

La información recogida en este documento debe considerarse como especialmente relevante para usted.

El presente documento se extiende en respuesta a su solicitud de información y en cumplimiento de las especificaciones de la **Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda** (BOJA de 16 de junio de 2016) y como complemento a la FIPRE (Ficha de Información Precontractual). El presente documento está regulado en el artículo 9, apartado 3 de la Ley 3/2016, de 9 de junio. El presente documento no conlleva para el Banco la obligación de concederle un préstamo hipotecario.

**MEDIANTE ESTE DOCUMENTO SE LE/S INFORMA
PERSONALMENTE DE LOS SIGUIENTES ASPECTOS:**

- **Tiene usted derecho** a recabar de PIBANK un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionen todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta la formalización del préstamo hipotecario, que se le entregará siempre que solicite información sobre los préstamos hipotecarios que ofertamos.
- **Responde usted** ante PIBANK del pago del préstamo no sólo con el/los inmueble/s hipotecado/s sino con todos sus bienes presentes y futuros, conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria, y en el artículo 1.911 del Código Civil, sin que tenga opción de dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda. Por tanto, la garantía del presente préstamo alcanza tanto al valor de la vivienda hipotecada, como **en el supuesto de que dicho valor no alcanzara a cubrir la totalidad de la deuda**, a todos sus bienes presentes y futuros tanto del/de los deudor/es hipotecario/s como, si los hubiere, del/de los garante/s de la operación.
- **Tiene usted derecho** a conocer que existen diversos sistemas de amortización de préstamo hipotecario en el sistema hipotecario español, así como las implicaciones y consecuencias del sistema de amortización contemplado en el presente documento. Los más habituales son:
 - Sistema de amortización francés: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas constantes que comprenden capital e intereses. La parte de intereses comprendida en cada cuota resulta de aplicar el tipo de interés vigente al saldo de capital existente al inicio del periodo. La diferencia hasta completar la cuota corresponde a la parte de amortización de capital.
 - Cuota fija: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas que se mantienen constantes a lo largo de la vida del préstamo, aunque varíe el tipo de interés. Las variaciones del tipo de interés provocan un recálculo de los vencimientos pendientes.

- Cuota constante: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas en las que en cada vencimiento se amortiza la misma cantidad de capital. La cuota varía en función de los intereses calculados en cada vencimiento sobre el saldo de capital existente al inicio del período.
- Cuota creciente: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas constantes que comprenden capital e intereses a la que se aplica un coeficiente de crecimiento de forma periódica.
- La amortización del préstamo informado se realizará mediante el sistema de amortización de cuota constante de capital más intereses o sistema francés, excepto durante el período de carencia inicial del préstamo correspondiente a los primeros seis (6) meses, en los que no se amortizarán capital ni intereses, no devengándose intereses. Finalizado el período de carencia cada cuota a satisfacer por la parte prestataria estará compuesta de capital más intereses, obtenida mediante el método de amortización francés, y permanecerá constante durante toda la vida del préstamo, salvo que varíen sus condiciones de tipo de interés deudor. Con el transcurso del plazo del préstamo y hasta su vencimiento final, la cantidad de intereses pagados va decreciendo y la amortización de capital se va incrementando.
- El préstamo ofertado es un préstamo a tipo de interés variable, por lo que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir, mostrándose al final de este documento como Anexo I una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia un préstamo hipotecario por importe de 150.000 euros a veinticinco años, indicándose de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el Euribor en los últimos veinticinco años, así como las cuotas que resultan afectadas por la incorporación del tipo mínimo legal del 0%.
- El préstamo hipotecario ofertado no se comercializa vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos).
- El préstamo hipotecario ofertado y las condiciones del mismo se ofertan junto a los siguientes productos (vinculados y combinados):

Productos vinculados. La contratación de estos productos es necesaria para la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas.

