

I. DISPOSICIÓN XERAIS

MINISTERIO DE ECONOMÍA E EMPRESA

- 6301** Orde ECE/482/2019, do 26 de abril, pola que se modifican a Orde EHA/1718/2010, do 11 de xuño, de regulación e control da publicidade dos servizos e produtos bancarios, e a Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.

I

A Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014, sobre os contratos de crédito celebrados cos consumidores para bens inmoables de uso residencial e pola que se modifican as directivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010, establece un réxime específico de protección das persoas consumidoras que teñan a condición de prestameiros, garantes ou titulares de garantías en préstamos ou créditos garantidos mediante hipoteca sobre bens inmoables de uso residencial, ou cuxa finalidade sexa a adquisición de bens inmoables de uso residencial.

A Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, que traspón parcialmente a dita directiva, reforza a protección do prestameiro en todas as fases na relación entre prestamista e prestameiro: publicidade, comercialización e información precontractual, vixencia do contrato e, se a houber, execución hipotecaria.

Algúns destes elementos son a obrigación de utilizar un exemplo representativo na publicidade e na información precontractual xeral, a exigencia de requisitos mínimos de coñecemento e competencia ao persoal de prestamistas e intermediarios inmobiliarios, a entrega dunha ficha con advertencias estandarizadas ao prestameiro durante a fase precontractual e a información que o prestameiro dun préstamo en moeda estranxeira debe recibir durante a vixencia do contrato.

Son, en definitiva, todas elas medidas que teñen como obxectivos principais favorecer a transparencia na contratación de préstamos inmobiliarios e o préstamo responsable.

A Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, sobre estas cuestións establece tamén diversas habilitacións á persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa para o desenvolvemento regulamentario de determinados aspectos. En concreto, mediante esta orde ministerial desenvólvense para a completa transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, as disposicións contidas nos artigos 6.2, 16.2, 17.4, 20.3 e 23.8 e o número 2 da disposición derradeira décimo quinta da Lei 5/2019, do 15 de marzo. Así, a aprobación desta orde resulta necesaria para garantir a efectividade das medidas introducidas na dita lei.

Desta forma, máis concretamente, a presente orde establece os criterios para a determinación do exemplo representativo en relación coa información básica que debe figurar na publicidade dos préstamos inmobiliarios, os requisitos mínimos de coñecementos e competencia exhibibles ao persoal ao servizo do prestamista, intermediario de crédito ou representante designado e os prazos e termos en que debe facilitarse información ao prestameiro no caso de que se trate dun préstamo concedido en moeda estranxeira.

Así mesmo, aínda que non sexa materia de transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, desenvólvense o contido concreto da ficha de advertencias estandarizadas, en desenvolvemento da habilitación contida na letra a) do número 2 da disposición derradeira décimo quinta.

II

A presente orde ministerial estrutúrase en dous artigos, unha disposición transitoria, unha disposición adicional, unha disposición derogatoria e tres disposicións derradeiras.

O artigo 1 modifica a Orde EHA/1718/2010, do 11 de xuño, de regulación e control da publicidade dos servizos e produtos bancarios, cun dobre obxectivo. Dun lado, estende as regras de publicidade da actividade bancaria a prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, coa finalidade de asegurar que sexan aplicadas normas análogas á realización da mesma actividade, independentemente de quen a realice. Doutro, fíxanse as condicións que ten que cumprir o exemplo representativo que figure na publicidade realizada polos prestamistas ou intermediarios de crédito en relación coa información básica que debe figurar nela.

Polo seu lado, o artigo 2 modifica a Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios. Modifícase o obxecto e o ámbito de aplicación da dita norma, ampliándoo e adecuándoo ao recollido na Lei 5/2019, do 15 de marzo.

A modificación efectuada na orde aborda algunhas cuestións establecidas na Lei 5/2019, do 15 de marzo, e que cómpre desenvolver, como son a adaptación da ficha de información precontractual (Fipre) e a regulación do contido da ficha de advertencias estandarizadas (FiAE), o índice aplicable para o cálculo do valor do mercado na compensación por risco de tipo de xuro, e os termos en que debe facilitarse información ao prestameiro no caso de que se trate dun préstamo concedido en moeda estranxeira.

Así mesmo, introdúcese unha nova sección 6.^a Esta sección, formada polos artigos 32 a 32 quinquies, ten por obxecto establecer os requisitos mínimos de coñecementos e competencia exixibles ao persoal ao servizo do prestamista, intermediario de crédito ou representante designado, así como dos intermediarios que sexan persoas físicas e, no caso de que sexan persoas xurídicas, dos seus administradores. Establécense os coñecementos con que se debe contar, os tipos de formación e os detalles sobre como debe ser impartida, e as políticas e procedementos internos das entidades neste ámbito. A este respecto, executáronse en España os requisitos de coñecemento e competencia establecidos pola Directiva 2014/65/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 15 de maio de 2014, relativa aos mercados de instrumentos financeiros e pola que se modifican a Directiva 2002/92/CE e a Directiva 2011/61/UE, tendo en conta a menor complexidade que representan os préstamos inmobiliarios respecto ao asesoramento en produtos de investimento.

