

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Préstamo Hipotecario Tipo Variable

La información resaltada en negrita es especialmente relevante.

El presente documento se extiende en **septiembre de 2023** en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva para Bancofar, S.A. la obligación de concederle un préstamo**. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo. Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. **La oferta personalizada posterior puede diferir** en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

1. Entidad de Crédito

Entidad: Bancofar, S.A.
Domicilio social: Calle Almagro 8, 28010 Madrid
Teléfono de atención al cliente: 900 10 18 17
Correo electrónico: cat@bancofar.es
Página web: www.bancofar.es
Autoridad de supervisión: Banco de España (www.bde.es)
Datos de contacto del servicio de atención al cliente: C/. Almagro 8, 28010 Madrid. Tlf. atencionalcliente@bancofar.es

2. Características del Préstamo

Importe Máximo del Préstamo disponible en relación con el valor del inmueble hipotecado si éste es la vivienda habitual del prestatario: Máximo el 80% del importe menor entre el valor de compra y el valor de tasación. A modo de ejemplo, para una vivienda cuyo valor de compra y de tasación sea de **250.000 euros** el importe máximo de financiación sería **200.000 euros**.

El importe mínimo de este Préstamo hipotecario será de 200.000 euros, no pudiendo solicitarse este Préstamo por un importe nominal inferior a 200.000 euros.

Importe Máximo del Préstamo disponible en relación con el valor del inmueble hipotecado es una vivienda distinta de su vivienda habitual: Máximo el 70% del importe menor entre el valor de compra y el valor de tasación. A modo de ejemplo, para una vivienda cuyo valor de compra y de tasación sea de **300.000 euros** el importe máximo de financiación sería **210.000 euros**.

El importe mínimo de este Préstamo hipotecario será de 200.000 euros, no pudiendo solicitarse este Préstamo por un importe nominal inferior a 200.000 euros.

Finalidad:

a) Compra de una vivienda o de un inmueble destinado a uso residencial o, cuanto menos, cumpla una función doméstica (plaza garaje, trastero...).

b) Otros destinos cuando se ofrezcan como garantía inmuebles de uso residencial que ya pertenecen a los prestatarios o garantes.

Tipo de préstamo: Cuota constante
Plazo de amortización: Hasta 30 años (360 meses)
Periodicidad amortización: mensual
Periodicidad liquidación: mensual

Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria. De conformidad con la legislación vigente, la garantía del presente préstamo hipotecario alcanza tanto al valor del bien hipotecado como a todos los bienes presente y futuros de/del deudor/deudores hipotecario/s.

No se concederán financiaciones en las que el inmueble ofrecido como garantía esté situado en otro Estado miembro.

Ejemplo representativo sin aplicar las bonificaciones del Préstamo.

A continuación, se recoge un ejemplo representativo de cálculo de TAE para un préstamo hipotecario ofrecido por el Banco, en base al supuesto de que no le sean de aplicación las siguientes bonificaciones:

La TAE aplicable a su préstamo es **5,45%** en base a las siguientes características:

Importe concedido: 200.000€

Plazo: 300 meses.

Tipo de interés fijo nominal durante los primeros 12 meses (periodo inicial): 1,50%.

Tipo de interés variable durante los 288 meses siguientes (periodo variable): Índice de referencia* + 1,55 puntos porcentuales de diferencial, con revisiones de periodicidad semestral.

*Índice de referencia: 4,073%. Corresponde con el EURIBOR ANUAL publicado en el B.O.E. del 02-09-2023

El importe total a reembolsar, en base a las características anteriormente descritas, será de **365.589,95€***.

La TAE aplicable a su préstamo en este ejemplo representativo es del 5,45%.

*El importe total a reembolsar es igual a la suma del importe concedido del préstamo y el coste total del mismo. En el coste total se incluyen todos los gastos conocidos y/o estimados, incluidos los intereses, las comisiones y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. Asimismo, se ha calculado bajo el supuesto de que el tipo de interés variable se mantiene constante durante todo el período variable.

Reembolso del crédito.

Número de cuotas: **300 cuotas.**
Periodicidad de liquidación: **mensual.**
Periodicidad de amortización: **mensual.**
Importe de cada cuota durante el periodo inicial: **799,87€**
Importe de cada cuota durante el periodo variable: **1.224,67€**

Ejemplo representativo si aplican las bonificaciones del Préstamo.

