

AQUEST DOCUMENT es formalitza la data indicada a l'encapçalament, en resposta a la seva sol·licitud d'informació, i NO COMPORTA PER A CaixaBank, SA, L'OBLIGACIÓ DE CONCEDIR-LI UN PRÉSTEC. La informació incorporada té caràcter merament orientatiu. S'ha elaborat basant-se en les condicions actuals del mercat. L'OFERTA PERSONALITZADA POSTERIOR POT VARIAR en funció de la variació d'aquestes condicions o com a resultat de l'obtenció de la informació sobre les seves preferències i condicions financeres.

ADVERTIMENT: Les informacions ressaltades en lletra majúscula en aquest document són especialment rellevants.

1. Entitat de crèdit

Identitat / Nom comercial: CaixaBank, SA

Domicili social: Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002 València

Número de telèfon: 934047028

Correu electrònic: 9712@caixabank.com

Adreça de pàgina electrònica: www.CaixaBank.es

Autoritat de supervisió: Banc d'Espanya, www.bde.es

Contacte: 9712-CANAL OFICINA I SEGMENTS

Dades de contacte del servei d'atenció al client: Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002 València, servicio.cliente@caixabank.com

2. Característiques del préstec

IMPORT MÀXIM DEL PRÉSTEC DISPONIBLE EN RELACIÓ AMB EL VALOR DEL BÉ IMMOBLE: L'IMPORT MÀXIM DEL PRÉSTEC DISPONIBLE es determina com un percentatge EN RELACIÓ AMB EL VALOR DE TAXACIÓ i amb la finalitat del préstec:

- FINS A UN MÀXIM DEL 60% (*). Exemple: 187.500 € de valor de taxació, 112.500 € d'import màxim del préstec disponible.

(* Si el valor de compravenda és inferior al valor de taxació, s'agafarà aquest valor de compravenda per determinar el percentatge que es pot finançar.

FINALITAT: inversió particulars, constructor ús propi segona residència o adquisició/rehabilitació despatxos/locals comercials.

TIPUS/CLASSE DE PRÉSTEC: AMORTITZACIÓ DE CAPITAL I PAGAMENT D'INTERESSOS MITJANÇANT QUOTES PERIÒDIQUES CONSTANTS (CÀNON FRANCÈS). Possibilitat d'establir fins a 2 anys de període de carència d'amortització de capital durant els quals només es pagaran interessos.

TERMINI D'AMORTITZACIÓ: fins a 30 anys (inclòs el període de carència, si escau).

PERIODICITAT DELS PAGAMENTS: mensual, per vençut.

AQUEST PRÉSTEC NECESSITA L'APORTACIÓ D'UNA GARANTIA HIPOTECÀRIA. Segons els criteris de riscos de l'entitat, es podria sol·licitar l'aportació de garanties personals o d'una garantia pignorativa addicional.

Exemple Representatiu: a continuació, es formula un exemple representatiu amb la finalitat de facilitar-li la comprensió d'aquesta informació precontractual.

- Import:	150.000 €
- Durada:	15 anys
- Tipus d'interès:	Euribor 1 any + 3,70 punts = 3,219% (prenent, com a valor, l'Euribor 1 any del mes de maig de 2021. La TAE per al tipus variable està calculada en el cas que no hi hagi modificacions en el tipus d'interès durant tota la vida del préstec) que l'assumeix vostè.
- Comprovació registral:	import mínim aproximat de 10,91 €, que satisfarà CaixaBank.
- Taxació:	import mínim aproximat de 254,10 €, que assumeix vostè.
- Despeses de gestoria:	import mínim aproximat de 363 € (300 € + IVA (IGIC o IPSI)) per la gestió i tramitació del préstec, que pagarà CaixaBank.
- Impostos-AJD:	1.249,47 € (calculat per a una responsabilitat hipotecària de 166.596,57 € i un tipus impositiu del 0,75%), que satisfarà CaixaBank.
- Registre:	import orientatiu segons aranzels registrals de 283,00 €, que satisfarà CaixaBank.
- Notaria:	import orientatiu segons aranzels notarials de 597,00 €, que satisfarà CaixaBank.
- Compte de pagament vinculat:	És obligatori mantenir contractat durant tota la vigència del préstec un compte amb CaixaBank. El preu del manteniment del compte de pagament puja a 15,00 euros/mensual que assumeix vostè.

- Assegurança de llar:

ÉS UN PRODUCTE VINCULAT. HA DE MANTENIR ASSEGURADA LA FINCA CONTRA DANYS, FINS AL FINAL DEL CONTRACTE DE PRÉSTEC, amb la companyia d'assegurances que el prestatari esculli. El prestatari ha de contractar i tenir vigent a càrrec seu una assegurança de danys; protegeix la integritat de l'immoble hipotecat. LA PART DEUTORA té plena llibertat per contractar i mantenir vigent una assegurança de danys amb l'asseguradora que triï lliurement. CaixaBank acceptarà pòlisses alternatives de tots els proveïdors que ofereixin unes condicions i un nivell de prestacions equivalent al que aquesta hagués proposat, tant en la subscripció inicial com en cadascuna de les renovacions. A més a més, CaixaBank, no podrà cobrar cap comissió o despesa per l'anàlisi de les pòlisses alternatives que li presenti la PART DEUTORA. L'acceptació d'una d'aquestes pòlisses alternatives en cap cas no suposarà un empitjorament en les condicions de qualsevol naturalesa del préstec. Les societats del grup CaixaBank no comercialitzen assegurances de danys, el més similar a l'assegurança de danys que les societats del grup CaixaBank comercialitzen és l'assegurança de llar, amb la diferència que l'assegurança de llar ofereix més cobertura respecte a la de danys. Per tant, si la PART DEUTORA vol contractar una assegurança de danys, haurà d'optar per una pòlissa alternativa d'un altre proveïdor. La prima resultant que se li indica respon a una simulació d'una assegurança de llar. L'import és merament orientatiu i té en consideració els productes d'assegurança de llar més comercialitzats per les societats del grup CaixaBank respecte a aquesta operació: 120,00 euros prima anual mínima. Import de la prima anual partint de la hipòtesi que aquesta no variarà durant la vigència de l'operació. El cost d'aquesta assegurança l'assumirà vostè.

