Modelo aplicable a partir de noviembre 2025

KB 0013 PH AUTOPROMOTOR/ REFORMA (v.acces)

kutxabank

Registro Bienes Muebles de Bizkaia:
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 48001-20170000954-91
Sustituye al Número anterior: 48001-2010000954-11

A) CLÁUSULAS ESPECIALES

PROFORMA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Nº préstamo: .....
Prestatarios: .....

CLAUSULA A INCLUIR EN FEIN Y MINUTA
Primera-bis.-
Finalidad: Este préstamo se te concede para construir o rehabilitar una vivienda de tu propiedad.
Esta cláusula no es una condición general, son condiciones especiales que se aplican a tu préstamo precisamente por esta finalidad.

El dinero del préstamo se te ingresa con fecha de hoy en una cuenta especial a tu nombre en el Banco (en adelante, "**Cuenta especial**"), con el número 85*********, que declaras que has recibido. Para usar este dinero de esta cuenta especial, deberás a su vez ingresarlo en la cuenta corriente que tienes abierta en el Banco con el número ES*********. Esto se hará cumpliendo estos requisitos:

Opción sin tramos, todo el importe según certificaciones:

De esa cuenta especial podrás ir sacando como máximo, la cantidad que resulte de

aplicar el porcentaje de REALIZACIÓN del proyecto de construcción (o rehabilitación) sobre el dinero del préstamo, sin tener en cuenta el valor del terreno (si aplicase). Este porcentaje será el que certifique en cada momento **SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, SERVATAS, S.A.,** (en adelante, "**Entidad Tasadora**"), tomando como referencia el estudio de tasación realizado, según el expediente indicado en el Certificado de Tasación que se adjunta a esta escritura. Los gastos que se originen por la emisión de estas certificaciones por parte de la Entidad Tasadora correrán a tu cargo *(Si fuera otra tasadora indíquese)*

Opción más habitual con tramos

TRAMO A: Reconoces haber recibido la siguiente cantidad con fecha de hoy, y esta escritura sirve de carta de pago o justificante de ello**: …… Euros.**

TRAMO B: De la cantidad restante del préstamo ingresado en la cuenta especial, podrás utilizar como máximo lo que resulte de aplicar el porcentaje de REALIZACIÓN del proyecto de construcción al importe de este tramo, sin tener en cuenta el valor del terreno (si lo hubiera). Este porcentaje será el que certifique en cada momento SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, SERVATAS, S.A., (en adelante, "**Entidad Tasadora**"), tomando como referencia el estudio de tasación realizado, según el expediente indicado en el Certificado de Tasación que se adjunta a esta escritura. Los gastos que se originen por la emisión de estas certificaciones por parte de la Entidad Tasadora correrán a tu cargo.

(Si fuera otra tasadora indíquese)

PARA SEGUNDAS HIPOTECAS con otro préstamo autopromoción previo, añadir

El porcentaje se calculará dividiendo el valor del proyecto que certifique en cada momento la Entidad Tasadora (sin tener en cuenta el valor del terreno) entre los costes de construcción (también excluyendo el valor del terreno).

Dado que ya tienes otro préstamo formalizado con el Banco, con fecha _____, por un importe de _____ euros, para financiar la construcción de la misma vivienda, el importe que puedes sacar de la Cuenta especial estará limitado. La suma de las cantidades usadas en los dos (2) préstamos no puede superar el importe resultante de aplicar, al total del préstamo, el porcentaje del valor de la vivienda que se indica en los párrafos anteriores.

El Banco podrá reservarse un quince (15) por ciento del saldo inicial de la Cuenta especial, hasta que:

(v) se haya terminado, tanto técnica como notarial y registralmente, la realización del proyecto de obra financiado y

(vi) tú, como parte prestataria, hayas presentado al Banco el certificado de tasación final de la obra financiada emitido por la Entidad Tasadora (en adelante, la "**Tasación Final**"). Para ello, te comprometes de forma expresa e irrevocable a adjuntarlo al Acta de Fin de Obra o Escritura de Declaración de Obra Terminada. Este compromiso es esencial, por lo que, si no lo cumples, el Banco podrá terminar el contrato.

