ANEXO

Ficha de Información Precontractual Préstamo hipotecario - Interés variable Finalidad de la financiación: adquisición/rehabilitación segunda residencia y parking o constructor uso propio primera residencia

3 DE ENERO 2025

EL PRESENTE DOCUMENTO se extiende en la fecha indicada en el encabezamiento, en respuesta a su solicitud de información, y NO CONLLEVA PARA CAIXABANK, S.A. LA OBLIGACIÓN DE CONCEDERLE UN PRÉSTAMO. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo. Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. LA OFERTA PERSONALIZADA POSTERIOR PUEDE DIFERIR en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras

Advertencia: Las informaciones resaltadas en letra mayúscula en el presente documento son especialmente relevantes.

1. Entidad de crédito

Identidad / Nombre comercial: CaixaBank, S.A.

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

Número de teléfono: 934047028

Correo electrónico: 9712@caixabank.com

Dirección de página electrónica: www.CaixaBank.es

Autoridad de supervisión: Banco de España, www.bde.es

Contacto: **9712-CANAL OFICINA I SEGMENTS**

Datos de contacto del servicio de atención al cliente: Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002 València, servicio.cliente@caixabank.com

2. Características del préstamo

IMPORTE MÁXIMO DEL PRÉSTAMO DISPONIBLE EN RELACIÓN CON EL VALOR DEL BIEN INMUEBLE: **el importe máximo del préstamo disponible** se determina como un porcentaje **en relación con el valor de tasación** y con la finalidad del préstamo:

- **Hasta máximo del** 70 % (*). Ejemplo: 187.500 € de valor de tasación, 131.250 € de importe máximo del préstamo disponible.

(*) Si el valor de compraventa es inferior al valor de tasación, se tomará dicho valor de compraventa para determinar el porcentaje a financiar.

Finalidad: adquisición/rehabilitación segunda residencia y parking o constructor uso propio primera residencia.

Tipo/clase de préstamo: amortización de capital y pago de intereses mediante cuotas periódicas constantes (canon francés).
EL TIPO DE CUOTA DE AMORTIZACIÓN INDICADA PUEDE DIFERIR POSTERIORMENTE en función de la variación de las condiciones indicadas en el presente documento o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

Posibilidad de establecer hasta 2 años de periodos de carencia de amortización de capital durante los cuales sólo se pagará intereses.
Plazo de amortización: hasta 30 años (incluido el periodo de carencia, en su caso).
Periodicidad de los pagos: mensual, por vencido.

Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria. Según los criterios de riesgos de la entidad se podría solicitar la aportación de garantías personales o de una garantía pignoraticia adicional.

Ejemplo Representativo: A continuación, se formula un ejemplo representativo con la finalidad de facilitarle la comprensión de esta información precontractual.

- Importe: 150.000 €

- Duración: 25 años

- Tipo de interés: 12 Meses al 4,55% y resto Euribor a un año+1,85 puntós=5,459% (tomando como valor el Euribor a un año del mes de enero 2024. La TAE para tipo variable está calculada en el supuesto de que no haya modificaciones en el tipo de interés durante toda la vida del préstamo) que lo asume Ud.

- COMPROBACIÓN REGISTRAL: IMPORTE MÍNIMO APROXIMADO DE 10,91 € QUE SERÁ SATISFECHO POR CAIXABANK.

- TASACIÓN: IMPORTE MÍNIMO APROXIMADO DE **254,10 €,** QUE ASUME USTED

- GASTOS DE GESTORÍA: IMPORTE MÍNIMO APROXIMADO DE 363 € (300 € + IVA (IGIC o IPSI)) POR LA GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PRÉSTAMO QUE SERÁ SATISFECHO POR CAIXABANK.

- IMPUESTOS-AJD: 1.125 € (CALCULADO PARA UNA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE 150.000 € Y UN TIPO IMPOSITIVO DE 0,75%), QUE SERÁ SATISFECHO POR CAIXABANK.

- REGISTRO: IMPORTE ORIENTATIVO SEGÚN ARANCELES REGISTRALES DE 283,00 € QUE SERÁ SATISFECHO POR CAIXABANK.

- NOTARIA: IMPORTE ORIENTATIVO SEGÚN ARANCELES NOTARIALES 597,00 € QUE SERÁ SATISFECHO POR CAIXABANK.

- CUENTA DE PAGO VINCULADA: ES NECESARIO MANTENER CONTRATADA DURANTE TODA LA VIGENCIA DEL PRÉSTAMO UNA CUENTA CON CAIXABANK. EL PRECIO DEL MANTENIMIENTO DE LA CUENTA DE PAGO ASCIENDE A **15 EUROS/TRIMESTRAL** QUE ASUME UD.

- SEGURO DE HOGAR: **ES UN PRODUCTO VINCULADO. TIENE QUE MANTENER ASEGURADA LA FINCA CONTRA DAÑOS, HASTA EL FINAL DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO**, CON LA COMPAÑÍA DE SEGUROS QUE EL PRESTATARIO ESCOJA. EL PRESTATARIO DEBE CONTRATAR Y TENER VIGENTE A SU COSTA UN SEGURO DE DAÑOS; PROTEGE LA INTEGRIDAD DEL INMUEBLE HIPOTECADO. LA **PARTE DEUDORA** TIENE PLENA LIBERTAD PARA CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE UN SEGURO DE DAÑOS CON LA ASEGURADORA QUE LIBREMENTE SELECCIONE. CAIXABANK ACEPTARÁ PÓLIZAS ALTERNATIVAS DE TODOS AQUELLOS PROVEEDORES QUE OFREZCAN UNAS CONDICIONES Y UN NIVEL DE PRESTACIONES EQUIVALENTE AL QUE ÉSTA HUBIERA PROPUESTO, TANTO EN LA SUSCRIPCIÓN INICIAL COMO EN CADA UNA DE LAS RENOVACIONES. ADEMÁS, CAIXABANK, NO PODRÁ COBRAR COMISIÓN O GASTO ALGUNO POR EL ANÁLISIS DE LAS PÓLIZAS ALTERNATIVAS QUE SE LE PRESENTEN

