cajasur

FIPRE

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

(Las informaciones resaltadas en letra negrita son especialmente relevantes)

El presente documento se extiende en la fecha indicada al final de este documento, en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva para Cajasur Banco S.A.U. 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.

1-ENTIDAD DE CRÉDITO

Identidad/Nombre comercial: Cajasur Banco S.A.U.
Domicilio social**:** Avda. del Gran Capitán, 11-13 - 14008 Córdoba
Número de teléfono: 900 247 247
Correo electrónico: info@cajasur.es
Dirección de página electrónica: www.cajasur.es
Autoridad de supervisión: Banco de España, www.bde.es
Datos de contacto del servicio de atención al cliente:
Cajasur–Servicio de Atención al Cliente
Avda. del Gran Capitán, 11-13 - 14008 Córdoba
atencion.cliente@grupokutxabank.com

Cajasur Banco S.A.U., C.I.F. A95622841, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba,
Tomo 2458, Folio 1, Inscripción 1ª, Hoja CO-35656

2-CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:
Como máximo hasta el 80% del menor valor entre el importe de la tasación y el valor del contrato de compra-venta.
Ejemplo: para un inmueble valorado-tasado en 200.000 euros y con un contrato de compra-venta de 187.500 euros, el importe máximo del préstamo sería de 150.000 euros (el 80% sobre 187.500 euros, el menor Valor entre la tasación y el valor del contrato de compra-venta).

Finalidad: Adquisición de vivienda, hipoteca de vivienda o adquirir o conservar derechos de propiedad de terrenos o edificios.

Tipo de préstamo: Se reembolsará mediante cuotas constantes comprensivas de capital e intereses (sistema francés).

Plazo de amortización: hasta 360 meses, 30 años.

Garantías: Los titulares del préstamo responden del pago del préstamo, ante Cajasur, no sólo con su vivienda y/o finca hipotecada, o cualquier otra garantía, sino con todos sus bienes presentes y futuros. Los avalistas responden a su vez, con todos sus bienes presentes y futuros.

Ejemplo representativo: Se adjunta un ejemplo representativo en el apartado 5 de este documento

Reembolso del préstamo. Periodicidad de los pagos: MENSUAL.

Consecuencias del incumplimiento del contrato del préstamo: Puede usted, y los avalistas si los hubiera, perder su vivienda y/o finca hipotecada o cualquier otra garantía si no efectúa sus pagos puntualmente.

3-TIPO DE INTERÉS

Clase y nivel de tipo de interés aplicable:

- **Fijo. El tipo de interés se mantiene invariable hasta el vencimiento de la operación.**
- **Variable. Fijo, durante los primeros meses y variable durante el resto del plazo, referenciado con un índice determinado.**
- **Mixto. Fijo, durante los primeros años y variable durante el resto del plazo, referenciado con un índice determinado.**

Los índices determinados como referencia para los tipos variables son:

- **Euribor 1 año (BOE) de 1 mes antes, más un diferencial pactado, revisándose cada 6 ó 12 meses (Administrador: EMMI-European Money Markets Institute), o**
- **Tipo medio de Préstamos Hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre, concedidos por Entidades de Crédito en España (IRPH), de 2 meses antes, más un diferencial pactado, revisándose cada 6 ó 12 meses. (Administrador: Banco de España).**

Si el tipo de interés a contratar es variable: Debe tener en cuenta que aunque el tipo de interés de este crédito sea variable nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo del cero (0,00), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor.

4-VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

La firma de este préstamo no supone la obligación de contratar ningún producto, a excepción del seguro de hogar que puede ser contratado en la entidad aseguradora que estime y de la cuenta de pago, siendo decisión de los prestatarios considerar la contratación de otros productos o servicios a los efectos de beneficiarse de las bonificaciones indicadas en este apartado.

Gastos preparatorios a cargo del cliente:
Será necesaria la tasación de la finca a hipotecar y la comprobación de la situación registral. El coste será a cargo del cliente aun cuando no se conceda el préstamo.

- Cajasur aceptará, para estudiar su viabilidad, una 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, en su caso, realice sobre dicha tasación.
- El cliente designará, de mutuo acuerdo con la entidad de crédito, la empresa para la realización de la gestión administrativa de la operación.
- El cliente seleccionará la entidad aseguradora del Seguro de Hogar obligatorio que asegure el inmueble objeto de la garantía hipotecaria del préstamo, y que cubra el valor del inmueble según la tasación del mismo. Se subrogará a favor de Cajasur Banco SAU como acreedor hipotecario.

