

Ejemplo representativo de las condiciones de una hipoteca CasaFácil fijo 25

Te mostramos un ejemplo representativo de las condiciones financieras para la adquisición de una vivienda con garantía hipotecaria

TAE BONIFICADA:

Si se cumplen todas las condiciones de bonificación: (i) importe 150.000 euros; (ii) duración máxima: 25 años; (iii) comisión de apertura 0 %; **(iv) tipo de interés: fijo; TIN bonificada: 2,95% (v) TAE bonificada: 4,367%; (vi) cuota mensual: 707,42 euros; (vii) núm. de cuotas: 300; (viii) importe total adeudado (incluye gastos): 244.078,60 euros; (ix) coste total del préstamo: 94.078,60 euros; (x) intereses: 62.226,00 euros. Sistema de amortización francés¹.**

TAE NO BONIFICADA:

Si no se cumplen las condiciones de bonificación: (i) importe: 150.000 euros; (ii) duración máxima: 25 años; (iii) comisión de apertura 0 %; **(iv) tipo de interés: fijo, TIN 3,95%; (v) TAE 4,439%; (vi) cuota mensual: 787,62 euros; (vii) núm. de cuotas: 300; (viii) importe total adeudado (incluye gastos): 245.965,10 euros; (ix) coste total del préstamo: 95.965,10 euros; (x) intereses: 86.286,00 euros. Sistema de amortización francés¹.**

La TAE puede variar en función del plazo y del importe de la operación, así como por las revisiones mensuales del cumplimiento de los bonificadores.

Condiciones comunes a la TAE bonificada y a la TAE no bonificada:

a) Otras condiciones financieras comunes: Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial que no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir CaixaBank con el límite del 2 % del capital amortizado durante los 10 primeros años, y del 1,5 % del capital amortizado hasta el final de la vida del préstamo.

EJEMPLO DE CONDICIONES HIPOTECA

	TAE BONIFICADA	TAE NO BONIFICADA
Importe:	150.000,00 €	150.000,00 €
Duración:	25 años	25 años
Comisión de apertura:	0,00%	0,00%
Interés fijo TIN:	2,95 %	3,95 %
TAE:	4,367 %	4,439 %
Cuota mensual:	707,42 €	787,62 €
Nº cuotas:	300	300
Coste total del crédito	94.078,60 €	95.965,10 €
Intereses	62.226,00 €	86.286,00 €
Importe total adeudado: <i>(incluye gastos)</i>	244.078,60 €	245.965,10 €

b) Gastos preparatorios que satisfará CaixaBank. (i)

Impuestos: 1.125,00 euros en actos jurídicos documentados para una responsabilidad hipotecaria de 150.000,00 euros y un tipo impositivo del 0,75 %; (ii) comprobación registral: 10,91 euros; (iii) notaría: 597,00 euros; (iv) gestoría: 363,00 euros; (v) inscripción registral: 283,00 euros.

c) Gastos preparatorios que asumirá el cliente. (i) Tasa-

ción: 254,10 € (si se formaliza la operación, CaixaBank le abonará este importe como máximo a los 45 días desde la fecha de constitución).

d) Servicios accesorios vinculados que asumirá el

cliente: el cliente deberá asumir obligatoriamente el pago de un seguro de daños, tanto si opta por contratar o no los bonificadores. CaixaBank no comercializa seguros de daños; por lo tanto, a continuación le ofrecemos la prima resultante de simular un seguro de hogar (que es lo más similar al seguro de daños que esta entidad comercializa con la diferencia de que el seguro de hogar ofrece mayor cobertura). A efectos del cálculo de la TAE no bonificada y de la TAE bonificada, se tendrá en cuenta la prima resultante de simular el seguro de hogar y, además, en el caso de la TAE bonificada, se aplicará la bonificación que corresponda por su contratación. No obstante, puede contratar libremente el seguro de daños, que es el obligatorio, con la compañía aseguradora que elija el cliente.

Seguro de hogar: 317,00 euros prima anual. Importe de la prima anual partiendo de la hipótesis de que esta no variará durante la vigencia de la operación. El importe es meramente orientativo y tiene en consideración productos de seguros de hogar comercializados por CaixaBank, S.A. (ejemplo tomando como base un préstamo hipotecario cuyo capital ascienda a 150.000 € y para un continente de entre 100.001 € y 120.000 € y con 100 m² de vivienda construidos, siendo el importe a abonar por este concepto durante toda la vigencia de la operación de 7.925 €). El importe es el resultado de una simulación efectuada sobre la base de un tramo orientativo con lo que, en función del continente y los metros cuadrados exactos de la vivienda, el valor puede variar.

Cuenta de pago: es necesario mantener contratada durante toda la vigencia del préstamo una cuenta con CaixaBank. El cliente deberá asumir el pago del precio del mantenimiento de la cuenta de pago, que asciende a **15 euros/trimestre**. El cálculo de la TAE, bonificada y no bo-

nificada, tendrá en cuenta este coste de mantenimiento.

