

24 de juliol de 2017

Benvolgut/uda

Com ja li vam informar en el seu moment, **amb efectes des de l'1 de novembre de 2013, el Banc d'Espanya va deixar de publicar els índexs o tipus de referència següents:**

- i) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge lliure, concedits pels bancs.

- ii) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge lliure, concedits per les caixes d'estalvis.

- iii) Tipus actiu de referència de les caixes d'estalvis.

El règim de transició per a la desaparició d'aquests tipus es recull en la disposició addicional quinzena de la **Llei 14/2013, de 27 de setembre**, de suport als emprenedors i la seva internacionalització. Estableix, en primer lloc, **que les referències a aquests tipus en els contractes de préstec o crèdit hipotecari siguin substituïdes pel tipus o índex de referència substitutiu acordat en el mateix contracte**, amb efectes des de la següent revisió dels tipus aplicables. En cas que no hi hagi un tipus substitutiu en el contracte o que aquest fos algun dels índexs o tipus que desapareixen, estableix **que se substitueixin pel tipus d'interès oficial denominat "tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge lliure, concedits per les entitats de crèdit a Espanya"**. S'hi aplicarà un diferencial equivalent a la mitjana aritmètica de les diferències entre el tipus que desapareix i l'esmentat abans, calculades amb les dades disponibles entre la data d'atorgament del contracte i la data en què efectivament es produeix la substitució del tipus.

El tipus aplicat al seu préstec en l'actualitat és, d'acord amb el que disposa l'esmentada disposició addicional quinzena, el que s'acorda en l'escriptura del préstec hipotecari que vostè i l'entitat han subscrit, i, en concret, **un tipus fix del del 4,100%** que es correspon amb l'últim interès nominal que va resultar aplicable fins al 2 de juliol de 2014 de conformitat amb el contingut de l'escriptura.

No obstant això, i **sense perjudici de la validesa del tipus que se li està aplicant actualment**, li oferim la possibilitat de triar, per a la resta de la vida del préstec, entre una de les alternatives següents:

1. Mantenir el tipus fix aplicat actualment al seu préstec.

Si s'opta per aquesta alternativa, el citat tipus d'interès es mantindrà constant al llarg de la vida del contracte, i, per tant, vostè coneixerà des del principi l'import total dels interessos que ha de pagar, sense que hi hagi incertesa sobre l'import de les quotes futures.

L'aplicació d'aquest tipus fix no suposa la modificació de la resta de condicions del préstec, que ha d'estar subjecte al que recull el contracte, i no es deriven costos en el cas d'amortització anticipada de l'operació.

En cas que es decideixi per un finançament de **tipus d'interès variable**, alternatives 2 i 3, el tipus s'aniria modificant al llarg del període d'amortització, en funció de l'evolució futura de l'índex o tipus pactat com a referència, i es determinarà l'increment o reducció del pagament d'interessos en cadascuna de les revisions que s'hi facin.

Si hi està interessat, l'oficina podrà fer-li una simulació del canvi de finançament de tipus d'interès fix a variable, així com dels costos que comportaria.

Sense perjudici del que ja recull l'annex d'aquesta carta, li detallem exemples de com afectarà les quotes el canvi de valor del tipus de referència.

2. Substituir el tipus d'interès per l'aplicació de l'índex establert per l'apartat tercer de la disposició addicional quinzena de la Llei 14/2013, denominat "tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge lliure, concedits per les entitats de crèdit a Espanya". Se li aplicarà un diferencial equivalent a la mitjana aritmètica de les diferències entre el tipus que desapareix i el que hem citat abans, calculades amb les dades disponibles entre la data d'atorgament del contracte i la data en què, efectivament, es produeix la substitució del tipus), addicionant-hi, si escau, el diferencial original pactat en el contracte.

Si opta per aquesta alternativa, l'informem que la modificació es pot fer, si s'acorda així, en document privat.

3. Establir com a nou índex de referència l'Euríbor, al qual s'afegirà un diferencial el resultat del qual serà un tipus aplicable equivalent a l'opció 2.

Si es tria aquesta última alternativa l'informem que la modificació, en tot cas, s'haurà de fer en escriptura pública, ja que suposaria una modificació de les condicions pactades inicialment, de manera que comportaria despeses notariales, registrals i fiscals.

Pel que fa a les despeses indicades, si així ho sol·licita, l'oficina podrà fer-li una previsió de l'import que assolirien, i el corresponent repartiment d'aquestes despeses entre vostè i l'entitat, com també de qualsevol tipus de comissió o cost que pogués comportar la novació.

Per a qualsevol dubte o aclariment sobre el contingut d'aquesta carta, així com per conèixer els tipus variables concrets (alternatives 2 i 3) que podrien pactar-se en cas que hi estigués interessat, posem a la seva disposició el telèfon 919 19 94 74.

Per poder acollir-se a les alternatives 2 i 3, la modificació s'haurà de formalitzar abans de la data de la propera revisió del seu préstec, i el Banc es reserva el dret de no fer la modificació un cop passada aquesta data.

Finalment, hem d'indicar-li que, si bé la intenció d'aquesta Entitat és arribar a un acord amb vostè, raó per la qual desitgem que li agradi qualsevol de les alternatives ofertes, també té la possibilitat de sol·licitar la subrogació en el seu préstec a qualsevol altra entitat com a nova entitat creditora, a l'empara del que estableix la Llei 2/1994, de 30 de març, de subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.

Per a qualsevol aclariment que necessiti, pot contactar amb el telèfon 919 19 94 74 o passar per la seva Oficina BBVA.



ANNEX

Escenaris d'evolució del tipus d'interès quan el préstec aplica un tipus d'interès variable (tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a adquisició d'habitatge lliure, concedits per les entitats de crèdit a Espanya i amb Euríbor a 1 any). Els tipus següents es corresponen amb dades del passat, que no condicionen ni asseguren els possibles tipus futurs.

- Durant els dos últims anys, la diferència entre valor màxim i mínim del tipus de referència (tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a adquisició d'habitatge lliure, concedits per les entitats de crèdit a Espanya) ha estat de: 0,377 punts percentuals.

Durant els últims quinze anys els valors màxim i mínim del Tipus de Referència (tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge lliure, concedits per les entitats de crèdit a Espanya) han estat de 6,265% el setembre del 2008 i d'1,874% el desembre del 2016, respectivament. El tipus mitjà durant aquest període ha estat de 3,069%.

- Durant els dos últims anys, la diferència entre valor màxim i mínim del Tipus de Referència (Euríbor a 1 any) ha estat de 0,299 punts percentuals.

Durant els últims quinze anys, els valors màxim i mínim del Tipus de Referència (Euríbor a 1 any) han estat de 5,393% el juliol del 2008 i de -0,119% l'abril del 2017, respectivament. El tipus mitjà durant aquest període ha estat d'1,089%.