Reemborsament del crèdit: a continuació, es consigna la gamma de les diverses opcions existents per reemborsar el préstec tant sota la hipòtesi que no es contracta cap dels bonificadors que s'indiquen a la Secció 4 "Llista de Productes o serveis combinats amb el contracte de préstec", com en la hipòtesi que es contracten tots. (*)

Sota la hipòtesi que no s'ha contractat cap producte o servei combinat, és a dir, cap bonificador:

Núm. quotes	Interès inicial sense bonificació	Tipus d'Interès sense bonificació	Quota mensual de reemborsament	Cost total del crèdit	TAE sense bonificació	Import total degut
180	3,70%	Euribor 1 any + 3,70%	1.087,12 €	50.420,09 €	3,138%	200.420,09 €

Sota la hipòtesi que s'han contractat tots els productes o serveis combinats, és a dir, tots els bonificadors:

Núm. quotes	Interès inicial amb bonificació	Tipus d'Interès amb bonificació	Quota mensual de reemborsament	Cost total del crèdit	TAE amb bonificació	Import total degut
180	2,95%	Euribor 1 any + 2,95%	1.032,27 €	53.619,51 €	4,400%	203.619,51 €

A més de les despeses indicades a l'exemple representatiu, també cal tenir en compte els costos dels productes i serveis que comporta la contractació o el manteniment de les bonificacions.

- ASSEGURANÇA DE VIDA O D'ACCIDENTS amb VidaCaixa, SA, o SegurCaixa, SA, comercialitzades per CaixaBank, amb una prima anual mínima de cent vint euros (120 euros).

- ASSEGURANÇA DE SALUT O ASSEGURANÇA DE PREVISIÓ PROFESSIONAL amb SegurCaixa, SA, comercialitzades per CaixaBank, amb una prima anual mínima de cent vint euros (120 euros).

- ASSEGURANÇA DE RESPONSABILITAT CIVIL O UNA ASSEGURANÇA D'ACTIVITATS AGRÀRIES O ASSEGURANÇA DE MULTIRISC DE NEGOCI O ASSEGURANÇA D'AUTOMÒBIL PROFESSIONAL amb SegurCaixa, SA, comercialitzades per CaixaBank, amb una prima anual mínima de cent vint euros (120 euros).

- Finançament o subscripció d'una Alarma Negocis SECURITAS DIRECT, comercialitzada per PromoCaixa, SA, o finançada per CaixaBank al tipus d'interès 0%, TAE 0% (36 quotes mensuals de 60,60 euros cadascuna pel finançament de l'adquisició, la instal·lació i el manteniment de l'alarma). Import total del crèdit i PVP: 2.181,60 €. Per a la resta del període de durada de l'operació hipotecària, caldrà mantenir contractat el servei de manteniment de l'alarma amb un cost de 47,19 euros al mes. El cost d'aquest servei l'assumirà el client si el contracta i es tindrà en compte en el càlcul de la TAE Bonificada. La concessió de l'operació està subjecta a l'anàlisi de la solvència i de la capacitat de devolució del sol·licitant, en funció de les polítiques de risc de cada entitat.

- Cost de manteniment de la targeta (simulació sobre la targeta Visa Electron Negocis-Dèbit) comercialitzada per CaixaBank: 33 euros/any. El càlcul de la TAE bonificada tindrà en compte aquest cost de manteniment. El cost d'aquest servei l'assumeix vostè en contractar-lo.

(*) El prestatari pot tenir una quota mensual diferent si juntament amb el préstec contracta i manté vigents altres productes i serveis, anomenats BONIFICADORS. S'anomena BONIFICACIÓ a l'efecte de tenir un tipus d'interès reduït i una quota mensual menor pel fet de contractar i tenir vigents els BONIFICADORS.

L'incompliment dels termes i condicions del contracte de préstec no garanteix el reemborsament del seu import total en virtut del contracte de préstec.

LES CONSEQÜÈNCIES DEL FET D'INCOMPLIR EL CONTRACTE DE PRÉSTEC I NO FER-NE ELS PAGAMENTS PUNTUALMENT SÓN MOLT GREUS, EN ÚLTIMA INSTÀNCIA, POT SER DESPOSSEÏT DEL SEU HABITATGE A TRAVÉS DE L'EXECUCIÓ DE LA HIPOTECA O L'EMBARGAMENT D'ALTRES BÉNS, PRESENTS O FUTURS, DIFERENTS DE LA FINCA OBJECTE D'HIPOTECA.

3. Tipus d'interès

CLASSE I NIVELL DEL TIPUS D'INTERÈS APLICABLE I DIFERENCIAL

VARIABLE: l'índex de referència adoptat + diferencial, així com la periodicitat de la revisió seran els que s'estableixen a continuació.

Índex de referència: Referència interbancària a un any (Euribor 1 any). Aquest índex es publica i es pot consultar al lloc web del Banc d'Espanya (bde.es) i al Butlletí Oficial de l'Estat (www.boe.es).

Diferencial que s'hi ha d'afegir: forquilla que va d'1,50 punts a 3,70 punts.

Periodicitat de la revisió: Trimestral / Semestral / Anual

Possibilitat de constituir, per determinats terminis, instruments de cobertura de risc d'increment de tipus d'interès.