Para retirar el dinero de la Cuenta especial (*o del TRAMO B si hubiera tramos)*, será necesario que, previamente, se INSCRIBA esta escritura en el Registro de la Propiedad y que se presente en el Banco una nota simple informativa registral (también denominada verificación registral) , con fecha posterior a la inscripción, en la que se demuestre que la hipoteca ya se ha inscrito, y que las propiedades hipotecadas <u>no tienen más cargas, condiciones o gravámenes preferentes a los que se identifican en este documento en el apartado de cargas de la/s finca/s hipotecada/s</u>.

También será necesario presentar un documento del Ayuntamiento correspondiente que demuestre que el solar no tiene ninguna afectación por exacciones municipales, es decir, que no tiene pendiente de pago tasas, impuestos, deudas o multas de las administraciones locales.

(No incluir este párrafo si hay TRAMOS) No obstante, para hacer la primera disposición de la Cuenta especial, en vez de la INSCRIPCIÓN mencionada antes, se admitirá un ASIENTO DE PRESENTACIÓN que acredite los mismos puntos que se indican en el párrafo anterior, es decir, bastará con la anotación que realiza el Registrador en el Libro Diario cuando se le presentan documentos, dejando constancia de la fecha y hora de la presentación.

El Banco puede suspender temporal o definitivamente la disposición de la Cuenta especial. Además, podrá usar el saldo de dicha cuenta para reducir el principal del préstamo si ocurre cualquiera de los siguientes casos:

a) Si se produce alguno de los casos de vencimiento anticipado previstos en este contrato. Es decir, si el Banco te exige que devuelvas el préstamo antes de la fecha pactada originalmente por alguno de los motivos que se especifican en este contrato.

b) No asegurar la obra a todo riesgo de construcción, por un capital que cubra su valor, durante el plazo de esta, cuando el seguro fuera exigible por la naturaleza de las obras de rehabilitación o construcción financiadas.

c) Si la licencia de obras que ampara la construcción del proyecto financiado caduca, se suspende o se revoca por decisiones administrativas, judiciales o de cualquier otra índole, y dicha licencia no es prorrogada o renovada inmediatamente.

d) Que los trabajos del proyecto financiado se interrumpan, sin importar la razón, incluso por caso fortuito o fuerza mayor, y sin importar el estado de la obra en ese momento.

e) Si no cumples los requisitos o cambias las condiciones o definiciones del proyecto para el que pediste financiación y que sirvieron de condición para que te concedieran la licencia. También aplica si no justificas de forma satisfactoria para el Banco que has obtenido una autorización administrativa que ampara las modificaciones realizadas y/o el proyecto de ejecución visado, o si las obras realizadas no se ajustan a lo autorizado.

f) Si el proyecto financiado incumple cualquier requisito o condición establecidos en la normativa sectorial que le sea aplicable, o si no cuenta con las autorizaciones necesarias previstas en esa normativa.

g) Que no se justificara al Banco, de forma indudable y mediante certificación de un técnico competente, la finalización del proyecto financiado en el plazo de disposición que se indica a continuación.

Periodo de disposición: Se establece un plazo máximo para que puedas retirar fondos

de la Cuenta especial.

Este plazo es **de …… meses** a partir de la fecha de esta escritura. Es importante aclarar que si ya utilizaste un dinero y lo has devuelto a la cuenta especial, ya no podrás volver a utilizarlo.

Si, por cualquier motivo, no has usado todo el dinero del préstamo al terminar el periodo para utilizarlo (o, si antes de que termine, se produce un vencimiento anticipado legal o contractualmente pactado, o si tú o los garantes os encontraseis en un procedimiento judicial de concurso), el Banco podrá usar el dinero que no retiraste para aplicarlo a reducir el capital del préstamo, sin estar obligado a permitirte retirar más dinero.

Como titular de la Cuenta especial constituyes un DERECHO REAL DE PRENDA, es decir, una garantía de pago sobre la misma para garantizar las obligaciones del préstamo, hasta que el importe total haya sido retirado según las condiciones pactadas, de modo que ningún tercero tenga derechos sobre el importe de la cuenta que aún no hayas usado.

PODER: Tú, como parte prestataria e hipotecante, apoderas al Banco irrevocablemente (es decir, sin posibilidad de anulación) para que, si no lo haces tú, éste pueda hacer la Declaración de Obra Nueva de la edificación que se está construyendo. Los gastos que esto genere se tratarán como se indica en la cláusula llamada "Créditos conexos".