Tamén se regula a posibilidade de vincular aos préstamos inmobiliarios a apertura ou mantemento de contas de pagamento ou aforro, mediante a creación dunha nova sección 7.^a.

Xunto coas modificacións sinaladas, que se refiren en todos os casos ás necesarias adaptacións da orde ministerial á Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, e á Lei 5/2019, do 15 de marzo, esta orde introduce un novo capítulo II bis, dedicado ás hipotecas inversas. A hipoteca inversa ten actualmente un réxime específico de protección recollido na Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, que inclúe a súa propia ficha de información precontractual (Fipre) e a súa propia ficha de información personalizada (Fiper), dadas as súas características singulares respecto aos préstamos hipotecarios, ao combinar un elemento de préstamo con outro de renda vitalicia baseada nun cálculo actuarial. Porén, unha parte do seu réxime estaba baseado en remisións a disposicións da orde que regulaban os préstamos hipotecarios e que agora perderon vixencia coa aprobación da Lei 5/2019, do 15 de marzo, que non se aplica ás hipotecas inversas. Así, realízanse as modificacións necesarias co fin de eliminar todo indicio de inseguridade xurídica sobre o mantemento do réxime actual de protección deste produto.

Por outro lado, déixase sen contido o artigo 16, o que deriva da atribución á Comisión Nacional do Mercado de Valores das competencias para supervisar a comercialización dos depósitos estruturados polo Real decreto lei 14/2018, do 28 de setembro, polo que se modifica o texto refundido da Lei do mercado de valores, aprobado polo Real decreto legislativo 4/2015, do 23 de outubro.

Pola súa parte, tamén quedan sen contido os artigos 23 e 25, na medida en que estes se regulan directamente na Lei 5/2019, do 15 de marzo, de maneira adaptada aos requisitos da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014.

A disposición adicional única establece a obrigación do Banco de España de realizar un informe en que se avalíe a suficiencia e proporcionalidade das horas lectivas mínimas exixidas á formación inicial e á continuada para cumprir cos requisitos de coñecementos e competencia establecidos nesta orde co fin de propor, se for o caso, ao Ministerio de Economía e Empresa unha modificación desta.

A disposición transitoria única fixa un período temporal durante o cal o persoal que non adquirise a formación regulada nesta orde poderá, non obstante, prestar os servizos correspondentes baixo supervisión, con diferente nivel e alcance.

A disposición derogatoria única establece a derogación das normas de igual ou inferior rango que se opoñan a esta orde ministerial.

A disposición derradeira primeira establece o título competencial, que recolle a competencia estatal exclusiva sobre lexislación mercantil, as bases da ordenación do crédito, banca e seguro, e as bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica. A disposición derradeira segunda recolle a declaración de incorporación de dereito da Unión Europea.

Finalmente, a disposición derradeira terceira establece a entrada en vigor da orde.

III

Esta norma adécuase aos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia, aos cales debe suxeitarse o exercicio da potestade regulamentaria, de conformidade co disposto no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

En aplicación dos principios de necesidade e eficacia, a norma persegue un interese xeral ao adaptar a normativa regulamentaria á Lei 5/2019, do 15 de marzo, así como á normativa da Unión Europea.

Así mesmo, esta norma proporciona coherencia ao noso ordenamento xurídico e é o instrumento máis adecuado para isto, dado que a súa aprobación é de obrigado cumprimento por mandato da citada lei e como consecuencia da necesaria transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014. Cumpre, por tanto, cos principios de proporcionalidade e seguridade xurídica.

En aplicación do principio de transparencia, no procedemento de elaboración desta orde ministerial tívose en conta o disposto na Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, e na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. Someteuse aos procedementos de consulta e audiencia pública previstos nos artigos 133.1 e 133.2 desta última lei e posibilitou, así, a participación activa dos potenciais destinatarios.

Finalmente, encóntrase acreditado o principio de eficiencia, porque a iniciativa normativa non impón cargas administrativas innecesarias ou accesorias. Así mesmo, o mandato de desenvolvemento da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e de transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, realízase coa maior urxencia posible, o que non fai senón redundar na súa maior eficiencia.

Esta orde ministerial dítase en virtude da habilitación para o desenvolvemento normativo que establece a Lei 5/2019, do 15 de marzo, nos seus artigos 6.2, 16.2, 17.4, 20.3 e 23.8 e no número 2 da disposición derradeira décimo quinta.

