorios relacionados co contrato de préstamo, en particular as primas de seguro, inclúese así mesmo neste concepto se a obtención do préstamo nas condicións ofrecidas está condicionada á celebración destes contratos de servizos.

Se se trata dun préstamo en divisa ou a tipo de xuro variable, calcularase o importe total que se reembolsará co suposto de que o tipo de xuro ou de cambio se mantén constante durante todo o período ao nivel da data máis próxima á da emisión da FIPER.

4. O «importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible» representará a ratio préstamo-valor de taxación. Esta ratio irá acompañada dun exemplo significativo en valor absoluto do importe máximo que se pode tomar en préstamo para un determinado valor dun ben inmovible.

Sección «3. TIPO DE XURO»

Ademais do tipo de xuro, especificaranse todos os restantes custos que entran na TAE.

Especificarase, así mesmo, de forma destacada a existencia de límites á baixa (chans) ou á alza (teitos) do tipo de xuro variable limitado ou de calquera outro tipo de instrumento que limite a variabilidade do tipo de xuro.

Sección «4. PERIODICIDADE E NÚMERO DE PAGAMENTOS»

Se os pagamentos se van realizar de forma periódica, indícarase a periodicidade (p.ex., mensualmente). Se a periodicidade dos pagamentos non vai ser constante, explicarase claramente ao cliente as diferentes periodicidades. O número de pagamentos indicado abarcará todo o período de vixencia do préstamo.

Sección «5. IMPORTE DE CADA COTA HIPOTECARIA»

1. Indícarase claramente a moeda en que vaia expresado o préstamo.

2. Se o importe da cota hipotecaria pode variar debido a que o tipo de xuro de referencia é variable ou a que o préstamo está denominado en divisa, utilizarase como referencia para o cálculo desta cota o tipo de xuro ou tipo de cambio do día máis próximo á data de emisión da FIPER. Adicionalmente, consignarase cando e con canda periodicidade variará posteriormente.

Se o importe das cotas pode variar durante a vixencia do préstamo, pero se mantén fixo durante un determinado período inicial, a entidade especificará o período durante o cal o importe inicial da cota seguirá sendo válido, e cando e con que periodicidade variará posteriormente.

3. Se o tipo de xuro aplicable é variable ou variable limitado, a entidade incluírá exemplos numéricos que indiquen claramente de que modo os cambios no pertinente tipo de xuro de referencia afectarán o importe das cotas. Estes exemplos de variación do tipo de xuro serán realistas e simétricos, e ofrecerán sempre información sobre os efectos de supostos desfavorables. En particular, incluírase a seguinte información e os seus efectos sobre a cota hipotecaria:

a) variación experimentada polo tipo de xuro de referencia durante os últimos dous anos en termos da diferenza entre o valor máximo e o mínimo alcanzado no dito período;

b) valores máximo e mínimo alcanzados polo dito tipo durante os últimos quince anos, ou o prazo máximo dispoñible se é menor, e as datas en que tales valores se alcanzaron;

c) o importe da cota que resultaría de calculala cos ditos tipos mínimo e máximo ou, se os houber, cos límites á baixa e/ou á alza que se establecesen para o préstamo.

4. Se a moeda do préstamo non é o euro, a entidade incluírá exemplos numéricos que indiquen claramente de que modo os cambios no pertinente tipo de cambio afectarán o importe das cotas. Estes exemplos de variación do tipo de cambio serán realistas e simétricos, e ofrecerán sempre información sobre os efectos de supostos desfavorables. En particular, incluírase a seguinte información e os seus efectos sobre a cota hipotecaria:

a) variación experimentada polo tipo de cambio de referencia durante os últimos dous anos en termos da diferenza entre o valor máximo e o mínimo alcanzado no dito período;

b) valores máximo e mínimo alcanzados polo dito tipo durante os últimos quince anos e as datas en que tales valores se alcanzaron;

c) o importe da cota que resultaría de calculala cos ditos tipos mínimo e máximo ou, se os houber, cos límites á baixa e/ou á alza que se establecesen para o préstamo.

5. Cando a moeda utilizada para o pagamento das cotas difira da moeda do préstamo, indicárase con claridade o tipo de cambio que se vaia aplicar. Esta indicación incluírá o nome do organismo encargado de publicar o tipo de cambio aplicable e o momento de cálculo deste.

Sección «6. TÁBOA DE AMORTIZACIÓNS»

1. Se o xuro pode variar durante a vixencia do préstamo, a entidade indicará, tras a referencia ao tipo de xuro, o período durante o cal será válido o tipo de xuro inicial.

2. A táboa que se debe inserir nesta sección conterá as seguintes columnas: «data de amortización», «importe da cota hipotecaria», «xuros que se aboarán en cada cota hipotecaria», «outros custos incluídos na cota hipotecaria » (se procede), «capital amortizado en cada cota» e «capital pendente despois de cada cota hipotecaria ».

3. A información sobre o primeiro ano de reembolso facilitarase por cota hipotecaria, con inclusión dun subtotal para cada unha das columnas ao final do primeiro ano. Nos restantes anos, a información poderase facilitar para o conxunto do ano. Ao final da táboa figurará unha fila para o total xeral, que reflectirá os importes totais de cada columna. Destacarase claramente o importe total aboado polo cliente (isto é, o importe total da columna «importe da cota hipotecaria »), identificándoo como tal.