IMPLICACIONS PER AL PRESTATARI PEL FET DE CONTRACTAR UN PRÉSTEC A TIPUS D'INTERÈS VARIABLE: el tipus d'interès pot canviar al llarg de la durada del préstec i, en conseqüència, les quotes que paga el prestatari poden encarrir-se si l'Euribor puja o bé abaratir-se si l'Euribor baixa. És important que el prestatari s'asseguri que podrà pagar les quotes en un escenari de pujada del tipus d'interès aplicable.

Desaparició de l'índex de referència.

En el cas que deixi de publicar-se l'Índex de Referència que s'estigui prenent en consideració per al càlcul del tipus d'interès, sigui quina sigui la causa, s'aplicaran les regles següents per determinar el tipus d'interès aplicable.

A) Índex de Referència Principal

És l'Índex amb el qual neix el contracte i és l'anomenat "Referència interbancària a un any" que publica el Banc d'Espanya amb periodicitat mensual, en el Butlletí Oficial de l'Estat. La situació actual d'aquest **element del preu amb càrrega econòmica**, així com els seu comportament o les seves variacions històriques és informació fàcilment accessible a <https://www.boe.es>, així com a l'Institut Nacional d'Estadística, <http://www.ine.es>, que mostra el comportament de diferents índexs hipotecaris i el tipus d'interès mitjà a l'inici de les hipoteques constituïdes, tant en préstecs a interès fix com a variable.

Aquest Índex es defineix com la mitjana aritmètica simple mensual dels valors diaris de l'Índex de referència euríbor que consta a l'Annex del Reglament d'execució (UE) 2016/1368 de la Comissió, d'11 d'agost de 2016, pel qual s'estableix una llista dels índexs de referència crucials utilitzats en els mercats financers, de conformitat amb el Reglament (UE) 2016/1011, del Parlament Europeu i del Consell. L'Índex fa referència a l'euríbor a un termini de dotze mesos.

Per determinar el tipus d'interès nominal aplicable d'acord amb l'apartat A) d'aquest pacte a cada Període de Revisió, es tindrà en consideració el valor de l'Índex de referència publicat en el Butlletí Oficial de l'Estat durant el segon mes anterior a l'inici del període de revisió.

Si en un mateix mes es publiquen diferents valors de l'Índex, es tindrà en consideració el valor de l'Índex publicat en la data més propera a l'inici del Període de Revisió.

Exemple: per a una operació en la qual el període de revisió s'iniciï l'1 de març, el valor de l'Índex de referència que es prendrà en consideració serà el que s'hagi publicat en el Butlletí Oficial de l'Estat durant el mes de gener.

B) Escenaris de substitució de l'Índex de Referència Principal (prelació d'alternatives).

Pot ser possible que l'Índex de Referència Adoptat pugui desaparèixer, discontinuar-se o deixar-se de publicar, temporalment o definitivament, en algun moment. Per al supòsit que, per qualsevol causa, l'Índex de Referència Principal inicialment pactat desaparegués, es discontinués o deixés de publicar-se, temporalment o definitivament, **els índexs que, com a element essencial configurador del preu amb càrrega econòmica, actuaran en substitució o reemplaçament per calcular el tipus d'interès seguiran l'ordre i les regles següents.**

De la mateixa manera, **es preveu també com a element de caràcter essencial la regulació d'un Factor Estabilitzador i la seva incidència en el preu (quota hipotecària)**, explicat amb escenaris i conseqüències econòmiques específiques, l'objecte de les quals és que en una possible transició entre Índexs es mantingui inicialment un preu (quota hipotecària) equivalent al moment concret de substitució o reemplaçament de l'Índex de Referència.

Quan la desaparició, la discontinuació o la falta de publicació d'un índex no estigui causada per una disposició normativa, abans d'aplicar un dels índexs de referència substitutius previstos serà necessari que, almenys, hagin passat dos mesos sense que el BOE no publiqui els valors de l'Índex desaparegut en la data establerta per al càlcul del tipus d'interès nominal anual corresponent a cada període de revisió de la segona fase. En aquest cas, si es tornés a fer la publicació de l'Índex de referència substituït, s'aplicarà aquest índex a partir del següent període de revisió.

B.1) Aplicació de l'Índex o tipus que s'estableixi en virtut d'una Disposició Normativa.

Amb caràcter preferent, el primer índex de referència substitutiu que actuarà, si escau, reemplaçant l'Índex de Referència Principal per calcular el tipus d'interès serà l'Índex de Referència Substitutiu Oficial, pel qual s'entén el que s'estableixi en virtut d'una Disposició Normativa, legal o reglamentària.

Aquesta substitució operarà tant si una norma preveu que hagi d'aplicar-se aquest índex de referència imperativament com si la norma ho preveu com a alternativa a falta de pacte (dret supletori). Sempre, i en primer lloc, l'Índex de referència previst en aquesta Disposició Normativa, legal o reglamentària, serà el preferent en tot cas.

B.2) En el cas que no es pugui aplicar el que es preveu a l'apartat B.1): Índex de Referència Substitutiu (DEUTE PÚBLIC).

En segon lloc, només si no es publicués en una Disposició Normativa un índex de referència substitutiu oficial, bé imperativament o bé com a previsió de dret supletori, i en conseqüència no es pogués aplicar el que es preveu a l'apartat C.1) perquè no està previst cap Índex, s'adoptarà, com a Índex de Referència Substitutiu, el "Tipus de rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys" ("deute públic") que publica el Banc d'Espanya amb periodicitat mensual, en el Butlletí Oficial de l'Estat i el comportament històric del qual és fàcilment accessible a <https://www.boe.es>, així com a l'Institut Nacional d'Estadística, <http://www.ine.es>.

