

Ficha de Información Precontractual (FIPRE) Hipoteca NARANJA Variable de ING

Las informaciones resaltadas en este documento mediante el empleo de **negrita**, son especialmente relevantes.

Este documento se extiende el _____ en respuesta a su solicitud de información y **no conlleva para ING BANK NV, SUCURSAL EN ESPAÑA (en adelante, “ING”) la obligación de concederle un préstamo.** La información incluida es solo orientativa.

Este documento se basa en las condiciones actuales del mercado. **La oferta personalizada posterior puede ser diferente** en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

Para que entienda mejor este documento, los conceptos que aparecen escritos en cursiva los tiene explicados en el glosario que acompaña a este documento. Si tiene alguna duda, pregúntenos. Estaremos encantados de ayudarle.

1. Entidad de crédito

- Identidad / Nombre comercial: ING BANK NV, SUCURSAL EN ESPAÑA (en adelante, “ING”), entidad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 31.798, Libro 0, Folio 1, Sección 8, Hoja M-572225.
- Domicilio social: C/ Vía de los Poblados 1F, 28033, Madrid.
- Número de teléfono: 91 206 66 66.
- Correo electrónico: informacion@ing.es
- Dirección de página electrónica: www.ing.es
- Autoridad de supervisión: ING BANK esta supervisado por el Banco de Holanda (www.dnb.nl) y, en España, por el Banco de España (www.bde.es).
- Datos de contacto del servicio de atención al cliente: 91 206 66 66.

2. Características del préstamo

- **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:** El importe máximo del préstamo disponible será del 80 % del

valor de tasación de la vivienda, garajes y trasteros que estén incluidos en el préstamo hipotecario.

El importe mínimo del préstamo será de 50.000 euros. Este porcentaje podrá variar dependiendo de la finalidad del préstamo como se muestra en la siguiente tabla:

	Hipotecando la vivienda habitual	Ejemplo (para un inmueble valorado en 187.500 euros)	Hipotecando una segunda vivienda	Ejemplo (para un inmueble valorado en 187.500 euros)
Compra de la vivienda habitual	Importe máximo de hasta el 80 %	150.000 €	N/A	N/A
Compra de la vivienda habitual con el programa Hipoteca Joven*	Importe máximo de hasta el 95 %	178.125 €	N/A	N/A
Compra de la segunda vivienda	Importe máximo de hasta el 65 %	121.875 €	Importe máximo de hasta el 75 %	140.625 €
Novación	Importe máximo de hasta el 80 %	150.000 €	N/A	N/A
Subrogación	Importe máximo de hasta el 80 %.	150.000 €	Importe máximo de hasta el 75 %	140.625 €
Otras finalidades	Importe máximo de hasta el 65 %	121.875 €	N/A	N/A

- * Financiación hasta del 95 % del valor de tasación (sobre el menor de los valores entre el precio de compraventa y el valor de tasación) cumpliendo condiciones del programa Hipoteca Joven de ING.
- Finalidad: La Hipoteca NARANJA Variable se concede para financiar la compra de inmuebles urbanos que se usarán como vivienda habitual o segunda vivienda, incluyendo los garajes y trasteros, si es necesario.

Además, el préstamo puede usarse para otras finalidades.

- **Tipo de préstamo:** El préstamo se concede en euros. **El principal e intereses del préstamo se reembolsará mediante el pago de cuotas mensuales constantes, que incluyan capital e intereses.**
- **Plazo de amortización:** La Hipoteca NARANJA Variable se concede a un plazo mínimo de 9 años y a un plazo máximo de hasta 40 años, siempre que cuando llegue la fecha de vencimiento la edad de cualquiera de los titulares no supere los 75 años.
- Este préstamo requiere una garantía hipotecaria.
- **Ejemplo representativo:** En el apartado 5 de este documento se incluye un ejemplo representativo de un préstamo de 150.000 euros con un plazo de 25 años. En este ejemplo se detalla el coste total del préstamo, el importe total adeudado y la Tasa Anual Equivalente (TAE), según la modalidad de préstamo y las bonificaciones aplicables.
- **Reembolso del préstamo:** Los pagos se harán mensualmente, mediante cuotas que incluyan capital e intereses, calculadas mediante el sistema de amortización francés de cuotas constantes.
- **Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo:** El titular de la Hipoteca NARANJA Variable responderá ante ING del pago del préstamo con su vivienda y con todos sus bienes presentes y futuros.