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

Artigo primeiro. *Modificación da Orde EHA/1718/2010, do 11 de xuño, de regulación e control da publicidade dos servizos e produtos bancarios.*

Un. Dáse nova redacción ao artigo 3, co seguinte teor literal:

«Artigo 3. *Ámbito de aplicación.*

Queda suxeita ao cumprimento das normas contidas na presente orde a actividade publicitaria dirixida a clientes ou potenciais clientes en territorio español por parte:

a) De calquera entidade de crédito, establecemento financeiro de crédito, entidade de pagamento ou de diñeiro electrónico española, estranxeira ou domiciliada noutro Estado membro da Unión Europea, que opere, se for o caso, mediante sucursal, axente, intermediario ou en réxime de libre prestación de servizos en relación con produtos e servizos bancarios, incluídos os servizos de pagamento, distintos dos instrumentos financeiros e servizos de investimento recollidos na Orde EHA/1717/2010, do 11 de xuño, de regulación e control da publicidade de servizos e produtos de investimento, e

b) De calquera prestamista inmobiliario, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado definido nos artigos 4.2) e 4.5) da Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, español ou estranxeiro que opere mediante sucursal, axente ou en réxime de libre prestación de servizos.»

Dous. Engádesse unha letra d) ao artigo 4.5, co seguinte teor literal:

«d) O exemplo representativo a que se refire o artigo 6.2 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, deberá ser determinado de conformidade cos seguintes criterios:

1.º O capital inicial do préstamo empregado para a elaboración do exemplo será dun mínimo de 100.000 euros ou, a partir do dito importe, un múltiplo de 50.000 euros, cun máximo de 300.000 euros.

2.º O prazo de amortización empregado para a elaboración do exemplo será dun mínimo de 10 anos ou, a partir do dito prazo, un múltiplo de 5 anos, cun máximo de 30 anos.

3.º Cando o anuncio mencione unha tarifa promocional ou condicións especiais de uso que deriven do funcionamento normal do préstamo en cuestión, aplicable de forma temporal, o exemplo representativo deberá ilustrar as condicións normais de execución do contrato de préstamo.

4.º O exemplo representativo indicará que ten tal condición.»

Artigo segundo. *Modificación da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.*

Un. Modifícase o artigo 1, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«Artigo 1. *Obxecto.*

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

Dous. Modifícase o artigo 2, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«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 establecementos

financeiros de crédito e entidades de crédito españolas, estranxeiras ou domiciliadas noutro Estado membro da Unión Europea que operen, se for o caso, mediante sucursais, axente, intermediario ou en réxime de libre prestación de servizos en relación con produtos e servizos bancarios.

Entenderanse, para estes efectos, por clientes e clientes potenciais as persoas físicas. Así mesmo, cando ao longo do articulado da orde se faga referencia a entidades ou entidades de crédito, entenderanse incluídas todas as mencionadas no parágrafo anterior.

As disposicións previstas nas seccións 1.^a a 7.^a do capítulo II do título III serán aplicables a prestamistas inmobiliarios, a intermediarios de crédito inmobiliario e aos seus representantes designados, tal como se definen no artigo 4 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario.

Así mesmo, para os efectos desta orde entenderanse 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 anexo da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito, números 7 a 13.»

Tres. O artigo 16 queda sen contido.

Catro. Modifícase a rúbrica do capítulo II do título III, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«Normas relativas aos créditos e préstamos inmobiliarios regulados pola Lei 5/2019, do 15 de marzo»

Cinco. Modifícase o artigo 19, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«Artigo 19. *Ámbito de aplicación.*

1. Este capítulo será de aplicación ás actividades realizadas por calquera prestamista, intermediario de crédito ou o seu representante que opere en España dirixidas ou relacionadas co deseño, o proceso de comercialización, a concesión, a xestión e o cumprimento dos contratos de préstamo inmobiliario regulados no artigo 2 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de préstamo inmobiliario.

2. O Banco de España poderá adaptar as exigencias de información contidas no presente capítulo para a súa aplicación a outro tipo de préstamos diferentes dos previstos no número 1 e que queden fóra do ámbito de aplicación da Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo.»

Seis. Dáse nova redacción ao artigo 21, co seguinte teor literal:

«Artigo 21. *Ficha de información precontractual.*

1. Os prestamistas, intermediarios de crédito e os seus representantes designados, se for o caso, deberán proporcionar información xeral, clara e suficiente sobre os préstamos que ofertan aos potenciais prestameiros que a soliciten, co contido previsto no artigo 9 da Lei 5/2019, do 15 de marzo. 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 prestameiros ou potenciais prestameiros, de forma gratuíta, en todos os canais de comercialización utilizados polos prestamistas, intermediarios de crédito ou os seus representantes.»

Sete. Dáse unha nova redacción ao artigo 22, co seguinte teor literal:

«Artigo 22. *Ficha de advertencias estandarizadas.*

O prestamista, intermediario de crédito ou o seu representante designado, se for o caso, deberá entregar ao prestameiro ou potencial prestameiro e, se for o caso, a toda persoa física que sexa fiadora ou garante do préstamo, cunha antelación mínima de dez días naturais respecto ao momento da sinatura do contrato de préstamo, a ficha de advertencias estandarizadas (FIAE) que figura no anexo II.»

Oito. Os artigos 23 e 25 quedan sen contido.