POR LA **PARTE DEUDORA**. LA ACEPTACIÓN DE UNA DE ESTAS PÓLIZAS ALTERNATIVAS EN NINGÚN CASO SUPONDRÁ UN EMPEORAMIENTO EN LAS CONDICIONES DE CUALQUIER NATURALEZA DEL PRÉSTAMO. LAS SOCIEDADES DEL GRUPO CAIXABANK NO COMERCIALIZAN SEGUROS DE DAÑOS, LO MÁS SIMILAR AL SEGURO DE DAÑOS QUE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO CAIXABANK COMERCIALIZAN ES EL SEGURO DE HOGAR, CON LA DIFERENCIA DE QUE EL SEGURO DE HOGAR OFRECE MAYOR COBERTURA RESPECTO AL DE DAÑOS. POR LO TANTO, SI LA **PARTE DEUDORA** DESEA CONTRATAR UN SEGURO DE DAÑOS DEBERÁ OPTAR POR UNA PÓLIZA ALTERNATIVA DE OTRO PROVEEDOR. LA PRIMA RESULTANTE QUE SE LE INDICA RESPONDE A UNA SIMULACIÓN DE UN SEGURO DE HOGAR. EL IMPORTE ES MERAMENTE ORIENTATIVO Y TIENE EN CONSIDERACIÓN LOS PRODUCTOS DE SEGURO DE HOGAR MÁS COMERCIALIZADOS POR LAS SOCIEDADES DEL GRUPO CAIXABANK RESPECTO A ESTA OPERACIÓN: **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. (EJEMPLO TOMANDO COMO BASE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO CUYO CAPITAL ASCIENDA A 150.000 € Y PARA UN CONTINENTE DE ENTRE 100.001 € A 120.000 € Y DE 100M2 DE VIVIENDA CONSTRUIDOS, 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. EL COSTE DE ESTE SEGURO SERÁ ASUMIDO POR UD.

Reembolso del crédito: a continuación, se consigna la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el préstamo tanto bajo la hipótesis de que no se contrata ninguno de los bonificadores que se relacionan en la Sección 4 "Listado de Productos o servicios combinados con el contrato de préstamo", como en la hipótesis de que se contratan todos. (*)

Bajo la hipótesis de que no se ha contratado ningún producto o servicio combinado, es decir, ningún bonificador:

Núm.cuotas	Tipo de interés sin bonificación	Cuota mensual de reembolso	Coste total del crédito	TAE sin bonificación	Importe total adeudado
300	12 meses 4,55%, resto Euribor a un año + 1,85%	838,01 € 816,33 €	104.839,69 €	4,808%	254.839,69 €

Bajo la hipótesis de que se han contratado todos los productos o servicios combinados, es decir, todos los bonificadores en las condiciones que permiten aplicar hasta el máximo de puntos porcentuales a bonificar:

Núm.cuotas	Tipo de interés con bonificación	Cuota mensual de reembolso	Coste total del crédito	TAE con bonificación	Importe total adeudado
300	12 meses 3,55%, resto Euribor a un año + 0,85%	754,96 € 734,37€	103.386,84 €	4,757%	253.386,84 €

Además de los gastos indicados en el ejemplo representativo también deben tenerse en cuenta los costes de los productos y servicios que conlleva la contratación y/o mantenimiento de las bonificaciones (**):

- **SEGURO DE VIDA**: (SIMULACIÓN SOBRE UN SEGURO DE VIDA Y AMORTIZACIÓN) **265,61 EUR ANUALES** (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 100% DEL CAPITAL SIENDO EL ASEGURADO DE 30 AÑOS DE EDAD.

- FINANCIACIÓN O SUBSCRIPCIÓN DE ALARMA HOGAR **SECURITAS DIRECT**, COMERCIALIZADA POR FACILITEA Selectplace, S.A.U., Y/O FINANCIADA POR CAIXABANK MEDIANTE PRÉSTAMO AL TIPO DE INTERÉS 0%, TAE 0% (**48 CUOTAS MENSUALES DE 52,03 EUROS CADA UNA POR LA FINANCIACIÓN DE LA ADQUISICIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA ALARMA). IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO Y PVP: 2.497,44 €**. 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 52,03 EUROS AL MES. EL COSTE DE ESTE SERVICIO LO ASUMIRÁ EL CLIENTE EN CASO DE CONTRATARLO Y SERÁ TENIDO EN CUENTA EN EL CÁLCULO DE LA TAE BONIFICADA. LA CONCESIÓN DE LA OPERACIÓN ESTÁ SUJETA AL ANÁLISIS DE LA SOLVENCIA Y DE LA CAPACIDAD DE DEVOLUCIÓN DEL SOLICITANTE, EN FUNCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE RIESGO DE CADA ENTIDAD. SE TOMA COMO BASE PARA EL CALCULO DE LA TAE BONIFICADA EL IMPORTE DE LA ALARMA AL SER MÁS ELEVADO QUE EL DEL SERVICIO PROTECCIÓN SENIOR.

- COSTE DE MANTENIMIENTO DE LA TARJETA (SIMULACIÓN SOBRE LA TARJETA VISA ELECTRON-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 ASUME UD. EN CASO DE CONTRATARLO.

(*) El prestatario puede tener una cuota mensual distinta si junto al préstamo contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios, denominados **bonificadores**. Se llama **bonificación** al efecto de tener un tipo de interés reducido y una cuota mensual menor por contratar y tener vigentes los **bonificadores**.

(**) El resto de los bonificadores no supone coste alguno.

El incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de préstamo no garantiza el reembolso de su importe total en virtud del contrato de préstamo.

Las consecuencias de incumplir el contrato de préstamo y no efectuar sus pagos puntualmente son muy graves, en última instancia, puede ser desposeído de su vivienda a través de la ejecución de la hipoteca o el embargo de otros bienes, presentes o futuros, distintos de la finca objeto de hipoteca.

