**Ficha de Información precontractual: FIPRE**

**PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

**El presente documento** se extiende el 7/5/2018 en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva para Caja de Ingenieros 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.

Entidad de Crédito

* Nombre de la entidad e identidad: “CAJA DE CRÉDITO DE LOS INGENIEROS – CAIXA DE CRÈDIT DELS ENGINYERS, S. COOP. DE CRÉDITO” con nº de identificación fiscal F08216863, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el folio 1 del tomo 21.606, hoja nº 25.121, inscripción primera.
* Domicilio social: Barcelona, Vía Layetana nº 39
* Nº de teléfono 93.268.29.29
* Dirección de página electrónica: [www.caja-ingenieros.es](http://www.caja-ingenieros.es)
* Autoridad de supervisión: La autoridad competente para la supervisión de la prestación de servicios bancarios es el Banco de España, dirección electrónica [www.bde.es](http://www.bde.es)
* Datos de Contacto de Servicio de Atención al Cliente: Servicio de atención al Socio/Cliente: Vía Layetana, 39, 08003 Barcelona. Teléfono 900.30.25.14, [serviciosocio@caja-ingenieros.es](mailto:serviciosocio@caja-ingenieros.es)

Características del préstamo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL** | **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble (1)** | **Ejemplo: Un valor de un inmueble por 187.500 euros permite un importe máximo de préstamo de :** |
| **HOGAR hasta 60 %** | **hasta el 60 % (2)** | **112.500,00 €** |
| **HOGAR hasta 80 %** | **hasta el 80 % (2)** | **150.000,00 €** |
| **MIXTA - 5** | **hasta el 80 % (2)** | **150.000,00 €** |
| **MIXTA - 10** | **hasta el 80 % (2)** | **150.000,00 €** |
| **MIXTA - 15** | **hasta el 80 % (2)** | **150.000,00 €** |
| **FIJA -15** | **hasta el 80 % (2)** | **150.000,00 €** |
| **FIJA -20** | **hasta el 80 % (2)** | **150.000,00 €** |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA CUALQUIER TIPO DE FINANCIACIÓN** | **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble (1)** | **Ejemplo: Un valor de un inmueble por 187.500 euros permite un importe máximo de préstamo de :** |
| **UNIVERSAL hasta 80 %** | **hasta el 80 % (2)** | **150.000,00 €** |
| **UNIVERSAL superior 80 %** | **hasta el 100 % (2)** | **187.500,00 €** |
| **(1) El importe máximo a financiar será del valor de tasación o del valor de compraventa (si el valor de compraventa fuera inferior al valor de tasación) (2) Este porcentaje tiene carácter de máximo y podrá verse reducido en función de la finalidad del préstamo y del inmueble a hipotecar** | | |

* **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:**

* **Finalidad:** 
  + **Hipoteca Hogar**, **Mixta o Fija** se concede para la financiación de la adquisición de fincas urbanas destinadas a vivienda habitual.
  + **Hipoteca Universal** se concede para la financiación de la adquisición de fincas urbanas destinadas a vivienda habitual, segunda vivienda y para otras financiaciones.
* **Tipo de préstamo:** Préstamo garantía hipotecaria con reembolso creciente (método francés), mediante cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses.
* **Plazo total de amortización:**

|  |  |
| --- | --- |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL** | **Plazo máximo de amortización** |
| **HOGAR hasta 60 %** | **hasta 30 años** |
| **HOGAR hasta 80 %** |
| **MIXTA - 5** |
| **MIXTA - 10** |
| **MIXTA - 15** |
| **FIJA -15** | **hasta 15 años** |
| **FIJA -20** | **hasta 20 años** |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA CUALQUIER TIPO DE FINANCIACIÓN** | **Plazo máximo de amortización** |
| **UNIVERSAL hasta 80 %** | **hasta 35 años** |
| **UNIVERSAL superior 80 %** |

* **Periodicidad de los pagos:** la amortización se realizará mediante cuotas mensuales constantes comprensivas de capital e intereses.