Un cop adoptat l'Índex substitutiu **deute públic**, si aquest també arribés, si escau, a desaparèixer, discontinuar-se o deixar de publicar-se, temporalment o definitivament en algun moment, es tornarà a aplicar el que preveu l'apartat C.1) amb caràcter preferent.

B.3) En el cas que no es pugui aplicar el que es preveu a C.1) i C.2).

Si no fos possible aplicar cap de les regles anteriors, s'adoptarà, com a índex de referència, el tipus d'interès legal dels diners publicat al BOE.

C) Diferencial

És una magnitud percentual invariable durant tota la vigència del préstec. Aquest **segon element del preu, amb càrrega econòmica**, és una xifra fixa.

Diferencial que s'hi ha d'afegir: forquilla que va d'1,50 punts a 3,25 punts, per a l'Índex de Referència substitutiu oficial (el que s'estableixi en virtut d'una disposició normativa, legal o reglamentària) i l'Índex de Referència substitutiu (deute públic) i per al tipus legal del diner. En el cas que en qualsevol moment el tipus d'interès de la segona fase es calculés tenint en compte qualsevol tipus de referència substitutiu dels indicats als apartats (B.1), (B.2) o (B.3) anteriors, el tipus d'interès aplicable en aquest contracte serà la suma de: (A) el tipus de referència substitutiu que hi resulti d'aplicació; més (A) el diferencial indicat en el paràgraf anterior.

D) Factor Estabilitzador en cas de substitució d'Índexs

El “factor estabilitzador” és el tercer element de caràcter essencial, amb càrrega econòmica, que serveix per fixar el preu (quota hipotecària) i s’aplica en cas de substitució i reemplaçament de l’Índex de Referència.

L’objecte del “factor estabilitzador” és mirar de fer una transició entre Índexs mantenint un preu (quota hipotecària) equivalent al moment concret de substitució o reemplaçament de l’Índex de Referència, així com la temptativa d’intentar conservar la millor aproximació possible a la realitat econòmica que és objecte de reemplaçament.

El “factor estabilitzador” és la diferència entre el tipus de l’Índex de Referència en l’última data de la seva publicació —que és l’Índex que s’ha de reemplaçar— i el tipus de l’Índex de Referència Substitutiú que correspongui aplicar en el moment de la substitució —que és l’Índex que reemplaça l’anterior i s’aplicarà per calcular les futures quotes del préstec—.

El “factor estabilitzador” pot sumar o restar un percentatge fix al Tipus de l’Índex de Referència Substitutiú.

Quan el Tipus de l’Índex de Referència Substitutiú sigui inferior a l’Índex substituït, el **deutor** no es beneficiarà econòmicament d’aquesta situació perquè el “factor estabilitzador” sumarà un percentatge fix que reequilibrarà el preu per fixar una quota equivalent a l’anterior en el moment concret de revisió del seu tipus d’interès.

En reciprocitat justa, quan el Tipus de l’Índex de Referència Substitutiú sigui superior a l’Índex substituït, el **deutor** no es veurà perjudicat econòmicament per aquesta situació perquè el “factor estabilitzador” restarà un percentatge fix que reequilibrarà el preu per fixar una quota equivalent a l’anterior en el moment concret de revisió del seu tipus d’interès.

Escenaris	(a) Tipus Índex de Referència que s’ha de substituir (el que s’està aplicant)	(b) Tipus Índex de Referència Substitutiú	(c) Factor Estabilitzador Diferència entre (A) i (B)	Resultat per al client (tipus/quota equivalent a la primera revisió)	Càrrega econòmica per al client
Factor Estabilitzador que SUMA	(a) 2,00%	(b) 1,00% (és inferior al que s’està aplicant)	(c) +1,00%	(b) 1,00% + (c) 1,00% = (d) (d) 2,00% + Diferencial = Preu Quota equivalent al TIN anterior a la primera revisió, no a les subsegüents	Vostè no se’n beneficia perquè, encara que l’Índex de Referència Substitutiú és inferior a l’Índex substituït, s’aplica el factor estabilitzador que suma i reequilibra el preu al Tipus d’Interès Nominal anterior (quota equivalent a la primera revisió, no a les subsegüents)
Factor Estabilitzador que resta	(a) 1,00%	(b) 2,00% (és superior al que s’està aplicant)	(c) -1,00%	(b) 2,00% - (c) 1,00% = (d) (d) 1,00% + Diferencial = Preu Quota equivalent al TIN anterior a la primera revisió, no a les subsegüents	Vostè se’n beneficia perquè, encara que l’Índex de Referència Substitutiú és superior a l’Índex substituït, s’aplica el factor estabilitzador que resta i reequilibra el preu al Tipus d’Interès Nominal anterior (quota equivalent a la primera revisió, no a les subsegüents)

El factor estabilitzador es calcularà només una vegada i es mantindrà invariable —xifra fixa— durant tota la vigència del préstec o fins que cessi l’aplicació del tipus d’interès substitutiú, bé perquè es reprèn la publicació de l’Euribor a un any (en aquest cas el factor corrector deixarà de ser aplicable des de la data en què finalitzi l’últim període d’interès en què fos aplicable el tipus de referència substitutiú), bé perquè s’aplica un altre tipus de referència substitutiú (en aquest cas, el factor corrector es calcularà de conformitat amb el que preveu en els paràgrafs anteriors).

A partir de la segona i les posteriors revisions del Tipus de l’Índex de Referència Substitutiú, encara que se segueixi aplicant el factor estabilitzador com a element per conservar la millor aproximació possible a la realitat econòmica que va ser objecte de reemplaçament (el Tipus d’Interès de Referència substituït i el TIN anterior), les quotes ja vindran condicionades pel comportament variable concret que experimenti aquest Índex, que és un esdeveniment futur i aliè al control de les parts dins d’un contracte aleatori i sotmès a la variació dels tipus d’interès.

