



GUÍA
PARA COMPRAR TU
VIVIENDA

¿Estás pensando en comprar una vivienda?, ¿tienes dudas sobre alguno de los pasos que debes seguir?, ¿solo escuchar la palabra hipoteca te da mareos?

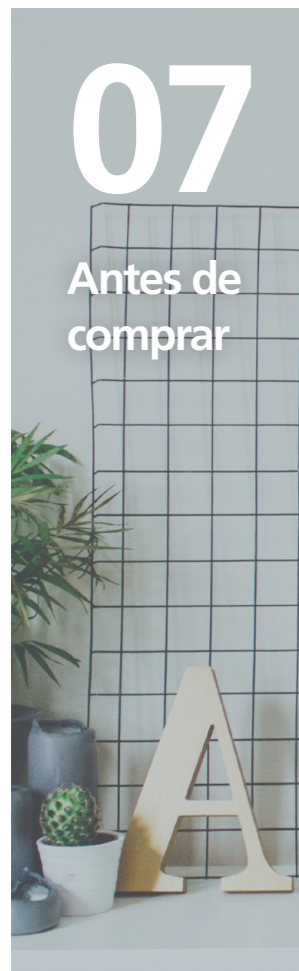
Estás de suerte, has encontrado la guía adecuada.

En estas páginas queremos explicarte de forma clara y sencilla todas las fases de compra de una vivienda para ayudarte en todo momento y hacerlo más "fácil".



CONTENIDO

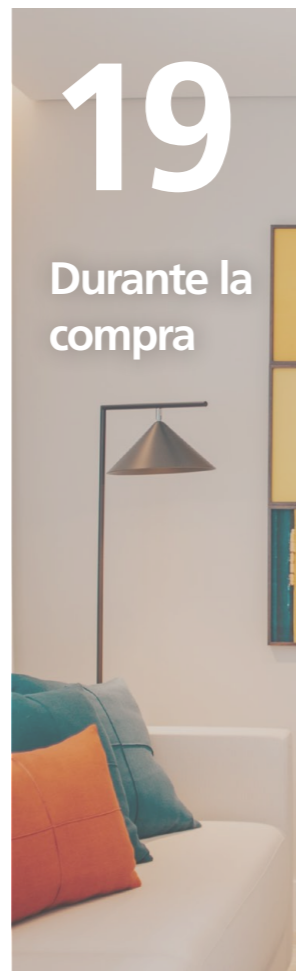
07
Antes de comprar



13
Visita a la vivienda



19
Durante la compra



25
Opciones de financiación: cómo pagar la vivienda



33
¿Cuáles son los gastos de una hipoteca?



39
¿Qué necesitaré y cuando estará lista?



45
Una vez tengas la hipoteca
...
¿Qué debes saber?



53
Glosario de términos





01

Antes de comprar

Llevas un tiempo dándole vueltas y crees que ha llegado el momento. ¡Enhorabuena! Has dado el primer paso para comprar tu vivienda. Probablemente ahora te toca mirar, visitar y tomar la decisión. ¿Pero qué tienes que saber en esta fase? ¿Qué vivienda te puedes permitir? ¿Cuánto te podemos financiar? Es muy importante hacer números y tener claros todos estos datos para poder encontrar la vivienda ideal.

Lo primero es lo primero: ¿Cuánto puede costar la vivienda que quieres?

Si tienes claro dónde quieres la vivienda, el número de habitaciones, baños o alguna que otra característica como por ejemplo si tendrá terraza o balcón, te recomendamos que **consultes algún portal inmobiliario online** para que, introduciendo estos filtros, te hagas una idea del precio. También tienes que **pensar en factores que hacen que una vivienda pueda encarecerse**, como la altura (primera planta, ático, ...), si es interior o exterior, la luz que entra, el barrio o incluso la calle.

Otra de las formas de saber el precio de la vivienda de tus sueños es consultar con una **inmobiliaria tradicional**, a poder ser del barrio donde quieras comprar. O bien, buscando carteles en la calle de "Se vende".

¿Cuánto necesitas tener ahorrado para la entrada?

Deberás aportar inicialmente el **20% del valor de la vivienda**. Y entre un **12% y un 15% del valor de la vivienda para hacer frente al IVA o al ITP** y al resto de gastos asociados a la compraventa. En total, entre un 32% y un 35% del valor de la vivienda.

El importe máximo que podemos conceder en CaixaBank varía según si es la vivienda habitual o segunda residencia:

Para tu **vivienda habitual, concedemos hasta un 80%** del valor de la vivienda o de la tasación, en caso de que sea menor.

Para **segundas residencias, concedemos hasta un 70%** del valor de la vivienda o tasación, en caso de que sea menor.

80% Máximo de **hipoteca** concedida por CaixaBank

20% **Aportación inicial** que deberás hacerte cargo

12-15% **IVA / IPT + gastos** asociados a la compraventa

Porcentajes según el precio de compra de vivienda habitual



¿Cuánto dinero puedes destinar a comprar tu vivienda?

Para saber qué dinero puedes destinar a la nueva vivienda te recomendamos que hagas una estimación de tus ingresos menos los gastos mensuales de los titulares que compraréis el nuevo hogar, de esta manera verás que margen mensual tienes. **Recuerda que también deberás disponer un 32-25% ahorrado del valor de la vivienda que quieras comprar.**

También puedes acceder a la web de CaixaBank y utilizar nuestra calculadora de presupuesto para hacer el cálculo fácilmente solo deberás indicar tus ingresos y gastos y te calculamos cuánto dinero puedes destinar a la nueva vivienda. Accede a:

caixabank.es/particular/hipotecas/simulador-calculador-hipoteca.html



Deberás tener ahorrado entre un 32-35% del valor de la vivienda

¿Cuánto pagaré mes a mes?

Para calcular cuánto pagarás cada mes, deberás conocer el precio de la vivienda que quieres comprar. En base al precio de la vivienda, escoge cuánto necesitas de hipoteca. Recuerda que en CaixaBank **concedemos hasta un máximo del 80% para primeras viviendas y un 70% en caso de que sea tu segunda vivienda.**

También deberás escoger a qué plazo (años) quieres pagar la hipoteca.

Juega con el simulador tantas veces como lo necesites y guarda las simulaciones que más te encajen para poderlas comparar.

¿Cómo se pide cita con un/a gestor/a?

Puedes pedir cita previa con tu gestor/a de forma fácil a través de CaixaBankNow. O visitar tu oficina y pedir una cita con el gestor.