Se añadirá este párrafo al final de cláusula **Segunda. - PLAZO, AMORTIZACION DEL PRÉSTAMO Y PAGO DE INTERESES-**

Cuestiones especiales que se derivan de las disposiciones del préstamo automotor o rehabilitación y reforma:

1.- Como el dinero de la cuenta especial del préstamo lo vas a ir sacando o disponiendo en diferentes momentos y cantidades según las condiciones antes explicadas, solo pagarás intereses sobre las cantidades que vayas disponiendo.

3.- Para que todas las cuotas de amortización de capital e intereses (una vez finalizado el periodo de carencia si lo hubiera) sean iguales o constantes, según el sistema de cuota constante elegido, y estas no varíen con cada disposición, se calcularán siempre sobre el total importe concedido.

3.- Como en la fecha de la escritura no se conoce aun cuándo y qué cantidades vas a disponer en cada momento, y además el tipo de interés puede variar según revisión de condiciones, o revisiones de tipo si fuera un prestamo variable, las cuotas que aquí se informan se han

calculado en la hipótesis de que se hubiera dispuesto toda la cantidad del préstamo, calculadas al tipo de interés inicial, que es el único conocido aún.

ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS

Séptima.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Además de tu responsabilidad personal y solidaria como parte prestataria, …

La hipoteca que estás firmando se extiende a todo lo que establece el artículo 110 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante "**Ley Hipotecaria**") y en particular a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario, siempre que el accidente que cause la indemnización ocurra después de la firma de esta escritura. **La hipoteca se extenderá también al inmueble que se construirá sobre la finca que se hipoteca y cuya financiación es objeto de este préstamo.**

Además, la hipoteca cubre también los pagos atrasados de las rentas que no se hayan hecho al momento de exigir el cumplimiento de la deuda, así como todas las mejoras, obras y construcciones de cualquier tipo que ya existan o se hagan en la propiedad hipotecada, salvo lo que se dice en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

Además, en virtud de un acuerdo expreso, se extiende a las rentas vencidas y no pagadas en el momento de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada, así como a todas las mejoras, obras y edificaciones de cualquier tipo que existan o se hagan en la propiedad hipotecada, excepto lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria y, **en particular, al inmueble que se construirá y que se financiará con este préstamo.**

Las partes contratantes declaran expresamente que los inmuebles hipotecados no tienen inquilinos ni ocupantes, y que están al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en **los apartados e) y f) del artículo 9.1 y en el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.**

Se señala como valor de lo hipotecado, a efectos de subastas, para el procedimiento hipotecario directo, la cantidad de ……* euros.(*Este valor de subasta es el que figura en el Certificado de Tasación y en la MINUTA REDUCIDA).

En cumplimiento de la legislación vigente, se incluye el certificado del estudio de tasación que se ha hecho según la normativa aplicable sobre valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para fines financieros específicos. Este estudio ha

sido llevado a cabo por la entidad SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, S.A. (SERVATAS), inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el N.º 4.307, e incluye tanto la valoración actual como la correspondiente en la hipótesis de edificio terminado. Se adjunta una copia del certificado de tasación de esta escritura. *(Si se trata de otra entidad tasadora, deberá modificarse el nombre y el número de registro).*

(Anexar una copia del Certificado de tasación vigente a la escritura)

Octava .- SEGURO

Hasta que la obra esté terminada, debes contratar un seguro de construcción a todo riesgo por un capital que cubra su valor en cada fase de ejecución.

Una vez terminada la construcción, debes asegurar la propiedad hipotecada contra riesgo de incendios. El capital asegurado para el continente debe ser de al menos _____ euros (EL VALOR QUE APARECE EN LA MINUTA REDUCIDA).

En la póliza de seguro, se debe indicar claramente que, en caso de siniestro, el Banco está autorizado a recibir, de la compañía aseguradora, la parte de la indemnización que en ese momento sirva para cancelar toda la deuda que tengas por la operación.

B) CLÁUSULAS ESPECIALES

PROFORMA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

PARA ADQUISICION Y REFORMA DE VIVIENDA

Modelo de cláusula basada en la Depositada Registro Bienes Muebles (el mismo modelo de autopromoción)

Nº préstamo: …….