Les mencions de caràcter general al tipus de referència que s’inclouen en aquest document s’entendran fetes també al tipus de referència substitutiú, en els casos en què aquest hi fos aplicable.”

4. Productes i serveis vinculats i combinats. Despeses preparatòries

Llista de productes o serveis vinculats al contracte de préstec:

- HA DE MANTENIR OBERT UN COMPTE DE PAGAMENT VINCULAT A CaixaBank, SA, ASSOCIAT AL PRÉSTEC FINS AL FINAL DE LA SEVA VIGÈNCIA, en el qual es domiciliaran els cobraments i els pagaments que es derivin del finançament. El preu de manteniment del compte de pagament i de la resta dels serveis associats es detalla en el contracte del compte de pagament. EL COMPTE DE PAGAMENT, TANT SI EL CONTRACTA COM A CAUSA DEL FINANÇAMENT COM SI FA SERVIR UN COMPTE QUE VOSTÈ JA TINGUI A CaixaBank, POT TENIR, COM A ÚNICA FINALITAT, ACUMULAR CAPITAL PER FER

REEMBORSAMENTS DEL PRÉSTEC, PAGAR-NE ELS INTERESSOS O AGRUPAR RECURSOS PER OBTENIR EL PRÉSTEC O OFERIR UNA SEGURETAT ADDICIONAL PER AL PRESTADOR EN CAS D'IMPAGAMENT. Si se sol·licita fer servir un compte de pagament ja contractat exclusivament per a la gestió de l'operació hipotecària, no s'incrementarà el cost del dipòsit a partir de la data de la sol·licitud. Si cancel·la anticipadament el préstec, podrà cancel·lar el compte de pagament vinculat.

- HA DE MANTENIR ASSEGURADA LA FINCA CONTRA DANYS, FINS AL FINAL DEL CONTRACTE DE PRÉSTEC, amb la companyia d'assegurances que vostè triï. EL prestatari ha de contractar i tenir vigent a càrrec seu una assegurança de danys; protegeix la integritat de l'immoble hipotecat. La PART DEUTORA té plena llibertat per contractar i mantenir vigent una assegurança de danys amb l'asseguradora que triï lliurement. CaixaBank acceptarà pòlisses alternatives de tots els proveïdors que ofereixin unes condicions i un nivell de prestacions equivalent al que aquesta hauria proposat, tant en la subscripció inicial com en cadascuna de les renovacions. A més a més, CaixaBank, no podrà cobrar cap comissió o despesa per l'anàlisi de les pòlisses alternatives que li presenti la PART DEUTORA. L'acceptació d'una d'aquestes pòlisses alternatives en cap cas no suposarà un empitjorament en les condicions de qualsevol naturalesa del préstec. Les societats del grup CaixaBank no comercialitzen assegurances de danys, el més similar a l'assegurança de danys que les societats del grup CaixaBank comercialitzen és l'assegurança de llar, amb la diferència que l'assegurança de llar ofereix més cobertura respecte a la de danys. Per tant, si la PART DEUTORA vol contractar una assegurança de danys, haurà d'optar per una pòlissa alternativa d'un altre proveïdor. ÉS UN PRODUCTE VINCULAT.

L'assegurança de danys ha de tenir unes característiques mínimes: la PART DEUTORA s'obliga a tenir la/les finca/finques que s'hipoteca/quen assegurada/es contra danys causats per incendi, explosió, tempesta i elements naturals diferents de la tempestat, energia nuclear i enfonsament del terreny, en una companyia de notòria solvència i durant tota la vigència del contracte. La suma assegurada haurà de coincidir amb el valor de taxació de la/es finca/finques, exclòs el valor del sòl. En les condicions de la pòlissa d'assegurança haurà de fer-se menció expressa al fet que la/es finca/finques es troba/en hipotecada/es i que CaixaBank és el seu creditor hipotecari; també s'hi inclourà l'obligació de l'assegurador de notificar, a CaixaBank, la falta de pagament de la prima i qualsevol modificació o incidència que afecti l'assegurança.

Llista de Productes o serveis combinats amb el contracte de préstec:

La PART DEUTORA pot tenir una quota mensual diferent si juntament amb el préstec contracta i manté vigents altres productes i serveis, anomenats BONIFICADORS. Es diu BONIFICACIÓ a l'efecte de tenir un tipus d'interès reduït i una quota mensual menor pel fet de contractar i tenir vigents uns BONIFICADORS que ara s'especificaran.

El manteniment dels BONIFICADORS impacta en el càlcul mensual del tipus d'interès pactat a l'inici del contracte. El tipus d'interès es revisarà mensualment per al càlcul de la quota i podrà ser més gran o més petit segons els BONIFICADORS concrets que el prestatari mantingui vigents en cada moment. Cada BONIFICACIÓ deixarà d'aplicar-se mensualment, cosa que augmentarà el tipus d'interès, o es restablirà mensualment, cosa que reduirà el tipus d'interès, segons es mantinguin o no els BONIFICADORS.

Cada BONIFICACIÓ és **temporal**, és a dir només minora cada quota mensual mentre es mantingui vigent el producte BONIFICADOR.

Cada BONIFICACIÓ és **específica i autònoma**, és a dir minora cada quota mensual en el percentatge concret pactat que s'especificarà a continuació.

Com més productes BONIFICADORS es mantinguin vigents, més gran podrà ser la BONIFICACIÓ, amb els **cinc (5) límits** que s'indiquen a continuació.

Primer límit. Sempre, i en qualsevol cas, la **BONIFICACIÓ TOTAL tindrà el límit màxim que es pacta a continuació**. Les parts acorden que la BONIFICACIÓ del tipus d'interès es podrà **minorar FINS AL MÀXIM DE 0,75 PUNTS**.