3. Tipo de interés

CLASE Y NIVEL DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLE Y DIFERENCIAL

Variable: el índice de referencia adoptado + diferencial, así como la periodicidad de la revisión serán los que a continuación se establecen.

Índice de referencia: EURIBOR a un año. Este índice se publica y puede consultarse en la página web del Banco de España (bde.es) y en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es).

Diferencial a adicionar: horquilla que va de 0,80 puntos a 5,70 puntos

Periodicidad de la revisión: Trimestral / Semestral / Anual

Posibilidad de constituir por determinados plazos instrumentos de cobertura de riesgo de incremento de tipo de interés.

Implicaciones para el prestatario por contratar un préstamo a tipo de interés variable: el tipo de interés puede cambiar a lo largo de la duración del préstamo y, en consecuencia, las cuotas que paga el prestatario pueden encarecerse si el Euribor a un año sube o abaratarse si el Euribor a un año baja. Es importante que el prestatario se asegure de poder pagar las cuotas en un escenario de subida del tipo de interés aplicable.

Desaparición del índice de referencia

En caso de que deje de publicarse el Índice de Referencia que se esté tomando en consideración para el cálculo del tipo de interés, cualquiera que sea la causa, se aplicarán las siguientes reglas para determinar el tipo de interés aplicable.

a) Índice de Referencia Principal

Es el Índice con el que nace el contrato y es el denominado "EURIBOR a un año" que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado. La situación actual de este **elemento del precio con carga económica**, así como sus comportamiento o variaciones históricas es información fácilmente accesible en https://www.boe.es, así como en el Instituto Nacional de Estadística, http://www.ine.es, que muestra el comportamiento de distintos índices hipotecarios y los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas, tanto en préstamos a interés fijo como a variable.

Este Índice se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor al plazo de doce meses.

Para determinar el tipo de interés nominal aplicable de acuerdo con el apartado A) de este pacto en cada Periodo de Revisión, se tendrá en consideración el valor del índice de referencia publicado en el Boletín Oficial del Estado durante el segundo mes anterior al inicio del periodo de revisión.

Si en un mismo mes se publican diferentes valores del índice, se tendrá en consideración el valor del índice publicado en la fecha más cercana al inicio del Periodo de Revisión.

Ejemplo: para una operación en la que el periodo de revisión se inicie el 1 de marzo, el valor del índice de referencia que se tomará en consideración será el publicado en el Boletín Oficial del Estado durante el mes de enero.

b) Escenarios de sustitución del Índice de Referencia Principal (prelación de alternativas)

Resulta posible que el Índice de Referencia Adoptado pueda desaparecer/cesar, interrumpirse, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente, en algún momento. Para el supuesto de que por cualquier causa el Índice de Referencia Principal/Sustituido inicialmente pactado desapareciere, cesare, interrumpiere, se discontinuare o dejare de publicarse, temporal

o definitivamente, los índices que, como elemento esencial configurador del precio con carga económica, actuarán en sustitución o reemplazo para calcular el tipo de interés seguirán el siguiente orden y reglas.

A estos efectos, se entenderá un supuesto de "Desaparición/cese del Índice de Referencia Principal/Sustituido" el acaecimiento de uno o más de los siguientes sucesos:

(a) una declaración pública o publicación de información por parte del administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido anunciando que ha dejado, o dejará, de publicarlo de forma permanente o indefinida, siempre que, en el momento de dicha declaración o publicación, no exista un administrador sucesor que vaya a continuar publicándolo (en cuyo caso, la fecha de sustitución del Índice de Referencia Principal/Sustituido por el Índice de Referencia Sustitutivo será el Día Hábil en el que el Índice de Referencia Principal deje de publicarse de forma permanente o indefinida conforme a la declaración o publicación del administrador);

(b) una declaración pública o publicación de información por parte del supervisor regulador del administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido, el banco central de la moneda del Índice de Referencia Principal/Sustituido, un administrador concursal con jurisdicción sobre el administrador del Índice de Referencia Principal, una autoridad de resolución con jurisdicción sobre el administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido o un tribunal o una entidad con similares competencias concursales o de resolución sobre el administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido, que declare que el administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido ha cesado o dejará de proporcionar el Índice de Referencia Principal de forma permanente o indefinida, siempre que, en el momento de dicha declaración o publicación, no exista un administrador sucesor que vaya a continuar proporcionando el Índice de Referencia Principal/Sustituido, (en cuyo caso, la fecha de sustitución del Índice de Referencia Principal por el índice de referencia sustitutivo será el Día Hábil en el que el Índice de Referencia Principal deje de publicarse de forma permanente o indefinida conforme a la correspondiente declaración o publicación); y

(c) una declaración de un regulador u otra entidad oficial del sector que prohibiese el uso del Índice de Referencia Principal/Sustituido o indicase que su uso está sujeto a restricciones o consecuencias adversas para las partes o si se produjese la ausencia o retirada de la autorización del administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido, la ausencia o retirada del Índice de Referencia Principal/Sustituido o de su administrador de cualquier registro oficial.

Las menciones de carácter general al Índice de Referencia Principal/Sustituido contenidas en este documento se entenderán hechas también al Índice de Referencia Sustitutivo, en los casos en que éste fuere de aplicación.
Asimismo, se prevé también como elemento de carácter esencial la regulación de un "VALOR DE AJUSTE" y su incidencia en el precio (cuota hipotecaria), cuyo objeto es, en una eventual transición entre Índices, en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia, reflejar y minimizar la repercusión económica provocada por la diferencia de valor entre el Índice de Referencia Principal/Sustituido e Índice Sustitutivo intentando evitar, una transferencia de valor económico entre la parte Deudora y CaixaBank, y conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que es objeto de reemplazo.

Cuando la desaparición/cese, discontinuación o falta de publicación de un índice no esté causada por una disposición normativa, antes de aplicar uno de los índices de referencia sustitutivos previstos será necesario que, al menos, hayan trascurrido dos meses sin que el BOE publique los valores del índice desaparecido en la fecha establecida para el cálculo del tipo de interés nominal anual correspondiente a cada período de revisión de la segunda fase. En este

caso, si se reprendiera la publicación del índice de referencia sustituido, se aplicará éste a partir del siguiente período de revisión.

