

Ficha de información precontractual Hipoteca Triodos

(Las informaciones resaltadas en subrayado son especialmente relevantes)

El presente documento se extiende en la fecha indicada al final de este documento, en respuesta a su solicitud de financiación y no conlleva para Triodos Bank NV, Sucursal en España la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada en el presente documento tiene carácter meramente orientativo.

Este documento 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 las preferencias y condiciones financieras manifestadas por el cliente/prestatario.

DATOS DE LA ENTIDAD DE CRÉDITO:

Datos identificativos

Triodos Bank NV, Sucursal en España
c/ José Echegaray, 5
Parque Empresarial Las Rozas
28232, Las Rozas, Madrid

Datos de contacto a efectos de información y consulta

Se puede contactar con la entidad a través del número de teléfono 902 360 940 o 91 640 46 84.
Igualmente se puede contactar con la entidad a través de la siguiente dirección de correo electrónico: info@triodos.es.

Autoridad de supervisión

Triodos Bank NV, Sucursal en España actúa bajo la supervisión del Banco Central Holandés (www.dnb.nl) por tratarse de una sucursal de entidad de crédito comunitaria y, además, en España bajo el Banco de España, en materia de liquidez, transparencia y normas de interés general: c/ Alcalá, 48, 28014 Madrid, (www.bde.es).

Datos de contacto del Servicio de Atención al Cliente

- La comunicación con el departamento de Atención al Cliente, a efectos de reclamaciones, puede realizarse a través de las siguientes formas:
- Por teléfono: 902 360 940 o 91 640 46 84.
- Por correo electrónico: reclamaciones@triodos.es
- Por escrito a la siguiente dirección:
Triodos Bank
Departamento de Atención al Cliente
c/ José Echegaray, 5
Parque Empresarial Las Rozas
28232 Las Rozas, Madrid

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA HIPOTECA TRIODOS:

- La Hipoteca Triodos es un producto ofertado por Triodos Bank NV, S.E. con el objetivo de poner a disposición de sus clientes la opción de tomar decisiones económicas conscientes en relación con las necesidades de su vida diaria, y en este caso particular, en la decisión de adquisición de vivienda.
- Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: el importe máximo a financiar será del 80 % del valor de tasación o del valor de compraventa (si el valor de compraventa fuera inferior al valor de tasación).

- Ejemplo: para una vivienda de 250.000 euros de valor de tasación o compraventa, el importe máximo a financiar sería de 200.000 euros.
- Finalidad: adquisición de residencia habitual siendo la garantía de la financiación la vivienda habitual.

TIPO DE PRÉSTAMO:

- Método francés de amortización (cuota constante comprensiva de capital e intereses).
- Préstamo en divisa: no.
- Plazo de amortización: el plazo máximo de amortización es de hasta 30 años o hasta la edad de 70 años del prestatario.
- Periodicidad de los pagos: la amortización se realizará mediante cuotas mensuales constantes comprensivas de capital e intereses.

TIPOS DE INTERÉS:

- Tipo de interés:
 - Tipo Fijo primer año: 1,5%. En caso de viviendas con certificación energética A+ ó A, así como en caso de importes de préstamo superiores a 300.000 €, el tipo fijo el primer año será del 1,25%.
 - Tipo de Interés Variable a partir del primer años: El tipo de referencia (euríbor 12 meses) más un diferencial, (el diferencial aplicable). El tipo de interés será revisado con carácter anual.
- Tipo de referencia: el tipo de referencia será el euríbor 12 meses (referencia interbancaria a un año), índice de referencia oficial para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a adquisición de vivienda.
- Diferencial aplicable: el diferencial aplicable inicial dependerá de la certificación energética* de la vivienda cuya adquisición se financia:

Diferencial aplicable

- 1,00 % con certificación energética A+ y vivienda construcción sostenible**
- 1,06 % con certificación energética A o vivienda construcción sostenible**
- 1,09 % con certificación energética B
- 1,12 % con certificación energética C
- 1,15 % con certificación energética D