4. Se o tipo de xuro está suxeito a revisión e se descoñece o importe da cota tras cada revisión, a entidade poderá indicar na táboa o mesmo importe de cota para toda a duración do préstamo. Neste caso, a entidade chamará a atención do cliente, diferenciando para isto visualmente os importes coñecidos dos hipotéticos (p.ex., utilizando caracteres tipográficos, bordos ou sombreado diferentes). Incluírase tamén un texto claramente lexible que explique en relación con que períodos poden variar os importes recollidos na táboa, e por que razón.

Sección «7. VINCULACIÓNS E OUTROS CUSTOS»

1. Nesta sección, a entidade indicará as vinculacións pertinentes, tales como a obrigatoriedade de contratar calquera servizo coa mesma entidade ou con outra. Por cada obriga, a entidade especificará fronte a quen se asume e en que prazo se debe satisfacer.

2. A entidade enumerará tamén cada custo por categoría, indicando o seu importe, a quen se debe aboar e en que momento. Se se descoñece o importe, a entidade facilitará unha posible marxe ou indicará como se vai calcular.

Sección «8. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA»

1. A entidade indicará en que condicións se pode amortizar total ou parcialmente o préstamo. Así mesmo, indicará que trámites debe realizar o cliente para solicitar a amortización anticipada.

2. Se a amortización anticipada comporta compensación para a entidade, esta indicará o importe como porcentaxe do capital amortizado ou, en caso de que dependa doutros factores, indicárase a forma de cálculo da compensación. A entidade facilitará polo menos dous exemplos ilustrativos co fin de mostrar ao cliente o importe dos gastos de amortización anticipada segundo distintas hipóteses posibles.

Sección «9. DEREITO DE SUBROGACIÓN»

A entidade informará o cliente da súa capacidade unilateral para subrogar o seu préstamo hipotecario conforme o previsto na Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios.

Sección «10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AO CLIENTE»

A información sobre as persoas de contacto é facultativa.

Sección «11. SERVIZO DE RECLAMACIÓNS DO BANCO DE ESPAÑA»

Sección «12. INCUMPRIMENTO DOS COMPROMISOS VINCULADOS AO PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA O CLIENTE »

1. Se o incumprimento dalgunha das obrigas que incumben ao cliente en relación co préstamo pode ocasionarlle consecuencias financeiras ou xurídicas, a entidade describirá nesta sección os diferentes supostos (p.ex., tipos de xuro de demora, incumprimento das vinculacións especificadas na sección 7).

2. A entidade especificará de forma clara e facilmente comprensible as sancións ou as consecuencias a que pode dar lugar cada un destes supostos. Expresaranse de forma destacada as consecuencias graves, especialmente, os efectos da execución hipotecaria e da responsabilidade ilimitada do cliente.

Sección «13. INFORMACIÓN ADICIONAL, NO CASO DE VENDAS A DISTANCIA»

Cando proceda, na presente sección incluírase unha cláusula que estipule a lexislación aplicable ao contrato de préstamo e a xurisdición competente.

Sección «14. RISCOS E ADVERTENCIAS»

Indicaranse de forma destacada todas as advertencias sinaladas.

ANEXO III

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE) PARA HIPOTECAS INVERSAS

O texto do presente modelo reproducirase tal cal nas fichas de información precontractual que se elaboren para cada produto ou servizo. As indicacións entre corchetes substituiranse pola información correspondente. Na parte B danse instrucións sobre como cubrir cada FIPRE.

Cando se indique «*se procede*», a entidade cubrirá o recadro se a información é pertinente para o contrato de hipoteca inversa. Se a información non é pertinente, a entidade suprimirá os datos correspondentes ou a sección enteira. Neste último caso, a numeración das seccións adaptarase en consecuencia.

A información que a seguir se indica facilitarase nun só documento. Utilizaranse caracteres tipográficos claramente lexibles. Cando se trate de elementos de información que se deban resaltar, empregarase letra grosa, sombreado ou caracteres de maior tamaño.

Parte A

Modelo de FIPRE para hipotecas inversas

(Texto introdutorio)

O presente documento expídese o [data corrente] en resposta á súa solicitude de información, e non comporta para [nome da entidade] a obriga de concederlle a hipoteca inversa. A información incorporada ten carácter simplemente orientativo.

Elabórase baseándose nas condicións actuais do mercado. A oferta personalizada posterior pode diferir en función da variación das ditas condicións ou como resultado da obtención da información sobre as súas preferencias e condicións financeiras.

1. ENTIDADE.

- Identidade / Nome comercial.
- Domicilio social
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Enderezo de páxina electrónica.
- Autoridade de supervisión: [Identidade da autoridade de supervisión e enderezo da súa páxina electrónica.]
- Persoa de contacto: [Datos completos da persoa de contacto.]
- Datos de contacto do servizo de atención ao cliente.

2. CARACTERÍSTICAS DO PRÉSTAMO ASOCIADO Á HIPOTECA INVERSA

- Importe máximo do préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible.
- (*Se procede*) Importe que se reembolsará do préstamo en divisa.
- Bens hipotecables e caracteres que deben reunir.
- Tipo de hipoteca en función do seu vencemento.
 - [Duración] ou vitalicia.
 - Outras.