Nove. Modifícase o artigo 26.2, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«2. No caso de préstamos concedidos a tipo de xuro variable, o prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado, se for o caso, deberá entregar ao prestameiro ou potencial prestameiro e, se for o caso, a toda persoa física que sexa fiadora ou garante do préstamo, cunha antelación mínima de dez días naturais respecto ao momento da sinatura do contrato, o documento separado indicado no artigo 14.1.c) da Lei 5/2019, do 15 de marzo, en que se fará unha referencia especial ás cotas periódicas que satisfará o cliente en diferentes escenarios de evolución dos tipos de xuro e as posibilidades de cobertura fronte a tales variacións, e todo isto tendo, ademais, en conta o uso ou non de índices oficiais de referencia.

Para estes efectos, presentaranse ao menos tres cotas de amortización, calculadas mediante o emprego dos niveis máximos, medios e mínimos que o índice de referencia utilizado na ficha europea de información normalizada (FEIN) presentase durante os últimos vinte anos ou o prazo máximo dispoñible, se é menor. Se o tipo de xuro aplicable inicialmente ao préstamo se corresponde co nivel máximo ou mínimo durante os últimos vinte anos, tomarase como referencia para o cálculo o dito nivel incrementado ou diminuído, segundo o caso, nun cincuenta por cento.»

Dez. Modifícase o artigo 28, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«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, así como do cálculo da perda financeira sinalada no artigo 23.8 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, 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 como a diferenza existente, no momento de contratación da operación, entre o tipo de xuro da operación e o IRS ao prazo que máis se aproxime, nese momento, até a seguinte data de revisión do tipo de xuro ou até a data do seu vencemento.

2. Aplicarase o tipo de xuro de referencia dos anteriores que máis se aproxime ao prazo do préstamo que reste desde a cancelación anticipada até a próxima data de revisión do tipo de xuro ou até a data do seu vencemento. O diferencial así calculado incorporarase ao documento contractual en todos aqueles préstamos suxeitos á Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario.

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

Once. Dáse nova redacción á sección 5.^a do capítulo II do título III, co seguinte contido:

«Sección 5.^a Préstamos en moeda estranxeira

Artigo 31. Información que hai que remitir.

1. Os prestamistas de préstamos inmobiliarios en moeda estranxeira deberán subministrar a información a que se refire o artigo 20.3 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, xunto co documento de liquidación previsto no artigo 7 do Real decreto 309/2019, do 26 de abril, polo que se desenvolve parcialmente a Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario e se adoptan outras medidas en materia financeira.

A dita información facilitarase, a elección do prestameiro, ben na moeda en que o prestameiro perciba a maior parte dos ingresos ben na moeda en que teña a maioría dos activos con que debe reembolsar o préstamo, segundo o indicado no momento en que se realizou a avaliación da solvencia máis recente relativa ao contrato de préstamo, ou ben en euros.

2. En caso de que as liquidacións se realicen en períodos superiores ao trimestre, a información relativa ao préstamo inmobiliario en moeda estranxeira a que se refire o número anterior desvincularase do documento de liquidación e deberá subministrarse ao prestameiro dentro dos vinte días seguintes á finalización de cada trimestre natural.»

Doce. Dáse nova redacción á sección 6.^a do capítulo II do título III, co seguinte contido:

«Sección 6.^a Coñecementos e competencia aplicables ao persoal ao servizo do prestamista de crédito inmobiliario, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado

Artigo 32. Ámbito subxectivo.

1. O persoal sinalado nos artigos 16.1 e 16.4 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, incluídas as persoas físicas rexistradas como prestamistas, intermediarios de crédito ou representantes designados, deberá reunir e manter en todo momento os coñecementos e competencia necesarios e actualizados de conformidade co previsto nesta sección, calquera que sexa a natureza da relación xurídica que o una co prestamista, co intermediario de crédito ou co representante designado.

2. As persoas que desempeñen funcións de apoio que non teñan relación co proceso de comercialización ou contratación de préstamos inmobiliarios e, en particular, o persoal de administración ou contabilidade de préstamos, de recursos humanos, de tecnoloxías da información e as telecomunicacións non se encontrarán suxeitas ao previsto no número primeiro.

Artigo 32 bis. Materias.

