

Ejemplo de préstamo hipotecario para financiar la compra de una vivienda a plazo de 25 años, por un importe de 150.000,00 €, a reembolsar mediante 300 cuotas mensuales e información básica y complementaria; en cumplimiento de la Ley 3/2016 de la Junta de Andalucía, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

Para contratar el préstamo hipotecario es necesario contar con un seguro de daños sobre el inmueble hipotecado durante todo el plazo del mismo. Este seguro que no tiene por qué ser contratado a través de Unicaja Banco, ha de cubrir los daños que pueda sufrir el inmueble por incendio, explosión y causas naturales. Unicaja Banco debe figurar en la póliza como beneficiario por el importe pendiente de amortizar del préstamo.

Además es necesario tener una cuenta a la vista abierta en Unicaja Banco a nombre del titular/es, en la cual se realizarán los movimientos que tengan que ver con el préstamo hipotecario contratado, abonos y adeudos. Las características y detalle de las posibles comisiones de la cuenta figuran en la información precontractual de la cuenta.

Préstamo garantizado mediante hipoteca, sobre bienes inmuebles, a tipo de interés variable, amortizable mediante cuotas constantes de capital más intereses.

El importe del préstamo no podrá superar el 80% del valor de tasación ni el 90% del valor de compraventa, el menor de los dos.

La **cuota mensual de amortización** se calcula aplicando la siguiente fórmula, que corresponde al sistema de amortización francés:

$$R = E \frac{i_k}{1 - (1 + i_k)^{-t}}$$

Siendo:

$$i_k = \frac{J_k}{k}$$

Donde:

R = Cuota periódica constante (capital e intereses).

E = Dispuesto inicialmente.

J_k = Tipo de interés nominal liquidable k veces al año.

k = Número de cuotas de amortización dentro del año.

i_k = Tipo de interés efectivo para el período de liquidación.

t = Tiempo expresado en el período que indique el tanto por uno de la fórmula.

Los **intereses a pagar en cada cuota** se calculan aplicando la siguiente fórmula:

$$I = C * i_k$$

Siendo:

$$i_k = \frac{J_k}{k}$$

Donde:

I = Total de intereses.

C = Capital pendiente de amortizar.

J_k = Tipo de interés nominal anual en tanto por ciento.

k = Número de cuotas de amortización dentro del año.

i_k = Tipo de interés efectivo para el período de liquidación.

La parte de **capital amortizado en cada cuota** se calcula aplicando la siguiente formula:

$$A = R - I$$

Donde:

A = Capital amortizado en cada cuota.

R = Cuota mensual.

I = Intereses a pagar en cada cuota.

Hipoteca 100% Online Unicaja Banco a tipo variable:

a) Sin contratación de productos combinados(1):

- Tipo de interés nominal fijo los primeros 24 meses: 3,09%.
- Tipo de interés variable los meses siguientes euríbor + 2,09%.
- TAE 3,57% para un importe formalizado de 150.000,00 € a 25 años.

b) Con contratación de productos combinados(2):

- Tipo de interés nominal fijo los primeros 24 meses: 1,99%.
- Tipo de interés variable los meses siguientes euríbor + 0,99%.
- TAE 3,24% para un importe formalizado de 150.000,00 € a 25 años.

El euríbor utilizado, en los ejemplos representativos siguientes, es el publicado en el BOE de fecha 02-10-2021: -0,492%. En el supuesto de que el tipo de interés resultante de sumar al diferencial el valor del euríbor fuera para algún concreto período de intereses inferior a cero (0), se entenderá que el tipo de interés ordinario aplicable durante ese período es igual a cero (0).

(1) Ejemplo representativo sin contratación de productos combinados:

Cálculos realizados para una operación de préstamo hipotecario para financiar la compra de una vivienda a plazo por un importe de 150.000,00 €, incluyendo para su cálculo: comisión

de apertura (0,00 €), costes de tasación (286,41 €), de búsquedas registrales (24,20 €), comisión trimestral de mantenimiento de la Cuenta vinculada (30,00 €) y un Seguro de Daños anual (265,27 €).

- Tipo durante los primeros 24 meses: 3,09%.
- Tipo resto del plazo: euríbor + 2,09%. Revisión semestral.
- TAE Variable: 3,57%

La cuota durante los primeros 24 meses, calculada con los supuestos anteriores, es de 718,36 €. La cuota mensual a partir del mes 25 será de 718,36 € y una última cuota de 717,65 €. El importe de los intereses asciende a 65.507,29 €, el coste total a 75.449,65 € y el importe total adeudado a 225.449,65 €.