Tipo de Interés:

* **Primer periodo:** Tipo fijo
* **Segundo periodo:** Eltipo de interés será variable (expresado en tipo de interés de referencia más el diferencial que aplique en cada caso, que se sumará al tipo de referencia).El tipo de interés será revisado con carácter anual.
  + **Tipo de referencia** El tipo de referencia será el Euribor (referencia interbancaria a un año), índice de referencia oficial para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. Se tendrá en cuenta el antepenúltimo publicado al que tenga lugar la fecha de revisión.
* **Periodicidad revisión segundo periodo:** anual

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL** | **TIPO DE INTERÉS PRIMER PERIODO** | **TIPO DE INTERÉS SEGUNDO PERIODO** |
| **HOGAR hasta 60 %** | **2,00% (tipo fijo 1er año)** | **Euribor + 1,71** |
| **HOGAR hasta 80 %** | **2,00% (tipo fijo 1er año)** | **Euribor + 2,01** |
| **MIXTA - 5** | **2,55% (tipo fijo 5 años)** | **Euribor + 2,25** |
| **MIXTA - 10** | **3,10% (tipo fijo 10 años)** | **Euribor + 2,50** |
| **MIXTA - 15** | **3,40% (tipo fijo 15 años)** | **Euribor + 2,50** |
| **FIJA -15** | **3,10% (tipo fijo)** |  |
| **FIJA -20** | **3,40% (tipo fijo)** |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA CUALQUIER TIPO DE FINANCIACIÓN** | **TIPO DE INTERÉS PRIMER PERIODO** | **TIPO DE INTERÉS SEGUNDO PERIODO** |
| **UNIVERSAL hasta 80 %** | **2,50% (tipo fijo 1er año)** | **Euribor + 2,26** |
| **UNIVERSAL superior 80 %** | **3,50% (tipo fijo 1er año)** | **Euribor + 3,26** |

* **En el supuesto de contratar un préstamo hipotecario a tipo variable: en caso de que la suma del tipo de interés de referencia y el diferencial que aplique en cada caso diera un valor negativo, el préstamo hipotecario no conllevará el pago de intereses a favor de los prestatarios, si bien durante ese periodo los prestatarios no tendrán que pagar intereses por dicho motivo y para acreditar el conocimiento y la conformidad de esa limitación, dando cumplimiento a la resolución del 8/10/2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, los intervinientes de la parte prestaría manuscribirán, de su puño y letra, el día de la formalización del préstamo/crédito ante notario, su conformidad a la aplicación del límite establecido.**
* En el supuesto de demora de las obligaciones de pago asumidas por la persona consumidora, el interés de demora será el tipo de interés vigente más 2 puntos, sin que el tipo resultante pueda superar los límites legales establecidos actualmente de 3 veces el interés legal del dinero. Su fórmula de liquidación será la siguiente:

Id= Iv . Rd .T

36.500

Dónde:

Id = Interés de demora.

Iv=Importes vencidos

Rd=Tipo ints. demora en tanto por ciento.

T= Días entre la fecha de vencimiento hasta la fecha de cobro.

