

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 periodo. 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 recalcdo 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 periodo.
- 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 periodo 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	1.864,06	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	1.864,06	21.031,43	1.337,29	144.233,99
Año 7	1.864,06	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	1.864,06	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	1.864,06	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	1.864,06	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	1.864,06	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	1.864,06	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	1.864,06	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	1.864,06	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	1.864,06	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**:

LCI PACTO FAMILY

1) Sin condiciones de bonificación: (i) Importe: 150.000 €; (ii) Duración: 25 años; (iii) Comisión de apertura: 0,00 %; (iv) Tipo de interés: Variable TIN 2,366%; (v) TAE variable 2,849%; (vi) Cuota mensual: 662,85 €; (vii) Núm. de cuotas: 300; (viii) Importe total a pagar (incluidos gastos): 208.815,31 €.

2) Si se cumplen las condiciones de bonificación: (i) Tipo de interés: Variable, TIN 1,366%; (ii) TAE variable 2,727%; (iii) Cuota mensual: 590,51 €; (vii) Núm. de cuotas: 300 (viii) Importe total a pagar (incluidos gastos): 205.864,19 €.

El Euríbor aplicado en los cálculos anteriores es el Euríbor a un año (-0,134 %) publicado en el BOE número 133 del 04 de Junio de 2019.

La TAE variable bonificada y la TAE variable no bonificada han sido calculadas bajo la hipótesis de que el índice de referencia no varía, por tanto, estas TAEs variables fluctuarán con las revisiones anuales del tipo de interés. Las TAEs variables pueden variar en función del plazo y del importe de la operación así como por las revisiones mensuales del cumplimiento de los bonificadores.

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 substituir junto con la específica y autónoma BONIFICACION que ahora se indica, si son contratados por Ud. y por el tiempo concreto que los mantenga en vigor.

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

* Coste de mantenimiento de la tarjeta (simulación sobre la tarjeta Visa Electron- Débito) comercializada por CaixaBank: 28 euros/año. El cálculo de la TAE bonificada tendrá en cuenta este coste de mantenimiento. El coste de este servicio lo asumirá Ud. en caso de contratarlo.

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

***Financiación Alarma Hogar SECURITAS DIRECT, comercializada por CompraEstrella y financiada por CaixaBank al tipo de interés 0%, TAE 0% (36 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: 1.873,08€. 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 39,93 euros al mes. El coste de este servicio lo asumirá Ud. 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.

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

- a) **Otras condiciones financieras comunes:** Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir CaixaBank con el límite del 0,15% del capital amortizado anticipadamente. Esta comisión sólo se podrá cobrar durante los 5 primeros años de vigencia del contrato. Con posterioridad a este plazo no se puede cobrar comisión alguna.
- b) **Gastos preparatorios que satisfará CaixaBank:** (i) Impuestos: 2.476,06€ AJD para una responsabilidad hipotecaria de 165.070,98 € y tipo impositivo del 1,50 %; (ii) Comprobación registral: 10,91 €; (iii) Notaría: 597,00 €; (iv) Gestoría: 363,00 euros; (v) Inscripción registral: 283,00 euros.
- c) **Gastos preparatorios que asumirá Ud.:** (i) Tasación: 254,10 € (si se formaliza la operación CaixaBank le abonará este importe como máximo a los 45 días desde la fecha de constitución).
- d) **Servicios accesorios vinculados que asumirá Ud.:**

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

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 hogar comercializados por CaixaBank, S.A. (ejemplo tomando como base un préstamo hipotecario cuyo capital ascienda a 150.000 € y para un continente de entre 100.001€ a 120.000€ y 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.

CUENTA DE PAGO: Es necesario mantener contratada durante toda la vigencia del préstamo una cuenta con CaixaBank. Vd. deberá asumir el pago del precio del mantenimiento de la cuenta de pago que asciende a 18 euros/trimestral. El cálculo de la TAE variable, bonificada y no bonificada, tendrá en cuenta este coste de mantenimiento.

LCI PACTO NEGOCIOS-HIPOTECA

A continuación se expresa mediante ejemplo representativo los costes reales de los productos o servicios accesorios así como el beneficio en costes económicos para **el autónomo que actúa en su ámbito profesional o una microempresa (y, en ambos casos, cuando cumpla cumulativamente los requisitos indicados en la Ficha Europea de Información Normalizada FEIN):**

1) Sin condiciones de bonificación: (i) Importe: 150.000 €; (ii) Duración máxima: 15 años; (iii) Comisión de apertura: 0 %; (iv) Tipo de interés: variable, TIN 3,366 %; (v) TAE variable: 3,798 %; (vi) Cuota mensual: 1.062,48 €; (vii) Núm. de cuotas: 180; (viii) Importe total adeudado (incluidos gastos): 196.000,57 €.