Segon límit. De la BONIFICACIÓ resultant en **cap cas no podrà resultar l'aplicació d'un tipus d'interès negatiu**.

Tercer límit. **L'impagament, com a incompliment de l'obligació essencial del prestatari, pot deixar temporalment sense efecte la BONIFICACIÓ. Es podrà temporalment la BONIFICACIÓ i s'aplicarà el tipus d'interès sense cap tipus de BONIFICACIÓ:**

- **en cas d'autònoms**, quan es produeixi l'impagament per la PART DEUTORA de tres (3) quotes mensuals d'amortització de capital i interessos o només d'interessos.
- **en cas de microempreses**, quan es produeixi l'impagament per la PART DEUTORA d'una (1) quota mensual d'amortització de capital i interessos o només d'interessos.
- en tots dos casos, **autònoms i microempreses**, quan les quotes es reportin trimestralment o per períodes superiors només caldrà l'incompliment d'una de sola.

Es restablirà la BONIFICACIÓ quan es posi al dia l'impagament, cosa que deixarà sense efecte l'incompliment.

Quart límit. La **BONIFICACIÓ del tipus d'interès està dissenyada i pactada amb el prestatari i indivisiblement associada a l'índex de referència aplicable a l'inici del contracte perquè configura el preu acordat d'acord amb les circumstàncies concretes que han donat lloc al Préstec. Si es produeix un canvi, substitució, inaplicació, desaparició o anul·lació del concret índex de referència aplicable a l'inici del contracte o una novació subjectiva o objectiva del Préstec, el sistema de BONIFICACIÓ no s'aplicarà en cap cas a la nova situació resultant.**

Cinquè límit. Es perdrà la BONIFICACIÓ si la part prestatària deixa de pertànyer al segment Negocis¹ o de ser una microempresa².

¹ Es considera que un client pertany al segment Negocis (Autònom, Professional o Comerç) si compleix un dels requisits següents: ser autònom i tenir domiciliats, en un dipòsit obert al seu nom a CaixaBank, el pagament mensual de quotes del règim especial de treballadors autònoms, de treballadors del mar per compte propi o aportacions a mútues de previsió social professionals alternatives al règim de la Seguretat Social de treballadors autònoms, o el contracte d'afiliació d'establiments als sistemes de pagament (contracte de comerç), concertat entre el titular, l'entitat de pagament "Comercia Global Payments entidad de pago, SL" com a proveïdor del servei d'adquisició de pagaments amb targeta, i CaixaBank.

² Es considera microempresa aquella societat mercantil que dona feina a menys de 10 persones i que presenta un volum de negoci anual, o balanç general anual, o risc total declarat a la Central d'Informació de Riscos del Banc d'Espanya (CIRBE), tant per CaixaBank com per qualsevol altra entitat, que no superi la xifra de 2 milions d'euros. Així mateix, no ha de formar part d'un grup d'empreses d'un nivell de facturació més alt de l'indicat més amunt, ni tenir accés a l'oferta de productes de CaixaBank Empreses.

Els BONIFICADORS són els contractes de serveis bancaris, de pagament i d'assegurança de CaixaBank, SA, que se citen a continuació, o l'equivalent que en el futur els pugui substituir, juntament amb la BONIFICACIÓ específica i autònoma que ara s'indica, si els contracta la part prestatària i pel temps concret que aquesta els mantingui en vigor:

a) **Ingressos professionals i pagaments del negoci:** 0,15 punts, en cas d'autònoms que actuen en l'àmbit de la seva professió si es compleixen, acumulativament, els tres requeriments següents i, en cas de microempresa, si es compleixen dos dels tres requeriments següents:

- Ingressos professionals d'almenys 750 € cada mes, o de 9.000 € acumulats en 12 mesos en un dipòsit de CaixaBank.
- Domiciliació de les quotes de la Seguretat Social d'autònoms: Règim Especial de Treballadors Autònoms o de treballadors del mar per compte propi. Mínim 1 pagament en els 3 últims mesos. **Només aplicable a autònoms.**
- Domiciliació d'algun dels pagaments de Negoci següents:
 - Impostos de l'activitat professional (liquidacions d'IVA, retencions i ingressos a compte de l'IRPF o de l'Impost de Societats). Mínim haver fet 1 pagament en els 3 últims mesos.
 - Nòmines dels seus treballadors. Mínim haver fet 1 pagament en els 3 últims mesos.
 - Quotes del Règim General de la Seguretat Social dels seus treballadors. Mínim haver fet 1 pagament en els 3 últims mesos.
 - Rebuts domiciliats de subministraments bàsics. Mínim haver fet 3 pagaments en els 3 últims mesos.
 - Compres amb targeta de crèdit o debit comercialitzada per CaixaBank i domiciliada en un dipòsit de CaixaBank. Mínim haver fet 3 operacions en els últims 3 mesos.

b) Facturació amb TPV: 0,15 punts si, com a mínim, un dels titulars de l'Operació té i manté vigent i al corrent de pagament un contracte d'afiliació als sistemes de pagament amb targeta concertat amb l'entitat Comercia Global Payments, Entidad de pago, SL, com a proveïdor del servei d'adquisició de pagaments amb targeta i CaixaBank, amb una facturació superior a sis-cents euros al mes (600,00 euros/mes) de mitjana mensual en els últims tres mesos naturals. Aquesta mitjana de facturació s'ha de mantenir durant els tres últims mesos naturals immediatament anteriors a l'entrada en vigor d'aquest compromís de bonificació. De la mateixa manera, per aplicar la bonificació de punts citada, caldrà mantenir la mitjana de facturació durant tot el període vigència d'aquesta bonificació.