* + 1. alza (techos) del tipo de interés variable

Vinculaciones y Gastos Preparatorios

1. **Vinculaciones:**

**BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS:** Se establece la posibilidad de una mejora o bonificación progresiva y acumulativa del tipo de interés, con la contratación y mantenimiento de los productos y servicios que se relacionan a continuación:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Modalidad** | **Hogar y Universal** | | **Mixta** | | **Fija** |
| **Productos y servicios** | **Bonificaciones** | | **Bonificaciones** | | **Bonificaciones** |
| **Primer año** | **Resto años** | **Primer periodo (5, 10 ó15 años)** | **Segundo periodo** | **Todos los años** |
| Domiciliación de la nómina o pensión o ingresos de la actividad profesional o empresarial 1 (durante la vigencia del préstamo)  + Recibos básicos domiciliados (3 como mínimo)  + Tarjeta de crédito activa | **---** | **-0,25** | **-0,25** | **-0,25** | **-0,25** |
| Seguro de Protección de Pagos\*  (Contratación con la formalización de la presente hipoteca, producto con prima única y con una vigencia de 5 años). | **-0,50** | **-0,10** | **-0,25** | **-0,25** | **-0,25** |
| Seguro de vida (10 años)\* **2 +** Seguro de hogar\* **3** | **---** | **-0,41** | **---** | **---** | **---** |
| Seguro de vida\***2** (durante la vigencia del préstamo)\* | **---** | **---** | **-0,25** | **-0,25** | **-0,25** |
| Seguro de hogar\* **3** | **---** | **---** | **-0,25** | **-0,25** | **-0,25** |
| **Total Bonificaciones** | **-0,50** | **-0,76** | **-1,00** | **-1,00** | **-1,00** |

\* Todo ello a través de la distribución comercial de cualquier Compañía mediadora -aseguradora: Vida-Riesgo contratado con Caja Ingenieros Vida, Compañía de Seguros y Reaseguros, SAU, con la intermediación de Caja Ingenieros, Operador de Bancaseguros Vinculado, SLU, inscrito en el registro de mediadores de la DGSPF con el código OV0052. Puede consultar las compañías con las que Caja de Ingenieros, Operador de Bancaseguros Vinculado, tiene contrato de agencia en www.caja-ingenieros.es, y cuyas primas sean abonadas mediante domiciliación en cuenta corriente de Caja de Ingenieros.

La suscripción de la hipoteca, en ningún caso supone una obligación de la propia Caja de Ingenieros o de cualquiera de las empresas que forman parte de su Grupo a acceder a contratar con la parte prestataria los seguros de vida, protección de pagos y hogar antes descritos.

La contratación de los seguros y la domiciliación de ingresos SON VOLUNTARIAS PARA LA OBTENCIÓN DE CONDICIONES MÁS BENEFICIOSAS.

Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación la parte prestataria debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago a la Caja de Ingenieros por razón de otras operaciones.

Si por cualquier causa o razón la parte prestataria no mantuviera los productos a los que se ha hecho referencia, en las condiciones más arriba indicadas, las partes convienen que la Caja de Ingenieros queda facultada expresamente para dejar sin efecto las indicadas bonificaciones.

**1** Se equiparan a la nómina la pensión en el caso de los pensionistas o, en el caso de autónomos, seguros sociales más impuestos o, en el caso de personas en situación de desempleo, la prestación o el subsidio por desempleo.

**2** Siempre que la parte prestataria, al menos una de las personas físicas prestatarias, contrate de forma simultánea al presente préstamo hipotecario un seguro de vida por un capital asegurado que como mínimo permanecerá igual al importe inicialmente contratado o al riesgo vivo del préstamo e indicando como beneficiario a Caja de Ingenieros.

**3** Siempre que la parte prestataria, al menos una de las personas físicas prestatarias, contrate de forma simultánea al presente préstamo hipotecario un seguro de hogar de la/s finca/s hipotecada/s durante la vigencia del préstamo hipotecario, con cobertura contra incendios y como mínimo por el valor indicado en la tasación pericial e indicando en ambos casos como beneficiario a Caja de Ingenieros.

1. **Gastos preparatorios a cargo del solicitante /prestatario**:

* **Tasación** de la finca a hipotecar: La tasación del inmueble será requisito necesario para la firma del préstamo hipotecario. Podrá estar realizada por cualquier sociedad de tasación homologada y aportada por el socio/cliente siempre que no haya caducado, sin suponer ningún coste adicional a la misma por esta razón.
  1. Viviendas plurifamiliares terminadas y Plazas de aparcamiento

Hasta 180.000 eur **190,00 euros**

De 180.000 a 300.000 eur **220,00 euros**

Superior a 300.000 eur **220,00 + 0,07% exceso de 300.000 euros**

* 1. Viviendas unifamiliares y Viviendas en construcción

Hasta 180.000 eur **210,00 euros**

De 180.000 a 300.000 eur **240,00 euros**

Superior a 300.000 eur **240,00 + 0,07% exceso de 300.000 euros**

Si hay más de una finca registral del mismo edificio (y que se valoren en el mismo informe), el coste de la 2ª finca será de un 60%, y el 50% para las restantes.