3. Tipo de interés

- **Clase de tipo de interés aplicable:**

Tipo de interés Fijo. Se aplicará un tipo de interés fijo inicial.

Tipo de interés Variable. Una vez termine el periodo de vigencia del Tipo de interés fijo (1 o 3 años), se aplicará un tipo de interés variable (se calcula sumando el tipo de interés de referencia más el diferencial que aplique en cada caso). El tipo de interés variable se revisará cada seis meses durante toda la vida del préstamo. Si la suma del tipo de interés de referencia y el diferencial aplicable al préstamo hipotecario tiene un valor negativo, no tendrá que pagar intereses durante ese tiempo, ni tampoco recibirá interés a su favor.

El tipo interés de referencia para el periodo de tipo de interés variable, que se aplicará a su préstamo, será el Euríbor (referencia interbancaria a un año), índice de referencia oficial para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de la vivienda, publicado por el Banco de España.

El Euríbor aplicable durante el primer semestre del periodo de interés variable será el último publicado en el momento de iniciarse el periodo de interés variable.

Como el tipo de interés de referencia puede variar, si este sube, también subirán la cuota mensual y la TAE del préstamo. Esto significa que tendría que pagar más.

4. Productos y servicios vinculados y combinados.

Gastos preparatorios

- **Productos o servicios vinculados al contrato de préstamo:** La Hipoteca NARANJA Mixta se concede a personas físicas residentes en España, quienes deberán ser titulares de una **cuenta de pago abierta en ING (en adelante, “Cuenta de ING”)**, que deberá mantener abierta durante toda la vida del préstamo hipotecario y contar con los fondos necesarios para hacer frente al pago de las cuotas mensuales.
- **Productos o servicios combinados al contrato de préstamo:** La obtención del diferencial más beneficioso en la Hipoteca NARANJA Mixta, de acuerdo con el apartado 5 siguiente, requerirá que cumpla las siguientes condiciones de combinación: (i) que al menos uno de los titulares de la hipoteca (si hay varios) **tenga domiciliada en una Cuenta de ING su nómina o pensión o realice cada mes desde cuentas en otras entidades a su Cuenta de ING al menos un ingreso igual o superior a 600 euros (o bien, si no se cumple esta condición, mantenga en la Cuenta de ING un saldo diario igual o superior a 2.000 euros)**; (ii) que el/los inmueble/s sujeto/s a la Hipoteca NARANJA Mixta esté/n asegurados con el **seguro de hogar “HogarSeguro” de la entidad aseguradora Nationale-Nederlanden Generales, Compañía de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima Española comercializado por**

ING; y (iii) que todo el importe del préstamo hipotecario esté asegurado por el **seguro de vida “Seguro de Vida Hipoteca” de la entidad aseguradora Nationale-Nederlanden Vida, Compañía de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima Española comercializado por ING y firmado por el/los prestatario/s.**

- **Gastos preparatorios:**

- **Tasación y Verificación Registral.** La tasación del inmueble es un requisito necesario para firmar el préstamo hipotecario. El prestatario pagará el coste de la tasación, que realizará una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Como referencia, los gastos estimados por este concepto para una operación de préstamo hipotecario sobre una vivienda tasada en 187.500 euros son 363 euros (impuestos incluidos). Asimismo, ING está obligado a aceptar cualquier tasación aportada por el prestatario, siempre que esté certificada por un tasador homologado de acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario y no haya caducado. ING no podrá cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, realice sobre dicha tasación.

ING asumirá los gastos de la verificación registral del inmueble que servirá como garantía hipotecaria.

- **Impuestos y aranceles.** ING pagará los gastos de la escritura pública del préstamo hipotecario (excepto los gastos de las copias notariales solicitadas por el prestatario y los de cancelación de cargas previas existentes relacionadas con el coste del registro (aranceles registrales)). El pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados será pagado por ING (excepto en los casos en que el Sujeto Pasivo sea el prestatario, de acuerdo con la normativa foral aplicable). ING también pagará los gastos de los aranceles registrales de la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario.

- El prestatario tendrá derecho a nombrar la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble. La designación de Notario se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Notarial.