B.1) Aplicación del índice o tipo que se establezca en virtud de una Disposición Normativa.
Con carácter preferente, el primer índice de referencia sustitutivo que actuará, en su caso, reemplazando el Índice de Referencia Principal/Sustituido para calcular el tipo de interés será el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, entendiéndose por tal aquel que se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.

Esta sustitución operará tanto si una norma prevé que deba aplicarse tal índice de referencia imperativamente, como si la norma lo prevé como alternativa en defecto de pacto (derecho supletorio). Siempre y en primer lugar el índice de referencia previsto en tal Disposición Normativa, legal o reglamentaria, será el preferente en todo caso.

B.2) En caso de no poder aplicarse lo previsto en el apartado B.1): Índice de Referencia Sustitutivo el Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR).

En segundo lugar, solo si no se publicara en una Disposición Normativa un índice de referencia sustitutivo oficial, bien imperativamente o bien como previsión de derecho supletorio, y en consecuencia no se pudiera aplicar lo previsto en el apartado B.1) por no estar previsto ningún Índice, se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo el Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR), que se define, en la Circular 3/2021 de 13 de mayo del Banco de España, como el valor que el último día hábil del mes a efectos de TARGET2 tenga el tipo de interés medio compuesto a distintos plazos (una semana, un mes, tres meses, seis meses y doce meses) que el Banco Central Europeo elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR) y publica a través de su Statistical Data Warehouse (SDW), o en cualquier otro medio por el que difunda dicha información.

El Tipo que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a este contrato será el último Euro short-term rate (€STR) a un año publicado en el Boletín Oficial del Estado con anterioridad a la fecha de inicio de cada nuevo período de interés.

B.3) En caso de no poder aplicarse lo previsto en el apartado B.1) y B.2): Índice de Referencia Sustitutivo (Tipo de interés para los depósitos de entendidas financieras determinado por el Monetary Policy Committee del Banco Central Europeo)

En el caso de producirse un Supuesto de Cese o interrupción del Índice Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR), las referencias al Interés basado en el Euro short-term rate (€STR)se sustituirían por el tipo de interés para los depósitos de entendidas financieras determinado por el Monetary Policy Committee del Banco Central Europeo y publicado a través de su página web o aquella otra que en el futuro pueda sustituirla (el "Tipo del Banco Central Europeo").

El Tipo del Banco Central Europeo que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a este contrato será el último publicado con anterioridad a la fecha de inicio de cada nuevo período de interés.

c) Diferencial

Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. Este **segundo elemento del precio, con carga económica,** es una cifra fija.

Diferencial a adicionar: horquilla que va de horquilla que va de 0,80 puntos a 5,70 puntos, tanto para el Índice de Referencia Principal (EURIBOR) como para cualquiera de los Índices sustitutos previstos.

d) VALOR DE AJUSTE en caso de sustitución de índices

El "VALOR DE AJUSTE" es el tercer elemento de carácter esencial, con carga económica, que sirve para fijar el precio (cuota hipotecaria) y aplica en caso de sustitución y reemplazo del Índice de Referencia.

El objeto del "VALOR DE AJUSTE" es reflejar y minimizar la repercusión económica provocada por la diferencia de valor entre el Índice de Referencia Sustituido e Índice Sustitutivo en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia, intentando evitar, una transferencia de valor económico entre la parte Deudora y CaixaBank, y conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que es objeto de reemplazo.

El "VALOR DE AJUSTE" equivale a la mediana de la diferencia, positiva o negativa, de los últimos 5 años (o aquel periodo inferior que corresponda en función del inicio de la publicación del índice) entre el Índice de Referencia Sustituido –que es el Índice a reemplazar- y el índice de referencia sustitutivo que corresponda aplicar en el momento de la sustitución.

La mediana es el número intermedio de un grupo de números; es decir, la mitad de los números son superiores a la mediana y la mitad de los números tienen valores menores que la mediana. Por ejemplo, la mediana de 2, 3, 3, 5, 7 y 10 es 4.

El "VALOR DE AJUSTE" puede sumar o restar un porcentaje fijo al Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo como consecuencia que el "VALOR DE AJUSTE" tenga un valor negativo o positivo. Es decir:

Cuando el VALOR DE AJUSTE tenga un valor positivo porque la mediana de la diferencia entre el Tipo del Índice de Referencia Sustituido y el Índice Sustitutivo sea positiva, el "VALOR DE AJUSTE" sumará un porcentaje fijo en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

Y cuando el VALOR DE AJUSTE tenga un valor negativo porque la mediana de la diferencia entre el Tipo del Índice de Referencia Sustituido y el Índice Sustitutivo sea negativa, el "VALOR DE AJUSTE" restará un porcentaje fijo en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

VALOR DE AJUSTE Escenarios	**(A) Tipo Índice de Referencia Sustitutivo**	**(B) Valor de Ajuste (que se aplica sobre A)**	**(C) Resultado de A+B**	**(D) Diferencial pactado inicialmente en el contrato (que se aplica sobre C)**	**(E) Resultado de C+D (Índice Sustitutivo+Valor de Ajuste+diferencial)=Precio (TIN en primera revisión, no en las subsiguientes)**
VALOR DE AJUSTE que SUMA	(A) **1,00%**	(B) **0,50%**	(A) 1,00% + (B) 0,50% = (C) **1,50%**	(D) 0,50%	(C)**1,50%**+ (D)**0,50%**= (E) **2,00%**
VALOR DE AJUSTE que resta	(A) **1,00%**	(B) **-0,50%**	(A) 1,00% - (B) **0 , 5 0 %** = (C) **0,50%**	(D) 0,50%	(C)**0,50%**+ (D)**0,50%**= (E) **1,00%**

El "VALOR DE AJUSTE" se calculará una sola vez y se mantendrá invariable –cifra fija- durante toda la vigencia del préstamo o hasta que cese la aplicación del tipo de interés sustitutivo, bien porque se reanude la publicación del Índice de referencia Sustituido (en cuyo caso el VALOR DE AJUSTE dejará de ser de aplicación desde la fecha en que finalice el último periodo de interés en que fuese de aplicación el tipo de referencia sustitutivo), bien porque se

aplique otro tipo de referencia sustitutivo (en cuyo caso, el VALOR DE AJUSTE será calculado de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores).