Bonificación por contratación de productos o servicios combinados: El diferencial o tipo fijo pactado podrá bonificarse en cada revisión, semestral o anual, del tipo variable, en base a la contratación y/o cumplimiento de los siguientes servicios por todos los prestatarios durante los doce últimos meses anteriores a la fecha de variación del tipo de interés variable:

- Domiciliación en cuenta Cajasur, de nómina, pensión o prestación de desempleo, o domiciliación del recibo de Autónomos o cuotas de la Seguridad Social conjuntamente con un saldo medio determinado en cuentas de ahorro y a la vista.
- Ser Titular/es de una tarjeta de crédito o débito Cajasur y con consumos realizados en comercios por un importe determinado.
- Contratación de Seguro Hogar o Seguro Hogar Protegido contratado con Kutxabank Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.U.
- Contratación de Seguro de Vida o Seguro de Vida Oro, contratado con Kutxabank Vida y Pensiones Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.U. o Seguro de Amortización de Préstamos Protegido también contratado con Kutxabank Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.U., por un importe determinado.
- Contratación de Seguro de Protección de Pagos Protegido contratado con Kutxabank Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.U.
- Contratación y aportación neta y determinada a un Plan de Pensiones vigente del que Cajasur sea entidad depositaria y/o a un Fondo de Inversión comercializado por Cajasur.
- Contratación de Seguro Auto Cajasur.

- Contratación de Seguro Salud Cajasur.
- Bonificación Joven por edad hasta cumplir 35 años.
- Saldo en Fondos/Planes de Pensiones superior a un importe determinado.
- Certificado de Eficiencia Energética.

Cada contratación o cumplimiento del servicio bonificará un porcentaje, con un máximo de reducción total, que se determinará en la oferta personalizada.

No obstante lo anteriormente pactado, ninguna de las reducciones citadas en los diferentes apartados anteriores serán de aplicación si en la fecha de variación del tipo de interés, el préstamo a que se refiere se encuentre con cantidades vencidas y no satisfechas.

La inversión en fondos de inversión ya sea a través del servicio de Asesoramiento No Independiente o a través de la Gestión Discrecional de Carteras, puede estar sujetas a distintos tipos de riesgos (riesgo de mercado, riesgo de crédito y contraparte, riesgo de liquidez, riesgo de pérdida de capital, riesgo de divisa y riesgos propios de mercados emergentes). La exposición concreta de las inversiones dependerá del fondo que se haya seleccionado y de la situación del mercado en cada momento.

Asimismo el servicio de Gestión Discrecional de Carteras tiene un coste fijo el 0,35% y un coste variable del 5% sobre la revalorización obtenida que únicamente se aplicará cuando los resultados positivos superen una revalorización previamente alcanzada, y por la cual haya hecho ya frente a este coste variable. Estos importes se incrementarán con el IVA correspondiente. Por último los fondos de inversión tanto asociados al servicio de Gestión Discrecional de Carteras como al de servicio de Asesoramiento No Independiente, están sujetos a las comisiones aplicadas por la sociedad gestora.

5-TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

Opción A: Préstamo sin la contratación de ningún producto accesorio, salvo el seguro de hogar básico y la cuenta de pago.
Opción B: Préstamo combinando la contratación con otros productos.

Ejemplo de cálculo de TAE: (Los importes, porcentajes y comisiones detallados son orientativos)

1.- PRÉSTAMO A INTERÉS FIJO

La TAE aplicable a su préstamo es:	**4,71%**	**3,91%**

Comprende:	Opción A	Opción B (**)
Tipo de Interés (Primer año)	4,50%	3,50%
Otros Componentes de la TAE:		
- Comisión de apertura:	0%	0%
- Tasación:	369,05 €	369,05 €
- Seguro de Hogar (Prima Anual) (***):	85,47 €	308,02 €
- Comisión de Mantenimiento de Cuenta OK (Anual):	0,00 €	0,00 €
Coste total del Préstamo en términos absolutos:	102.630,15 €	83.350,24 €

El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

Importe:	150.000 €	150.000 €
Tipo de Interés (Fijo)	4,50%	3,50%
Duración:	25 años	25 años
Bonificación (aplicada):	----------	- 1%

2.- PRÉSTAMO A INTERÉS VARIABLE

La TAEVariable aplicable a su préstamo es:	**5,14 %**	**4,44%**

Comprende:	Opción A(*)	Opción B (**)
Tipo de interés (Primer año):	2,57%	2.57%
Euribor 1 año-BOE (febrero/24):	3,671%	3,671%
Diferencial:	1,49%	0,49%
Otros Componentes de la TAEVariable:		
- Comisión de apertura:	0%	0%
- Tasación:	369,05 €	369,05 €
- Seguro de Hogar (Prima Anual) (***):	85,47 €	308,02 €
- Comisión de Mantenimiento de Cuenta OK (Anual)	0,00 €	0,00 €
Coste total del Préstamo en términos absolutos:	114.964,31 €	96.748,66 €

El cálculo de la TAEVariable y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

Importe:	150.000 €	150.000 €
Tipo de Interés (Primer año):	2,57%	2,57%
Tipo de Interés (Resto):	Euribor + 1,49%	Euribor + 0,49%
Duración:	25 años	25 años
Bonificación (aplicada):	----------	- 1,00%

Los importes que se han indicado en este apartado son gastos que asumirá la parte prestataria.