1. Os requisitos de coñecementos e competencia incluírán as seguintes materias:

a) Un coñecemento adecuado dos préstamos inmobiliarios, incluída calquera implicación fiscal xeral e gasto en que vaia incorrer o cliente no contexto das operacións, e dos servizos accesorios que se ofrezan xunto con eles, especialmente dos seguros accesorios ao préstamo hipotecario.

b) Un coñecemento adecuado dos riscos asociados aos produtos de préstamo que ofrece ao potencial prestameiro, incluíndo, no caso de préstamos a tipo variable, os posibles efectos dos cambios dos tipos de xuro na cota e, nos casos dos préstamos en divisa, os efectos das posibles variacións do tipo de cambio.

c) Un coñecemento adecuado da lexislación relativa aos contratos de préstamo inmobiliario ofrecidos aos potenciais prestameiros, en particular no que respecta á protección do prestameiro.

d) Un coñecemento e unha comprensión adecuados do proceso de adquisición de bens inmobles.

e) Un coñecemento adecuado que lle permita facer unha estimación dos custos e gastos totais en que vai incurrir o cliente no contexto das operacións de préstamo e servizos que ofrece ao potencial prestameiro.

f) Un coñecemento adecuado da taxación das garantías.

g) Un coñecemento adecuado do dereito de elección de notario, do funcionamento das notarías, e da organización e do funcionamento dos rexistros de propiedade.

h) Un coñecemento adecuado do mercado de préstamos inmobiliarios, en particular da evolución dos prezos das vivendas e da evolución dos tipos de xuro, para poder avaliar a conveniencia da operación.

i) Un coñecemento adecuado das normas deontolóxicas do sector.

j) Un coñecemento adecuado do proceso de avaliación da solvencia dos potenciais prestameiros ou, se procede, competencia na avaliación da solvencia destes, facendo especial énfase nos coñecementos necesarios para valorar adecuadamente os informes de risco que emite a Central de Información de Riscos do Banco de España.

k) Un nivel adecuado de competencias en materia financeira e económica, incluíndo un coñecemento sobre o efecto das cifras económicas e acontecementos nacionais e internacionais nos tipos de xuro e o mercado inmobiliario.

l) Un coñecemento adecuado que permita identificar correctamente as persoas do mercado obxectivo para as que se deseñou o préstamo inmobiliario.

m) Un coñecemento adecuado que permita deseñar préstamos inmobiliarios.

2. Para a concreción dos coñecementos e competencia sobre as materias recollidas no número anterior teranse en conta as directrices que, se for o caso, publicase a Autoridade Bancaria Europea.

Artigo 32 ter. *Tipos de formación.*

1. Todo o persoal que se sinala no artigo 32 que emita informe ou comercialice préstamos inmobiliarios directamente ao prestameiro ou potencial prestameiro deberá acreditar que posúe coñecementos e competencia sobre as materias previstas no artigo anterior, excepto a letra m), mediante a superación de módulos de formación cun mínimo de 50 horas.

2. O persoal incluído no artigo 32 que teña a condición de directivo ou adopte a decisión de concesión de préstamos inmobiliarios deberá acreditar que posúe os coñecementos e competencia sobre a totalidade das materias recollidas no artigo anterior mediante a superación de módulos de formación cun mínimo de 50 horas.

3. O persoal incluído no artigo 32 que decida, se ocupe ou participe na elaboración ou deseño dos sistemas de valoración do risco de crédito ou deseñe e desenvolva produtos de préstamo inmobiliario deberá acreditar que posúe os coñecementos e competencia sobre todas as materias recollidas no artigo anterior mediante a superación de módulos de formación cun mínimo de 50 horas.

4. O persoal incluído no artigo 32 que facilite asesoramento sobre préstamos inmobiliarios, entendendo por tal o establecido no artigo 4.20) da Lei 5/2019, do 15 de marzo, deberá acreditar que ten os coñecementos e competencia sobre a totalidade das materias previstas no artigo anterior, cunha especial incidencia nas

letras a), b), h), l) e m), mediante a superación de módulos de formación cun mínimo de 65 horas.

5. Os requisitos mínimos exixibles ao persoal de conformidade co previsto nas letras c), d) e g) do artigo anterior poderán entenderse cumpridos cando se conte cunha titulación de grao ou máster en ciencias xurídicas.

Os requisitos mínimos exixibles ao persoal de conformidade co previsto na letra k) do artigo anterior poderán entenderse cumpridos cando conte cunha titulación de grao ou máster en Economía ou Administración e Dirección de Empresas, ou estea acreditado para prestar asesoramento en materia de investimento, de conformidade co previsto no artigo 220 sexies do texto refundido da Lei do mercado de valores, aprobado polo Real decreto legislativo 4/2015, do 23 de outubro, e na súa normativa de desenvolvemento, coa correspondente formación continuada actualizada.

6. A experiencia profesional consistente na actividade laboral en ámbitos relacionados coa preparación, distribución, intermediación ou concesión de produtos de préstamo inmobiliario durante un mínimo de cinco anos poderá equipararse a un máximo do 20 por cento do tempo exixible para a formación a que se refiren os números anteriores. A dita equiparación deberá reflectirse expresamente na certificación a que se refire o artigo 32 quáter.

7. Unha vez acreditados os coñecementos e competencia a que se refiren os números anteriores, o persoal incluído no artigo 32 deberá recibir anualmente módulos de formación continuada, de contido tanto teórico como práctico, que terán un mínimo de 10 horas para o persoal e directivo a que se alude nos números 1 a 3 e 15 horas para o persoal do número 4.

Artigo 32 quáter. Impartición e certificación da formación.