A partir de la segunda y posteriores revisiones del Tipo del índice de Referencia Sustitutivo, aunque se siga aplicando el "VALOR DE AJUSTE" como elemento para conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que fue objeto de reemplazo (el Tipo de Interés de Referencia sustituido y el TIN anterior), las cuotas ya vendrán condicionadas por el concreto comportamiento variable que experimente tal Índice, que se trata de un acontecimiento futuro y ajeno al control de las partes dentro de un contrato aleatorio y sometido a la variación de los tipos de interés.

4. Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios

LISTADO DE PRODUCTOS O SERVICIOS VINCULADOS AL CONTRATO DE PRÉSTAMO:

- **TIENE QUE MANTENER ABIERTA UNA CUENTA DE PAGO VINCULADA EN CAIXABANK, S.A. ASOCIADA AL PRÉSTAMO HASTA EL FINAL DE VIGENCIA DEL MISMO**, EN LA CUAL SE DOMICILIARÁN LOS COBROS Y LOS PAGOS QUE SE DERIVEN DE LA FINANCIACIÓN. EL PRECIO DE MANTENIMIENTO DE LA CUENTA DE PAGO Y DEL RESTO DE SERVICIOS ASOCIADOS SE DETALLA EN EL CONTRATO DE CUENTA DE PAGO. **LA CUENTA DE PAGO, TANTO SI CONTRATA COMO CAUSA DE LA FINANCIACIÓN COMO SI SE UTILIZA UNA CUENTA QUE VD YA TENGA EN CAIXABANK,**

  PUEDE TENER COMO ÚNICA FINALIDAD ACUMULAR CAPITAL PARA EFECTUAR REEMBOLSOS DEL PRÉSTAMO, PAGAR INTERESES DEL MISMO O AGRUPAR RECURSOS PARA OBTENER EL PRÉSTAMO U OFRECER UNA SEGURIDAD ADICIONAL PARA EL PRESTAMISTA EN CASO DE IMPAGO. SI SE SOLICITA UTILIZAR UNA CUENTA DE PAGO YA CONTRATADA EXCLUSIVAMENTE PARA LA GESTIÓN DE LA OPERACIÓN HIPOTECARIA NO SE INCREMENTARÁ EL COSTE DEL DEPÓSITO A PARTIR DE LA FECHA DE LA SOLICITUD. SI CANCELA ANTICIPADAMENTE EL PRÉSTAMO PODRÁ CANCELAR LA CUENTA DE PAGO VINCULADA.

- **TIENE QUE MANTENER ASEGURADA LA FINCA CONTRA DAÑOS, HASTA EL FINAL DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO**, CON LA COMPAÑÍA DE SEGUROS QUE USTED ESCOJA. EL PRESTATARIO DEBE CONTRATAR Y TENER VIGENTE A SU COSTA UN SEGURO DE DAÑOS; PROTEGE LA INTEGRIDAD DEL INMUEBLE HIPOTECADO. **LA PARTE DEUDORA** TIENE PLENA LIBERTAD PARA CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE UN SEGURO DE DAÑOS CON LA ASEGURADORA QUE LIBREMENTE SELECCIONE. **CAIXABANK** ACEPTARÁ PÓLIZAS ALTERNATIVAS DE TODOS AQUELLOS PROVEEDORES QUE OFREZCAN UNAS CONDICIONES Y UN NIVEL DE PRESTACIONES EQUIVALENTE AL QUE ÉSTA HUBIERA PROPUESTO, TANTO EN LA SUSCRIPCIÓN INICIAL COMO EN CADA UNA DE LAS RENOVACIONES. ADEMÁS, **CAIXABANK**, NO PODRÁ COBRAR COMISIÓN O GASTO ALGUNO POR EL ANÁLISIS DE LAS PÓLIZAS ALTERNATIVAS QUE SE LE PRESENTEN POR **LA PARTE DEUDORA**. LA ACEPTACIÓN DE UNA DE ESTAS PÓLIZAS ALTERNATIVAS EN NINGÚN CASO SUPONDRÁ UN EMPEORAMIENTO EN LAS CONDICIONES DE CUALQUIER NATURALEZA DEL PRÉSTAMO. LAS SOCIEDADES DEL GRUPO CAIXABANK NO COMERCIALIZAN SEGUROS DE DAÑOS, LO MÁS SIMILAR AL SEGURO DE DAÑOS QUE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO CAIXABANK COMERCIALIZAN ES EL SEGURO DE HOGAR, CON LA DIFERENCIA DE QUE EL SEGURO DE HOGAR OFRECE MAYOR COBERTURA RESPECTO AL DE DAÑOS. POR LO TANTO,SI **LA PARTE DEUDORA** DESEA CONTRATAR UN SEGURO DE DAÑOS DEBERÁ OPTAR POR UNA PÓLIZA ALTERNATIVA DE OTRO PROVEEDOR. **SE TRATA DE UN PRODUCTO VINCULADO**.

EL SEGURO DE DAÑOS DEBE REUNIR UNAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS: **LA PARTE DEUDORA** SE OBLIGA A TENER LA/S FINCA/S QUE SE HIPOTECA/N ASEGURADA/S CONTRA DAÑOS CAUSADOS POR INCENDIO, EXPLOSIÓN, TORMENTA Y ELEMENTOS NATURALES DISTINTOS DE LA TEMPESTAD, ENERGÍA NUCLEAR Y HUNDIMIENTO DE TERRENO, EN COMPAÑÍA DE NOTORIA SOLVENCIA Y DURANTE TODA LA VIGENCIA DEL CONTRATO. LA SUMA

ASEGURADA DEBERÁ COINCIDIR CON EL VALOR DE TASACIÓN DE LA/S FINCA/S, EXCLUIDO EL VALOR DEL SUELO. EN LAS CONDICIONES DE LA PÓLIZA DE SEGURO, DEBERÁ HACERSE MENCIÓN EXPRESA A QUE LA/S FINCA/S SE ENCUENTRA/N HIPOTECADA/S Y QUE CAIXABANK ES SU ACREEDOR HIPOTECARIO INCLUYÉNDOSE, ASIMISMO LA OBLIGACIÓN DEL ASEGURADOR DE NOTIFICAR A CAIXABANK LA FALTA DE PAGO DE LA PRIMA Y CUALQUIER MODIFICACIÓN O INCIDENCIA QUE AFECTE AL SEGURO.