1,18 % con certificación energética E

1,21 % con certificación energética F

1,24 % con certificación energética G

**La certificación energética se refiere a la Calificación Energética Global en emisiones de dióxido de carbono (kgCO2/m2 año) del Certificado de Eficiencia Energética, según Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.*

***A efectos de certificación de vivienda sostenible se admitirán certificados reconocidos como: Leeds, Breems, Verde, y Passive House, u otros autorizados por Triodos Bank NV, S.E.*

- El cliente/prestatario podrá reducir el diferencial aplicable a lo largo de la vida del préstamo acreditando, con una antelación mínima de un mes antes de la fecha de revisión del tipo de interés, una mejora en la certificación energética de la vivienda por medio de la presentación al banco de un nuevo Certificado de Eficiencia Energética emitido por un certificador aceptado por Triodos Bank NV, S.E. Esta reducción del diferencial operará desde la fecha de la revisión del tipo de interés.
- No existen límites a la baja (suelos) o al alza (techos) del tipo de interés variable. Sin perjuicio de lo anterior y conforme a la naturaleza del contrato de préstamos, si el tipo de interés resultado de sumar el tipo de referencia más el diferencial aplicable fuese negativo, el presente préstamo hipotecario no dará lugar al pago de intereses a favor de los prestatarios. Durante ese período el cliente/prestatario no abonará intereses.

VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS:

- Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas:

La Hipoteca Triodos se concede a personas físicas residentes en España, clientes de Triodos Bank, titulares de una cuenta en Triodos Bank que deberá mantenerse abierta durante toda la vida del préstamo hipotecario (el coste de la cuenta viene recogido en su contrato y en las Tarifas de comisiones de la entidad, actualmente la comisión de mantenimiento es de un euro mensual), debiendo los prestatarios mantener obligatoriamente domiciliados su nómina o pensión y tres recibos domésticos. Asimismo, el cliente/ prestatario deberá contratar la tarjeta de crédito y tarjeta de débito de Triodos Bank. La cuota anual de la Tarjeta Crédito Triodos es de 34 euros y la cuota anual de la Tarjeta Débito Triodos es de 24 euros.

Se comunica al prestatario el derecho que le asiste para que designe, de mutuo acuerdo con la parte prestamista, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del producto.

GASTOS PREPARATORIOS (GASTOS COMPARTIDOS):

Los gastos ocasionados por la preparación de la operación serán compartidos por las partes conforme a la siguiente distribución:

- Los costes de la tasación del inmueble, cuya realización es requisito necesario para la firma del préstamo hipotecario serán a cargo del cliente. La tasación será realizada por una sociedad de tasación inscrita en el registro especial del Banco de España. La entidad está obligada a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, realice sobre dicha tasación. Como referencia, los gastos estimados por este concepto para una operación de préstamo hipotecario sobre una vivienda tasada en

200.000 euros son 400 euros (IVA no incluido).