Además, contamos con un **equipo de expertos hipotecarios que te acompañarán a lo largo de todo el proceso de compra si prefieres hacer la gestión online.**

¿Cómo se solicita una hipoteca?

Puedes solicitar la hipoteca online o desde tu oficina. Primero, simula la cuota que pagarás mensualmente y seguidamente inicia el formulario para solicitar el estudio de la hipoteca. Necesitaríamos que nos aportaras algunos documentos que se especifican más adelante, para poder analizar la solvencia y aprobar, en su caso, la operación de acuerdo a las políticas internas de riesgo de la entidad.

Te mostramos los pasos por los que pasarás a lo largo de la solicitud de CasaFácil fijo.

Búsqueda

Busca la vivienda que mejor se adapte a tus necesidades. Simula cuánto pagarás cada mes y solicita que estudiemos tu caso.

Solicitud

Completa el formulario para poder estudiar tu caso y escoge si prefieres un acompañamiento online o desde tu oficina.

Podrás hacer seguimiento del estado y gestionar tu solicitud totalmente online, accediendo a CaixaBankNow.

Estudio

Para poder evaluar la solvencia y determinar la viabilidad de la operación, necesitamos que nos envíes alguna documentación: nominas, renta, contrato de compraventa..., así como firmar una solicitud que te facilitamos en CaixaBank. El estudio de viabilidad de la operación se efectúa según las políticas internas de riesgo de la entidad.

Tras estudiar tu caso, te comunicamos si es posible concederte la hipoteca.

Periodo de reflexión

Tras comunicarte que te concedemos la hipoteca, deberás firmar el documento precontractual (FEIN), que recoge las condiciones de tu hipoteca. Al firmar, se iniciará el periodo de reflexión de 10 días naturales o 14 días en Cataluña, para que puedas consultar cualquier duda con tu gestor/a y realizar la entrevista con el notario.

Momento Firma

Al finalizar el periodo de reflexión te comunicaremos el día de la firma, donde estará presente tanto el notario como tu gestor/a y un apoderado de la gestoría. A los pocos días de la firma, te haremos llegar las escrituras de la nueva vivienda.





02

Visita a la vivienda

Ya has visto algún anuncio de alguna vivienda que te gusta y ha llegado el momento de visitarla. Es un paso muy importante porque, aunque seguramente la volverás a visitar antes de dar el sí quiero, es importante contemplar todos los aspectos.

¿Qué preguntar al agente inmobiliario o propietario?

Puedes preguntarle todo lo que quieras, pero aquí te dejamos algunas cuestiones básicas, que te ayudarán a conocer mejor el estado de la vivienda:

- *¿Por qué se vende la vivienda?*
- *¿Cuánto tiempo lleva en venta?*
- *¿Cuántas visitas ha tenido?*
- *¿Cuántas personas vivían aquí antes?*
- *¿Dispone de todos los documentos necesarios como la cédula de habitabilidad o la certificación energética?*
- *¿Tiene servicios de agua y luz dados de alta?*
- *¿Cómo son los vecinos?*
- *¿Existen cargas económicas pendientes como los gastos de comunidad?*
- *¿Está realizada la Inspección Técnica de Edificios?*

Visita de la vivienda: lleva contigo este checklist.

Te hemos preparado esta lista para asegurarte de que revisas todos los puntos importantes de la vivienda y los tengas en cuenta para la decisión de compra. Así, no se te escapará nada.

Arquitectura	Habitabilidad	Instalaciones:
<p><input type="checkbox"/> Exteriores: Ten en cuenta el tipo de calle, comercios de alrededor...</p> <p><input type="checkbox"/> Superficie total del inmueble: (la útil y la construida) Mide la vivienda cuando la visites, pide la cédula catastral en el ayuntamiento o busca las medidas en la Sede del catastro.</p> <p><input type="checkbox"/> Distribución: Comprueba si la vivienda está bien distribuida. ¿Tiene mucho pasillo? ¿Hay que andar mucho de la habitación al baño? ¿Existe una parte de día u otra de noche? ¿Hay que cruzar alguna habitación para llegar a otra?</p> <p><input type="checkbox"/> Tipo de suelo: Este aspecto es importante por temas estéticos pero también de mantenimiento y temperatura. Observa si es mármol, terrazo, gres, parquet...</p>	<p><input type="checkbox"/> Luz natural: ¿Entra suficiente luz por la ventana? ¿Entra el sol directo?</p> <p><input type="checkbox"/> Aislamientos térmicos: Evitan la humedad y transmiten el calor del exterior al interior y viceversa. Revisa si hay doble cristal o bien si las paredes son frías, por ejemplo.</p> <p><input type="checkbox"/> Aislamientos acústicos: Reducen los ruidos del exterior, lo que es muy útil en zonas con mucho tráfico.</p> <p><input type="checkbox"/> Ventilación: Especialmente en baños y cocina. ¿Hay ventana o turbina?</p> <p><input type="checkbox"/> Puerta de entrada: Revisa si es segura o no. ¿Cuántas cerraduras tiene? ¿Dispone de puerta blindada?</p> <p><input type="checkbox"/> Ventanas: Comprueba que estén en buen estado. Las que tienen doble cristal ayudan a ahorrar.</p> <p><input type="checkbox"/> Circuito de agua y presión: Es importante informarse de dónde proviene, si es de la red general, de comunidad de regantes o de un pozo privado.</p> <p><input type="checkbox"/> Reformas: Conoce las reformas que se han hecho en la vivienda y si han sido realizadas legalmente. De esta forma evitarás problemas con la Administración.</p>	<p><input type="checkbox"/> Gas: Revisa el tipo de instalación y si cumple la normativa. Si es gas de botella, gas ciudad, gas propano o tanque de gas.</p> <p><input type="checkbox"/> Electricidad: Comprueba el tipo de contador y la antigüedad de la instalación. También la potencia, el estado de los enchufes, tomas e interruptores y si hay suficientes entradas en las habitaciones.</p> <p><input type="checkbox"/> Agua: Revisa el tipo de tuberías: pueden ser de cobre, plomo, etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Telecomunicaciones: Es decir, teléfono e internet. Revisa el sistema o la posibilidad de instalación. Infórmate de si hay buena cobertura desde la vivienda, con qué proveedor, etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Climatización: Pregunta qué sistema tiene la vivienda, cuál es su mantenimiento y su consumo. Si hay chimenea, fíjate si tiene extractor para sacar el aire.</p>

¿Tienes más de una vivienda en mente?