A continuación, se recoge un ejemplo representativo de cálculo de TAE para un préstamo hipotecario ofrecido por el Banco, en base al supuesto de que le sean de aplicación las siguientes bonificaciones:

- **Domiciliación de nómina, pensión, prestación retributiva o ingreso mensual, de forma ininterrumpida, por importe igual o superior a 3.000€/mes (Bonificación de 0,50%).**

- **Tener en vigor un contrato de seguro Hogar Fam comercializado por FAM Caminos SA - N.I.F. A-80617707, operador de banca-seguros vinculado, inscrito con el N° OV-0073 en la DGSFP (Bonificación de 0,20%)**

El prestatario no estará en ningún caso obligado a contratar el seguro Hogar Fam para la obtención del este Préstamo.

Se revisará de forma anual el cumplimiento de las bonificaciones y si no se cumple alguna de las condiciones de bonificación anteriores, se aplicará el tipo de interés pactado sin tener en cuenta la bonificación cuyas condiciones incumplan.

a TAE aplicable a su préstamo es **4,86%** en base a las siguientes características:

Importe concedido: 200.000€

Plazo: 300 meses.

Tipo de interés fijo nominal durante los primeros 12 meses (periodo inicial): 1,50%.

Tipo de interés variable durante los 288 meses siguientes (periodo variable): Índice de referencia* + 0,85 puntos porcentuales de diferencial, con revisiones de periodicidad semestral.

*Índice de referencia: 4,149%. Corresponde con el EURIBOR ANUAL publicado en el B.O.E. del 02-09-2023

El importe total a reembolsar, en base a las características anteriormente descritas, será de **344.604,32€***.

La TAE aplicable a su préstamo en este ejemplo representativo es del 4,86%.

*El importe total a reembolsar es igual a la suma del importe concedido del préstamo y el coste total del mismo. En el coste total se incluyen todos los gastos conocidos y/o estimados, incluidos los intereses, las comisiones y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. Asimismo, se ha calculado bajo el supuesto de que el tipo de interés variable se mantiene constante durante todo el período variable.

Reembolso del crédito.

Número de cuotas: **300 cuotas.**

Periodicidad de liquidación: **mensual.**

Periodicidad de amortización: **mensual.**

Importe de cada cuota durante el periodo inicial: **799,87€**

Importe de cada cuota durante el periodo variable: **1.145,57€**

Incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de préstamo

El incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de préstamo no garantiza el reembolso de su importe total en virtud del contrato.

El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento 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 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 meses.

ii. Al siete por ciento 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 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 meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

En caso de no efectuar puntualmente sus pagos, el Banco podrá reclamar judicial o extrajudicialmente las cantidades adeudada y, en última instancia, podría ser desposeído de su vivienda.

3. Tipo de Interés

Periodo Inicial

Tipo: FIJO 1,50%

Desde Plazo: 1 mes

Hasta Plazo: 12 meses

Periodo variable

Tipo: VARIABLE

Desde Plazo: 13 meses

Hasta Plazo: 300 meses

Índice referencia: EURIBOR ANUAL

Diferencial: 1,55% sin bonificaciones.

Diferencial: 0,85% si cumple las bonificaciones.

El tipo de interés variable es el resultado de la suma del EURIBOR ANUAL más el diferencial, teniendo en cuenta que el préstamo posee carácter oneroso, devengando intereses únicamente a favor del prestamista.

La definición y forma de cálculo de este índice se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio. El administrador del Euríbor es el European Money Markets Institute (EMMI), anteriormente denominado «Euríbor EBF»

Periodicidad de revisión: SEMESTRAL

La revisión del tipo de interés, si la hubiere, se efectuará al inicio del periodo del tipo variable y se repetirá en función de la periodicidad indicada.

Los tipos de referencia variables han sido calculados utilizando los valores de referencia conocidos en el momento de generación del documento.

El importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del préstamo. Durante el periodo inicial se aplica el tipo fijo del **1,50%** nominal anual durante los **12** primeros meses. Mientras que durante el resto de la vigencia del préstamo el tipo de interés aplicable será variable, calculándose como resultado de la suma del índice de referencia y de un diferencial.

