

Este documento se extiende como Documento Complementario a la Ficha de Información Precontractual.

a) Vd. responde con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario .

b) Existen varios modelos de amortización. Los más comunes son:

- Canon francés: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas constantes que comprenden capital e intereses. La parte de intereses comprendida en cada cuota resulta de aplicar el tipo de interés vigente al saldo de capital existente al inicio del período. La diferencia hasta completar la cuota corresponde a la parte de amortización de capital.
- Cuota fija: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas que se mantienen constante a lo largo de la vida del préstamo aunque varíe el tipo de interés. Las variaciones del tipo de interés provocan un recálculo de los vencimientos pendientes.
- Cuota constante: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas en las que en cada vencimiento se amortiza la misma cantidad de capital. La cuota varía en función de los intereses calculados en cada vencimiento sobre el saldo de capital existente al inicio del período.
- Cuota creciente: préstamo reembolsable mediante el pago de cuotas constantes que comprenden capital e intereses a la que se aplica un coeficiente de crecimiento de forma periódica.

c) Al tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, a continuación le mostramos una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia un préstamo hipotecario por importe de 150.000 euros a 25 años. Se indica el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinticinco años.

A continuación se muestra el ejemplo referenciado calculado con el tipo de interés más bajo de los últimos 25 años, es decir, el de marzo de 2018, que fue Euribor -0,191%, adicionando un diferencial del 2,20% (diferencial estándar).

Importe del préstamo:	150.000,00 euros
Duración del préstamo:	300 meses
Tipo de interés:	2,009%

Año	Cuota	Interés	Capital	Capital pendiente
Año 1	636,44	2.970,70	4.666,58	145.333,42
Año 2	636,44	2.876,05	4.761,23	140.572,19
Año 3	636,44	2.779,54	4.857,74	135.714,45
Año 4	636,44	2.681,04	4.956,24	130.758,21
Año 5	636,44	2.580,54	5.056,74	125.701,47
Año 6	636,44	2.478,02	5.159,26	120.542,21
Año 7	636,44	2.373,40	5.263,88	115.278,33
Año 8	636,44	2.266,66	5.370,62	109.907,71
Año 9	636,44	2.157,77	5.479,51	104.428,20
Año 10	636,44	2.046,66	5.590,62	98.837,58
Año 11	636,44	1.933,31	5.703,97	93.133,61
Año 12	636,44	1.817,67	5.819,61	87.314,00
Año 13	636,44	1.699,66	5.937,62	81.376,38
Año 14	636,44	1.579,28	6.058,00	75.318,38
Año 15	636,44	1.456,45	6.180,83	69.137,55
Año 16	636,44	1.331,11	6.306,17	62.831,38
Año 17	636,44	1.203,24	6.434,04	56.397,34
Año 18	636,44	1.072,80	6.564,48	49.832,86
Año 19	636,44	939,71	6.697,57	43.135,29
Año 20	636,44	803,90	6.833,38	36.301,91
Año 21	636,43	665,36	6.971,80	29.330,11
Año 22	636,44	523,99	7.113,29	22.216,82
Año 23	636,43	379,75	7.257,41	14.959,41
Año 24	636,44	232,60	7.404,68	7.554,73
Año 25	636,43	82,47	7.554,73	-

Total	190.931,68	40.931,68	150.000,00	-
--------------	-------------------	------------------	-------------------	----------

A continuación se muestra el ejemplo referenciado calculado con el tipo de interés más alto de los últimos 25 años, es decir, el Mibor de diciembre de 1992, que fue Mibor 14,507%.