Es normal dudar entre varias viviendas. Para tomar la mejor decisión te recomendamos que hagas una lista de las cosas positivas de cada vivienda; te ayudará a ver cual de ellas tiene más puntos positivos y poder tomar una decisión será más fácil. Te facilitamos esta plantilla para ayudarte a comparar las viviendas que visites.

	1	2	3
Precio			
Dirección			
Metros			
Piso			
Nº Habitaciones			
Orientación			
Ascensor			
Parking			
Balcón / Terraza			
Reformado			
Trastero			
Gastos de comunidad			
Cargas o deudas			
Cuota mensual			

¿Sabes cómo calcular la cuota mensual de la hipoteca?

Saber la cuota mensual de la hipoteca te ayudará a tomar la mejor decisión. Para calcularla, accede al simulador desde la app o bien escanea el QR, o entra en www.caixabank.es/simular-cuota



 Mi nueva vivienda será...		
---	--	--





03

Durante la compra

Ya sabes qué vivienda te puedes permitir, la has visitado y ya lo tienes claro. ¡Enhorabuena! Es el momento de dar el paso y empezar con todos los trámites de compra. A continuación, te contamos el paso a paso. ¡Ánimo que ya estás más cerca!

Una vez encuentres la vivienda que te gusta, ¿qué tendrás que hacer?

1º. Pide la nota simple registral

Es el documento donde encontrarás toda la información relacionada con el inmueble. Puedes encontrar toda la información y saber qué coste tiene en la página de

www.registradores.org

En este documento también se indica **si el inmueble tiene cargas o deudas**, para que no te encuentres con sorpresas.

2º. Contrato de arras

Es un contrato privado que sirve para reservar la vivienda que vas a comprar. En la firma **se entrega una paga y señal que luego se descontará del precio final de compraventa**. Es recomendable que lo firmes ante notario.

3º. Buscar financiación

En CaixaBank disponemos de la hipoteca CasaFácil fijo, sus ventajas son:

- Te **devolvemos el coste de la tasación, al contratar la hipoteca CasaFácil Fijo**
- Siempre **pagarás la misma cuota sin sorpresas**
- **Sin comisiones de apertura ni de estudio**
- Podrás **escoger como tramitarla**, con tu gestor/a habitual o hacer toda la gestión online sin necesidad de acudir a la oficina, haciendo el seguimiento de tu solicitud a través de la app y web de CaixaBankNow

4º. Contrato de compraventa

Es un **acuerdo entre dos partes**, en el que la parte vendedora se compromete a entregar la vivienda a la parte compradora a cambio de una cantidad de dinero. Este contrato conlleva una serie de obligaciones y dere-

chos para cada una de las partes y, si alguna los incumple, puede haber consecuencias. **La parte compradora es quién normalmente escoge la notaría** con la que quiere firmar su contrato de compraventa.

¿Qué pasa si finalmente no compras la vivienda?

Si existe un contrato de arras o una paga y señal y finalmente no se realiza la compraventa por causas ajenas a la parte vendedora, **podrías llegar a perder la cantidad aportada como paga y señal**. Si fuera la parte vendedora quien no decidiera seguir con la venta, tendría que pagarte el doble de la cantidad que recibió como paga y señal.

Si pagas arras... ¿tienes la financiación asegurada?

Sentimos decirte que **no**. Las arras son un contrato privado entre dos partes en el que el banco no interviene. Para poder recuperar la paga y señal, puedes hacer constar en el contrato que la denegación de la financiación por parte del banco no sea un motivo para perder el dinero de la reserva.

¿Cómo saber si la vivienda tiene deudas?

Consulta la nota simple del inmueble. El documento revelará el estado de la vivienda en cuanto a hipotecas, embargos, cargas o afecciones fiscales.

Asegúrate de que la propiedad está al corriente de los pagos de la comunidad: gastos mensuales, derra-



mas, etc. Solicita un certificado en el que conste que todo está al día. Si tuviese deudas, éstas se te traspasarían al adquirir la vivienda.

Consulta que los tributos municipales hayan sido pagados, como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), la tasa de basuras, la tasa de reciclaje... Para ello, pide los recibos o justificantes de pago.

¿Cómo saber si la vivienda tiene cédula de habitabilidad?

La cédula de habitabilidad es un documento que acredita que la vivienda que quieres cumple los **requisitos mínimos de salubridad e higiene** para ser habitada por personas y la **debe facilitar el vendedor**. Se necesita para dar de alta el agua, la luz y el gas y es obligatoria tanto para alquilar como para vender una vivienda. Antes de comprar un inmueble, comprueba que tiene la cédula de habitabilidad al día.

¿Cómo saber si dispone de certificado energético?

El **certificado energético** es obligatorio en España desde el 1 de junio de 2013 para poder alquilar o vender un inmueble o local. La obligación de mostrar el certificado energético está regulada en España por el Real Decreto 390/2021, que regula el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. **La responsabilidad de obtener este certificado energético es del propietario** de la vivienda.



04

Opciones de financiación: cómo pagar la vivienda

Sin duda este es uno de los temas que generan más dudas. Entendemos que puede ser difícil saber qué hipoteca es la mejor para cada uno y que es una decisión difícil. A continuación, te contamos algunos datos que te ayudarán a despejar dudas.

¿Qué ofrecemos en CaixaBank?

En CaixaBank queremos ponértelo fácil. Por eso te ofrecemos la **hipoteca CasaFácil fijo**, sus ventajas son:

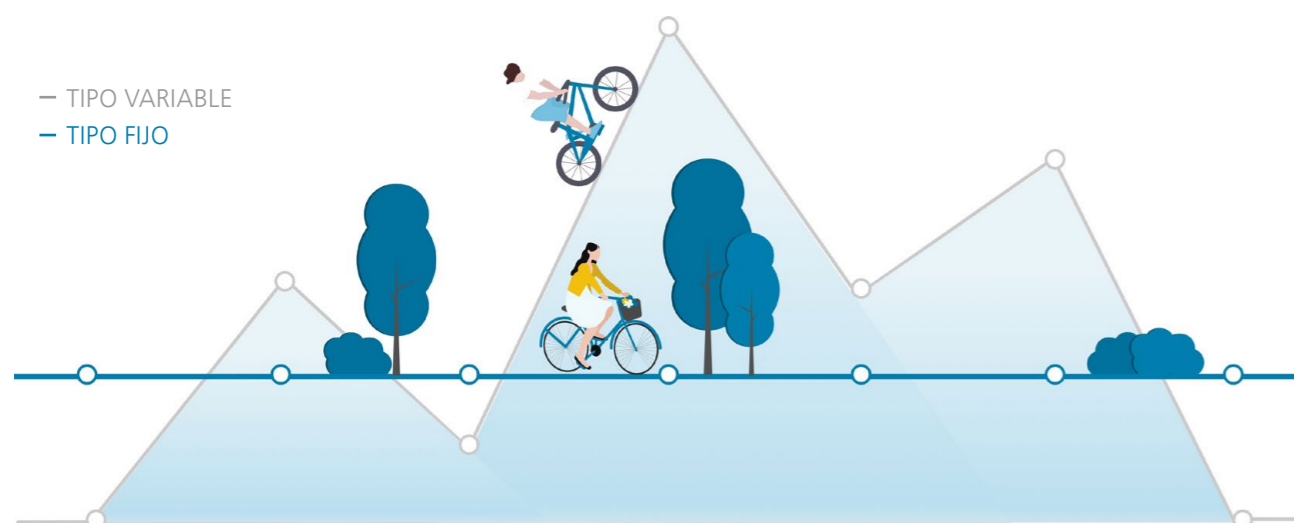
- Te **devolvemos el coste de la tasación, al contratar la hipoteca CasaFácil Fijo**
- Siempre **pagarás la misma cuota sin sorpresas**

- **Sin comisiones de apertura ni de estudio**
- Podrás **escoger como tramitarla**, con tu gestor/a habitual o hacer toda la gestión online sin necesidad de acudir a la oficina, haciendo el seguimiento de tu solicitud a través de la app y web de CaixaBankNow



CasaFácil
ByCaixaBank

*Tu hipoteca con una cuota sin sorpresas
y con el plazo que mejor se adapte a ti.*



¿Qué diferencias hay entre una hipoteca a tipo fijo y a tipo variable?

La principal diferencia es que, en una **hipoteca a tipo fijo**, **siempre pagarás el mismo interés**. De esta forma, pase lo que pase, tu cuota a pagar no cambiará.

En cambio en una hipoteca a **tipo variable**, **el tipo de interés varía dependiendo de la evolución del índice de referencia**. Por ello, si tienes una hipoteca a tipo variable, el interés se actualiza periódicamente según lo que suceda en el mercado interbancario europeo y tu cuota bajará o subirá en función de éste.

Condiciones económicas

¿Qué interés tienen las hipotecas?

En CaixaBank ofrecemos la hipoteca CasaFácil Fijo en la que el interés varía según el plazo escogido y la bonificación correspondiente, tal y como te explicamos. Desde nuestra web www.caixabank.es/hipotecas puedes simular como sería tu cuota mensual (normal o bonificada), para ver qué interés tendrá la hipoteca. Encontrarás un ejemplo representativo de la condiciones de la hipoteca, al final de la guía en la sección de "Glosario de términos y anexos".

¿Se puede ajustar el precio en mi hipoteca CasaFácil fijo?

El tipo de interés de la operación se fija sobre la base de criterios objetivos, teniendo en cuenta la situación del mercado y tu perfil de riesgo. Adicionalmente, puede obtenerse bonificación en el mismo en función de los productos que tengas contratados y vigentes. Simula la cuota mensual y solicita un estudio para analizar tu caso.

www.caixabank.es/particular/hipotecas/prestamos-hipotecarios.html



Plazos

¿En cuántos años se puede pagar la hipoteca?

Podrás pagar la hipoteca en el plazo que mejor te convenga, dentro del plazo máximo que te indicamos a continuación. **Cuanto más años, menos pagarás al mes, pero pagarás intereses durante más tiempo** dentro del plazo máximo elegido.

El plazo máximo puede ser de hasta 30 años, según la oferta y, siempre y cuando el titular de mayor edad no alcance los 80 años de edad al vencimiento de la hipoteca.

¿Hasta qué edad se puede pedir una hipoteca?

Dependerá de la entidad bancaria. En CaixaBank el límite lo marca la suma de la edad del titular de mayor edad más el plazo de duración de la hipoteca. La suma de ambos no

puede superar los 80 años.

P.ej.: Si quieres solicitar una hipoteca con un plazo de 30 años, podrás hacerlo hasta los 50 años del titular de mayor edad.

¿Tienes que domiciliarlo todo en CaixaBank o contratar algún producto?

Para poder solicitar una hipoteca en CaixaBank, **deberás disponer de una cuenta de pago en CaixaBank vinculada a la misma (puedes indicar una cuenta que ya tengas abierta en CaixaBank o abrir una nueva cuenta); si nos solicitas utilizarla solo para pagos y operativa de la hipoteca, a partir de la fecha de la solicitud no te incrementaremos el coste ya pactado de mantenimiento de la cuenta**. No es obligatorio contratar ningún otro producto o servicio.

Si que es necesario **disponer de un seguro de daños sobre la vivienda** con la compañía de seguros que escojas. Con nosotros podrás contratar el seguro de hogar que contiene el seguro de daños y otras coberturas adicionales.

¿Puedes beneficiarte de descuentos?

En CaixaBank, puedes escoger entre dos tipos de cuota: la "cuota normal" o la "**cuota bonificada**", con la que podrás **reducir el tipo de interés hasta un máximo de puntos de reducción**, en función de los productos o servicios que decidas contratar y que mantengas a lo largo de la vida del préstamo, según la oferta comercial de CaixaBank vigente en el momento de la contratación.

Productos bonificadores:

- Si junto con la domiciliación de la nómina o ingresos recurrentes, en caso de autónomos, **domicilias el pago de 3 recibos y realizas 3 compras al mes con tarjeta** (0,35 pts.).
- **Seguro del hogar** CaixaBank (0,15 pts.).
- **Seguro de vida** (MyBox Vida, MyBox Vida Negocios, Vida Familiar o SEVIAM) o **salud** CaixaBank (excepto

Adeslas Básico y Adeslas Dental) (0,35 o 0,20 pts. excluyentes entre sí): contratación de un seguro de vida igual o superior al 95 % del importe de la financiación (0,35 pts.); contratación de un seguro de vida entre el 50 % y el 95 % del importe de la financiación (0,20 pts.), o contratación solo del seguro de salud (0,20 pts.).

- **Alarma** Securitas Direct (0,15 pts.).

Encontrarás un ejemplo representativo de la condiciones de la hipoteca, al final de la guía en la sección de "Glosario de términos y anexos".