- Deberá tener suscrito en el momento de la firma, y en vigor, durante toda la vida del préstamo hipotecario un seguro de daños sobre la finca hipotecada, en una compañía de seguros de reconocida solvencia, de conformidad con lo dispuesto en la normativa del mercado inmobiliario y, en particular, al artículo 10 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, subrogado a favor de Banco Pichincha España, S.A. como beneficiario hipotecario.

Tiene usted derecho a formalizar el contrato de seguro con cualquier entidad. La Entidad aceptará las pólizas alternativas que usted presente de todos aquellos proveedores que le ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a las indicadas en el párrafo anterior.

- Es necesaria una cuenta a la vista de domiciliación de los pagos del préstamo hipotecario en Pibank, cuyas condiciones se encuentran en su contrato específico. Esta obligación deberá satisfacerse antes de la firma del contrato de préstamo hipotecario.

Productos combinados. No se ofrece la contratación de productos combinados.

- La mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses supondrá la pérdida del derecho a plazo y producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:
 - Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - Al tres por ciento (3%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.
 - Al siete por ciento (7%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince (15) meses.
 - Que se le haya requerido el pago formalmente advirtiéndole de que dispone de un mes para su cumplimiento y que en caso de impago se le reclamará el reembolso del total adeudado, y haya transcurrido dicho plazo de un mes sin reintegrar la cantidad adeudada.

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

- Igualmente le informamos que el impago de cuotas del préstamo habiéndose efectuado reclamación por escrito de las mismas, provocará el devengo de gastos por reclamación de posiciones deudoras de 0 €, por los costes incurridos derivados de las gestiones que Pibank se vea en la necesidad de realizar para la recuperación de las posiciones deudoras, saldos vencidos y exigibles. Pibank le informará del cobro de dichos gastos de forma previa a su efectivo cargo mediante los canales de comunicación previstos. Estos gastos se liquidarán y abonarán mediante cargo en cuenta. Este gasto no será compatible con cualesquiera otras penalizaciones ni será reiterativo por un mismo saldo impagado, ni siquiera cuando, en caso de impago en el tiempo, se realicen

sucesivas reclamaciones. Puede suponer la inclusión de sus datos en ficheros externos de morosidad lo que le puede dificultar la obtención de un crédito.

- Interés de demora aplicable y su forma de cálculo:

Su determinación es ajena a Pibank y su cálculo se hará como establezca la normativa estatal que resulte de aplicación, fundamentalmente, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Los intereses moratorios serán equivalentes al interés remuneratorio incrementado en tres puntos porcentuales y, sólo en aquellos casos en los que el préstamo hipotecario sea concedido a clientes que tengan la condición de CONSUMIDOR, dichos intereses no podrán superar en ningún caso el triple del interés legal del dinero vigente en el momento del devengo. Los intereses moratorios se devengarán exclusivamente sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto establecido en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse de las cantidades impagadas, una vez producida la mora.
 - Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo.
- Para llevar a cabo la evaluación de su solvencia, usted, y en su caso, el/los garante/s deberán presentar la documentación relacionada al final de este documento como Anexo II en el plazo de 30 días:

Caso de resultar necesario, Pibank le podrá solicitar documentación adicional a la relacionada en el Anexo II. Si no facilita/n la referida documentación, no resultará posible realizar dicha evaluación y, por tanto, el otorgar la operación solicitada.

- **Tiene usted derecho a aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por Pibank, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario, se haya realizado conforme a la Orden ECO/805/2003 y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar Pibank ningún gasto adicional por las comprobaciones que realice sobre dicha tasación.**

No existe obligación legal para usted de constituir ningún seguro. No obstante, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se informa de que para la concesión del préstamo se exige que el cliente tenga contratado, y en vigor, durante toda la vida del préstamo hipotecario un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda, que podrá ser suscrito con cualquier compañía aseguradora que ofrezca unas condiciones y prestaciones equivalentes.