3. TIPO DE XURO

- Clase e nivel do tipo de xuro aplicable
 - Fixo.
 - Variable (expresado en tipo de xuro de referencia + diferencial).
 - Variable limitado (expresando o tipo de xuro mínimo e máximo e o tipo de xuro de referencia + diferencial).
- En caso de que durante o prazo de amortización se modifique a clase de tipo de xuro, deberase reflectir o prazo en que se aplicará cada tipo.

4. REQUISITOS E VINCULACIÓNS

- Condicións de idade ou dependencia requiridas de solicitante e beneficiarios
- Listaxe de produtos ou servizos vinculados para obter o préstamo nas condicións ofrecidas.

5. ABOAMENTO AO CLIENTE, TAXA ANUAL EQUIVALENTE E CUSTO TOTAL DA HIPOTECA INVERSA

- Modalidade de aboamento ao cliente
- Importe do aboamento.

A TAE é o custo total da hipoteca inversa expresado en forma de porcentaxe anual. A TAE serve para axudalo a comparar as diferentes ofertas.

- A TAE aplicable á súa hipoteca inversa é [TAE]. Comprende:
 - Tipo de xuro.
 - Outros compoñentes da TAE.
 - Custo da hipoteca inversa en termos absolutos.
- O cálculo do aboamento ao cliente, a TAE e o custo total da hipoteca inversa baséanse nos seguintes supostos:
 - Importe.
 - Tipo de xuro.
 - (*Se procede*) Supostos actuariais (esperanza de vida, etc.)
 - Outros supostos.

6. CANCELACIÓN DO PRÉSTAMO E AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- Forma de cancelar o préstamo polo cliente ou os seus herdeiros.
- Para o caso de amortización anticipada:
 - (*Se procede*) Compensación por desistencia.
 - (*Se procede*) Compensación por risco de tipo de xuro

7. DEREITO A ASESORAMENTO INDEPENDENTE E A OFERTA VINCULANTE

- O solicitante ten dereito a recibir asesoramento independente e unha oferta vinculante conforme o disposto na Orde EHA/2899/2011, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.

Parte B*Instrucións para cubrir a FIPRE para hipotecas inversas*

Sección «1. ENTIDADE»

1. A identidade, o número de teléfono, o domicilio social e o enderezo da páxina electrónica da entidade serán os que correspondan á sede social desta. Indicarase a autoridade competente para a supervisión dos servizos de hipoteca inversa e os datos de contacto do servizo de atención ao cliente da entidade.

2. A información sobre a persoa de contacto é facultativa.

3. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará, se é o caso, o nome e o enderezo xeográfico do seu representante no Estado membro de residencia do cliente. Nestes supostos, a indicación do número de teléfono, o enderezo de correo electrónico e o enderezo de páxina electrónica do representante da entidade é facultativa.

4. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará o nome do Rexistro Mercantil en que está inscrito, así como o seu número de inscrición ou outro medio equivalente de identificación nese rexistro.

Sección «2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA HIPOTECA INVERSA»

1. O «importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible» representará a ratio préstamo-valor de taxación. Esta ratio irá acompañada dun exemplo significativo, en valor absoluto, do importe máximo que se pode tomar en préstamo para un determinado valor dun ben inmovible.

2. En «ben hipotecable e caracteres que debe reunir» consignarase o tipo de ben que pode servir como garantía hipotecaria do préstamo e os seus requisitos para servir como esa garantía.

4. Na descrición do «tipo de hipoteca inversa en función do seu vencemento» especificarase se se trata dunha hipoteca inversa vitalicia ou con límite temporal. Neste último caso, consignarase a súa duración en anos, desde a data en que se asina o contrato ata a data en que se debe reembolsar o préstamo asociado a ela.

5. Se as cantidades percibidas polo debedor/beneficiario ou a cantidade que se debe reembolsar no vencemento son nunha moeda distinta do euro consignarase expresamente este feito, e advertirase con claridade que, como consecuencia desta circunstancia, as ditas cantidades ou a débeda total poden variar. Adicionalmente, o cliente incluírá información sobre a fórmula utilizada para calcular os diferenciais de tipo de cambio e a periodicidade do seu axuste.

Se existir algún límite á alza ou á baixa do tipo de cambio ou calquera outro tipo de instrumento que limite a súa variabilidade e cuxa contratación sexa un requisito para obter a hipoteca inversa nas condicións indicadas, deberase especificar de forma destacada nesta sección.

Sección «3. TIPO DE XURO»

1. Nesta sección explicarase se o tipo de xuro é fixo, variable ou variable limitado e, de ser o caso, os períodos en que o tipo aplicado consistirá en cada unha destas clases. Sinalarase tamén a periodicidade das revisións do tipo variable e variable limitado.

2. O nivel do tipo de xuro variable e variable limitado expresarase como un índice de referencia máis un diferencial, se for o caso.

3. Especificarase de forma destacada a existencia de límites á baixa (chans) ou á alza (teitos) do tipo de xuro variable limitado ou de calquera outro tipo de instrumento que limite a variabilidade do tipo de xuro.