Supuesto calculado para una compra de vivienda habitual por dos clientes de 37 años.
Sistema de amortización francés.

(*) De acuerdo a la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, para el cálculo de la TAE Variable y Coste Total, si el préstamo es a interés variable, se ha tomado como tipo deudor del periodo variable al mayor valor entre el tipo de interés inicial y el ofertado para este segundo periodo.

(**) A los efectos exclusivos de esta explicación se consideran cumplidas las condiciones de tener la nómina domiciliada en Cajasur por un importe igual o superior a 3.000 euros/mes, contratación del Seguro de Hogar (***), realizar una aportación a Baskepensiones EPSV o Planes de Pensiones Kutxabank por un importe igual o superior a 2.400 euros/año y presentar un certificado energético con categoría A o B.

(***) Para acceder a la bonificación del Seguro de Hogar, tiene que ser contratado con Kutxabank Aseguradora SAU, bajo la mediación de Cajasur Banco SAU, operador de Banca-Seguros exclusivo.

Revisión anual del cumplimiento de estas condiciones.

Opción A: Seguro Básico (Sólo Continente)
Opción B: Seguro Hogar Kutxabank (Continente y Contenido). Cobertura de un capital de continente de 72.289,50€ y un contenido de 28.915,80€ y una prima anual de 308,02 € (incluido en el cálculo de la TAE).

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés. Renovación anual.

6-AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, se establecerá contractualmente una compensación o comisión a favor de Cajasur para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se establecerá una compensación o comisión a favor de Cajasur que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en la norma de aplicación, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se establecerá una compensación o comisión a favor de Cajasur que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en la norma de aplicación, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, se establecerá contractualmente una compensación o comisión a favor de Cajasur que tendrá los siguientes límites:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se establecerá una compensación o comisión a favor de Cajasur que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en la norma de aplicación, con el límite del 2% del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se establecerá una compensación o comisión a favor de Cajasur que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en la norma de aplicación, con el límite del 1,50% del capital reembolsado anticipadamente.

Se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario 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 como seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a la capacidad de reembolso del mismo.

Para evaluar la solvencia del Deudor por parte de Cajasur será preciso que se aporte a ésta la siguiente documentación, en un plazo no superior a 60 días:

- Documentación sobre datos personales de todos los intervinientes.
  - Fotocopia de los documentos originales identificativos.
  - Convenio regulador del régimen matrimonial o de separación, en su caso.
  - Declaración de bienes individualizados (documento interno de la entidad).
- Documentación sobre los ingresos de los intervinientes.
  - Trabajadores por cuenta ajena: Tres últimas nóminas, contrato de trabajo y vida laboral.
  - Trabajadores por cuenta propia: Último resumen anual de IVA, últimos pagos trimestrales, tres últimos recibos de seguros sociales y vida laboral.
  - Declaración de renta o justificante de ingresos.
  - Extractos bancarios de 6 últimos meses para no clientes de Cajasur.
- Documentación sobre la garantía a hipotecar.
  - Contrato de compraventa, en su caso.
  - Tasación del inmueble que vaya a servir de garantía.
  - Verificación registral del inmueble anterior.
  - Certificación de eficiencia energética, en su caso.

Cuando no fuera posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia, debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.

NOTA: Cajasur Banco se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado por Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Cumpliendo los requisitos de elegibilidad, los deudores de préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual podrán solicitar la aplicación por orden sucesivo y subsidiario de alguna de las medidas contempladas en el Código: a) un plan de reestructuración viable que comprenda un periodo de carencia de capital y moderación de intereses de hasta 5 años y una ampliación del plazo de amortización; b) una quita de la deuda; c) la dación en pago de la vivienda, y d) un alquiler social por periodos anuales prorrogables de hasta 5 años.

Asimismo, Cajasur Banco se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, conforme al Real Decreto-Ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual. Los titulares de préstamos hipotecarios constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022, cumpliendo los requisitos de elegibilidad, podrán solicitar hasta el 31 de diciembre de 2024 la aplicación de las siguientes medidas opcionales de reestructuración de sus préstamos: a) extensión del plazo de amortización hasta 7 años, con cuotas fijas temporales, carencia parcial o total de y régimen particular de intereses durante un periodo de 12 meses; b) conversión de los préstamos de tipo variable a tipo fijo.

De conformidad con la Norma Quinta de la CBE5/2012, se le comunica que para una mayor información puede consultar la “información trimestral sobre comisiones y tipos practicados y ofertados de manera más habitual” en www.cajasur.es