

Has de saber...

Que les entitats bancàries operen mitjançant **MALES PRÀCTIQUES BANCÀRIES EN LA SEVA COMERCIALIZACIÓ** que normalment estan relacionades amb la manca d'informació i transparència al client. Les més comunes són:

- 1 Manca d'informació prèvia**
No entregar la documentació abans de contractar ni amb temps suficient.
- 2 Clàusules sòl**
Suposen una limitació en la variació del tipus d'interès: màxim (sostre) en benefici de l'entitat i mínim (sòl), no deixant que et beneficiïs de les baixades del mateix.
- 3 Comercialització de productes vinculats**
Si t'exigeixen o ofereixen una assegurança de la llar o de vida, un pla de pensions, targetes de crèdit o qualsevol producte que et suposi una despesa anual, **NO HI CAIGUIS!** Legalment no tens cap obligació de contractar-lo, únicament és exigida una assegurança de danys pel valor de taxació.
- 4 Interessos de demora**
Superiors a tres vegades l'interès legal del diner.
- 5 Imposició per part de l'entitat de taxador i notari**
- 6 Si fas una ampliació de la hipoteca**
Només has de pagar impostos per la part amplificada.
- 7 Falta de diligència a l'hora d'entregar la documentació completa de tota l'operació**

INFORMA'T I RECLAMA AMB AICEC-ADICAE!

Alternatives

- **Reclamació Extrajudicial:** Mitjançant escrit dirigit al **Servei d'Atenció al Client (SAC)** de l'entitat o al **Defensor del Client** (la decisió del Defensor és vinculant). Tenen dos mesos per contestar. Si la resposta és negativa, t'hauràs d'adreçar al **Departament de Conducta de Mercat i Reclamacions del Banc d'Espanya** (tenen 4 mesos per contestar).

Amb la col·laboració de:



Informa't **abans** de contractar un
PRÉSTEC HIPOTECARI

On som?

BARCELONA:
C/Creu dels Molers, 13. 08004
933 425 044

TARRAGONA:
Hotel d'Entitats (Pàrquing de la Pedrera -
C/Pons d'Icart s/n 6a planta, 6è despatx.
43004) 685 919 241

GIRONA:
C/Ciutadans, 2-4. 17004
685 919 244

Contacta amb nosaltres!

✉ aicec@adicae.net
tarragona@adicae.net
girona@adicae.net

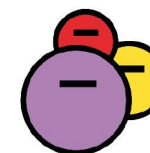
👉 aicec.adicae.net

Segueix-nos!

📘 facebook.com/AICEC

🐦 @AicecAdicae

persones consumidores crítiques, responsables i solidàries.



AICEC-ADICAE

Associació d'Usuaris de Bancs,
Caixes i Assegurances
de Catalunya

Un **préstec hipotecari** és un **contracte** mitjançant el qual una entitat bancària presta una quantitat de diners a canvi del compromís de tornar-li l'import més els interessos corresponents.

ABANS DE CONTRACTAR UN PRÉSTEC HIPOTECARI



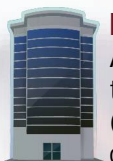
Capital del préstec

Es recomana no demanar un valor superior del 80% de la taxació. Has de tenir en compte que les quotes mensuals no superin el 30% dels ingressos familiars.

Tens dret a escollir el taxador que vulguis

Obtenir informació de diverses entitats financeres "Comparar ofertes"

T'han d'entregar sempre que ho demanis i de manera gratuïta la **Fitxa d'Informació Pre-Contractual (FIPRE)**.



Elecció de l'entitat financera

Abans de vincular-te amb l'entitat, t'haurà d'entregar la **Fitxa d'Informació Personalitzada (FIPER)**, adaptada a la personalitat financera de cada persona consumidora.

A la **FIPER** trobaràs les despeses de l'operació

Les condicions de l'oferta vinculant són **INAMOVIBLES** i hauran de ser les mateixes a l'escriptura pública

Demandar l'Oferta Vinculant

Una vegada concedit el préstec i realitzada la taxació, has de demanar a l'entitat l'oferta vinculant amb totes les condicions financeres del contracte. Tindrà un **termini de validesa no inferior a 14 dies naturals** des de la seva data d'entrega.



Projecte d'escriptura

El procés contractual conclou amb l'escriptura pública davant notari. **Pots escollir el notari** que vulguis i **revisar el projecte de l'escriptura a la notaria, 3 dies hàbils anteriors a la data de la firma.**

HAS DECIDIT SIGNAR?

Si estàs d'acord amb el contingut de l'escriptura, el següent pas és acordar la data de la signatura a la notaria.

Atorgament de l'escriptura. Els notaris tenen l'obligació d'assegurar-se que les persones consumidores i els avalistes comprenen tota la informació del préstec hipotecari i advertir de l'existència o no de clàusules abusives abans de signar-lo. Has de prestar tota l'atenció possible i preguntar tot allò que no entenguis.

Quina responsabilitat assumeixes?

- **Garantia.** Són aquells drets que s'estableixen per assegurar el compliment de les obligacions envers el creditor. La garantia la pot donar:



Es compromet a retornar el préstec i els interessos. El deutor respon de tots els seus béns presents i futurs.



Compromís que assumeix una persona per respondre de l'obligació del deutor, en cas d'incompliment.



Ofereix com a garantia la seva propietat de manera voluntària per cobrir un deute aliè.

Documents que has de guardar. És recomanable que guardis tota la informació: PUBLICITAT, FIPRE, FIPER, OFERTA VINCULANT, PRÉSTEC HIPOTECARI SIGNAT.

COM PUC ENTENDRE EL PRÉSTEC HIPOTECARI?

El préstec hipotecari té almenys **quatre parts**:

1. Part Expositiva	2. Clàusules Financeres
<ul style="list-style-type: none"> - Es qualifica el document com escriptura o préstec hipotecari. - S'identifica la finca. - S'identifiquen les parts: l'apoderat i els que han sol·licitat el préstec (part deutora) amb una finalitat concreta (adquisició de l'habitatge). 	<ul style="list-style-type: none"> - Capital: En moneda i de la qual quedem obligats a retornar. - Termini: Durada, data d'inici, data de fi, número de quotes. - Interès: Fix, variable (Euribor, IRPH conjunt d'entitats, IRS) o mixt. - TAE: Cost total del préstec expressat en un percentatge anual. Serveix per comparar diferents ofertes.
3. Clàusules No Financeres	4. Altres despeses i obligacions
<ul style="list-style-type: none"> - Amortització anticipada: Total o parcial. - Comissions: D'estudi o d'obertura; novació i subrogació, amortització anticipada. - Vinculacions i bonificacions 	<ul style="list-style-type: none"> - Dades de taxació de l'immoble. - Inscripció Registre de la Propietat. - Impostos. - Despeses de cancel·lació de la hipoteca. - Execució de la garantia.