- Los gastos relativos a la comprobación de la situación registral del inmueble serán por cuenta del cliente. El coste orientativo de la verificación registral de una finca es de 10 euros (IVA no incluido).
- Corresponde al cliente abonar los gastos ocasionados por la confección por la Notaría de la escritura pública, mientras que cada parte asumirá el coste de las copias que solicite. El importe de los honorarios estará en función del importe del préstamo solicitado. En cuanto a la designación del notario ante el que se ha de otorgar la correspondiente escritura pública, será conforme a lo dispuesto por la legislación notarial.
- TRIODOS BANK NV, Sucursal en España, asumirá los aranceles registrales necesarios para la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad.
- En cuanto a los Impuestos que graven o puedan gravar tanto el préstamo como la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida se abonarán por le obligado al pago según a la legislación vigente en cada momento. De acuerdo con esto corresponde al cliente el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que grava la constitución de la hipoteca, el cual asciende a un porcentaje sobre la cifra de la responsabilidad hipotecaria total (compuesta por la suma del principal del préstamo, dos años de intereses ordinarios, tres años de intereses de demora y un 5 % del principal por potenciales costas y un 10% del principal por eventuales costes judiciales). Dicho porcentaje se indica orientativamente que sería el 1 %, si bien puede variar en función de la comunidad autónoma. Por su parte, la cuota fija del Impuesto de Actos Jurídicos documentados derivada del timbre del papel de uso exclusivo notarial será abonado por la parte que solicite cada copia.
- Los costes de gestión administrativa (gestoría) de los trámites indicados se repartirá entre las partes correspondiendo a TRIODOS BANK, NV, Sucursal en España los gastos relacionados con la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad y al cliente los relativos a la liquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados detallado en el párrafo anterior. A modo orientativo, el importe estimado de los gastos de gestión para el cliente, en caso de un préstamo hipotecario de adquisición de vivienda habitual por importe de 150.000 euros, ascendería a 218 euros (IVA no incluido).
- Según la normativa vigente, el titular deberá contratar sobre la finca hipotecada un seguro de incendio y otros daños a los bienes durante toda la duración del préstamo, que cubra al menos el valor de seguro que figura en la tasación y en el que figure Triodos Bank NV, Sucursal en España como beneficiario en caso de siniestro. A modo orientativo y sin que suponga vinculación alguna para el banco, para una finca situada en planta intermedia, sin capital de contenido ni medidas de seguridad y valor de tasación asegurable de 150.000 €, la prima del seguro ascendería aproximadamente a 185,76 euros al año.
- Asimismo, el titular deberá contratar un seguro de vida que cubra el fallecimiento y la invalidez absoluta por un capital asegurado que cubra como mínimo el importe del préstamo, y en el que figure Triodos Bank NV, Sucursal en España como beneficiario. A modo orientativo y sin que suponga vinculación alguna para el banco, para un titular de 30 años de edad, exceptuando profesiones de riesgo, y un préstamo hipotecario de 150.000,00 € a un plazo de 25 años, siendo el importe asegurado el 100 % del importe del préstamo, la prima del seguro ascendería aproximadamente a 142,30 euros al año.

OTROS COSTES:

Comisión de apertura: Sin comisión de apertura.

Tasa Anual Equivalente y coste total del préstamo

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAE Variable) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual.

La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas:

- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética A+ y vivienda construcción sostenible es del 1,49 %.
- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética A o vivienda construcción sostenible es del 1,55 %.
- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética B es del 1,58 %.
- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética C es del 1,60 %.
- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética D es del 1,63 %.
- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética E es del 1,66 %.
- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética F es del 1,68 %.
- La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso adquisición de vivienda con certificación energética G es del 1,71%.

En todos los casos, la TAE Variable es según euríbor publicado BOE 03/10/2017 (-0,168 %) y calculada bajo la hipótesis de que el euríbor a un año, las comisiones y los gastos no varían para un plazo de 25 años, y para un préstamo de 150.000 euros. Esta TAE Variable variará con las revisiones de tipo de interés.

Ejemplo representativo de cálculo de la TAE Variable:

Préstamo de 150.000 euros a 25 años con cuotas mensuales para la adquisición de vivienda con certificación energética B. Tipo de interés a partir del primer año: 0,92 %, suma del tipo de referencia interbancaria a un año (euríbor) que se publica mensualmente y de un diferencial del 1,09 %. TAE del 1,58 %.

Otros componentes de la TAE: las cuotas anuales de las tarjetas de crédito y de débito.

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que el índice de referencia no varía; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

Coste total del préstamo en términos absolutos. Este concepto incluye todos los gastos, incluidos los intereses, comisiones, impuestos y otros gastos que el cliente deba pagar en relación del contrato de préstamo y que son conocidos por Triodos Bank, a excepción de los gastos de notaría.