5. Tasa anual equivalente y coste total del préstamo

- TAE Variable.** La TAE Variable es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual, cuando en el contrato se incluyen cláusulas que permiten modificaciones del tipo de interés. La TAE Variable sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. **En función del tipo del préstamo solicitado por el prestatario, la TAE Variable aplicable a su préstamo, tomando como referencia el Euribor a un año publicado en el BOE de de 2025, es la siguiente:**

Hipoteca NARANJA Variable:

A continuación, se incluye un ejemplo representativo de una Hipoteca NARANJA Variable de un préstamo de 150.000 euros con un plazo de 25 años. En este ejemplo se detalla el coste total del préstamo, el importe total adeudado y la TAE Variable, según la modalidad de préstamo y las bonificaciones aplicables:

Euribor	TIN Período fijo ⁴		
	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³	Sin condiciones
%			
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO	%	%	%
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS	%	%	%

TIN Período variable⁴

	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²		Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³		Sin condiciones	
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO	Euribor +	%	Euribor +	%	Euribor +	%
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS	Euribor +	%	Euribor +	%	Euribor +	%

TAE Variable⁵

	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²		Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³		Sin condiciones	
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO		%		%		%
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS		%		%		%

Cuota período fijo

	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²		Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³		Sin condiciones	
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO		€		€		€
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS		€		€		€

Cuota período variable

	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³	Sin condiciones
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO	€	€	€
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS	€	€	€

Importe total a devolver

	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³	Sin condiciones
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO	€	€	€
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS	€	€	€

Coste total del préstamo

	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³	Sin condiciones
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO	€	€	€
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS	€	€	€

Intereses totales

	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar + Seguro Vida ²	Nómina Domiciliada ¹ + Seguro Hogar ³	Sin condiciones
HIPOTECA VARIABLE 1 AÑO	€	€	€
HIPOTECA VARIABLE 3 AÑOS	€	€	€

- (1) La domiciliación de la pensión o la realización cada mes de un ingreso igual o superior a 600 euros desde cuentas en otras entidades a la Cuenta de ING (o bien, en caso de que no cumpla esta última condición, el mantenimiento en la Cuenta de ING de un saldo diario igual o superior a 2.000 euros) será equivalente a tener la nómina domiciliada.
- (2) Incluye el seguro de hogar “HogarSeguro” en su modalidad completo, calculado para una vivienda media valorada en 187.500 euros con una prima anual de 244,61 euros (con una cobertura de 95.000 euros de continente y 15.000 euros de contenido) y el seguro de vida “Seguro de Vida Hipoteca”, calculado para un titular de 30 años de edad y un préstamo hipotecario de 150.000 euros a un plazo de 25 años, siendo el importe asegurado el 100 % del importe del préstamo y con una prima anual de 337,08 euros (el importe puede variar en función de la edad del prestatario y del capital pendiente de pago).
- (3) Incluye el seguro de hogar “HogarSeguro” en su modalidad completo, calculado para una vivienda media valorada en 187.500 euros con una prima anual de 244,61 euros (con una cobertura de 95.000 euros de continente y 15.000 euros de contenido).
- (4) El tipo de interés aplicable podrá variar entre 0,5 % y el 5 % dependiendo de los productos combinados, de las características personales del prestatario y las del inmueble, y de la finalidad del préstamo.
- (5) Para el cálculo de la TAE Variable, el importe adeudado y las cuotas mensuales, se usarán como referencia el tipo de interés fijo inicial durante toda la vida del préstamo, siempre que el tipo de interés que resulte de la

revisión realizada semestralmente a partir de los años siguientes (Euribor a un año publicado en el BOE de _____ de 2025 más el diferencial) sea inferior al tipo de interés inicial. La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no cambian; por tanto, la TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés. La TAE Variable incluye el importe de la tasación correspondiente, cuyo importe se ha estimado en 363 euros (impuestos incluidos) para el ejemplo representativo de una hipoteca de 150.000 euros. El cálculo de la TAE Variable no incluye el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que sea aplicable en función de los regímenes forales correspondientes. El cálculo de la TAE Variable se ha realizado considerando que la cuenta vinculada al préstamo hipotecario es una cuenta sin coste de mantenimiento.