- Una vez haya mostrado su voluntad de contratar un préstamo hipotecario, se disponga de la tasación correspondiente del inmueble y se hayan efectuado las oportunas comprobaciones sobre su situación registral y sobre su capacidad financiera como prestatario, aprobando esta Entidad dicha solicitud, usted podrá solicitar a la entidad la entrega de una oferta vinculante con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de firma del contrato. La oferta vinculante se le facilitará mediante la entrega de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y tendrá un plazo de validez de catorce días naturales desde su fecha de entrega.
- Se le informa de que pueden existir desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria. De igual manera, se le informa que estas podrán variar con el transcurso del tiempo, así como fruto de las modificaciones de sus circunstancias personales, pudiéndose producir la pérdida de las eventuales ayudas públicas que pudieran existir en la actualidad.
- Se le informa que BANCO PICHICHA ESPAÑA, S.A., no está adherido a ningún Sistema Arbitral de Consumo. Igualmente, se le informa que BANCO PICHINCHA ESPAÑA, S.A., no está adherido al CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS, regulado por el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- **Tiene usted derecho a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado, y a que este le preste asesoramiento personalizado y gratuito sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se le ha entregado. En caso de que no seleccione uno, Pibank le propondrá uno para su aceptación.**
- **Usted deberá comparecer ante el notario por usted elegido a efectos de obtener su asesoramiento de forma presencial, otorgar el acta prevista en el artículo 15 de la Ley 5/2019 y tendrá derecho a examinar, entre otros documentos, el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante los diez días naturales anteriores a su formalización ante el mismo.**
- **Usted debe tener en cuenta las siguientes implicaciones:**
 - **Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias mensuales.**
 - **Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.**
 - **Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.**
 - **Debe tener en cuenta que este contrato está afectado por un límite legal mínimo, de forma que el tipo de interés de este préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo de cero (0,00). En ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario.**
 - **De acuerdo con la normativa estatal aplicable, tendrá que pagar otros gastos, como los aranceles notariales derivados de la copia de la escritura de préstamo hipotecario que solicite, los de inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad, y los gastos de tasación y comprobación registral del**

inmueble, siendo estos últimos asumidos por usted en el caso de que decida contar con los servicios de una entidad tasadora distinta a alguna de las propuestas y homologadas por Pibank, o el préstamo no resulte aprobado y la escritura de préstamo hipotecario no sea formalizada. En caso contrario, será Pibank quien corra con dichos gastos.

Anexo I
**EJEMPLO REPRESENTATIVO DE LAS OSCILACIONES
DEL TIPO DE INTERÉS VARIABLE**

A continuación, se muestra un ejemplo representativo de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia un préstamo hipotecario por importe de 150.000 euros a 25 años, indicándose de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el Euribor en los últimos veinticinco años.

El tipo de interés mínimo legal es del 0%, por lo que usted debe tener en cuenta que, aunque el tipo de interés de este préstamo sea variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo de cero (0,00), por lo que en ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario. Los ejemplos representativos que se muestran a continuación tienen en cuenta la existencia de dicho mínimo legal. No obstante, atendiendo a la evolución del EURIBOR en los últimos veinticinco años, se ha entendido que el tipo de interés mínimo no tendrá impacto en las cuotas a satisfacer por el prestatario. Por ese motivo la columna “Cuota con cláusula suelo/techo” se corresponde con la columna “Cuota”.