Prestatarios: ……..

CLAUSULA A INCLUIR EN FEIN Y MINUTA

Primera-bis.-

Finalidad: Este préstamo se te concede para comprar y reformar o rehabilitar (o solo reformar o rehabilitar) una vivienda de tu propiedad.

Esta cláusula no es una condición general, son condiciones especiales que se aplican a tu préstamo precisamente por esta finalidad.

El dinero del préstamo se ingresa con fecha de hoy en una cuenta especial a tu nombre en el Banco (en adelante, "**Cuenta especial**"), con el número 85*********, que declaras que has recibido. Para usar este dinero de esta cuenta especial, deberás a su vez ingresarlo en la cuenta corriente que tienes abierta en el Banco con el número ES*********. Esto se hará cumpliendo estos requisitos:

TRAMO A: Reconoces haber recibido la siguiente cantidad con fecha de hoy, y esta escritura sirve de carta de pago o justificante de ello**: …… Euros.**

TRAMO B: La cantidad restante la podrás ir utilizando para pagar el presupuesto o avance de las obras de reforma, enviando una petición escrita al Banco, en la que indiques la cantidad, la fecha en la que la vas a necesitar, y entregando copia de las **facturas de arquitecto director de la obra o técnico competente o documentos que puedas justificar que has realizado pagos en la obra**.

El Banco podrá reservarse hasta la cantidad de **un quince (15) por ciento/o /…… Euros** (*en lugar del 15% podrá señalarse aquí otra cuantía) del TRAMO B*) de la Cuenta especial, hasta que:

(i) se haya terminado, tanto técnica como notarial y registralmente, la realización del proyecto de obra financiado (si el tipo o naturaleza del proyecto así lo requiriese) y

(ii) tú, como parte prestataria, hayas presentado al Banco el certificado de tasación final de la obra financiada emitido por la Entidad Tasadora (en adelante, la "**Tasación Final**") (si el tipo o naturaleza del proyecto así lo requiriese) . En ese caso te obligas expresa e irrevocablemente a adjuntar la Tasación Final al Acta de Fin de Obra o Escritura de Declaración de Obra Terminada como anexo a la misma. Este compromiso es esencial a todos los efectos, de forma que, en caso de incumplimiento por el Banco podrá dar por terminado este contrato.

El señalado certificado de tasación de fin de obra deberá realizarse, en su caso, por la misma tasadora que ha efectuado la tasación de la finca a hipotecar, tomando como referencia el estudio de tasación del mismo, según certificado adjunto, siendo de tu cuenta y cargo los gastos que se originen por la emisión de las citadas certificaciones por la Tasadora.

(iii) Haya sido aportada la Licencia de Primera Ocupación.

Para retirar el dinero de la Cuenta especial (*o del TRAMO B si hubiera tramos)*, será necesario que, previamente presentar al Banco:

- Verificación Registral también llamada Nota Simple, con fecha posterior a esta escritura en la que se demuestre que la hipoteca ya se ha inscrito, y que las propiedades hipotecadas no tienen más cargas, condiciones o gravámenes preferentes a los que se identifican en este documento en el apartado de cargas de la/s finca/s hipotecada/s.

- Documento del Ayuntamiento que demuestre que el solar no tiene ninguna afectación por exacciones municipales, es decir, que no tiene pendiente de pago tasas, impuestos, deudas o multas de las administraciones locales.

- **LICENCIA DE LAS OBRAS** de la rehabilitación o reforma del proyecto (si el tipo o naturaleza del proyecto así lo requiriese).

No obstante, **durante los 3 primeros meses** a contar desde esta escritura, para hacer la primera disposición de la Cuenta especial, en vez de la INSCRIPCIÓN mencionada antes, se admitirá un ASIENTO DE PRESENTACIÓN que acredite los mismos puntos que se indican en el párrafo anterior, es decir, bastará con la anotación que realiza el Registrador en el Libro Diario cuando se le presentan documentos, dejando constancia de la fecha y hora de la presentación.