Bonifica el tipo de interés hasta un 1,00% según los productos que contrates



¿Tienes ventajas por parte de organismos locales o autonómicos?

Puedes consultar el programa de ayudas para viviendas del Estado.

www.mivau.gob.es/vivienda#Ayudas_a_la_vivienda

¿Existen beneficios según la edad?

Hay una ayuda para facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes de menos de 35 años; puedes consultar más información en:

www.mivau.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-de-apoyo-a-la-implantacion-del-informe-de-evaluacion-de-los-edificios

Viviendas de protección oficial

Financiamos viviendas de protección oficial (VPO). Consulta con tu gestor si hay disponibles en tu zona.

Viviendas de la SAREB

También puedes consultar las viviendas de la SAREB.

www.sareb.es



05

¿Cuáles son los gastos de una hipoteca?

Seguro que habrás oído hablar mucho de los gastos de la hipoteca, pero ¿cuáles son exactamente? ¿Cuánto te costará? Es muy importante tenerlo en el radar para calcular bien todo el dinero que necesitas.

¿Qué gastos se deben asumir?

Los gastos totales incluyen los **costes relacionados con la compraventa y con la hipoteca**.

Coste total de una hipoteca.

El coste total de la hipoteca, en caso de de contratarla sin bonificaciones, **es el capital, más el interés a lo largo de la vida de la hipoteca, más el coste del seguro de daños, el coste de mantenimiento de la cuenta en las condiciones que te hemos explicado antes y la tasación que te corresponde pagar**. El resto de los gastos los asumirá CaixaBank (nota simple, notaría, inscripción registral, gestoría e impuesto AJD). **Si contratas la hipoteca con nosotros te devolveremos el coste de la tasación.**

Para poder solicitarla ten en cuenta que necesitas tener ahorrado, como mínimo, el 20% del valor de la vivienda ya que es la cantidad que debes aportar como entrada

para completar la compraventa. Además, debes disponer entre un 12% y un 15% del valor de la vivienda para hacer frente al IVA (si es vivienda nueva) o al ITP (si es vivienda de segunda mano), y al resto de los gastos asociados a la compraventa.

Ej. si pides 150.000€, necesitarás aportar entre 18.000€ y 22.500€ (ver ejemplo representativo pág.58).

Coste de compraventa.

Tendrás que asumir los gastos vinculados a la compraventa:

- Notaría
- Inscripción Registral
- Gestoría
- Impuestos: ITP / IVA



Si decides solicitar la hipoteca con nosotros, podemos **gestionar el pago de estos gastos relacionados con la compraventa**. Para ello, te solicitaremos una provisión de fondos entre un 12% y un 15% del valor de la vivienda.

¿Quién paga la tasación?

En un primer momento, la tasación la pagarías tú. Pero si finalmente contratas la hipoteca con nosotros, te la devolvemos.

¿Qué gastos asumimos en CaixaBank?

La entidad bancaria debe asumir algunos gastos de la hipoteca:

- Notaría
- Inscripción registral
- Gestoría
- Impuesto AJD (*Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados*)

Si contratas la hipoteca CasaFácil fijo de CaixaBank, nos hacemos cargo también de los gastos de:

- Nota del registro
- Tasación

Si contratas la hipoteca con nosotros, te devolvemos el coste de la tasación



06

¿Que necesitaré y cuándo estará lista?

Ir preparándote todos los documentos es una buena forma de acelerar en la medida de lo posible todo el trámite, ya que sin ellos no podremos ir haciendo nuestra parte. A continuación, te detallamos qué necesitarás.

¿Qué documentación te van a pedir?

Una vez hayas enviado tu solicitud de estudio de la hipoteca, necesitaremos que nos envíes una serie de documentos para realizar la evaluación.

Indica tu situación laboral para ver qué documentos necesitarás:

¿Eres asalariado?

- NIF
- Justificación de ingresos (3 últimas nóminas, alquileres, rentas, ...) y contrato de trabajo
- Última declaración anual de IRPF
- Declaración de bienes firmada o impuesto de patrimonio

¿Eres Autónomo?

- NIF
- Declaración de bienes firmada o impuesto de patrimonio
- Resumen anual del IVA (modelo 390) y declaraciones del año en curso
- Resumen anual de retenciones a cuenta del IRPF y declaraciones del año en curso
- Pago Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- 3 últimas liquidaciones a la Seguridad Social y pago del recibo de autónomos
- Declaración anual de operaciones con terceros (modelo 347)

- Certificado conforme estás al corriente de pago con la Seguridad Social
- Certificado de estar al corriente de pago de las obligaciones tributarias

¿Debo aportar algún documento adicional?

Al tratarse de una hipoteca además deberás aportar información sobre el estado del inmueble:

- Escritura acreditativa de la propiedad inscrita en el Registro de Propiedad
- Último recibo del IBI del inmueble a hipotecar
- Si procede, certificado de estar al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios
- Contrato de compraventa de la vivienda o contrato de arras



¿Cuándo estará lista?

¿Cuánto se tarda en recibir una respuesta sobre la evaluación de la hipoteca?

Podemos darte una respuesta temprana de tu viabilidad solo enviando la solicitud de estudio.

¿Cuánto tiempo suele tardar en aprobarse la solicitud?

Una vez nos facilites toda la documentación necesaria (documentos personales, de la vivienda y tasación), y tras estudiar la viabilidad de tu operación, poder darte una respuesta será cuestión de días.

Una vez aprobada la hipoteca, ¿cuándo puedes firmar el contrato?

Dependerá de la agenda de la notaría que escojas. Deberás elegir la notaría para agendar el día de firma y que te asesoren. Ten en cuenta que, por ley, una vez firmados la FEIN, **(oferta vinculante** que contiene las condiciones de la hipoteca) y sus anexos, **dispondrás de un mínimo de diez días naturales, o catorce días naturales en Cataluña, para poder reflexionar y revisar las condiciones** de la hipoteca, antes de la firma ante notario.

En el momento del asesoramiento, el notario emite un acta de conformidad para la firma y en ella informa de la fecha a partir de la cual ya podría firmarse el contrato. La comparecencia para el asesoramiento del notario y el otorgamiento de su acta de conformidad se puede realizar, como muy tarde, el día anterior al de la firma y, como mínimo, deberás haber cumplido siempre el periodo de reflexión indicado que te corresponda.