- Interés de demora: Interés nominal más 3 puntos porcentuales y sólo podrán generarse sobre el principal del préstamo pendiente de pago. Estos intereses de demora solo podrán ser capitalizados (capitalización de intereses) en el supuesto previsto en el artículo 579. 2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Coste total del préstamo en términos absolutos: Este concepto incluye todos los gastos, incluidos los intereses, comisiones y otros gastos que el prestatario deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que son conocidos por ING, excepto los gastos de Notaría y los relativos a la cancelación de cargas previas y afecciones preexistentes en lo relativo a los aranceles registrales.

Igualmente, si se contratan primas de seguros, incluye el coste estimado de las primas de seguros de hogar y vida durante toda la vida del préstamo hipotecario. El coste total del préstamo en términos absolutos se ha calculado partiendo de las siguientes asunciones: (i) que el tipo de interés de referencia (Euribor a un año publicado en el BOE de _____ de 2025) se mantuviera constante durante toda la vida del préstamo hipotecario; (ii) que ambas partes cumplan con todas las obligaciones del préstamo hipotecario; (iii) que, si se contratan los productos combinados al préstamo hipotecario, el prestatario cumple con las condiciones de combinación indicadas anteriormente para la aplicación del diferencial más beneficioso;

(iv) que sobre el préstamo hipotecario no se produjera ningún tipo de amortización anticipada total ni parcial; y (v) que, si se contratan las primas de seguros, se mantienen constantes durante toda la vida del préstamo hipotecario.

6. Amortización anticipada

La amortización anticipada parcial de la Hipoteca NARANJA Variable no conllevará compensación por reembolso o amortización anticipada a favor de ING.

La amortización anticipada total de la Hipoteca NARANJA Variable podrá generar un derecho de compensación por reembolso o amortización anticipada, a favor de ING, siempre que ING sufra una pérdida financiera, calculada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, “Ley 5/2019”) sin que su importe pueda superar el valor de dicha pérdida financiera con los siguientes límites:

- a) Si el reembolso o la amortización anticipada total del capital del préstamo tuviera lugar durante el plazo de aplicación del tipo de interés fijo, la comisión o compensación será del 2 % del capital reembolsado o amortizado anticipadamente.
- b) Si el reembolso o la amortización anticipada total del capital del préstamo tuviera lugar durante el periodo de aplicación del tipo de interés variable, siempre que no hayan transcurrido más de 5 años de vigencia del contrato de préstamo, la comisión o compensación será del 0,15 % del capital reembolsado o amortizado anticipadamente.

En caso de reembolso anticipado con motivo de una subrogación de un tercero en los derechos del acreedor (ING), siempre que suponga la aplicación durante el resto de la vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de un tipo variable, ING no cobrará ninguna comisión por reembolso anticipado.

En todo caso, se entenderá por pérdida financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

7. Código de Buenas Prácticas

ING está adherido 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 (modificado por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre). Este Código establece diferentes mecanismos para permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de las personas que tienen dificultades extraordinarias para pagar, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

Asimismo, ING está adherido al Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, regulado en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre y en el Acuerdo del Consejo de Ministros de la misma fecha. Este Código establece diferentes mecanismos para permitir la novación del préstamo hipotecario para cubrir aquellos deudores vulnerables afectados por subidas de tipos de interés que alcancen excesivos niveles de esfuerzo hipotecario ante cualquier incremento del esfuerzo hipotecario.

Glosario de términos de la Ficha de Información Precontractual (FIPRE)

Aquí le explicamos varios conceptos que se mencionan en el documento Ficha de Información Precontractual (FIPRE). Si tiene cualquier duda, pregúntenos. Estaremos encantados de ayudarle.

Término	Definición
Amortización	Amortizar un préstamo significa devolver en los plazos pactados el dinero que pidió prestado, junto con los intereses que tiene que pagar.
Capital	Cantidad de dinero que le presta el Banco
Capitalización de intereses	Situación ocasionada por la falta de pago de una suma de intereses generados. Estos intereses se suman al capital pendiente de pago y, a partir de ese momento, se convierten en parte del capital sobre el que se generarán nuevos intereses.
Diferencial	Porcentaje fijo que se suma al tipo de interés de referencia (como el Euríbor) para fijar el tipo de interés variable y, con ello, calcular los intereses que se pagarán por el préstamo.
Euríbor	Índice de referencia utilizado en diversos contratos financieros, incluyendo los préstamos hipotecarios a tipo variable. Es el precio al que los bancos se prestan dinero entre ellos, y afecta a los préstamos hipotecarios porque es el índice que se utiliza para calcular el tipo de interés variable que se aplica a muchos de ellos.
Garantía	Mecanismos que se establecen para asegurar que quien otorga el préstamo pueda recuperar el dinero en caso de que quien lo recibe no cumpla con sus pagos. Estas garantías pueden ser bienes, activos o compromisos personales que sirven como respaldo del préstamo y minimizan el riesgo de impago para el prestamista.
Intereses de demora	Costes adicionales que se aplican cuando una persona o entidad no paga una deuda dentro del plazo acordado.