El Banco puede suspender temporal o definitivamente la disposición de la Cuenta especial. Además, podrá usar el saldo de dicha cuenta para reducir el principal del préstamo si ocurre cualquiera de los siguientes casos:

a) Si se produce alguno de los casos de vencimiento anticipado previstos en este contrato. Es decir, si el Banco te exige que devuelvas el préstamo antes de la fecha pactada originalmente por alguno de los motivos que se especifican en este contrato.

b) No asegurar la obra a todo riesgo de construcción, por un capital que cubra su valor, durante el plazo de esta, cuando el seguro fuera exigible por la naturaleza de las obras de rehabilitación o construcción financiadas.

c) Si la licencia de obras que ampara la construcción del proyecto financiado caduca, se suspende o se revoca por decisiones administrativas, judiciales o de cualquier otra índole, y dicha licencia no es prorrogada o renovada inmediatamente.

d) Que los trabajos del proyecto financiado se interrumpan, sin importar la razón, incluso por caso fortuito o fuerza mayor, y sin importar el estado de la obra en ese momento.

e) Si no cumples los requisitos o cambias las condiciones o definiciones del proyecto para el que pediste financiación y que sirvieron de condición para que te concedieran la licencia. También aplica si no justificas de forma satisfactoria para el Banco que has obtenido una autorización administrativa que ampara las modificaciones realizadas y/o el proyecto de ejecución visado, o si las obras realizadas no se ajustan a lo autorizado.

f) Si el proyecto financiado incumple cualquier requisito o condición establecidos en la normativa sectorial que le sea aplicable, o si no cuenta con las autorizaciones necesarias previstas en esa normativa.

g) Que no se justificara al Banco, de forma indudable y mediante certificación de un técnico competente, la finalización del proyecto financiado en el plazo de disposición que se indica a continuación.

PERIODO DE DISPOSICIÓN MÁXIMO **Se establece un plazo máximo para que puedas retirar fondos de la Cuenta especial**. Este plazo es de **12 meses** a partir de la fecha de esta escritura. Es importante aclarar que si ya utilizaste un dinero y lo has devuelto a la cuenta especial, ya no podrás volver a utilizarlo. Si, por cualquier motivo, no has usado todo el dinero del préstamo al terminar el periodo para utilizarlo (o, si antes de que termine, se produce un vencimiento anticipado legal o contractualmente pactado, o si tú o los garantes os encontraseis en un procedimiento judicial de concurso), el Banco podrá usar el dinero que no retiraste para aplicarlo a reducir el capital del préstamo, sin estar obligado a permitirte retirar más dinero.

Como titular de la Cuenta especial constituyes un DERECHO REAL DE PRENDA, es decir, una garantía de pago sobre la misma para garantizar las obligaciones del préstamo, hasta que el importe total haya sido retirado según las condiciones pactadas, de modo que ningún tercero tenga derechos sobre el importe de la cuenta que aún no hayas usado.

PODER: Tú, como parte prestataria e hipotecante, apoderas al Banco irrevocablemente (es decir, sin posibilidad de anulación) para que, si no lo haces tú, éste pueda hacer la Declaración de Obra Nueva de la edificación que se está construyendo. Los gastos que esto genere se tratarán como se indica en la cláusula llamada “Créditos conexos”.

Se añadirá este párrafo al final de cláusula **Segunda. - PLAZO, AMORTIZACION DEL PRÉSTAMO Y PAGO DE INTERESES-**

Cuestiones especiales que se derivan de las disposiciones del préstamo automotor o rehabilitación y reforma:

1.- Como el dinero de la cuenta especial del préstamo lo vas a ir sacando o disponiendo en diferentes momentos y cantidades según las condiciones antes explicadas, solo pagarás intereses sobre las cantidades que vayas disponiendo.

3.- Para que todas las cuotas de amortización de capital e intereses (una vez finalizado el periodo de carencia si lo hubiera) sean iguales o constantes, según el sistema de cuota constante elegido, y estas no varíen con cada disposición, se calcularán siempre sobre el total importe concedido.

3.- Como en la fecha de la escritura no se conoce aun cuándo y qué cantidades vas a disponer en cada momento, y además el tipo de interés puede variar según revisión de condiciones, o revisiones de tipo si fuera un prestamo variable, las cuotas que aquí se informan se han calculado en la hipótesis de que se hubiera dispuesto toda la cantidad del préstamo, calculadas al tipo de interés inicial, que es el único conocido aún.