Deberás elegir la notaría para agendar el día de firma y que te asesoren



07

**Una vez tengas la
hipoteca...
¿Qué debes saber?**

¡Felicidades! En este punto del viaje, ya estás a punto de comprar tu vivienda. Queremos contarte todo lo que debes saber una vez ya hayas contratado la hipoteca para que lo puedas tener en cuenta.

¿Qué pasa si no pagas algún mes?

Es importante identificar el momento en el que se encuentra el impago y conocer la situación que lo ha generado para poder informarte correctamente de las opciones o soluciones posibles.

hemos adherido y adaptado al Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un **nuevo Código de Buenas Prácticas**, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012 y se adoptan otras medidas de alivio para el deudor hipotecario, en los términos del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de noviembre de 2022, por el que fue aprobado y desarrollado este nuevo Código de Buenas Prácticas y su modificación posterior por Acuerdo del Consejo de Ministros, de 27 de diciembre de 2023.

¿Qué pasa si no puedes seguir pagando?

En el actual contexto económico-social, en CaixaBank hemos desarrollado un Plan de Ayudas a personas físicas con hipoteca sobre la vivienda habitual, para ayudar a aquellos clientes vinculados que se encuentran con dificultades económicas de carácter coyuntural. En CaixaBank también nos hemos adherido al **Código de Buenas Prácticas** para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual incluido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y nos

¿Se puede cambiar la hipoteca a otro banco?

Sí, puedes cambiar la hipoteca a otra entidad sin el consentimiento de CaixaBank, eres tú quien decide si cambia la hipoteca de entidad. No tienes por qué modificar ninguna de las condiciones de tu hipoteca, pero dentro de este circuito puedes modificar el tipo de interés y/o plazo, si lo deseas, previa aprobación y oferta vinculante por parte de la entidad que esté dispuesta a subrogarse. La nueva Entidad deberá remitirnos una oferta vinculante con las condiciones ofrecidas y, al recibirla, CaixaBank podrá estudiar la posibilidad de proponerte una novación de condiciones de tu préstamo hipotecario.

En caso de fallecimiento, ¿qué pasa con la hipoteca?

Las personas herederas deberán aportar un documento que acredite tal condición (testamento, certificado de últimas voluntades, declaración de herederos ab intestato...) y se les facilitará un certificado donde se indicará el estado de la hipoteca.

Posteriormente, deberán aportar el documento notarial de aceptación y partición de herencia, donde todos los herederos hayan aceptado y se hayan repartido la herencia de común acuerdo, indicando el porcentaje, el importe o la fracción que le corresponde a cada uno. También deberán aportar el justificante de la liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Una vez se hayan entregado los documentos, la entidad bancaria emite una respuesta en la que identificará la responsabilidad y el alcance de la subrogación de los herederos en la posición del deudor del difunto para poder realizar, en su caso, el cambio de titularidad de la hipoteca conforme a ese dictamen. En caso de tener contratado un seguro de vida que cubra la totalidad o parte de la deuda del préstamo hipotecario, para el caso de defunción del titular, el pago deberá gestionarse con la aseguradora.

¿Se puede cambiar la cuenta de pago de la hipoteca?

Puedes cambiar la cuenta vinculada de tu hipoteca a otra cuenta CaixaBank, siempre y cuando coincidan todos los titulares de la hipoteca con los de la nueva cuenta y lo consientan todos los titulares.



¿Se puede amortizar la hipoteca?

Puedes amortizar, devolver el importe del préstamo hipotecario, total o parcialmente:

- **Al amortizar solo una parte**, el importe se reduce del total del préstamo y puedes escoger entre reducir el plazo de duración del préstamo o reducir la cuota de capital.
- **En caso de amortización total**, se produce la devolución de todo el importe del préstamo hipotecario. Se finaliza el contrato del seguro de vida asociado al préstamo, excepto que se comunique lo contrario.

¿Cuánto cuesta amortizar la hipoteca?

Si la hipoteca es con tipo de interés fijo y se verifica que hay pérdida financiera:

- **Durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo**, se aplica el importe mínimo entre la pérdida financiera y la comisión del **2% sobre el capital reembolsado**.
- **Después de diez años de vigencia del contrato de préstamo**, se aplica el importe mínimo entre la pérdida financiera y la comisión del **1,5 % sobre el capital reembolsado**.

En caso de no haber pérdida financiera, no se aplica comisión.



Glosario de términos y anexos

A**Acreeedor**

En un préstamo, el que tiene derecho al cobro de la deuda, según las condiciones pactadas, es decir, la entidad financiera.

Amortización

Es el pago de la deuda pendiente que se hace en cada cuota. En los préstamos con sistema de amortización francés (el que se utiliza en el 90% de las hipotecas) al principio se pagan más intereses y menos capital y al final del préstamo, al contrario. Para disminuir la deuda, se puede hacer una "amortización anticipada", que puede ser total o parcial. Una amortización parcial es cuando, en paralelo a las cuotas mensuales, devuelves una parte de lo que queda por pagar. Si pagas toda la deuda de golpe, se trata de una amortización total anticipada.

Amortización por canon francés

Es el sistema de pago en cuotas constantes que incluyen capital e intereses. El porcentaje de intereses se aplica en el saldo total inicial y se reparte en cada una de las cuotas. El resto de la cuota corresponde a la parte de amortización del dinero prestado.

Arras

Con anterioridad a la firma del contrato de compraventa, es la suma de dinero que entrega el comprador al vendedor como garantía de que comprará la vivienda según las condiciones acordadas. Suele ser entre un 3% y un 10% del importe total de la vivienda. Las más habituales son las arras penitenciales, que permiten desligarse del cumplimiento del contrato de compraventa antes de la firma de la escritura tanto al comprador como al vendedor. El comprador pierde las cantidades entregadas y el vendedor debe devolverlas duplicadas, dependiendo de quién sea respectivamente el que desista de la suscripción del contrato.

Aval

Forma de garantía que consiste en el compromiso de una persona (avalista) de responder a la obligación contraída por otra (avalado) en caso de incumplimiento en el pago.

C**Cargas**

Las cargas de una vivienda engloban diversas obligaciones y responsabilidades que recaen sobre la propiedad. Una carga puede ser, por ejemplo, una hipoteca, una servidumbre de paso, un derecho de usufructo o una condición resolutoria. Se entiende que un inmueble está libre de cargas si no tiene sobre él ninguna limitación inscrita en el Registro de la Propiedad.

CIRBE

Central de Información de Riesgos del Banco de España. Es una base de datos donde constan todos los préstamos, créditos, avales y riesgos que informan las entidades financieras.