Sección «4. REQUISITOS E VINCULACIÓNS»

1. Nesta sección incluíranse todos aqueles produtos ou servizos que deben ser contratados conxuntamente co préstamo para poder obtelo nas condicións ofrecidas.

2. Tamén se incluírá calquera requisito que se deberá cumprir para obter o préstamo nas condicións indicadas, tales como as condicións de idade ou dependencia de solicitante e beneficiarios.

Sección «5. ABOAMENTO AO DEBEDOR, TAXA ANUAL EQUIVALENTE E CUSTO TOTAL DA HIPOTECA INVERSA»

1. Na descrición da «modalidade de aboamento do debedor» indicárase claramente se se percibirán disposicións únicas ou periódicas, e neste último caso, con que periodicidade (mensual, trimestral, anual, etc.). Tamén se indicará a súa forma de cálculo e a posibilidade de realizar disposicións extraordinarias. Adicionalmente, especificárase se os aboamentos son constantes, crecentes ou decrecentes.

2. No concepto «aboamento ao debedor» consignárase o importe do dito aboamento. Se o aboamento non é constante, ofrecerase un intervalo que comprenderá desde a disposición máis próxima á data da FIPRE á máis afastada.

3. O cálculo do aboamento ao debedor, da TAE e do custo total da hipoteca inversa basearase nun exemplo representativo elaborado pola entidade en función do que se considera unha hipoteca inversa habitual no mercado.

3. Dentro do concepto de «custo total da hipoteca inversa» inclúense todos os gastos, incluídos os xuros, as comisións, os impostos e calquera outro tipo de gasto que o cliente deba pagar en relación co contrato de hipoteca inversa e que sexan coñecidos pola entidade, con excepción dos gastos de notaría. O custo dos servizos accesorios relacionados co contrato de préstamo, en particular as primas de seguro, inclúese así mesmo neste concepto se a obtención do préstamo nas condicións ofrecidas está condicionada á prestación de tales servizos.

Sección «6. CANCELACIÓN DO PRÉSTAMO E AMORTIZACIÓN ANTICIPADA»

Se a amortización anticipada do préstamo, total ou parcial, comporta a existencia de compensación á entidade, deberá reflectirse en termos de porcentaxe sobre o capital amortizado.

Sección «7. DEREITO A ASESORAMENTO INDEPENDENTE, A INFORMACIÓN PERSONALIZADA E A OFERTA VINCULANTE»

Consignaranse expresamente nesta sección os dereitos que asisten o solicitante de obter o asesoramento independente, a oferta vinculante e a información personalizada conforme o previsto nesta orde.

ANEXO IV

FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA (FIPER) PARA HIPOTECAS INVERSAS

O texto do presente modelo reproducirase tal cal nas fichas de información personalizada (FIPER). As indicacións entre corchetes substituiranse pola información correspondente. Na parte B danse instrucións sobre como cubrir a FIPER.

Cando se indique «se procede», a entidade cubrirá o recadro se a información é pertinente para o contrato de préstamo. Se a información non é pertinente, a entidade suprimirá os datos correspondentes ou a sección enteira. Neste último caso, a numeración das seccións adaptarase en consecuencia.

A información que a seguir se indica facilitarase nun só documento. Utilizaranse caracteres tipográficos claramente lexibles. Cando se trate de elementos de información que se deban resaltar, empregárase letra grosa, sombreado ou caracteres de maior tamaño.

Parte A*Modelo de FIPER para hipotecas inversas*

(Texto introdutorio)
<p>O presente documento expídese o [data corrente] en resposta á súa solicitude de información, e non comporta para [nome da entidade] a obriga de concederlle unha hipoteca inversa.</p> <p>Elaborouse baseándose na información que vostede, [nome do cliente], facilitou ata a data, así como nas actuais condicións do mercado financeiro. A información que sigue será válida ata o [data de validez]. Despois desa data, pode variar de acordo coas condicións do mercado.</p>
1. ENTIDADE
<ul style="list-style-type: none">▪ Identidade / Nome comercial.▪ Domicilio social.▪ Número de teléfono.▪ Correo electrónico.▪ Enderezo da páxina electrónica.▪ Autoridade de supervisión: [Identidade da autoridade de supervisión e enderezo da súa páxina web].▪ Persoa de contacto: [Datos completos da persoa de contacto].
2. CARACTERÍSTICAS DO PRÉSTAMO ASOCIADO Á HIPOTECA INVERSA
<ul style="list-style-type: none">▪ Importe total que se reembolsará e clase de tipo de xuro.<ul style="list-style-type: none">○ (Se procede) o tipo de xuro é variable / variable limitado, co cal o importe total que hai que reembolsar pode variar.<ul style="list-style-type: none">▪ Importe que se reembolsará calculado en diferentes escenarios de tipo de xuro.▪ [Data en que se fixa o tipo de xuro para o cálculo do importe total que se reembolsará definitivo].○ (Se procede) O importe que hai que reembolsar non se expresa en [moeda nacional]<ul style="list-style-type: none">▪ O tipo de cambio utilizado para a conversión do reembolso en [moeda do préstamo a [moeda nacional] será o publicado polo [nome do organismo encargado da publicación do tipo de cambio] o [data].▪ (Se procede) [Data de reembolso]▪ Importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible.▪ Ben hipotecable e caracteres que debe reunir.▪ (Se procede) Garantía.
3. TIPO DE XURO
<p>A TAE é o custo total do préstamo expresado en forma de porcentaxe anual. A TAE serve para axudalo a comparar as diferentes ofertas.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ A TAE aplicable ao seu préstamo é [TAE]. Comprende:<ul style="list-style-type: none">○ O tipo de xuro [valor en porcentaxe ou en tipo de referencia máis diferencial se se trata dun tipo variable ou variable limitado]○ [Outros compoñentes da TAE]