Plazas de aparcamiento, trasteros, etc. incluidos a una vivienda se valorará a 20 eur/unidad.

Asimismo, los desplazamientos a partir de 20 Km. de la delegación más próxima incrementan el precio de la tasación a razón de 0,30 euros/km.

Los gastos serán adeudados en la cuenta del cliente una vez efectuada la tasación, y aún cuando el préstamo no llegue a formalizarse.

A todos los importes expresados **se les ha de añadir el I.V.A. correspondiente**.

* **Comprobación registral del inmueble**: Coste previsible estimado por finca registral: **15,00 euros + IVA**.

El importe de estos gastos deberá satisfacerlo el solicitante con independencia de que la operación se lleve a buen término. Si además la finalidad del mismo es la adquisición de vivienda el socio/cliente podrá designar, de mutuo acuerdo con la Entidad, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, la gestoría, así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias exigidas para la formalización del préstamo.

1. **Gastos vinculados a la formalización del préstamo hipotecario a cargo del solicitante /prestatario**:

* **Seguros:** Según la normativa vigenteel solicitante ha de tener contratado y en vigor durante toda la vida del préstamo un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca, debiendo notificarse al asegurador la existencia del préstamo hipotecario y siendo la Entidad beneficiaria de la indemnización correspondiente en caso de siniestro.El coste orientativo y sin que suponga vinculación alguna para la Entidad, para una vivienda de tipo medio en núcleo urbano de superficie entre 80-90 m2 ascendería a 240 € euros de prima anual.
* **Impuestos y Aranceles Notariales:** La formalización de la escritura pública de hipoteca obliga al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.), que asciende a un porcentaje (si bien el mismo puede variar en función de cada Comunidad Autónoma) sobre la cifra de responsabilidad hipotecaria total (los gastos serán asumidos por el sujeto pasivo de la operación, en este caso el solicitante). La base imponible del A.J.D. como de ambos aranceles es la responsabilidad total hipotecaria de las fincas hipotecadas. La responsabilidad total hipotecaria es el resultado de sumar al principal del préstamo los intereses ordinarios de un año hasta un máximo del 7,00 % anual, más los interés de demora de dos años al 9,00 % anual (tres veces el interés legal del dinero a fecha 1 de enero de 2016) y un 5 % del principal por costas procesales. Dichos importes se refieren únicamente a las escrituras públicas que documenten la operación hipotecaria, quedando expresamente excluidas cualesquiera otras escrituras que puedan otorgarse en el mismo acto (en especial, escrituras de compraventa). El solicitante ha de pagar también los aranceles notariales derivados del otorgamiento de la escritura pública del préstamo hipotecario, excepto los derivados de las copias notariales en interés de la entidad que vendrán asumidos por esta.
* **Gestoría:** El prestatario pagará los gastos producidos por la tramitación de la presentación del A.J.D. u otros impuestos que le correspondan como sujeto pasivo de la operación ante la Administración Tributaria. La provisión de fondos se realizará en el momento de la firma de la escritura. A modo orientativo, el importe estimado de los gastos de tramitación para un préstamo hipotecario por importe de 150.000 Euros, para las Gestorías con las que suele trabajar habitualmente Caja de Ingenieros, ascendería a 211,57 Euros + IVA. Dichos importes se refieren únicamente a las escrituras públicas que documenten la operación hipotecaria, quedando expresamente excluidas cualesquiera otras escrituras que puedan otorgarse en el mismo acto (en especial, escrituras de compraventa).