Cuota

Es el importe que el cliente se compromete a pagar, generalmente de forma mensual, a la entidad financiera que le ha concedido el préstamo, en concepto de intereses y devolución del dinero prestado.

E**Euribor**

Es el acrónimo de Europe Interbank Offered Rate. Es el valor al que las entidades bancarias de la zona euro compran y venden entre sí el dinero. Se publica de manera mensual.

F**FEIN**

Ficha Europea de Información Normalizada. Es la oferta vinculante que contiene toda la información de la hipoteca. La FEIN debe ser lo más completa y clara posible para que el cliente no tenga dudas sobre las condiciones de la hipoteca que va a firmar con el banco. Los datos que debe incluir la FEIN son:

- Identificación del prestamista y la comisión que percibe.
- Importe y moneda del préstamo que se concede, con información sobre las fluctuaciones que puede tener si se firma en una divisa distinta al euro.
- Duración del préstamo.
- Tipo de interés. Aportando el cuadro de amortización del préstamo.
- Importe total a reembolsar.
- Valor del inmueble.
- Porcentaje del valor concedido en préstamo.
- Periodicidad y número de pagos: si se paga mensual o trimestralmente y el número total de cuotas.
- Importe de cada cuota: cuánto se paga en cada cuota y cuándo y cómo puede cambiar este importe. Si es una hipoteca a tipo variable debe especificar cuánto tiempo es fija y con qué periodicidad cambiarán las cuotas.
- La TAE, costes y gastos conocidos en el momento de la formalización de la hipoteca.
- Reembolso anticipado: las condiciones y comisiones si se produce la devolución del préstamo antes de que finalice.
- Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo explicando las consecuencias que tiene para el prestatario.
- Derechos del prestatario: entre los que figura el derecho de desistimiento y el derecho de portabilidad, donde se incluye la subrogación de otra Entidad en la hipoteca.

Al firmar la FEIN, se inicia un periodo para reflexionar de 10 días naturales, 14 en Cataluña, para consultar y resolver cualquier duda sobre las condiciones de la hipoteca. Tras este periodo se podrá firmar la hipoteca.

FIAE

Es la Ficha de Advertencias Estandarizadas. Advierte de: los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable en las hipotecas con tipo de interés variable; la consecuencia de la no existencia de límites al alza en el tipo de interés (sin techo); detalle de los gastos asociados a la concesión del préstamo que deberá asumir el titular/es; la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo; la posibilidad de contratar instrumentos de cobertura del riesgo del tipo de interés.

Fianza

Anticipo de dinero que sirve como garantía del cumplimiento de una obligación.

Financiación de la vivienda

Cantidad de dinero prestado. Para la adquisición de una vivienda suele oscilar entre el 70% y el 80% del valor del inmueble que se compra.

I**IAJD Compraventa**

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava las compraventas formalizadas en documento público. Se aplica sobre el importe escriturado. Su importe varía según la comunidad autónoma y el valor de la vivienda, pudiendo oscilar entre el 0,1% y el 1,5% a nivel general.

IAJD Hipoteca

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava las hipotecas formalizadas en documento público. Se aplica sobre la responsabilidad hipotecaria y varía según la comunidad autónoma, pudiendo oscilar entre el 0,50% y el 2% a nivel general.

IBI

Impuesto sobre los Bienes Inmuebles pagado por el propietario. Su cobro es anual y se aplica según el valor catastral de la vivienda.

Interés Fijo

Es el tipo de interés que se mantiene constante durante toda la vida del préstamo. La subida o bajada del Euribor no afecta a los préstamos pactados a interés fijo.

Interés Variable

Es el tipo de interés que puede variar a lo largo de la vida del préstamo según las oscilaciones del mercado. El índice de referencia más utilizado en préstamos a interés variable es el Euribor.

ITP (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales)

Impuesto aplicado a la compraventa de viviendas de segunda mano. Su importe es un porcentaje sobre el precio escriturado y varía en función de la comunidad autónoma. A las viviendas que se les aplica ITP, no se les aplica IVA.

M**Minuta notarial**

Factura del notario por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de hipoteca. La cuantía depende del importe del inmueble y puede incrementarse dependiendo de la operativa notarial.

Minuta registral

Honorarios generados por la inscripción de la compraventa o la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Su cuantía también depende del importe de la vivienda y la hipoteca.

N**Nota simple informativa**

Documento que se solicita al Registro de la Propiedad o a

la notaría con el objetivo de comprobar las deudas o cargas de la vivienda (hipotecas, embargos, impagos, etc.).

O

Oferta vinculante

La oferta vinculante es un documento que entrega la entidad bancaria al cliente que contrata un préstamo hipotecario donde se detallan todas las características, condiciones y cláusulas de la financiación. Se trata de un documento que vela por la transparencia de la información que otorga la entidad al cliente, por lo que éste debe firmarlo en señal de acuerdo. La FEIN con toda la información de la operación, que la entidad entrega al cliente, tiene la consideración de oferta vinculante.

P

Periodicidad revisión

Es la periodicidad con la que se revisa el tipo de interés en las hipotecas a tipo variable. Puede negociarse con el banco, aunque generalmente la revisión es cada doce meses. No confundir con carencia.

Plazo

Es el periodo de tiempo que eliges para devolver el capital y los intereses. En una hipoteca se conceden normalmente hasta treinta años.

Préstamo hipotecario

Préstamo de dinero cuya garantía es un inmueble. Generalmente, se solicita para financiar la compra de una vivienda que es la que garantiza el pago del préstamo.

Prestatario

La persona que recibe el dinero prestado y que tiene la obligación de devolverlo en el plazo acordado por contrato.

R

Registro de la propiedad

Registro Público donde se inscriben y modifican los datos de los inmuebles, así como las cargas que afectan a los mismos.

Responsabilidad hipotecaria

Es la suma de todos los conceptos que quedan garantizados mediante la hipoteca: el capital, las costas judiciales, los intereses ordinarios y los de demora, así como las costas y los gastos de ejecución.

S

Subrogación

Es el proceso jurídico para cambiar una hipoteca a otra entidad financiera, sin necesidad del consentimiento de la entidad con la que se formalizó la hipoteca, eres tú quien decide si cambia la hipoteca de entidad. No tienes por qué modificar ninguna de las condiciones de tu hipoteca, pero dentro de este circuito puedes modificar el tipo de interés y/o plazo, si lo deseas, previa aprobación y oferta vinculante por parte de la entidad que esté dispuesta a subrogarse.