De acuerdo a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, para el cálculo de las cuotas en el tramo a tipo variable, el Coste Total y el Importe Total Adeudado, se ha tomado el tipo deudor mayor entre el tipo fijo inicial y el índice de referencia (euríbor) más el diferencial. Por lo tanto el cálculo de la TAE como el cálculo de las cuotas se ha realizado teniendo en cuenta el tipo inicial del 3,09% para toda la vida del préstamo.

(2) Ejemplo representativo con contratación de productos combinados:

Oferta condicionada a (i) la domiciliación por parte de los prestatarios de nómina/s por un importe superior a 2.000 € mensuales o a la domiciliación de seguros sociales en el caso de autónomos, (ii) la contratación a través de Unicaja Banco de los siguientes productos y servicios: un Seguro de Multirriesgo Hogar, la contratación por parte de todos los titulares del préstamo de al menos una Tarjeta de Crédito, contratación de un Seguro de Vida asociado al préstamo y el mantenimiento de una posición en fondos de inversión comercializados por Unicaja Banco igual o superior al 10% del principal del préstamo.

Cálculos realizados para una operación de préstamo hipotecario para financiar la compra de una vivienda a plazo por un importe de 150.000,00 €, incluyendo para su cálculo: comisión de apertura (0,00 €), costes de tasación (286,41 €), de búsquedas registrales (24,20 €), comisión trimestral de mantenimiento de la Cuenta vinculada (30,00 €), Seguro Multirriesgo Hogar anual (265,27 €), comisión de emisión y de mantenimiento anual de la Tarjeta de Crédito (43,00 €) y Seguro de Vida asociado al préstamo durante su duración con una prima anual de 635,35 € considerando un titular de 30 años.

- Tipo durante los primeros 24 meses: 1,99%.
- Tipo resto del plazo: euríbor + 0,99%. Revisión semestral.
- TAE Variable: 3,24%.

La cuota durante los primeros 24 meses, calculada con los supuestos anteriores, es de 635,05 €. La cuota mensual a partir del mes 25 será de 635,05 € y una última cuota de 635,40 €. El importe de los intereses asciende a 40.515,35 €, el coste total a 67.416,46 € y el importe total adeudado a 217.416,46 €.

De acuerdo a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, para el cálculo de las cuotas en el tramo a tipo variable, el Coste Total y el Importe Total Adeudado, se ha tomado el tipo deudor mayor entre el tipo fijo inicial y el índice de referencia (euríbor) más el diferencial.

Por lo tanto el cálculo de la TAE como el cálculo de las cuotas se ha realizado teniendo en cuenta el tipo inicial del 1,99% para toda la vida del préstamo.

El mes 24, y a partir de dicho mes semestralmente, se revisará el cumplimiento de las condiciones descritas y en el caso de no cumplirse alguna de las condiciones el diferencial puede incrementarse hasta alcanzar el valor recogido en el ejemplo representativo sin contratación de productos combinados.

Estas TAEs Variables se han calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, estas TAEs Variables y las cuotas variarán con las revisiones del tipo de interés (o los gastos no se mantuviesen en los importes estimados).

La TAE del préstamo hipotecario puede verse afectada por el plazo y el importe de la operación.

Comisión por amortización total o parcial se pactará de común acuerdo entre las siguientes dos opciones que serán excluyentes entre sí. En cualquier caso el importe de la comisión nunca podrá ser superior al monto de la pérdida financiera soportada por Unicaja Banco:

- a) El 0,25% durante los tres primeros años del préstamo y el 0,00% el resto del plazo.
- b) El 0,15% durante los cinco primeros años del préstamo y el 0,00% el resto del plazo.

Seguros mediados por Liberbank Mediación S.L.U. Operador de banca- seguros vinculado, con CIF B24242067 o por Banco de Castilla-La Mancha Mediación S.A.U. Operador de banca- seguros vinculado, con CIF A45424553; inscritos en el Registro Administrativo de Distribuidores de Seguros y Reaseguros, llevado por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (Nº de Incripción OV-0009 y OV-0020 respectivamente). Concertado seguro de R.C. con arreglo al Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de Febrero. Puede consultar las compañías aseguradoras con las que Liberbank Mediación S.L.U. y Banco de Castilla-La Mancha Mediación S.A.U. tienen contrato de agencia suscrito en www.liberbank.es/seguros.

En caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda a través del procedimiento judicial o extrajudicial correspondiente; ello sin perjuicio de que, en su caso, el cliente pueda continuar respondiendo de las obligaciones de pago subsistentes con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de dicha ley y al artículo 1911 del Código Civil.

Producto comercializado por Unicaja Banco SA (propietaria de la marca Liberbank), en las oficinas de origen Liberbank. La prestación del producto o servicio en todo caso es realizada por Unicaja Banco SA con CIF A93139053 y domicilio social en Avda. Andalucía 10 - 12, Málaga.

Oferta válida hasta 01-12-2021. Publicidad.