4. ABOAMENTO AO BENEFICIARIO

- [Periodicidade do aboamento]
- [Importe] [moeda]
- (Se procede) A seguinte táboa mostra o importe que se recibe [periodicidade]

[Data inicio – Data fin aboamento 1]	Aboamento 1
[Data inicio – Data fin aboamento 2]	Aboamento 2
...	...

- Vostede dispón da posibilidade de destinar total ou parcialmente as disposicións periódicas que poida obter como consecuencia da hipoteca inversa á contratación dun plan de previsión asegurado nos termos indicados na disposición adicional cuarta da Lei 41/2007, do 7 de decembro.

5. REQUISITOS, VINCULACIÓNS E OUTROS CUSTOS

Se desexa beneficiarse das condicións da hipoteca inversa descritas nesta ficha, debe cumprir os requisitos e obrigas que a continuación se indican.

- Requisitos
- Obrigas
- (Se procede) Observe que as condicións da hipoteca inversa, incluído o tipo de xuro aplicable, poden variar en caso de incumprimento das citadas obrigas.
- *Ademais* do reembolso do principal do préstamo e os xuros do préstamo, **esta** hipoteca inversa comporta os seguintes custos:
 - Custos que se deben aboar unha soa vez.
 - Custos que se deben aboar periodicamente.
- *Asegúrese* de que ten coñecemento de todos os demais tributos e custos (p.ex., gastos notariais) conexas á hipoteca inversa.

6. CANCELACIÓN DO PRÉSTAMO E AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- Forma en que poden cancelar o préstamo o cliente ou os seus herdeiros.

Se decide amortizar o préstamo anticipadamente, consúltenos co fin de determinar o nivel exacto da compensación nese momento.

- Este préstamo pódese amortizar anticipadamente, total ou parcialmente.
 - [Condicións]
 - [Procedemento]
- (Se procede) Compensación por desistencia.

7. DISPOÑIBILIDADE DO BEN HIPOTECADO

- Dispoñibilidade do ben hipotecado, con especial referencia ás situacións de alleamento e arrendamento. Requisitos que se poden exixir para levar a cabo estas operacións.

(SE PROCEDE) 8. DEREITO DE SUBROGACIÓN

Se o desexa pode levar a outra entidade de crédito (subrogar) a súa hipoteca inversa mesmo sen o consentimento de [nome da entidade].

9. DEREITO A ASESORAMENTO INDEPENDENTE E A OFERTA VINCULANTE

- Vostede ten dereito a recibir asesoramento independente e unha oferta vinculante conforme o disposto na Orde EHA/2899/2011, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.

10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AO CLIENTE

- Departamento de atención ao cliente: nome, enderezo xeográfico, número de teléfono, correo electrónico, persoa de contacto e os seus datos de contacto.
- *(Se procede)* Defensor do cliente: nome, enderezo xeográfico, número de teléfono, correo electrónico, persoa de contacto e os seus datos de contacto.

11. SERVIZO DE RECLAMACIÓNS DO BANCO DE ESPAÑA OU DA DIRECCIÓN XERAL DE SEGUROS E FONDOS DE PENSIÓNS

En caso de desacordo co departamento de atención ao cliente da entidade, ou transcorridos dous meses sen resposta deste, pode dirixir unha reclamación (ou, sempre que o desexe, formular unha consulta ou queixa) ao:

- Servizo de Reclamacións do Banco de España (91.338.65.30):
 - Por escrito dirixido ao Servizo de Reclamacións, r/ Alcalá, 48, 28014 Madrid.
 - Por vía electrónica na páxina <http://www.bde.es>
- Servizo de Reclamacións da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións (91 339 70 00):
 - Por escrito dirixido ao Servizo de Reclamacións Paseo de la Castellana 44, 28046 Madrid.
 - Por vía electrónica na páxina <https://www.sededgsfp.gob.es>

12. INCUMPRIMENTO DOS COMPROMISOS VINCULADOS AO PRÉSTAMO: CONSECUCIAS PARA O CLIENTE

- [Tipos de incumprimento]
- [Consecuencias financeiras e/ou xurídicas]

Se vostede ou os seus herdeiros prevén dificultades para efectuar o reembolso do préstamo, póñase en contacto con nós o antes posible para estudar posibles solucións.

(SE PROCEDE) 13. INFORMACIÓN ADICIONAL, NO CASO DE VENDAS A DISTANCIA

- *(Se procede)* A lexislación escollida pola entidade como base para o establecemento de relacións con vostede con anterioridade á celebración do contrato de crédito é [lexislación aplicable].
- A información e documentación contractual facilitaranse en [lingua]. Co seu consentimento, durante a vixencia do contrato de préstamo comunicáronos con vostede en [lingua ou linguas].