LISTADO DE PRODUCTOS O SERVICIOS COMBINADOS CON EL CONTRATO DE PRÉSTAMO:

El prestatario puede tener una cuota mensual distinta si junto al préstamo contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios, denominados **bonificadores**. Se llama **bonificación** al efecto de tener un tipo de interés reducido y una cuota mensual menor por contratar y tener vigentes unos **bonificadores** que ahora se especificarán.

El mantenimiento de los bonificadores impacta en el cálculo mensual del tipo de interés pactado al inicio del contrato. El tipo de interés **se revisará mensualmente para el cálculo de la cuota y podrá ser mayor o menor según los concretos bonificadores que el prestatario mantenga vigentes en cada momento**. Cada **bonificación** dejará de aplicarse mensualmente, aumentando el tipo de interés, o se restablecerá mensualmente, reduciendo el tipo de interés, según se mantengan o no los **bonificadores**.

Cada **bonificación es temporal**, es decir, sólo aminora cada cuota mensual mientras se mantenga vigente el producto **bonificador**.

Cada **bonificación es específica y autónoma**, es decir, aminora cada cuota mensual en el concreto porcentaje pactado que se especificará a continuación.

Cuantos más productos **bonificadores** se mantengan vigentes, mayor podrá ser la **bonificación**, con los cuatro (4) límites que se indica a continuación.

Primer límite. Siempre y en cualquier caso la **bonificación total tendrá el límite máximo que se pacta a continuación**. La **bonificación** del tipo de interés se podrá minorar **hasta un máximo de 1,00 puntos**.

Segundo límite. De la **bonificación** resultante en **ningún caso podrá resultar la aplicación de un tipo de interés negativo**.

Tercer límite. **El impago, como incumplimiento de la obligación esencial del prestatario, puede dejar temporalmente sin efecto la bonificación. Se perderá temporalmente la bonificación** y se aplicará el tipo de interés sin ningún tipo de **bonificación** cuando se produzca el impago de tres (3) cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o sólo de intereses derivadas del presente contrato. Cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por periodos superiores bastará el incumplimiento de una sola de ellas como causa de resolución del contrato.

Se restablecerá la **bonificación** cuando se ponga al día el impago dejando sin efecto el incumplimiento.

Cuarto límite. **La bonificación del tipo de interés está diseñada, pactada con el prestatario e indivisiblemente asociada al índice de referencia aplicable al inicio del contrato porque configura el precio acordado conforme a las concretas circunstancias que han dado lugar al Préstamo. Si se produce un cambio, sustitución, inaplicación, desaparición o anulación del concreto índice de referencia aplicable al inicio del contrato o una novación subjetiva u objetiva del Préstamo, el sistema de bonificación no se aplicará en ningún caso a la nueva situación resultante.**

Los **bonificadores** son los contratos de servicios bancarios, de pago y de seguro de CaixaBank, S.A. que se citan a continuación, o el equivalente que en el futuro les pueda sustituir, junto con la específica y autónoma **bonificación** que ahora se indica, si son contratados por la parte prestataria (todos o cualquiera de sus integrantes) y por el tiempo concreto que este los mantenga en vigor.

a. SE APLICARÁ UNA **BONIFICACIÓN** DE 0,35 PUNTOS, SI SE CUMPLEN, ACUMULATIVAMENTE (SE MANTIENEN SIMULTÁNEAMENTE), LOS TRES (3) SIGUIENTES REQUERIMIENTOS (1) **INGRESO MENSUAL MÍNIMO DOMICILIADO.** QUE, COMO MÍNIMO, UNO DE LOS TITULARES DE LA OPERACIÓN REFERENCIADA, TENGA DOMICILIADO DURANTE LOS ÚLTIMOS 6 MESES, EN UN DEPÓSITO ABIERTO EN CAIXABANK, S.A., SU NÓMINA O SU PENSIÓN, SIEMPRE Y CUANDO, EL IMPORTE DE ÉSTA SEA SUPERIOR A 600 EUROS AL MES O BIEN SI TRABAJA POR CUENTA PROPIA, DOMICILIADOS SUS INGRESOS NETOS MEDIOS EN LOS ÚLTIMOS 6 MESES, SIEMPRE Y CUANDO, EL IMPORTE RESULTANTE SEA SUPERIOR A 600 EUROS, A ESTOS EFECTOS SE ENTENDERÁ POR NÓMINA LA PERCEPCIÓN PERIÓDICA REGULAR QUE RECIBA EL TITULAR EN VIRTUD DE UNA RELACIÓN LABORAL POR CUENTA AJENA O DE UNA RELACIÓN FUNCIONARIAL COMO BENEFICIARIO Y POR PENSIÓN LA PERCEPCIÓN PERIÓDICA REGULAR QUE RECIBA EL TITULAR EN CONCEPTO DE JUBILACIÓN, VIUDEDAD O INVALIDEZ DE UN ORGANISMO PÚBLICO TAL COMO SEGURIDAD SOCIAL O CUALQUIER OTRO CON COMPETENCIAS EN LA MATERIA, O DERIVADA DE UN SISTEMA DE PREVISIÓN SOCIAL DEL QUE EL TITULAR FUERA BENEFICIARIO (2) **RECIBOS DOMICILIADOS.** QUE, COMO MÍNIMO, UNO DE LOS TITULARES DE LA OPERACIÓN REFERENCIADA HAYA TENIDO DURANTE LOS ÚLTIMOS TRES (3) MESES, A CONTAR DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE COMPROMISO, Y LO MANTENGA DURANTE LOS SUCESIVOS, DOMICILIADO EN UN DEPÓSITO A LA VISTA ABIERTO EN CAIXABANK, S.A. EL ADEUDO DE UN MÍNIMO DE TRES RECIBOS QUE SUPONGAN TRES CARGOS EN CUENTA (3) **TARJETAS DE PAGO.** QUE, COMO MÍNIMO UNO DE LOS TITULARES DE LA OPERACIÓN REFERENCIADA, HAYA TENIDO DURANTE LOS ÚLTIMOS TRES (3) MESES, A CONTAR DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE COMPROMISO, Y LO MANTENGA EN LO SUCESIVO Y AL CORRIENTE DE PAGO, CONTRATADA UNA TARJETA DE CRÉDITO, DÉBITO O PREPAGO COMERCIALIZADA POR CAIXABANK, S.A. 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 (3) MESES Y SE REALICE AL MENOS EL MISMO NÚMERO DE OPERACIONES EN LOS PERIODOS SUCESIVOS.