El tipo de referencia que se aplica en la próxima revisión será el EURIBOR ANUAL del segundo mes anterior al mes en que corresponda la revisión, más un diferencial de **1,55%** si el prestatario no cumple

las condiciones de bonificación informada en el apartado 4, si el prestatario cumple todas las condiciones de bonificación el diferencial será de **0,85%** puntos porcentuales.

El tipo de referencia sustitutivo será TIPO MEDIO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS, A MÁS DE TRES AÑOS, PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE, CONCEDIDOS POR LAS ENTIDADES DE CRÉDITO EN ESPAÑA.

La información adicional sobre tipos de interés oficiales puede ser consultada en la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios financieros y la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. En este caso no se existen límites al alza ni a la baja del tipo de interés, es decir, no existen cláusulas techo ni suelo.

En este caso no se existen límites al alza ni a la baja del tipo de interés, es decir, no existen cláusulas techo ni suelo.

El interés remuneratorio en estas operaciones no podrá ser negativo, de modo que, en ningún caso, se podrán generar interés a favor del prestatario. El cumplimiento de las bonificaciones en ningún caso supondrá que se pueda generar interés a favor del prestatario.

4. Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios.

Listado de productos o servicios vinculados al contrato de préstamo.

El prestatario está obligado a la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca acorde a lo exigido por el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre.

El Banco aceptará contratos de seguro de daños contratados con compañías aseguradoras de reconocida solvencia, requiriéndose la que se incluya en los mismos una cláusula de subrogación del mismo a favor del Banco, como beneficiario hipotecario.

Será obligatoria la contratación con Bancofar de una cuenta a la vista para la realización de los abonos y adeudos correspondientes al préstamo hipotecario, cuyo coste aproximado es de **0** euros anuales.

Listado de productos o servicios combinado al contrato de préstamo:

- **Tener en vigor un contrato de seguro Hogar comercializado por FAM Caminos SA - N.I.F. A-80617707, operador de banca-seguros vinculado, inscrito con el N° OV-0073 en la DGSFP (Bonificación de 0,20%).**

A modo de ejemplo se le informa estimado en base a una prima anual de 190,50 € sobre una vivienda de 100 m2, valor de continente 100.000 € y un contenido de 15.000 € (se ha tomado como referencia la prima correspondiente al primer año. Las primas de seguro correspondientes a las siguientes anualidades se actualizarán con carácter anual, conforme se establezca en las condiciones particulares de la correspondiente póliza).

- **Ser titular de una cuenta a la vista en Bancofar totalmente gratuita, en la que se realizarán los pagos de las cuotas del préstamo hipotecario y tener domiciliada una nómina, pensión, prestación retributiva o ingreso mensual, de forma ininterrumpida, por importe igual o superior a 3.000€/mes.**

Gastos preparatorios:

- Es necesario obtener una **tasación del inmueble** que deberá ser realizada por tasador homologado. Los gastos de la tasación correrán por cuenta del prestatario. El Banco aceptará cualquier tasación entregada por el cliente siempre que cumpla los requisitos legalmente establecidos y no haya caducado su vigencia. La Entidad no cargará ningún gasto adicional por las comprobaciones que realice sobre dicha tasación.

- El cliente puede designar de mutuo acuerdo con la Entidad la persona o sociedad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, la gestión administrativa de la operación (gestoría), y la aseguradora que vaya a cubrir las contingencias que la Entidad exija para la formalización del préstamo.

- El prestatario está obligado a mantener en vigor sobre la finca hipotecada un **seguro contra incendios**, que cubra al menos el valor de seguro que figura en la tasación y donde conste una cláusula hipotecaria a favor de la Entidad.

Otros posibles costes:

No existen otros posibles costes distintos de los incluidos en el coste total del préstamo.

5. Tasa Anual Equivalente y Coste Total del Préstamo

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

A continuación, se muestra un ejemplo representativo de TAE:

La **TAE** aplicable a su préstamo si no cumplen las bonificaciones informadas en el apartado 2 y 4 será **5,45%**. La **TAE** aplicable a su préstamo si se cumplen todas bonificaciones informadas en el apartado 2 y 4 será del **4,86%**. El cálculo se ha realizado en base a las siguientes características:

Importe concedido: **200.000€**

Plazo: **300 meses**.