1. A formación a que se refire o artigo anterior poderá ser impartida polo propio prestamista, intermediario de crédito ou representante designado ou mediante convenios con entidades ou empresas formadoras ou universidades, e poderá realizarse de maneira presencial ou a distancia.

2. A acreditación de que o persoal ao servizo dos prestamistas, intermediarios de crédito ou os representantes designados teñen os coñecementos e competencia exixibles de conformidade co previsto neste artigo será realizada polas entidades ou empresas certificadoras, recoñecidas expresamente polo Banco de España.

3. As entidades ou empresas certificadoras deberán establecer un sistema de acreditación obxectivo, avaliando tanto o coñecemento teórico como práctico, orientado aos obxectivos e necesidades de cada un dos grupos de persoal sinalados no artigo anterior.

En ningún caso a actividade de formación e a de certificación poderá ser realizada pola mesma entidade ou empresa.

4. Sen prexuízo dos previsto no número anterior, o Banco de España poderá publicar unha lista de títulos ou certificacións, emitidos por universidades públicas ou privadas ou por entidades ou empresas certificadoras que, de ser posuídos polo persoal incluído no artigo 32, acreditará os requisitos mínimos de coñecementos e competencia aplicables de conformidade co previsto no artigo 32 ter.

Artigo 32 quinquies. Políticas e procedementos internos sobre coñecementos e competencia.

1. Os prestamistas, intermediarios de crédito e representantes designados deberán establecer e aplicar políticas e procedementos que aseguren os seguintes obxectivos:

a) Coñecer e avaliar a cualificación do persoal ao seu servizo en todo momento.

b) Elaborar un plan de formación inicial e continuada, levando a cabo unha revisión, ao menos anual, da evolución e das necesidades do persoal, na cal se

teña en consideración a adecuación dos recursos postos á súa disposición para a realización dos diferentes módulos formativos e os novos desenvolvementos normativos que afecten contidos mínimos do artigo 32 bis.

c) Establecer os requisitos organizativos e as responsabilidades necesarias para asegurar o fluxo adecuado de información interna respecto da execución dos plans e os seus resultados e, en particular, as persoas certificadas, en función dos tipos de formación e actividades, conforme o indicado nos artigos anteriores.

d) Garantir que todo o persoal directivo e os membros dos órganos de administración posúen a cualificación para prestar asesoramento.

e) Garantir que cando o persoal ao seu servizo non adquirise os coñecementos e competencia necesarios para a prestación dos servizos, non poida prestalos.

2. Os membros do órgano de administración ou, na súa falta, a persoa física prestamista ou intermediaria de crédito inmobiliario serán responsables do establecemento e aplicación destas políticas e procedementos. A unidade de cumprimento normativo, unidade equivalente ou, na súa falta, o órgano de administración ou persoa física prestamista ou intermediaria de crédito inmobiliario será responsable do control da aplicación dos procedementos.

3. Co obxecto de verificar o cumprimento das medidas previstas nesta sección, os prestamistas, os intermediarios de crédito e representantes designados porán á disposición da autoridade competente para a súa supervisión, conforme o previsto nos artigos 33 e 43 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, a totalidade da información a que fai referencia o número 1.»

Trece. Créase unha nova sección 7.^a no capítulo II do título III, co seguinte contido:

«Sección 7.^a Prácticas de vendas vinculadas

Artigo 32 sexies. *Vinculacións co préstamo inmobiliario.*

En aplicación do previsto no artigo 17.4 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, o prestamista poderá vincular o préstamo á apertura ou ao mantemento dunha conta de pagamento ou de aforro, por parte do prestameiro, o seu cónxuxe, parella de feito, ou un parente por consanguinidade ou afinidade até o segundo grao de parentesco, sempre que a dita conta teña como única finalidade acumular capital para efectuar reembolsos do préstamo, pagar xuros deste ou agrupar recursos para obter o préstamo ou ofrecer unha seguridade adicional para o prestamista en caso de impagamento.»

Catorce. Créase un novo capítulo II bis no título III, co seguinte contido:

«CAPÍTULO II BIS

Hipoteca inversa

Sección 1.^a Disposicións xerais

Artigo 32 septies. *Ámbito de aplicación.*

As 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, rexeranse por este capítulo, así como polo previsto no título I, o artigo 24, o capítulo I e as seccións 3.^a e 4.^a do capítulo II do título III.

*Sección 2.ª Información precontractual*Artigo 32 octies. *Guía de acceso á hipoteca inversa.*

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 na disposición adicional terceira da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

Artigo 32 novies. *Ficha de información precontractual.*

1. As entidades 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 III.

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 32 decies. *Ficha de información personalizada.*

1. As entidades, 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 IV.

2. A ficha de información personalizada entregarase 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 32 undecies. *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, este poderá solicitar á entidade a entrega dunha oferta vinculante.