2) Si se cumplen todas las condiciones de bonificación partiendo de la hipótesis de que puedes optar a la bonificación máxima: (i) Importe: 150000 €; (ii) Duración máxima: 15 años; (iii) Comisión de apertura: 0 %; (iv) Tipo de interés: Variable, TIN bonificada 2,616 %; (v) TAE: 4,072 %; (vi) Cuota mensual: 1.008,40 €; (vii) Núm. de cuotas: 180 (viii) Importe total adeudado (incluidos gastos): 199.337,22 €.

El Euríbor aplicado en los cálculos anteriores es el Euribor a un año (-0,134 %) publicado en el BOE número 133 del 04 de Junio de 2019.

La TAE variable bonificada y la TAE variable no bonificada han sido calculadas bajo la hipótesis de que el índice de referencia no varía, por tanto, estas TAEs variables fluctuarán con las revisiones anuales del tipo de interés. Las TAEs variables pueden variar en función del plazo y del importe de la operación así como por las revisiones mensuales del cumplimiento de los bonificadores.

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 substituir junto con la específica y autónoma BONIFICACION que ahora se indica, si son contratados por Ud. y por el tiempo concreto que los mantenga en vigor.

- Coste de mantenimiento de la tarjeta (simulación sobre la tarjeta Visa Electron Negocios- Débito) comercializada por CaixaBank: 33 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.
- SEGURO DE VIDA O DE ACCIDENTES con Vida Caixa, S.A. o Segur Caixa, SA, comercializados por CaixaBank, con una prima anual mínima de ciento veinte euros (120 euros).
- SEGURO DE SALUD O SEGURO DE PREVISIÓN PROFESIONAL con Segur Caixa, SA, comercializados por CaixaBank, con una prima anual mínima de ciento veinte euros (120 euros).
- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL O UN SEGURO DE ACTIVIDADES AGRARIAS O SEGURO DE MULTIRRIESGOS DE NEGOCIO O SEGURO DE AUTO PROFESIONAL con Segur Caixa, SA, comercializados por CaixaBank, con una prima anual mínima de ciento veinte euros (120 euros).
- Financiación Alarma Negocios SECURITAS DIRECT, comercializada por CompraEstrella y financiada por CaixaBank al tipo de interés 0%, TAE 0% (36 cuotas mensuales de 60,60 euros cada una por la financiación de la adquisición, instalación y mantenimiento de la alarma). Importe total del crédito y PVP: 2.181,60 €. 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 47,19 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.

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

- a) **Otras condiciones financieras comunes:** Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir CaixaBank con el límite del 0,15% del capital amortizado anticipadamente. Esta comisión sólo se podrá cobrar durante los 5 primeros años de vigencia del contrato. Con posterioridad a este plazo no se puede cobrar comisión alguna.
- b) **Gastos preparatorios que satisfará CaixaBank:**(i) Impuestos: 2.476,58 euros en actos jurídicos documentados para una responsabilidad hipotecaria de 165.105,00 euros y un tipo impositivo de 1,50%; (ii) Comprobación registral: 10,91 euros; (iii) Notaria: 597,00 euros; (iv) Gestoría: 363,00 euros; (v) Inscripción registral: 283,00 euros.
- c) **Gastos preparatorios que asumirá Ud.:** (i) Tasación: 254,10 € (si se formaliza la operación CaixaBank le abonará este importe como máximo a los 45 días desde la fecha de constitución).
- d) **Servicios accesorios vinculados que asumirá Ud:**

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

Seguro de negocios: 120,00 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 negocios comercializados por CaixaBank, S.A. (ejemplo tomando como base un préstamo hipotecario cuyo capital ascienda a 150.000 € y siendo el importe a abonar por este concepto durante toda la vigencia de la operación de 1.800 €). 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 del inmueble el valor puede variar.

CUENTA DE PAGO: Es necesario mantener contratada durante toda la vigencia del préstamo una cuenta con CaixaBank. Vd. deberá asumir el pago del precio del mantenimiento de la cuenta de pago que asciende a 45 euros/trimestral. El cálculo de la TAE, bonificada y no bonificada, tendrá en cuenta este coste de mantenimiento.

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) CaixaBank deberá entregarle, con una antelación mínima de 10 días naturales respecto al momento de la firma del contrato, una copia del proyecto de escritura pública.

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 las 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.

ñ) Vd. podrá comprobar los gastos que le corresponden abonar a Ud. y los que le corresponden abonar a CaixaBank en el apartado relativo a los Gastos preparatorios de la Ficha Europea de Información Normatizada (FEIN).

O) Si existe alguna persona garante en la operación de préstamo hipotecario, la persona garante, en caso de impago del deudor principal, responderá con todos sus bienes presentes y futuros. La fianza tendrá carácter solidario y el fiador renuncia, expresamente, al beneficio de excusión, orden y división, lo que significa que CaixaBank, S.A. podrá dirigirse, en caso de impago del préstamo, directamente a los fiadores sin dirigirse previamente al deudor principal.

P) Derecho de Compensación de CaixaBank. Las deudas que Ud. genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse con derechos de crédito que Ud. o los fiadores o garantes, si los hubiere, mantengan en CaixaBank o con valores depositados.