Importe del préstamo:	150.000,00 euros
Duración del préstamo:	300 meses
Tipo de interés:	14,507%

Año	Cuota	Interés	Capital	Capital pendiente
Año 1	1.864,05	21.718,39	650,21	149.349,79
Año 2	1.864,05	21.617,54	751,06	148.598,73
Año 3	1.864,05	21.501,02	867,70	147.731,03
Año 4	1.864,05	21.366,45	1.002,15	146.728,88
Año 5	1.864,05	21.211,00	1.157,60	145.571,28
Año 6	1.864,05	21.031,43	1.337,29	144.233,99
Año 7	1.864,05	20.823,99	1.544,73	142.689,26
Año 8	1.864,05	20.584,37	1.784,23	140.905,03
Año 9	1.864,05	20.307,61	2.061,11	138.843,92
Año 10	1.864,05	19.987,92	2.380,68	136.463,24
Año 11	1.864,05	19.618,63	2.749,97	133.713,27
Año 12	1.864,05	19.192,05	3.176,67	130.536,60
Año 13	1.864,05	18.699,32	3.669,28	126.867,32
Año 14	1.864,05	18.130,14	4.238,58	122.628,74
Año 15	1.864,05	17.472,70	4.895,90	117.732,84
Año 16	1.864,05	16.713,25	5.655,47	112.077,37
Año 17	1.864,05	15.836,00	6.532,60	105.544,77
Año 18	1.864,05	14.822,71	7.546,01	97.998,76
Año 19	1.864,05	13.652,20	8.716,40	89.282,36
Año 20	1.864,05	12.300,15	10.068,57	79.213,79
Año 21	1.864,05	10.738,39	11.630,21	67.583,58
Año 22	1.864,05	8.934,35	13.434,37	54.149,21
Año 23	1.864,05	6.850,46	15.518,14	38.631,07
Año 24	1.864,05	4.443,39	17.925,33	20.705,74
Año 25	1.864,05	1.662,89	20.705,74	-
Total	559.216,35	409.216,35	150.000,00	-

d) El préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, pudiendo contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente.

Los productos o servicios accesorios son: seguros, planes de pensiones, fondos de inversión, carteras gestionadas, unit linked, seguros de ahorro de inversión o activos alternativos, tarjetas de crédito, apertura de cuentas corrientes con diferentes domiciliaciones, etc.

Asimismo, se exige la contratación de una póliza de seguro, siendo que CaixaBank, S.A. tiene la obligación de aceptar la de cualquier proveedor distinto del ofrecido por ésta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

A continuación se expresa mediante ejemplo representativo los costes reales de los productos o servicios accesorios así como el beneficio en costes económicos para la persona consumidora y usuaria:

1) Sin condiciones de bonificación: (i) Importe: 150.000 €; (ii) Duración: 25 años; (iii) Comisión de apertura: 0 %; (iv) Tipo de interés: Mixto, TIN 4,25 % los primeros 20 años, resto variable Euribor más diferencial del 2.70 %; (v) TAE 4,639 %; (vi) Cuota: 812,61 €; (vii) Núm. de cuotas: 300; (viii) Importe total a pagar (incluidos gastos): 249.817,41 €.

2) Si se cumplen las condiciones de bonificación: (i) Tipo de interés: Mixto, TIN 3,05% los primeros 20 años, resto variable Euribor más diferencial del 1,50 %; (ii) TAE 4,405%; (iii) Cuota: 715,22€; (vii) Núm. de cuotas: 300 (viii) Importe total a pagar (incluidos gastos): 243.878,65 €.

Condiciones de bonificación: se trata de puntos porcentuales que se restarán del TIN, con el límite máximo de bonificación que en cada caso se establezca, si se contratan los siguiente productos: (i) domiciliación nómina o pensiones > 600€ + domiciliación 3 recibos + compras con tarjetas comercializada 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; 0,40 ptos (ii) contratación de un seguro de hogar: 0,20 ptos (iii) Contratación de un seguro de vida*: 0,2 ptos; (iv) Contratación servicio de "ALARMA HOGAR SECURITAS DIRECT"*: 0,2 ptos. (v) Inversión en fondos de inversión, carteras gestionadas, unit linked o planes de pensiones individuales (o EPSV), seguros de ahorro de inversión o activos alternativos (a modo de ejemplo SICAVS internacionales, alternativos de capital riesgo, alternativos de inversión inmobiliaria entre otros) cuyo saldo medio mensual sea igual o superior a 25.000 euros*: 0,20 ptos. Los servicios indicados siempre deberán ser comercializados por CaixaBank, S.A. La contratación de la anterior relación de productos es

opcional, a excepción del seguro de daños que es obligatorio durante toda la vida del préstamo. Cada uno de ellos puede contratarse de forma independiente.