Comisión de apertura: **0,00%**

Tipo de interés fijo nominal durante los primeros 12 meses (periodo inicial): **1,50%**.

Tipo de interés variable durante los 288 meses siguientes (periodo variable): Índice de referencia* + **1,55** puntos porcentuales de diferencial, con revisiones de periodicidad semestral o índice de referencia* + **0,85** puntos porcentuales en el supuesto de que se cumplan las condiciones de bonificación.

* Índice de referencia: 4,073% Corresponde con el EURIBOR ANUAL publicado en el B.O.E. del 02-09-2023

Otros costes incluidos en el cálculo de la TAE:

Costes que deben abonarse una sola vez:

- Tasación: **320,65€** IVA incluido*.

- Gestoría: 0,00€

- Impuesto Actos Jurídicos Documentados: 0,00€

- Gastos Registro: 0,00€

* El importe a abonar por este concepto es aproximado, pudiendo variar al alza o a la baja en función del importe tasado para la vivienda y la sociedad de tasación. Se ha estimado en función de una vivienda tasada en 200.000€.

- Comisión de apertura: **0€**.

- Comisión Cuenta Corriente de Pago: **0€** Costes que deben abonarse periódicamente:

Seguro de daños: **118,53€** anuales*

*Información sobre el seguro de daños: la contratación de un préstamo hipotecario conlleva la obligación de mantener en vigor sobre la finca hipotecada un seguro contra incendios, que cubra al menos, el valor del seguro que figura en la tasación, y donde conste una cláusula hipotecaria a favor de la Entidad. El importe a abonar anualmente por este concepto es aproximado, pudiendo variar al alza o a la baja en función de la vivienda, titular, y la entidad aseguradora que lo contrate.

- Seguro Hogar FAM: **190,50 €***.

Este gasto solo es de aplicación si el prestatario contrata el Seguro Hogar FAM para beneficiarse de la bonificación del mismo conforme a lo expresado en el apartado 4. El prestatario no está obligado a contratar este seguro para la obtención del préstamo.

* Importe calculado para una vivienda de 100 m², valor de continente 100.000 € y un contenido de 15.000 € (se ha tomado como referencia la prima correspondiente al primer año. Las primas de seguro correspondientes a las siguientes anualidades se actualizarán con carácter anual, conforme se establezca en las condiciones particulares de la correspondiente póliza).

El importe total a reembolsar, en base a las características anteriormente descritas, será de 365.589,95€* en el supuesto de que no cumpla las condiciones de bonificación y de 344.604,32* si se aplican todas las condiciones de bonificación.

*El importe total a reembolsar es igual a la suma del importe concedido del préstamo y el coste total del mismo. En el coste total se incluyen todos los gastos conocidos y/o estimados, incluidos los intereses, las comisiones y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. Asimismo, se ha calculado bajo el supuesto de que el tipo de interés variable se mantiene constante durante todo el período variable.

El cálculo del importe total a reembolsar cuando el prestatario se ha cumplido las condiciones de bonificación incluyendo el coste del Seguro Hogar FAM en sustitución del seguro de daños.

Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación ni total ni parcial a lo largo de toda la duración del préstamo.

Además, tenga en cuenta que para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

6. Amortización Anticipada

El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes.

El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

La amortización anticipada total o parcial será 0,25% del capital reembolsado anticipadamente cuando este se produzca durante los tres primeros años de la vida del préstamo o del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente en caso de producirse durante los cinco primeros años de la vida del préstamo, con un límite que no excederá de la pérdida financiera. En la Ficha Europea de Información Normalizada y en su contrato de préstamo hipotecario se le informará la opción aplicada. Hasta el 31 de diciembre de 2023, no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total y parcial.

La pérdida financiera sufrida por Bancofar se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. El valor presente de mercado se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice aplicable para calcular el valor de mercado será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, le confirmaremos el nivel exacto de la compensación en ese momento.

En los casos que se produzca una subrogación de acreedor hipotecario, siempre que suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la comisión por reembolso o amortización anticipada será de 0,15 % del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los 3 primeros años de vida del préstamo.