2. A oferta vinculante facilitarase mediante unha ficha de información personalizada como a que figura no anexo IV 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 deberá xuntarse 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, poderá facilitarse 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 32 duocecias. *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 3.^a Taxa anual equivalente

Artigo 32 terdecies. *Cálculo da taxa anual equivalente.*

1. A taxa anual equivalente, que iguala, sobre unha base anual, ao 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 obrigacións conforme o 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 subscrito 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 obrigacións 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 for 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 da sinatura do contrato.»

Quince. Modifícase o número 2 da parte A do anexo I, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«2. CARACTERÍSTICAS DO PRÉSTAMO

- Importe máximo do préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible.
- Finalidade.
- Tipo de préstamo.
- (Se procede) Préstamo en divisa.
- Prazo de amortización.
- (Se procede) Este préstamo require da achega dunha garantía hipotecaria.
- (Se procede) Este préstamo require da achega dunha garantía pignoratícia.
- (Se procede) Este préstamo require de garantantes persoais.
- (Se procede) O prestameiro ten a opción de poder dar en pagamento o inmovible hipotecado en garantía do préstamo, con carácter liberatorio da totalidade da débeda derivada del.
 - Exemplo representativo.
 - Reembolso do préstamo.
 - (Se procede) O incumprimento dos termos e condicións do contrato de préstamo non garante o reembolso do seu importe total en virtude do contrato;
 - Consecuencias do incumprimento do contrato de préstamo.»

Dezaseis. Modifícase o número 4 da parte A do anexo I, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«4. PRODUCTOS E SERVIZOS VINCULADOS E COMBINADOS. GASTOS PREPARATORIOS

- (Se procede) Lista de produtos ou servizos vinculados ao contrato de préstamo.
- (Se procede) Lista de produtos ou servizos combinados con contrato de préstamo.
- *Gastos preparatorios.*»

Dezasete. Modifícase a sección 2 da parte B do anexo I, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«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 pode tomarse en préstamo para un determinado valor dun ben inmovible.

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

3. Na descrición da clase de préstamo indicarse 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 se trata dun préstamo en moeda estranxeira consignarase expresamente e advertirse 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, deberá especificarse de forma destacada nesta sección.

Advertirse que os pagamentos que periodicamente van ter que realizar en concepto de amortización e xuros deben ser obrigatoriamente na divisa en que está formalizada a operación, que por isto cómpre realizar as correspondentes operacións de compra da divisa do préstamo e que, por tanto, o contravalor dos ditos pagamentos en euros irá variando, á alza ou á baixa, en función da cotización da divisa de financiamento.

5. En «exemplo representativo» consignarase un exemplo representativo do importe total do préstamo, do custo total do préstamo para o prestameiro, do importe total debido polo prestameiro e da TAE.

6. En «reembolso do crédito» consignarase a gama das diversas opcións existentes para reembolsar o préstamo ao prestamista (incluíndo o número, a periodicidade e o importe das cotas de reembolso).

7. En «consecuencias do incumprimento do contrato de préstamo» consignarase unha advertencia xeral sobre as posibles consecuencias de non cumprir os compromisos asociados ao contrato de préstamo.»

Dezaquito. Modifícase a sección 3 da parte B do anexo I, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«Sección «3. TIPO DE XURO».

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

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

3. En caso de utilizarse un índice de referencia tal como se define no artigo 3.1.3) do Regulamento (UE) 2016/1011 do Parlamento Europeo e do Consello, indícase o seu nome e o do seu administrador, así como as posibles implicacións para o prestameiro.

4. Especificárase de forma destacada a existencia de límites á alza (teitos) do tipo de xuro variable ou de calquera outro tipo de instrumento que limite a variabilidade do tipo de xuro.»

Dezanove. Modifícase o anexo II, que queda redactado como segue:

«ANEXO II

Ficha de advertencias estandarizadas (FiAE)

O texto do modelo recollido neste anexo reproducirase tal cal na FiAE. As indicacións entre corchetes substituiranse pola información correspondente.

Cando se indique «se procede», o prestamista facilitará a información requirida se esta é pertinente para o contrato de préstamo. Se a información non é pertinente, o prestamista suprimirá os datos correspondentes ou a advertencia enteira. En caso de que se suprima a advertencia, a numeración da FiAE adaptarase en consecuencia.

A información que a continuación se indica facilitarase nun só documento. Utilizaranse caracteres tipográficos claramente lexibles. Cando se trate de elementos de información que deban resaltarse, empregaranse grosa, sombreado ou caracteres de maior tamaño.

FICHA DE ADVERTENCIAS ESTANDARIZADAS (FiAE)

O presente documento expídeo [denominación do prestamista] en [localidade] para [nome do potencial debedor], o [data do día].

Elabórase baseándose no contido da ficha europea de información normalizada (FEIN) e no proxecto de contrato de préstamo, cuxos contidos son concordantes.

Infórmase o debedor da existencia das seguintes cláusulas ou elementos relevantes no contrato de préstamo que se entrega xunto con esta FiAE.