14. RISCOS E ADVERTENCIAS

Rogámoslle que tome nota dos riscos que comporta un préstamo hipotecario.

- *(Se procede)* Pode vostede perder a súa vivenda ou o seu uso en caso de que [circunstancias contractuais que a ocasionarían].
- *(Se procede)* Responde vostede ante [nome da entidade] do pagamento da hipoteca inversa non só coa súa vivenda senón con todos os seus bens presentes e futuros.
- *Ten* vostede dereito a examinar o proxecto de documento contractual no despacho do notario autorizante, coa antelación de tres días hábiles previos á súa formalización ante este.
- *(Se procede)* Debe ter en conta o feito de que os aboamentos que percibirá non son vitalicios senón que teñen un límite temporal que é [data de último aboamento].
- *(Se procede)* Debe ter en conta o feito de que o tipo de xuro deste préstamo non permanece fixo durante todo o seu período de vixencia.
- *(Se procede)* Debe ter en conta o feito de que o tipo de xuro deste préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos do tipo de xuro de referencia por debaixo do [límite mínimo do tipo de xuro variable limitado].
- *(Se procede)* O presente préstamo non se expresa en **euros**. Teña en conta que o importe en **euros** que necesitará para reembolsar o préstamo variará en función do tipo de cambio de [moeda do préstamo/**euro**].
- Á marxe do recollido na presente ficha, terá que pagar outros tributos e gastos (*se procede*), p.ex., gastos notariais.

Parte B

Instruccións para cubrir a FIPER para hipotecas inversas

A FIPER cubrirase como segue:

Sección «TEXTO INTRODUTORIO»

1. A data de validez figurará debidamente destacada.

Sección «1. ENTIDADE»

1. A identidade, o número de teléfono, o domicilio social e o enderezo da páxina electrónica da entidade serán os que correspondan á sede social desta. Indicarase a autoridade competente para a supervisión dos servizos de hipoteca inversa.

2. A información sobre a persoa de contacto é facultativa.

3. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará, de ser o caso, o nome e o enderezo xeográfico do seu representante no Estado membro de residencia do cliente. Nestes supostos, a indicación do número de teléfono, o enderezo de correo electrónico e o enderezo de páxina web do representante da entidade é facultativa.

4. De conformidade co artigo 7 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, se a operación se ofrece a distancia, a entidade indicará o nome do Rexistro Mercantil en que está inscrito, así como o seu número de inscrición ou outro medio equivalente de identificación nese rexistro.

Sección «2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO PRÉSTAMO ASOCIADO Á HIPOTECA INVERSA»

1. O «importe total que se reembolsará» será igual á suma do importe do préstamo e o custo total deste. Dentro deste concepto inclúese todos os gastos, incluídos os xuros, as comisións, os impostos e calquera outro tipo de gastos que o cliente deba pagar en relación co contrato de préstamo e que sexan coñecidos pola entidade, con excepción dos gastos de notaría. O custo dos servizos accesorios relacionados co contrato de préstamo, en particular as primas de seguro, inclúese así mesmo neste concepto se a obtención do préstamo nas condicións ofrecidas está condicionada á celebración destes contratos de servizos.

Se se tratar dun préstamo en divisa ou a tipo de xuro variable, calcularase o importe total que se reembolsará co suposto de que o tipo de xuro ou de cambio se mantén constante durante todo o período ao nivel da data máis próxima á da emisión da FIPER.

2. Nesta sección explicarase se o tipo de xuro é fixo, variable ou variable limitado. Sinalarase tamén a data en que se fixarán os tipos de xuro que darán lugar ao importe total de reembolso definitivo. Así mesmo, explicarase a fórmula utilizada para calcular o tipo de xuro. A entidade indicará, ademais, onde achar información adicional sobre os índices ou os tipos utilizados na fórmula. O nivel do tipo de xuro variable e variable limitado expresarase como un índice de referencia máis un diferencial, se for o caso. Especificarase de forma destacada a existencia de límites á baixa (chans) ou á alza (teitos) do tipo de xuro variable limitado, ou de calquera outro tipo de instrumento que limite a variabilidade do tipo de xuro.

Se a moeda do préstamo é diferente da moeda nacional, a entidade incluírá información sobre a fórmula utilizada para calcular os diferenciais de tipo de cambio e a periodicidade do seu axuste.

3. Se o tipo de xuro aplicable for variable ou variable limitado, a entidade incluírá exemplos numéricos que indiquen claramente de que modo os cambios no pertinente tipo de xuro de referencia afectarán o importe total que hai que reembolsar. Estes exemplos

de variación do tipo de xuro serán realistas e simétricos, e ofrecerán sempre información sobre os efectos de supostos desfavorables. En particular, incluírase a seguinte información e os seus efectos sobre a cota hipotecaria:

- a) variación experimentada polo tipo de xuro de referencia durante os últimos dous anos en termos da diferenza entre o valor máximo e o mínimo alcanzado no dito período;
- b) valores máximo e mínimo alcanzados polo dito tipo durante os últimos quince anos, ou o prazo máximo dispoñible se é menor, e as datas en que tales valores se alcanzaron;
- c) o importe total que hai que reembolsar que resultaría de calculala cos ditos tipos mínimo e máximo ou, se os houber, cos límites á baixa e/ou á alza que se establecesen para o préstamo.