T

Tasación

Valoración económica de un inmueble realizada por una empresa independiente y homologada por el Banco de España.

Tipo de interés

Es el porcentaje a pagar por disponer de una cantidad de dinero durante un tiempo determinado.

TIN / TAE:

Lo primero que hay que saber es que los conceptos de tipo de interés nominal (TIN) y tasa anual equivalente (TAE) son conceptos establecidos por el Banco de España y, por tanto, oficiales:

- **El TIN**, es el porcentaje que pagas a la entidad bancaria como interés por el dinero prestado. No tiene en cuenta costes adicionales como comisiones o costes por servicios.
- **La TAE** es el porcentaje que muestra el coste real anual que tiene un préstamo. Tiene en cuenta las comisiones, los gastos a pagar, los gastos vinculados por seguros y otros productos vinculados y la frecuencia de los pagos. Se utiliza como dato comparativo para elegir la mejor opción entre varios préstamos.

U

Usufructo

Es la cesión del derecho de uso y disfrute de una propiedad a otra persona, sin transmitir la titularidad de la misma.

V

VPO (Vivienda de Protección Oficial)

Son viviendas subvencionadas en parte por el Gobierno. Están destinadas tanto a la compra como al alquiler. Su característica principal es que hay que cumplir unos requisitos especiales para poder optar a ellas y beneficiarse de sus ventajas económicas y que tienen limitaciones para su transmisión.

Ejemplo representativo de las condiciones de una hipoteca CasaFácil fijo 25

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

TAE BONIFICADA:

Si se cumplen todas las condiciones de bonificación. (i) importe 150.000 euros; (ii) duración máxima: 25 años; (iii) comisión de apertura 0 %; (iv) tipo de interés: fijo; TIN bonificada: 2,90% (v) TAE bonificada: 4,360%; (vi) cuota mensual: 703,54 euros; (vii) núm. de cuotas: 300; (viii) importe total adeudado (incluye gastos): 243.890,27 euros; (ix) coste total del préstamo: 93.890,27 euros; (x) intereses: 61.061,92 euros. Sistema de amortización francés¹.

TAE NO BONIFICADA:

Si no se cumplen las condiciones de bonificación: (i) importe: 150.000 euros; (ii) duración máxima: 25 años; (iii) comisión de apertura 0 %; (iv) tipo de interés: fijo, TIN 3,90%; (v) TAE 4,387%; (vi) cuota mensual: 783,50 euros; (vii) núm. de cuotas: 300; (viii) importe total adeudado (incluye gastos): 244.728,04 euros; (ix) coste total del préstamo: 94.728,04 euros; (x) intereses: 85.048,94 euros. Sistema de amortización francés¹.

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

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

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

EJEMPLO DE CONDICIONES HIPOTECA

	TAE BONIFICADA	TAE NO BONIFICADA
Importe:	150.000,00 €	150.000,00 €
Duración:	25 años	25 años
Comisión de apertura:	0,00%	0,00%
Interés fijo TIN:	2,90 %	3,90 %
TAE:	4,360 %	4,387 %
Cuota mensual:	703,54 €	783,50 €
Nº cuotas:	300	300
Coste total del crédito	93.890,27 €	94.728,04 €
Intereses	61.061,92 €	85.048,94 €
Importe total adeudado: <i>(incluye gastos)</i>	243.890,27 €	244.728,04 €

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

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

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

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

nificada, tendrá en cuenta este coste de mantenimiento.

Condiciones de bonificación: se trata de puntos porcentuales que se restarán del TIN si se contratan los siguientes productos. (i) domiciliación durante los últimos seis meses de nómina, pensiones o ingresos netos medios en caso de trabajador por cuenta propia superiores a 600 € mes + domiciliación de tres 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 hayan realizado al menos tres compras durante los últimos tres meses:

0,35 ptos.; (ii) contratación de un seguro de hogar: **0,15 ptos.;** (iii) contratación de un seguro de vida (MyBox Vida, MyBox Vida Negocios, Vida Familiar o SEVIAM)* o un seguro de salud (salvo Adeslas Dental y Adeslas Básico), 0,35 ó 0,20 ptos. excluyentes entre sí, es decir, por la contratación del seguro de vida igual o superior al 95 % del importe de la financiación: **0,35 ptos.;** por la contratación del seguro de vida entre el 50 % y 95 % del importe de la financiación: **0,20 ptos.** (no aplicará la bonificación si el capital asegurado es inferior al 50 % del importe de la financiación) o por la contratación solo del seguro de salud: **0,20 ptos.;** (iv) financiación o suscripción de la contratación de un servicio "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT"***: **0,15 ptos. Los servicios indicados siempre deberán ser comercializados por CaixaBank, S.A., o Vivai Selectplace, S.A.U.** Se comprobará mensualmente el cumplimiento de los requisitos indicados para aplicar las condiciones de bonificación, y se puede ajustar 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 y no existe ninguna diferencia entre la oferta combinada y la oferta de productos por separado (el precio de los productos y servicios con las características indicadas no varía por el hecho de contratarse de forma combinada o por separado).

* **Seguro de vida** (simulación sobre un seguro de vida y amortización) de **265,61 € de prima anual** (bajo la premisa de que la prima no variará durante la vigencia de la operación ni se actualizará en función del capital amortizado ni del transcurso de los años de los contratantes). La prima está calculada sobre la base de la contratación de

un seguro de vida por el 100 % del capital y el asegurado tiene 30 años de edad. El coste de este servicio lo asumirá el cliente en caso de contratarlo.

**** Suscripción o financiación del servicio "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT", comercializado por Wivai Selectplace, S.A.U., entendiéndose como financiación la realizada mediante préstamo sin intereses de Caixa-Bank, por la financiación de la adquisición, instalación y mantenimiento de la alarma, ejemplo representativo: importe total del servicio (2.497,44 €); plazo: 48 meses; importe total adeudado: 2.497,44 €; TIN 0 % TAE 0 %; importe cuotas mensuales: 52,03 € cada mes; coste total del crédito: 0 €. PVP y precio total a plazos: 2.497,44 €. Sistema de amortización francés¹. Para el resto del período de duración de la operación hipotecaria, deberá mantenerse contratado el servicio de mantenimiento de la alarma con un coste de 52,03 € al mes.**

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

Advertencias:

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

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

parte de amortización del capital.

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

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

Fórmula aritmética (canon francés)

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

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



NRI: 6699-2024/09542