1. (Se procede) O tipo de xuro aplicable ao préstamo fíxase utilizando o seguinte índice ou tipo de xuro oficial de referencia [o que corresponda de entre os recollidos no artigo 27.1 da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro];

2. (Se procede) O préstamo está denominado en moeda estranxeira ([a divisa correspondente]), o que supón que o prestameiro asume os riscos derivados do tipo de cambio da divisa. Como consecuencia disto:

(i) os pagamentos que periodicamente van ter que realizar en concepto de amortización e xuros deben ser, obrigatoriamente, en [divisa correspondente];

(ii) cómpre realizar as correspondentes operacións de compra da [divisa correspondente];

(iii) o contravalor dos ditos pagamentos irá variando, á alza ou á baixa, en función da cotización de [a divisa correspondente].

3. O debedor asume o pagamento dos seguintes gastos asociados á concesión do préstamo:

- (i) os gastos de taxación do inmovible.
- (ii) o custo daquelas copias da escritura do préstamo hipotecario que solicite expresamente.
- (iii) (Se procede) [enumeración doutros gastos de constitución]

4. (Se procede) O préstamo non limita á alza a variación do tipo de xuro (non ten teito), o que pode chegar a supor que o debedor teña que asumir a totalidade das subidas do índice utilizado como referencia.

5. O prestameiro perderá o dereito ao prazo e producirase o vencemento anticipado do contrato se concorren conxuntamente os seguintes requisitos:

a) Que o prestameiro se encontre en demora no pagamento dunha parte do capital do préstamo ou dos xuros.

b) Que a contía das cotas vencidas e non satisfeitas equivallan, ao menos:

i. Ao tres por cento da contía do capital concedido, se a demora se produce dentro da primeira metade da duración do préstamo. Considerarase cumprido este requisito cando as cotas vencidas e non satisfeitas equivallan ao impagamento de doce prazos mensuais ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obrigaón por un prazo ao menos equivalente a doce meses.

ii. Ao sete por cento da contía do capital concedido, se a demora se produce dentro da segunda metade da duración do préstamo. Considerarase cumprido este requisito cando as cotas vencidas e non satisfeitas equivallan ao impagamento de quince prazos mensuais ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obrigaón por un prazo ao menos equivalente a quince meses.

c) Que o prestamista requirise o pagamento ao prestameiro concedéndolle un prazo de ao menos un mes para o seu cumprimento e advertíndolle de que, de non ser atendido, reclamará o reembolso total debido do préstamo.

6. (Se procede) O vencemento anticipado do préstamo a que se refire o número anterior pode supor que o debedor teña que asumir os gastos derivados da execución do préstamo.

7. (Se procede) Se está contratando un instrumento de cobertura do risco de tipo de xuro ligado ao préstamo, o que pode supor a asunción de maiores custos para o debedor.»

Disposición adicional única. *Informe de avaliación.*

No prazo de 24 meses a partir da entrada en vigor desta orde, o Banco de España realizará un informe no cal se avalíe a suficiencia e proporcionalidade das horas lectivas mínimas exixidas á formación inicial e á continuada, así como os seus requisitos en función do tipo de persoal ou directivo, conforme o artigo 32 ter da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios, co fin de trasladar, se for o caso, unha proposta de modificación ao Ministerio de Economía e Empresa.

Disposición transitoria única. *Prestación de servizos baixo supervisión.*

1. Até o 16 de xuño de 2020, o persoal sinalado nos artigos 16.1, 16.4 e 29.3 de Lei 5/2019, do 15 de marzo, que non adquirise os coñecementos e competencia a que se refire o artigo segundo.doce poderá prestar os servizos baixo supervisión. O nivel e o alcance da supervisión serán coherentes cos coñecementos e competencia de cada

supervisado, e poderá consistir, se for o caso, en supervisión durante as reunións con prestameiros ou referirse a outras formas de comunicación cos prestameiros, como chamadas telefónicas ou correos electrónicos.

2. O persoal que realice a supervisión a que se refire o número 1:

- a) Contará cos coñecementos e competencia suficientes previstos no artigo segundo.doce e recursos para actuar como un supervisor competente;
- b) a supervisión que exerza estará adaptada aos servizos que o persoal supervisado deba prestar e cumprirá os requisitos recollidos no artigo segundo.doce;
- c) asumirá a responsabilidade da prestación dos servizos, cando o supervisado preste servizos ao prestameiro, como se fose el mesmo quen os prestase.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

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

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

Esta orde ministerial dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.6.^a, 11.^a e 13.^a da Constitución española, que 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 segunda. *Incorporación de dereito da Unión Europea.*

Mediante esta orde ministerial trasponse parcialmente a Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014.

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor.*

Esta orde entrará en vigor o día 16 de xuño de 2019 e até esta data subsiste a obriga de facilitar a ficha de información personalizada (Fiper), a excepción dos números sete e doce do artigo segundo, que entrarán en vigor aos 3 meses da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 26 de abril de 2019.—A ministra de Economía e Empresa, Nadia Calviño Santamaría.