Coste total del préstamo en términos absolutos para un préstamo de 150.000 euros a 25 años, en el caso adquisición de vivienda con certificación energética A y vivienda de construcción sostenible: 168.308,16 euros, desglosados del siguiente modo:

Nominal de préstamo: 150.000 euros.

Intereses a pagar durante la vida del préstamo: 18.308,16 euros*.

*(Los intereses se han calculado aplicando el tipo de interés del primer periodo a toda la vida del préstamo a partir del primer año).

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD): 1.445,63 euros*.

*(Calculado para una responsabilidad hipotecaria de 192.750,00 euros y un tipo impositivo del 0,75 %).

Coste total del préstamo en términos absolutos para un préstamo de 150.000 euros a 25 años, en el caso adquisición de vivienda con certificación energética G: 171.696,37 euros desglosados del siguiente modo:
Nominal de préstamo: 150.000 euros.

Intereses a pagar durante la vida del préstamo: 21.696,37 euros*.

*(Los intereses se han calculado aplicando el tipo de interés del primer periodo a toda la vida del préstamo, a partir del primer año).

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD): 1.445,63 euros.

*(Calculado para una responsabilidad hipotecaria de 192.750,00 euros y un tipo impositivo del 0,75 %).

La TAE no incluye los gastos que el titular tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones con arreglo al presente contrato, ni los que sean de cuenta del prestatario en la adquisición de bienes y servicios. El cliente deberá pagar, además, los costes de tramitación y gestoría y los importes de las primas de seguros obligatorios mencionados en el apartado Gastos Preparatorios.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente con las siguientes compensaciones a favor del banco, en su caso:

- Compensación por desistimiento: se aplicará, de acuerdo con la ley 41/2007, entre un 0,5 % y un 0,25 %, según se desista antes o después de los cinco años desde la formalización.
- Compensación por riesgo de tipo de interés: en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, de créditos o préstamos hipotecarios que se produzcan dentro de un período de revisión de tipos de interés, cuya duración pactada sea superior a 12 meses, el titular deberá compensar al banco por riesgo de tipo de interés cuando se produzca una pérdida de capital, como consecuencia de la diferencia entre el capital pendiente de amortizar en el momento de la cancelación anticipada parcial o total y el valor de mercado del préstamo. Dicha compensación consistirá en un 1,00 % que se aplicará sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación.

No obstante todo lo anterior, si la amortización anticipada se efectúa en la misma fecha de revisión del tipo de interés, habiendo preavisado por escrito el prestatario/cliente con al menos un mes de antelación a Triodos Bank NV, S.E., no se devengará comisión de cancelación anticipada alguna.

OTRAS CUESTIONES

Triodos Bank NV, SUCURSAL EN ESPAÑA se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual establecido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), dentro del cual se establecen diversos mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender el pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

En dicho Código se establecen tres fases de actuación:

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. La entidad deberá ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación de las siguientes medidas:

- i) Carencia en la amortización de capital de 5 años.
- ii) Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- iii) Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor +0,25 por cien durante el plazo de carencia.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez que se haya producido el anuncio de subasta.

2. Medidas complementarias

En el caso de resultar inviable el plazo de reestructuración indicado en la primera fase de actuación, los deudores podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el Código y que la entidad tendrá la facultad de aceptar o rechazar. Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los métodos de cálculo indicados en el referido Código de Buenas Prácticas. Esta medida podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se haya producido el anuncio de subasta.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

Los deudores que se encuentren comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en el Código de Buenas Prácticas.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Asimismo queda informado de que, en el caso de créditos o préstamos hipotecarios, la garantía no se limita al valor del inmueble hipotecado sino que se extiende a los demás bienes presentes y futuros del patrimonio del deudor y avalistas, en su caso.

De conformidad con la Norma Quinta de la Circular del Banco de España 5/2012, se le comunica que para una mayor información puede consultar la "información trimestral sobre comisiones y tipos practicados y ofertados de manera más habitual" en www.triados.es.