PRIMER ESCENARIO (el tipo de interés de referencia se sitúa en el nivel máximo alcanzado en los últimos veinticinco años):

- **Importe más alto de la cuota mensual calculada con el valor máximo del EURIBOR A UN AÑO, publicado a 23 de agosto de 2.008, que fue 5,93%), adicionando un diferencial del 0,95 %: 1.039,72 euros.**
- **Cuantía total del préstamo: 300.906,01 euros.**
- **Período inicial de carencia de capital e intereses durante los seis (6) primeros meses, en el que no se devengan intereses.**

Año	Cuota	Cuota con límites máximos y mínimos	Intereses a abonar en cada cuota hipotecaria	Capital amortizado en cada cuota	Capital pendiente después de cada cuota hipotecaria
Total año 1	3.852,92 €	1.452,77 €	2.400,15 €	147.599,85 €	3.852,92 €
Total año 2	10.091,22 €	6.405,36 €	3.685,86 €	143.913,99 €	10.091,22 €
Total año 3	12.476,60 €	9.818,50 €	2.658,10 €	141.255,89 €	12.476,60 €
Total año 4	12.476,60 €	9.629,75 €	2.846,86 €	138.409,03 €	12.476,60 €
Total año 5	12.476,60 €	9.427,59 €	3.049,02 €	135.360,01 €	12.476,60 €
Total año 6	12.476,60 €	9.211,07 €	3.265,53 €	132.094,48 €	12.476,60 €

Total año 7	12.476,60 €	8.979,18 €	3.497,42 €	128.597,06 €	12.476,60 €
Total año 8	12.476,60 €	8.730,82 €	3.745,78 €	124.851,28 €	12.476,60 €
Total año 9	12.476,60 €	8.464,83 €	4.011,77 €	120.839,51 €	12.476,60 €
Total año 10	12.476,60 €	8.179,95 €	4.296,65 €	116.542,85 €	12.476,60 €
Total año 11	12.476,60 €	7.874,84 €	4.601,77 €	111.941,08 €	12.476,60 €
Total año 12	12.476,60 €	7.548,06 €	4.928,55 €	107.012,54 €	12.476,60 €
Total año 13	12.476,60 €	7.198,07 €	5.278,53 €	101.734,01 €	12.476,60 €
Total año 14	12.476,60 €	6.823,24 €	5.653,36 €	96.080,65 €	12.476,60 €
Total año 15	12.476,60 €	6.421,78 €	6.054,82 €	90.025,83 €	12.476,60 €
Total año 16	12.476,60 €	5.991,82 €	6.484,78 €	83.541,05 €	12.476,60 €
Total año 17	12.476,60 €	5.531,33 €	6.945,27 €	76.595,77 €	12.476,60 €
Total año 18	12.476,60 €	5.038,13 €	7.438,47 €	69.157,31 €	12.476,60 €
Total año 19	12.476,60 €	4.509,92 €	7.966,69 €	61.190,62 €	12.476,60 €
Total año 20	12.476,60 €	3.944,19 €	8.532,41 €	52.658,21 €	12.476,60 €
Total año 21	12.476,60 €	3.338,29 €	9.138,31 €	43.519,90 €	12.476,60 €
Total año 22	12.476,60 €	2.689,37 €	9.787,24 €	33.732,66 €	12.476,60 €
Total año 23	12.476,60 €	1.994,36 €	10.482,24 €	23.250,42 €	12.476,60 €
Total año 24	12.476,60 €	1.250,00 €	11.226,60 €	12.023,82 €	12.476,60 €
Total año 25	12.476,60 €	452,78 €	12.023,82 €	0,00 €	12.476,60 €
Total préstamo	300.906,01 €	150.906,01 €	150.000,00 €	0,00 €	300.906,01 €

SEGUNDO ESCENARIO (el tipo de interés de referencia se sitúa en el nivel mínimo alcanzado en los últimos veinticinco años):

- **Importe más bajo de la cuota mensual calculada con el valor mínimo del EURIBOR A UN AÑO, publicado a 2 de septiembre del 2.020, que fue (-0,359%), adicionando un diferencial del 0,95 %: 551,51 euros.**
- **Cuantía total del préstamo: 163.232,41 euros.**
- **Período inicial de carencia de capital e intereses durante los seis (6) primeros meses, en el que no se devengan intereses.**