c) Protecció Vida: 0,15 punts si, com a mínim, un dels titulars de l'Operació contracta i manté vigent i al corrent de pagament una assegurança de vida o d'accidents amb VidaCaixa, SA, o SegurCaixa, SA, comercialitzada per CaixaBank, amb una prima anual mínima de cent vint euros (120 euros).

d) Protecció Salut: 0,15 punts si, com a mínim, un dels titulars de l'Operació, contracta i manté vigent i al corrent de pagament una assegurança de salut o assegurança de Previsió Professional amb SegurCaixa, SA, comercialitzada per CaixaBank, amb una prima anual mínima de cent vint euros (120 euros).

e) Protecció Negoci: 0,15 punts si, com a mínim, un dels titulars de l'Operació contracta i manté vigent i al corrent de pagament una assegurança de Responsabilitat Civil o una assegurança d'activitats agràries o assegurança de multisc de Negoci o assegurança d'Acte professional amb SegurCaixa, SA, comercialitzades per CaixaBank, amb una prima anual mínima de cent vint euros (120 euros).

f) Sistemes de seguretat: 0,15 punts pel fet de contractar i mantenir vigent i al corrent de pagament una alarma amb Securitas Direct, mitjançant subscripció o amb finançament de CaixaBank i comercialitzats per Promocaixa, SA, entenen per finançament el que es fa mitjançant préstec de CaixaBank o mitjançant pagament fraccionat fet pel titular d'una targeta de crèdit de CaixaBank Payments & Consumer que admeti fraccionament.

CaixaBank, SA, prèvia autorització de la part prestatària, podrà sol·licitar, als prestadors de serveis bancaris, de pagament i d'assegurances amb els quals la part prestatària contracti, tota la informació que calgui per verificar el compliment dels BONIFICADORS.

NO HI HA CAP DIFERÈNCIA ENTRE L'OFERTA COMBINADA I L'OFERTA DELS PRODUCTES PER SEPARAT.

LA PART DEUTORA TÉ DRET A RESCINDIR PER SEPARAT EL CONTRACTE DE PRÉSTEC I ELS PRODUCTES COMBINATS.

Despeses preparatòries:

Assumides pel prestatari:

- **Taxació:** **ÉS NECESSARI AVALUAR EL BÉ IMMOBLE. S'ORIGINEN DESPESES CONNEXES PER AL PRESTATARI.** Import de la Taxació de l'immoble feta per una societat de taxació homologada. S'ha de pagar en el moment de rebre l'informe de la taxació.

CaixaBank, SA, està obligada a acceptar qualsevol taxació aportada pel client, sempre que estigui certificada per un taxador homologat i no hagi caducat, amb la qual cosa no pot carregar cap despesa addicional per les comprovacions que es facin sobre aquesta taxació. Els informes i els certificats caducaran, necessàriament, als sis mesos comptats des de la data en què hagi estat emès l'informe.

CaixaBank, SA, l'informa que en els préstecs la finalitat dels quals sigui l'adquisició de l'habitatge té el dret de designar, de mutu acord amb l'entitat de crèdit, la persona o l'entitat que farà la taxació de l'immoble, la que s'encarregarà de la gestió administrativa de l'operació (gestoria), així com de l'entitat asseguradora que, si escau, cobrirà les contingències que l'entitat exigeixi per a la formalització del préstec.

Assumides per CaixaBank:

- **Comprovació Registral:** per l'emissió de la nota simple, que es paguen al Registre de la Propietat en el moment de rebre l'informe. - **Gestoria i tramitació:** per a la gestió i tramitació del préstec, que es paguen a la Gestoria en el moment de la constitució. - **Registre:** segons aranzels registrals per la inscripció de la hipoteca i l'emissió d'una còpia simple, que es paguen al Registre de la Propietat en el moment de la constitució. - **Notaria:** segons aranzels notariais pel fet de signar l'operació i l'emissió de totes les còpies que sol·liciti. POT TRIAR LLIUREMENT EL NOTARI AL QUAL VOL ANAR. Es paguen en el moment de la constitució. - **Impostos Actes Jurídics Documentats:** d'acord amb el règim tributari del territori, que es paguen a l'Agència Tributària. Es paguen en el moment de la constitució.

Costos que s'han d'abonar periòdicament i que no estan inclosos en les quotes: compte de pagament vinculada i assegurança de llar.

La TAE no comprèn les despeses de Notaria. Els costos indicats que assumeix CaixaBank sí que formen part de la TAE, però la imputació d'aquests a l'efecte del seu càlcul és 0, ja que la part deutora no els paga.

ELS SERVEIS COMBINATS NO ES PODEN CONTRACTAR AMB UN PROVEÏDOR DIFERENT DE CaixaBank SI ES VOL OBTENIR EL PRÉSTEC EN LES CONDICIONS OFERTES.

5. Taxa anual equivalent i cost total del préstec

La TAEVariable és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual per a contractes que continguin clàusules que permetin modificacions del tipus d'interès o de les comissions o despeses incloses que no siguin quantificables en el moment del càlcul, i es calcularà partint del

supòsit que el tipus d'interès i les comissions i despeses es computaran al nivell fixat en el moment d'emissió d'aquest document i que no varien durant tota la vida de l'operació. Per tant, aquesta TAEVariable variarà amb les revisions del tipus d'interès.

La TAEVariable serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes.

Prenent com a hipòtesi l'exemple representatiu de l'apartat 2:

LA TAEVariable "NO BONIFICADA" APLICABLE AL PRÉSTEC ÉS LA SEGÜENT (TAE calculada sota la hipòtesi que la part deutora en el moment de formalitzar l'operació no tingués contractats cap dels productes i serveis bancaris, de pagament o d'assegurança dels que es detallen a l'apartat 2 del Tipus d'Interès i, per tant, no es minora en cap punt percentual el tipus d'interès a mode de bonificació): 3,821%.