4. Se a moeda do préstamo non é o euro, a entidade incluírá exemplos numéricos que indiquen claramente de que modo os cambios no pertinente tipo de cambio afectarán o importe das cotas. Estes exemplos de variación do tipo de cambio serán realistas e simétricos, e ofrecerán sempre información sobre os efectos de supostos desfavorables. En particular, incluírase a seguinte información e os seus efectos sobre a cota hipotecaria:

- a) variación experimentada polo tipo de cambio de referencia durante os últimos dous anos en termos da diferenza entre o valor máximo e o mínimo alcanzado no dito período;
- b) valores máximo e mínimo alcanzados polo dito tipo durante os últimos quince anos e as datas en que tales valores se alcanzaron;
- c) o importe da cota que resultaría de calculala cos ditos tipos mínimo e máximo ou, se os houber, cos límites á baixa e/ou á alza que se establecesen para o préstamo.

5. O «importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmueble» presentará a ratio préstamo-valor de taxación. Esta ratio irá acompañada dun exemplo significativo en valor absoluto do importe máximo que se pode tomar en préstamo para un determinado valor dun ben inmueble.

Sección «3. TIPO DE XURO»

Ademais do tipo de xuro, especificaranse todos os restantes custos que entran na TAE.

Sección «4. ABOAMENTO AO BENEFICIARIO»

1. Nesta sección indicarase a periodicidade con que se recibe o aboamento do acredor por cada período e o seu importe.
2. Se os pagamentos ao debedor son variables, deberase incluír nesta sección unha táboa en que se establezan as contías que se reciben en cada período e as datas de inicio e fin dos ditos períodos.

Sección «5. REQUISITOS, VINCULACIÓNS E OUTROS CUSTOS»

1. Nesta sección, a entidade indicará as vinculacións pertinentes, tales como a obrigatoriedade de contratar calquera servizo coa mesma entidade ou con outra. Por cada obriga, a entidade especificará fronte a quen se asume e en que prazo se debe satisfacer.
2. A entidade enumerará tamén cada custo por categoría, indicando o seu importe, a quen se debe aboar e en que momento. Se se descoñece o importe, a entidade facilitará unha posible marxe ou indicará como se vai calcular.
3. Tamén se incluírá nesta sección calquera requisito que se deberá cumprir para obter o préstamo nas condicións indicadas, tales como as condicións de idade ou dependencia de solicitante e beneficiarios.

Sección «6. CANCELACIÓN DO PRÉSTAMO E AMORTIZACIÓN ANTICIPADA»

1. A entidade indicará en que condicións se pode amortizar total ou parcialmente o préstamo. Así mesmo, indicará que trámites debe realizar o cliente para solicitar a amortización anticipada.

2. Se a amortización anticipada comporta compensación para a entidade, esta indicará o importe como porcentaxe do capital amortizado ou, en caso de que dependa doutros factores, indicárase a forma de cálculo da compensación. A entidade facilitará polo menos dous exemplos ilustrativos co fin de mostrar ao cliente o importe dos gastos de amortización anticipada segundo distintas hipóteses posibles.

Sección «7. DISPOÑIBILIDADE DO BEN HIPOTECADO»

Nesta sección consignarase a dispoñibilidade do ben hipotecado do debedor, en particular, se este pode ser alleado ou arrendado, as comunicacións que o debedor estea obrigado a realizar á entidade ao respecto e a variación das condicións contractuais que suporía.

Sección «8. DEREITO DE SUBROGACIÓN»

A entidade informará o cliente da súa capacidade unilateral para subrogar o seu préstamo hipotecario conforme o previsto na Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios.

Sección «9. DEREITO A ASESORAMENTO INDEPENDENTE E A OFERTA VINCULANTE»

A entidade informará o cliente do seu dereito a recibir asesoramento independente tendo en conta a situación financeira deste e os riscos económicos derivados da subscripción deste produto conforme o disposto na disposición adicional primeira da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e do seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria, e ao artigo 33 da presente orde. Adicionalmente, será informado do seu dereito a recibir unha oferta vinculante que a entidade lle deberá entregar obrigatoriamente.

Sección «10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AO CLIENTE»

A información sobre as persoas de contacto é facultativa.

Sección «11. SERVIZO DE RECLAMACIÓN DO BANCO DE ESPAÑA»

Sección «12. INCUMPRIMENTO DOS COMPROMISOS VINCULADOS AO PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA O CLIENTE »

1. Se o incumprimento dalgunha das obrigas que incumben ao cliente ou aos seus herdeiros en relación co préstamo pode ocasionarlle consecuencias financeiras ou xurídicas, a entidade describirá nesta sección os diferentes supostos (p.ex., tipos de xuro de demora, incumprimento das vinculacións especificadas na sección 7).

2. A entidade especificará de forma clara e facilmente comprensible as sancións ou as consecuencias a que pode dar lugar cada un destes supostos. Expresaranse de forma destacada as consecuencias graves, especialmente os efectos da execución hipotecaria.