b. SE APLICARÁ UNA **BONIFICACIÓN** DE 0,35 **ó** 0,20 PUNTOS, EXCLUYENTES ENTRE SÍ Y EN LOS TÉRMINOS QUE SIGUEN, POR CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE Y AL CORRIENTE DE PAGO UN SEGURO DE VIDA CON VIDACAIXA, S.A., EN CUALQUIERA DE LAS MODALIDADES DE MYBOX VIDA, MYBOX VIDA NEGOCIOS, VIDA FAMILIAR O SEVIAM, O UN SEGURO DE SALUD CON SEGURCAIXA, S. A. EN CUALQUIER DE SUS MODALIDADES (SALVO ADESLAS DENTAL Y ADESLAS BÁSICO), COMERCIALIZADOS POR CAIXABANK, S.A. Y CUYA CONTRATACIÓN Y MANTENIMIENTO SERÁN OBJETO DE ESTA BONIFICACIÓN SIEMPRE QUE EL ASEGURADO SEA LA PARTE DEUDORA (TODOS O CUALESQUIERA DE SUS INTEGRANTES) Y EN LAS SIGUIENTES CONDICIONES: SE APLICARÁ LA BONIFICACIÓN DE **0,35 PUNTOS,** POR CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE Y AL CORRIENTE DE PAGO UN SEGURO DE VIDA EN LAS CONDICIONES MENCIONADAS CUANDO EL CAPITAL MÍNIMO ASEGURADO SEA IGUAL O SUPERIOR AL 95% DEL IMPORTE DE LA FINANCIACIÓN; SE APLICARÁ LA BONIFICACIÓN DE **0,20 PUNTOS,** BIEN EN EL CASO DE QUE EL CAPITAL ASEGURADO DEL SEGURO DE VIDA SEA IGUAL O SUPERIOR AL 50% E INFERIOR AL 95% DEL IMPORTE DE LA FINANCIACIÓN (NO APLICARÁ LA BONIFICACIÓN EN EL CASO DE QUE EL CAPITAL MÍNIMO ASEGURADO SEA INFERIOR AL 50% DEL IMPORTE DE LA FINANCIACIÓN), O BIEN EN EL CASO DE QUE SE CONTRATE UN SEGURO DE SALUD CON SEGURCAIXA, S. A. EN LAS CONDICIONES MENCIONADAS.

c. SE APLICARÁ UNA **BONIFICACIÓN** DE 0,15 PUNTOS, POR CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE Y AL CORRIENTE DE PAGO UN SEGURO DE HOGAR DEL INMUEBLE HIPOTECADO EN GARANTÍA DE LA OPERACIÓN CON SEGURCAIXA, S.A., COMERCIALIZADOS POR CAIXABANK, S.A. O POR CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE Y AL CORRIENTE DE PAGO UN SEGURO QUE CUBRA LOS DAÑOS QUE AFECTAN CON MAYOR FRECUENCIA A LOS

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN CON SEGURCAIXA, S.A., COMERCIALIZADOS POR CAIXABANK, S.A.

d. SE APLICARÁ UNA **BONIFICACIÓN** DE 0,15 PUNTOS, POR CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE Y AL CORRIENTE DE PAGO UNA ALARMA COMERCIALIZADA POR Facilitea Selectplace, S.A.U., ENTENDIENDO POR FINANCIACIÓN LA REALIZADA MEDIANTE PRÉSTAMO DE CAIXABANK O MEDIANTE PAGO FRACCIONADO REALIZADO POR EL TITULAR DE UNA TARJETA DE CRÉDITO DE CAIXABANK PAYMENTS QUE ADMITA FRACCIONAMIENTO (ESTE BONIFICADOR NO ES APLICABLE EN LOS CASOS EN QUE EL TITULAR DEL CONTRATO DE LA TARJETA SEA UNA PERSONA JURÍDICA). ADEMÁS, PARA LA APLICACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ESTE **BONIFICADOR** SERÁ NECESARIO QUE EL CONTRATO DE PRÉSTAMO Y/O EL DE TARJETA SE ENCUENTREN AL CORRIENTE DE PAGO.

Verificación del cumplimiento de las condiciones de vinculación: se autorizará a CaixaBank, S.A. a que solicite de los prestadores de servicios bancarios, de pago y de seguros con los que ésta contrate cuanta información sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones de vinculación allí establecidas.

No existe ninguna diferencia entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

El prestatario **tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados**.

GASTOS PREPARATORIOS:

Asumidos por el prestatario:

- **TASACIÓN: ES NECESARIO EVALUAR EL BIEN INMUEBLE. SE ORIGINAN GASTOS CONEXOS PARA EL PRESTATARIO**. IMPORTE DE LA TASACIÓN DEL INMUEBLE EFECTUADA POR UNA SOCIEDAD DE TASACIÓN HOMOLOGADA. DEBE PAGARSE EN EL MOMENTO DE RECIBIR EL INFORME DE LA TASACIÓN.