Término	Definición
Normativa foral	Conjunto de leyes especiales que tienen algunas comunidades autónomas de España, como el País Vasco y Navarra, por su historia y derechos antiguos. Estas normas pueden ser diferentes a las leyes generales del país.
Novación	Acuerdo entre dos partes para cambiar las condiciones de un contrato que ya existía. En préstamos hipotecarios, puede significar cambiar el plazo, el tipo de interés, el importe o incluso quién es el deudor. La novación no cancela el contrato anterior por completo, sino que lo modifica.
Préstamo hipotecario/hipoteca	Préstamo cuyo pago está garantizado por el valor de un inmueble. En caso de impago, el prestamista puede quedarse con la propiedad del bien hipotecado.
Prima	Precio de un contrato de seguro. Es la cantidad de dinero que el tomador pagará periódicamente a la aseguradora para mantener la cobertura asegurada en la póliza de seguro contratada.
Sistema de amortización francés	Método utilizado para calcular los pagos periódicos (las cuotas del préstamo hipotecario) para cubrir una deuda y sus intereses. En este sistema, la cuota a pagar (capital amortizado + intereses) será igual durante la vida del préstamo, salvo cuando se revise el tipo de interés en préstamos de tipo variable. La cantidad que se paga cada mes es siempre la misma, pero al principio la mayor parte de lo que se paga va destinado a cubrir los intereses y solo un poco se usa para pagar el capital que se pidió prestado. Con el tiempo, cada vez se pagan menos intereses y más del dinero prestado.
Subrogación	Situación en la que una persona o una empresa ocupa el lugar de otra en un contrato o en una obligación.
Sujeto pasivo	Persona o empresa que tiene que pagar un impuesto o cumplir una obligación legal con el Estado o con una administración pública. Es quien aparece como "obligado" en una ley tributaria.

Término	Definición
Tasa Anual Equivalente (TAE)	Indicador que muestra el coste del préstamo expresado en porcentaje anual. Incluye el capital del préstamo concedido, teniendo en cuenta el TIN (tipo de interés nominal), la frecuencia de los pagos, las comisiones y todos los gastos asociados al préstamo. Se utiliza para que se puedan comparar diferentes préstamos, con condiciones diferentes.
Tasación	Valoración oficial de un inmueble (piso, casa, garaje, terreno, etc.) realizada por un experto para determinar su valor de mercado.
Tipo de interés de referencia / Índice de referencia	Tipo de interés que se usa como base para fijar los tipos de interés de un contrato financiero, como un préstamo hipotecario a tipo variable. Por ejemplo, en una hipoteca a tipo variable, el Banco puede usar un índice de referencia (como el Euríbor) y sumarle un porcentaje fijo (diferencial). Si el índice sube, el interés del préstamo también sube; si baja, el interés baja.
Tipo de interés fijo	Tipo de interés Nominal (TIN) que se mantiene sin cambios durante un determinado periodo de tiempo. Si una hipoteca es a tipo fijo, quiere decir que tendrá el mismo tipo de interés durante toda la vida de la hipoteca.
Tipo de Interés Nominal (TIN)	Porcentaje que cobra el Banco por prestar dinero a un cliente o que paga si el cliente le presta dinero. Se aplica sobre el capital y en un préstamo representa el coste del dinero que ha prestado el Banco.
Tipo de interés variable	Es el Tipo de Interés Nominal (TIN) que resulta de la suma entre un tipo de interés de referencia y un diferencial. Puede cambiar durante la vida de la hipoteca ya que se revisa periódicamente (normalmente anual o semestralmente) y se calcula según el valor que tiene el índice de referencia (normalmente el Euríbor) en ese momento. Cuando el tipo de interés es variable habitualmente se expresa como Euríbor + diferencial (por ejemplo: Euríbor +1,50%).