EL COST TOTAL DEL PRÉSTEC COMPRÈN ELS CONCEPTES SEGÜENTS, QUE PAGARÀ:

EL SOL-LICITANT

- * el tipus d'interès
- * assegurança de llar
- * compte de pagament vinculat
- * taxació

CaixaBank

- * les despeses de gestoria
- * comprovació Registral
- * Impostos-AJD
- * Registre

Les despeses de Notaria no s'inclouen ni en la TAE ni en el cost total del préstec.

LA TAE VARIABLE "BONIFICADA" APLICABLE AL PRÉSTEC ÉS LA SEGÜENT (TAE calculada sota la hipòtesi que la part deutora en el moment de formalitzar l'operació tingués contractats els productes i serveis bancaris, de pagament, d'inversió o d'assegurança que es detallen a l'apartat 2 del Tipus d'Interès i, per tant, sota la hipòtesi que es minora el tipus d'interès aplicable fins al màxim de punts percentuals a bonificar que s'indica a l'apartat 2 del Tipus d'Interès): 4,094%.

EL COST TOTAL DEL PRÉSTEC COMPRÈN ELS CONCEPTES SEGÜENTS, QUE PAGARÀ:

EL SOL-LICITANT

- * el tipus d'interès
- * assegurança de llar
- * el compte de pagament vinculat
- * la taxació
- * els costos dels productes i serveis la contractació dels quals comportaria

CaixaBank

- * despeses de gestoria
- * comprovació Registral
- * Impostos-AJD
- * Registre

Les despeses de Notaria no s'inclouen ni en la TAE ni en el cost total del préstec.

6. Amortització anticipada

En qualsevol moment anterior a l'expiració del terme pactat, el prestatari podrà reemborsar de manera anticipada totalment o parcialment la quantitat deguda sense que hi hagi d'intervenir cap comunicació prèvia.

El reemborsament o l'amortització anticipada comporta una càrrega econòmica específica per al prestador en forma de comissió. La comissió d'amortització anticipada i el càlcul de la pèrdua financera estan regulats per normes legals, tal com s'indica a continuació.

La PART DEUTORA pagarà una comissió en el moment de fer l'amortització anticipada:

En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 5 primers anys de vigència del contracte de préstec, el prestatari pagarà, en el moment de la seva realització efectiva, una compensació o comissió a favor del prestador que no podrà excedir de l'import de la pèrdua financera que pogués patir, de conformitat amb la forma de càlcul prevista al final d'aquest apartat, del 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament; i

La pèrdua financera es calcularà, proporcionalment al capital reemborsat, per diferència negativa entre el capital pendent en el moment del reemborsament anticipat i el valor present de mercat del préstec. El valor present de mercat del préstec es calcularà com a la suma del valor actual de

7. Informació addicional - Codi de bones les quotes pendents de pagament fins a la següent revisió del tipus d'interès i del valor actual del capital pendent que quedaria en el moment de la revisió si no es produís la cancel·lació anticipada. El tipus d'interès d'actualització serà el de mercat aplicable al termini restant fins a la següent revisió. A l'efecte del càlcul del valor de mercat dels préstecs hipotecaris, es consideraran índexs o tipus d'interès de referència, els tipus Interest Rate Swap (IRS) als terminis de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 i 30 anys que publicarà el Banc d'Espanya i als quals s'afegirà un diferencial. Aquest diferencial es fixarà com a la diferència existent, en el moment de contractació de l'operació, entre el tipus d'interès de l'operació i l'IRS al termini que més s'aproximi, en aquest moment, fins a la següent data de revisió del tipus d'interès o fins a la data del seu venciment. S'aplicarà el tipus d'interès de referència dels anteriors que més s'aproximi al termini del préstec que resti des de la cancel·lació anticipada fins a la propera data de revisió del tipus d'interès o fins a la data del seu venciment.

El prestatari tindrà dret a una reducció del cost total del préstec que inclourà els interessos i els costos corresponents al termini que quedés per transcórrer fins al moment de la seva extinció. Més concretament, s'extingirà el contracte d'assegurança accessòria al de préstec del qual sigui beneficiari el prestatari, tret que aquest comuniqui expressament a la companyia asseguradora el seu desig que el contracte d'assegurança mantingui la seva vigència i indiqui, per fer-ho, un beneficiari nou, amb la qual cosa el prestatari tindrà dret a l'extorn de la part de prima no consumida per part de qui la va percebre. Per assegurança accessòria s'entendrà aquell que hagi estat ofert pel prestador al prestatari juntament amb el contracte de préstec amb la finalitat de cobrir els riscos que poguessin afectar la seva capacitat de reemborsament.

CaixaBank, SA, està adherida de forma voluntària al Codi de Bones Pràctiques que s'inclou com a Annex en el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, tal com ha quedat modificat per la Llei 1/2013, de 14 de maig, pel Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social, i pel Reial decret llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifica el Reial decret 6/2012, de 9 de març, i la Llei 1/2013, de 14 de maig. Les mesures previstes en el Reial decret llei s'apliquen als contractes de préstec i crèdit sobre l'habitatge habitual vigents en la data d'entrada en vigor del Reial decret llei, el deutor del qual es trobi situat en el llindar d'exclusió i acrediti la concurrència de tots els requisits exigits en el Codi de Bones Pràctiques. El citat Codi de Bones Pràctiques inclou tres fases/mesures d'actuació, la primera adreçada a procurar la reestructuració viable del deute hipotecari; si això no fos possible, la segona mesura recull la possibilitat de sol·licitar una quitació, la concessió de la qual és facultativa per part de l'entitat; i, la tercera mesura, la dació en pagament de l'habitatge habitual.