Año	Cuota	Cuota con límites máximos y mínimos	Intereses a abonar en cada cuota hipotecaria	Capital amortizado en cada cuota	Capital pendiente después de cada cuota hipotecaria
Total año 01	3.852,92 €	1.452,77 €	2.400,15 €	147.599,85 €	3.852,92 €
Total año 02	7.162,00 €	1.854,72 €	5.307,28 €	142.292,57 €	7.162,00 €
Total año 03	6.618,15 €	825,27 €	5.792,88 €	136.499,69 €	6.618,15 €
Total año 04	6.618,15 €	790,95 €	5.827,21 €	130.672,49 €	6.618,15 €

Total año 05	6.618,15 €	756,41 €	5.861,74 €	124.810,75 €	6.618,15 €
Total año 06	6.618,15 €	721,68 €	5.896,48 €	118.914,27 €	6.618,15 €
Total año 07	6.618,15 €	686,73 €	5.931,42 €	112.982,85 €	6.618,15 €
Total año 08	6.618,15 €	651,58 €	5.966,57 €	107.016,29 €	6.618,15 €
Total año 09	6.618,15 €	616,23 €	6.001,93 €	101.014,36 €	6.618,15 €
Total año 10	6.618,15 €	580,66 €	6.037,49 €	94.976,87 €	6.618,15 €
Total año 11	6.618,15 €	544,88 €	6.073,27 €	88.903,59 €	6.618,15 €
Total año 12	6.618,15 €	508,89 €	6.109,26 €	82.794,33 €	6.618,15 €
Total año 13	6.618,15 €	472,69 €	6.145,47 €	76.648,87 €	6.618,15 €
Total año 14	6.618,15 €	436,27 €	6.181,88 €	70.466,98 €	6.618,15 €
Total año 15	6.618,15 €	399,63 €	6.218,52 €	64.248,46 €	6.618,15 €
Total año 16	6.618,15 €	362,78 €	6.255,37 €	57.993,09 €	6.618,15 €
Total año 17	6.618,15 €	325,71 €	6.292,44 €	51.700,65 €	6.618,15 €
Total año 18	6.618,15 €	288,42 €	6.329,73 €	45.370,93 €	6.618,15 €
Total año 19	6.618,15 €	250,91 €	6.367,24 €	39.003,69 €	6.618,15 €
Total año 20	6.618,15 €	213,18 €	6.404,97 €	32.598,72 €	6.618,15 €
Total año 21	6.618,15 €	175,22 €	6.442,93 €	26.155,79 €	6.618,15 €
Total año 22	6.618,15 €	137,04 €	6.481,11 €	19.674,68 €	6.618,15 €
Total año 23	6.618,15 €	98,64 €	6.519,52 €	13.155,16 €	6.618,15 €
Total año 24	6.618,15 €	60,00 €	6.558,15 €	6.597,01 €	6.618,15 €
Total año 25	6.618,15 €	21,14 €	6.597,01 €	0,00 €	6.618,15 €
Total préstamo	163.232,41 €	13.232,41 €	150.000,00 €	0,00 €	163.232,41 €

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

Anexo II

Documentación que ha/n de presentar el/los prestatario/s y en su caso, el/los garante/s para llevar a cabo la evaluación de la solvencia y viabilidad de la operación:

Trabajadores por Cuenta Ajena:

- Fotocopia de DNI/NIE
- Hoja de vida laboral
- Recibo servicio básico / Empadronamiento
- Certificado del empleador con fotocopia DNI (empleada hogar)
- Fotocopia últimas tres nóminas
- Fotocopia de los movimientos bancarios de los tres últimos meses
- IRPF modelo 100 último año
- Contrato arras o compraventa

Trabajadores por Cuenta Propia:

- Fotocopia de DNI/NIE
- Último recibo de pago cuota de autónomo
- Declaración Censal modelo 037
- IRPF modelo 100 último año y 130 o 131 del año en curso
- IVA modelo 390 último año y 303 del año en curso
- Fotocopia de los movimientos bancarios de los tres últimos meses
- Contrato arras o compraventa