Sección «13. INFORMACIÓN ADICIONAL, NO CASO DE VENDAS A DISTANCIA»

Cando proceda, na presente sección incluírase unha cláusula que estipule a lexislación aplicable ao contrato de préstamo e a xurisdición competente.

Sección «14. RISCOS E ADVERTENCIAS»

Indicaranse de forma destacada todas as advertencias sinaladas.

ANEXO V

Cálculo da taxa anual equivalente

I. *Ecuación de base que traduce a equivalencia das disposicións de crédito, por unha parte, e dos reembolsos e pagamentos de gastos, por outra*

A ecuación de base, que define a taxa anual equivalente (TAE), expresa a equivalencia anual entre, por un lado, a suma dos valores actualizados das disposicións de crédito e, por outro, a suma dos valores actualizados dos importes dos reembolsos e pagamentos de gastos, é dicir:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

onde:

- X é a TAE,
- m é o número de orde da última disposición de crédito,
- k é o número de orde dunha operación de disposición de crédito, polo que $1 \leq k \leq m$,
- C_k é o importe da disposición de crédito número k,
- t_k é o intervalo de tempo, expresado en anos e fraccións de ano, entre a data da primeira operación de disposición de crédito e a data de cada unha das disposicións seguintes, de modo que $t_1 = 0$,
- m' é o número de orde do último reembolso ou pagamento de gastos,
- l é o número de orde dun reembolso ou pagamento de gastos,
- D_l é o importe dun reembolso ou pagamento de gastos,
- s_l é o intervalo de tempo, expresado en anos e fraccións de ano, entre a data da primeira disposición de crédito e a de cada reembolso ou pagamento de gastos.

Observacións:

- a) As sumas aboadas por cada unha das partes en diferentes momentos non son necesariamente iguais nin se aboan necesariamente a intervalos iguais.
- b) A data inicial é a da primeira disposición de fondos.
- c) Os intervalos entre as datas utilizadas nos cálculos expresaranse en anos ou fraccións de ano. Un ano ten 365 días (no caso dos anos bisestos, 366), 52 semanas ou doce meses normalizados. Un mes normalizado ten 30,41666 días (é dicir, 365/12), con independencia de que o ano sexa bisesto ou non.
- d) O resultado do cálculo expresarase cunha precisión dun decimal como mínimo. Se a cifra do decimal seguinte é superior ou igual a 5, o primeiro decimal redondearase á cifra superior.
- e) Pódese reformular a ecuación utilizando soamente un sumatorio e empregando a noción de fluxos (A_k), que serán positivos ou negativos, é dicir, respectivamente pagados ou percibidos nos períodos 1 a k, expresados en anos, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1+X)^{-t_k}$$

onde S é o saldo dos fluxos actualizados, cuxo valor será nulo se se quere conservar a equivalencia dos fluxos.

II. *Supostos adicionais para calcular a taxa anual equivalente*

- a) Se o contrato de crédito dá ao consumidor liberdade de disposición dos fondos, considerarase que o consumidor dispuxo do importe total do crédito inmediata e totalmente;

b) Se o contrato de crédito dispón diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos ou tipos de xuro, considerarase que se dispón do importe total do crédito ao tipo de xuro e cos gastos máis elevados aplicados á categoría de transacción máis comunmente utilizada nese tipo de contrato de crédito;

c) Se o contrato de crédito dá ao consumidor liberdade de disposición de fondos en xeral, pero impón, entre as diferentes formas de disposición de fondos, unha limitación respecto do importe e do período de tempo, considerarase que do importe do crédito se dispuxo na data máis temperá prevista no acordo e de acordo cos ditos límites de disposición de fondos;

d) Se non se fixou un calendario de reembolsos, presumirase:

1º) que o crédito se concede por un período de vinte anos, e

2º) que o crédito se devolverá en 240 cotas mensuais iguais;

e) Se se fixou un calendario de reembolsos pero o importe destes é flexible, considerarase que o importe de cada reembolso é o máis baixo dos previstos no contrato;

f) Salvo indicación en contrario, cando o contrato de crédito estipule varias datas de reembolso, o crédito concederase e os reembolsos efectuaranse na data máis temperá das previstas no contrato;

g) Se aínda non se acordou o importe máximo aplicable ao crédito, presumirase que é de 180000 euros;

h) No caso dun préstamo ponte, considerarase que se dispuxo do importe do crédito na súa totalidade e por toda a duración do contrato de crédito. Se a duración do contrato de crédito non se coñece, a taxa anual equivalente calcularase baseándose no suposto de que a duración do crédito é de tres meses;

i) Se se ofrecen por un período ou importe limitados diferentes tipos de xuro e gastos, considerarase que o tipo de xuro e os gastos son os máis elevados durante toda a vixencia do contrato de crédito;

j) Para os contratos de crédito respecto dos que se conviñese un tipo de xuro en relación co período inicial, ao final do cal se determinará un novo tipo de xuro, que se axustará periodicamente de acordo cun indicador convido, o cálculo da taxa anual equivalente partirá do suposto de que, ao final do período do tipo de xuro fixado, o tipo de xuro é o mesmo que o vixente no momento de se calcular a taxa anual equivalente, en función do valor do indicador convido nese momento.