Condiciones de bonificación: se trata de puntos porcentuales que se restarán del TIN, si se contratan los siguientes productos. (i) Domiciliación de nómina o pensiones > 600 € + domiciliación 3 recibos + compras con tarjetas*** comercializadas se trata de puntos porcentuales que se restarán del TIN, si se contratan los siguientes productos. (i) Domiciliación de nómina o pensiones > 600 € + domiciliación 3 recibos + compras con tarjetas*** comercializadas por CaixaBank, S.A., cuyo titular sea la parte deudora y cuyas liquidaciones estén domiciliadas en un depósito a la vista abierto en CaixaBank, S.A. por el titular de las mismas con las que se haya realizado al menos tres compras durante los últimos tres meses: 0,25 pts; (ii) contratación de un seguro de hogar 0,25 pts; (iii) contratación de un seguro de vida*: 0,25 pts; (iv) financiación o suscripción de la contratación de un servicio "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT"*** o suscripción del "SERVICIO PROTECCIÓN SENIOR"****: 0,25 pts. **Los servicios indicados siempre deberán ser comercializados por CaixaBank, S.A o por Wivai Selectplace, S.A.U.** Se comprobará mensualmente el cumplimiento de los requisitos indicados para aplicar las condiciones de bonificación, pudiendo ajustarse al alza o a la baja el tipo de interés según la comprobación que efectúa CaixaBank con esta periodicidad del cumplimiento de los bonificadores. La contratación de la anterior relación de productos es opcional. Cada uno de ellos puede contratarse de forma independiente no existiendo ninguna diferencia entre la oferta combinada y la oferta de productos por separado (el precio de los productos y servicios con las características indicadas no varía por el hecho de contratarse de forma combinada o por separado).

* **Seguro de vida** (simulación sobre un seguro de vida y amortización) **de 226,58 euros de prima anual** (bajo la premisa de que la prima no variará durante la vigencia de la operación ni se actualizará en función del capital amortizado ni del transcurso de los años de los contratantes). La prima está calculada sobre la base de la contratación de un seguro de vida por el 50 % del capital, teniendo el asegurado 30 años de edad. El coste de este servicio lo asumirá el cliente en caso de contratarlo.

** **Suscripción o financiación del servicio "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT", comercializado por Wivai**

Selectplace, S.A.U. y/o financiado por CaixaBank, entendiéndose por financiación la realizada mediante un préstamo de TAE del 0% y TIN del 0% (36 cuotas mensuales de 52,03 euros cada una, sin intereses, por la financiación de la adquisición, instalación y mantenimiento de la alarma). Importe total adeudado y PVP: 1.873,08 €/ precio total a plazos. Importe total del crédito 1.873,08 €. Coste total del crédito para el consumidor es de 0 €. Para el resto del período de duración de la operación hipotecaria, deberá mantenerse contratado el servicio de mantenimiento de la alarma con un coste de 52,03 euros al mes. Sistema de amortización francés¹. Suscripción del "Servicio Protección Senior Duo", comercializado por Wivai Selectplace, S.A.U., PVP: 1.224,00 €. Para el resto del periodo de duración de la operación hipotecaria deberá mantenerse contratado el servicio de mantenimiento con un coste de 34,00 euros al mes. A efectos del cálculo de la TAE se tendrá en cuenta el coste del servicio de alarma de Securitas Direct por ser más elevado que el coste del servicio Protección Senior Duo.

***** Coste de mantenimiento de la tarjeta** (simulación sobre la Tarjeta Visa Electron de débito) comercializada por CaixaBank: **36 euros/año**. El cálculo de la TAE bonificada tendrá en cuenta este coste de mantenimiento. El coste de este servicio lo asumirá el cliente en caso de contratarlo.

Advertencias:

(i) el incumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo puede acarrear graves consecuencias para el deudor hipotecario, para su avalista o para el propietario de la vivienda hipotecada, como la pérdida de su vivienda y de otros bienes; (ii) CaixaBank se reserva el derecho a denegar la concesión de la operación o a aprobarla en las condiciones que crea convenientes, previo análisis de la solvencia del solicitante y en función de los criterios de riesgo de la entidad; (iii) la TAE, de acuerdo con la ley, comprende las condiciones financieras del ejemplo, los gastos y servicios accesorios bajo el supuesto de que la prima del seguro no variará durante la vigencia del contrato.

¹ **Sistema de amortización francés:** pago de una cuota constante compuesta por una parte de amortización de capital y otra de los intereses. La parte de intereses comprendida en cada cuota resulta de aplicar el tipo de interés efectivo al capital pendiente de amortización al inicio de

cada período mensual. La diferencia hasta la cuota es la parte de amortización del capital.

Cada mes hay que pagar obligatoriamente intereses por el capital que queda por devolver. Al principio de la vida del préstamo tenemos mucho capital por devolver; por eso, la parte de la cuota es más alta en la parte de los intereses que en la de amortización de capital. Como queremos que la cuota sea constante, se reduce la parte de intereses y aumenta la parte de capital a medida que avanza el tiempo.

La cuota es constante y se mantiene mientras no se modifique el tipo de interés. **Por ejemplo, si tuviéramos un préstamo de 100.000 euros a 20 años y a un tipo de interés del 3,75 %, las cuotas mensuales serían de 592,89 euros. El primer pago correspondería a 312,50 euros de intereses y únicamente a 280,39 euros de devolución del capital prestado. En cambio, 20 años más tarde, el último pago sería de 1,85 euros de interés y de 591,04 euros de capital.**

Fórmula aritmética (canon francés)

$$ak = Ck * [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

Siendo "ak" la cuota mixta de amortización e intereses; "Ck", el capital pendiente de amortización al inicio del período; "r", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno; "m", el número de períodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año; y "n", el número de períodos de liquidación (de pago de amortización de capital e intereses) pendientes.