CaixaBank, S.A. está obligada a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que se realice sobre dicha tasación. Los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe.

CaixaBank, S.A. le informa que en los préstamos cuya finalidad sea la adquisición de la vivienda le asiste el derecho para designar, de mutuo acuerdo con la entidad de crédito, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación (gestoría), así como de la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo.

Asumidos por CaixaBank:

- **COMPROBACIÓN REGISTRAL**: POR LA EMISIÓN DE LA NOTA SIMPLE QUE SE PAGAN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL MOMENTO DE RECIBIR EL INFORME.
- **GESTORÍA Y TRAMITACIÓN**: PARA LA GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PRÉSTAMO QUE SE PAGAN A LA GESTORÍA EN EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN.
- **REGISTRO**: SEGÚN ARANCELES REGISTRALES POR LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA Y LA EMISIÓN DE UNA COPIA SIMPLE QUE SE PAGAN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN.
- **NOTARIA**: SEGÚN ARANCELES NOTARIALES POR FIRMAR LA OPERACIÓN Y LA EMISIÓN DE CUANTAS COPIAS SOLICITE. PUEDE ELEGIR LIBREMENTE EL NOTARIO AL QUE ACUDIR. SE PAGAN EN EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN.

- **IMPUESTOS ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS**: DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL TERRITORIO QUE SE PAGAN A LA AGENCIA TRIBUTARIA. SE PAGAN EN EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN.

Costes que deben abonarse periódicamente y que no están incluidos en las cuotas: cuenta de pago vinculada y seguro de hogar.

La TAE no comprende los gastos de Notaría. Los costes indicados que asume CaixaBank sí forman parte de la TAE pero la imputación de los mismos a efectos de su cálculo es 0 ya que la parte deudora no los paga.

Los servicios combinados no pueden contratarse con un proveedor distinto de CaixaBank si se quiere obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.

5. Tasa anual equivalente y coste total del préstamo

La TAEVariable es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual para contratos que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo de interés y/o de las comisiones o gastos incluidos que no sean cuantificables en el momento del cálculo, y se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos se computarán al nivel fijado en el momento de emisión del presente documento y que no varían durante toda la vida de la operación. Por tanto, esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.
La TAE Variable sirve para ayudarlo a comparar las diferentes ofertas.
Tomando como hipótesis el ejemplo representativo del apartado 2:

LA TAEVariable "NO BONIFICADA" APLICABLE AL PRÉSTAMO ES LA SIGUIENTE (TAE calculada bajo la hipótesis de que la parte deudora al tiempo de formalizar la operación no tuviera contratados ninguno de los productos y servicios bancarios, de pago o de seguro de los que se detallan en el apartado 2 del Tipo de Interés y, por lo tanto, no se minora en ningún punto porcentual el tipo de interés a modo de bonificación): **4,808%**

EL COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO COMPRENDE LOS SIGUIENTES CONCEPTOS A ABONAR POR:

EL SOLICITANTE	**CAIXABANK**
* EL TIPO DE INTERÉS	* GASTOS DE GESTORÍA
* SEGURO DEL HOGAR	* COMPROBACIÓN REGISTRAL
* CUENTA DE PAGO VINCULADA	* IMPUESTOS - AJD
* TASACIÓN	* REGISTRO

No se incluyen en la TAE ni en el coste total del préstamo los gastos de Notaría.

La TAEVariable “BONIFICADA” APLICABLE AL PRÉSTAMO ES LA SIGUIENTE (TAE calculada bajo la hipótesis de que la parte deudora al tiempo de formalizar la operación tuviera contratados los productos y servicios bancarios, de pago, de inversión o de seguro que se detallan en el apartado 2 del Tipo de Interés y, por lo tanto, bajo la hipótesis de que se minora el tipo de interés aplicable hasta el máximo de puntos porcentuales a bonificar que se indica en el apartado 2 del Tipo de Interés): **4,757%**.

EL COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO COMPRENDE LOS SIGUIENTES CONCEPTOS A ABONAR POR:

EL SOLICITANTE	**CAIXABANK**
* EL TIPO DE INTERÉS	* GASTOS DE GESTORÍA
* SEGURO DEL HOGAR	* COMPROBACIÓN REGISTRAL
* CUENTA DE PAGO VINCULADA	* IMPUESTOS - AJD
* TASACIÓN	* REGISTRO
* los costes de los productos y servicios cuya contratación conllevaría una minoración del tipo de interés	

No se incluyen en la TAE ni en el coste total del préstamo los gastos de Notaría.

6. Amortización anticipada

El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada sin que deba mediar comunicación previa.

El reembolso o amortización anticipada conlleva una carga económica específica para el prestamista en forma de comisión. La comisión por amortización anticipada y el cálculo de la pérdida financiera están regulados por normas legales, conforme se indica a continuación.

La **parte deudora** pagará una comisión en el momento de realizar la amortización anticipada:

> En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestatario pagará en el momento de su efectiva realización una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir, de conformidad con la forma de cálculo prevista al final de este apartado, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestatario, salvo que éste comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al

prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

7. Información adicional - Código de buenas prácticas

CaixaBank, S.A. está adherida de forma voluntaria al Código de Buenas Prácticas que se incluye como Anexo en el Real Decreto-Ley6/2012 de 9 de marzo, tal como ha quedado modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, por el Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo por el cual se modifica el Real Decreto 6/2012 de 9 de marzo y la Ley 1/2013, de 14 de mayo y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. Las medidas previstas en el Real Decreto-Ley se aplican a los contratos de préstamo y crédito sobre la vivienda habitual cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y acrediten la concurrencia de la totalidad de los requisitos exigidos en el Código de Buenas Prácticas. El citado Código de Buenas Prácticas incluye tres fases/medidas de actuación, la primera dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, si ello no fuera posible, la segunda medida recoge la posibilidad de solicitar una quita, cuya concesión es facultativa por parte de la entidad y, la tercera medida, la dación en pago de la vivienda habitual.