*Seguro de vida, 177,36 EUR 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 en base a la contratación de un seguro de vida por el 50% del capital siendo el asegurado una mujer de 30 años de edad. De contratar este producto el coste lo asumirá Ud.

** ALARMA HOGAR SECURITAS DIRECT comercializada por CompraEstrella y financiada por CaixaBank al tipo de interés 0% TAE (36 cuotas mensuales de 50,82 euros cada una por la financiación de la adquisición, instalación y mantenimiento de la alarma). Para el resto del periodo de duración de la operación hipotecaria deberá mantenerse contratado el servicio de mantenimiento de la alarma con un coste de 38,72 euros al mes. De contratar este producto el coste lo asumirá Ud.

*** 250,00 EUR (importe de la comisión anual calculado bajo la premisa que el saldo medio mensual del producto y modalidad contratado es de veinticinco mil euros (25.000€). Esta comisión puede variar en base a un tramado orientativo según los productos y modalidades contratadas. De contratar este producto el coste lo asumirá Ud.

Otras condiciones financieras comunes: (i) compensación por desistimiento si la amortización extraordinaria <5 años: 0,50%; resto 0,25%; (ii) compensación por riesgo de tipo de interés: 2,5 % sobre el capital que amortice y sólo se aplicará si la amortización genera una pérdida de capital a CaixaBank, S.A.

Gastos preparatorios que satisfará CaixaBank: (i) Impuestos: 2.476,14 € para una responsabilidad hipotecaria de 165.076,02€ y tipo impositivo de 1,50 %; (ii) Verificación registral: 10,91 €; (iii) Tasación: 254,10 €; (iv) Gestoría: 181,50 €.

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

e) Si la presente financiación no se destina a una finalidad empresarial, profesional o comercial, entonces los intereses de demora no podrán ser superiores al resultado de sumar dos puntos al tipo de interés remuneratorio, sin que en ningún caso pueda superar el resultado de multiplicar por tres el interés legal del dinero vigente en el momento del devengo y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

f) La documentación que Vd. debe presentar para llevar a cabo la evaluación de la solvencia en un plazo de 60 días es: impuesto de la renta, certificado tributario AEAT, declaración de bienes, impuesto sobre el patrimonio, justificante de pagos diversos, certificado de impuesto sobre el patrimonio, certificado de titularidad de bienes, otros documentos justificativos de la propiedad, verificación registral, otros relativos a justificación de ingresos, nómina, pensión, prestaciones y subsidios, certificados de salarios sociales, rentas mínimas, contrato laboral. Es posible que, en caso de ser necesario, CaixaBank, S.A. le solicite algún documento adicional a los aquí indicados.

g) Vd. tiene derecho a aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por CaixaBank, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

h) No existe obligación legal para Vd. de constituir ningún seguro, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pacte contractualmente la formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

i) Vd. tiene derecho a solicitar la entrega de una oferta vinculante/FIPER, que contendrá las condiciones personales de la operación y que tendrá un plazo de validez de 60 días.

j) No existen desgravaciones fiscales. Vd. deberá acudir a la Administración Pública pertinente para saber si existen ayudas públicas para la adquisición de vivienda.

k) CaixaBank no está adherida al Sistema Arbitral de Consumo.

l) Vd. tiene derecho a la libre elección de Notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

m) Vd. tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

n)Vd. debe tener en cuenta las siguientes implicaciones:

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias en la periodicidad pactada.
 - Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
 - Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
 - La cuota correspondiente al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en esta última modalidad correspondiente a la escritura de préstamo hipotecario, así como los gastos notariales y los gastos de gestión y tramitación hasta la inscripción registral, inclusive, de dicha escritura serán satisfechos por CaixaBank.
-