Así mismo correrán a cargo del solicitante / prestatario todos los gastos futuros, o pendientes de pago, siguientes:

* Los gastos, procesales o de otra naturaleza, derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago, en particular y en el caso de reclamación judicial con imposición de costas al deudor, los siguientes: honorarios de Letrado y derechos de Procurador de que se valiese la Caja, así como los aranceles notariales y registrales, en caso de ejecución judicial o extrajudicial, así como suplidos devengados por consultas registrales, obtención de certificados de fedatarios públicos, requerimientos notariales y cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca.
* Contribuciones, arbitrios, impuestos, exacciones en general, gastos de comunidad o de conservación del inmueble, o de su seguro de incendios y daños que, por cuenta de la prestataria, sean satisfechos por la entidad acreedora.
* Los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos de gestoría que se ocasionen por razón de la modificación o cancelación de la hipoteca a instancia del prestatario.
* Los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos de gestoría que se ocasionen por razón de la subsanación o aclaración de la hipoteca cuando dicha subsanación o aclaración tenga su origen en causas imputables al prestatario.
* Gastos, en su caso, de descalificación de la vivienda.

1. **Otros costes a cargo del solicitante /prestatario**:

* **Comisión de apertura: 0’75 %** sobre capital solicitado con un **mínimo de 600 €.**
* **Hogar:** Se establece la posibilidad de una **mejora o bonificación de** **0,50 %,** con la contratación y mantenimiento de los productos y servicios que se relacionan en el punto 1 vinculaciones que antecede, pudiéndose aplicar **0,25%** sobre capital solicitado con un **mínimo de 600€**.
* **Universal, Mixta o Fija:** Se establece la posibilidad de una **mejora o bonificación de** **0,25 %,** con la contratación y mantenimiento de los productos y servicios que se relacionan en el punto 1 vinculaciones que antecede, pudiéndose aplicar **0,50 %** sobre capital solicitado con un **mínimo de 600€**.

1. **Gastos a cargo de Caja de Ingenieros**:

* **Caja de Ingenieros asume los gastos derivados de la expedición de las copias notariales en interés propio así como los gastos derivados de la gestión e inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.**

Tasa anual equivalente y coste total del préstamo

* **TAE Variable:** es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual, cuando en dicho contrato se contienen cláusulas que permiten modificaciones del tipo de interés. **La TAE Variable sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas**.
* **TAE**: es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. **La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.**
* Otros componentes de la TAE Variable (\*) y de la TAE: Comisión de apertura 0,75% del importe de préstamo + verificación registral+ tasación+ impuestos (calculados AJD MADRID 0,75 %, los AJD variaran en función de CCAA)+ Gestoría + Seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca.





* **El cálculo de la TAE Variable(\*), de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:**
  1. Capital del préstamo: 150.000,00 euros
  2. Tipo de Interés primer periodo
  3. Tipo de Interés del segundo periodo y sucesivos en modalidades variables: diferencial + Euribor publicado BOE 04-05-2018 (-0,190).
  4. Comisión de apertura
  5. Plazo total de amortización: plazo máximo para cada operación de préstamo hipotecario.
  6. Verificación registral 18,15 euros (1 finca registral)
  7. Tasación del inmueble 266,20 euros (por un valor de tasación de hasta 300.000,00 euros)
  8. Actos Jurídicos Documentados: 1.462,50 euros (calculados AJD MADRID 0,75 % sobre base 195.000 euros, los AJD variaran en función de CCAA)
  9. Gestoría: 256,00 euros (producidos por la tramitación de la presentación de los impuestos ante la Administración Tributaria).

**Supuestos sin bonificaciones por productos asociados**

* 1. Se incluye un seguro de hogar básico calculado para una vivienda media en núcleo urbano con prima anual de 240 €/año (coste orientativo y sin que suponga vinculación alguna para la Entidad). Según la normativa vigenteel solicitante ha de tener contratado y en vigor durante toda la vida del préstamo un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca, debiendo notificarse al asegurador la existencia del préstamo hipotecario y siendo la Entidad beneficiaria de la indemnización correspondiente en caso de siniestro.

**Supuestos con bonificaciones máximas por productos asociados**

11. Se incluyen los siguientes seguros:

* + - Seguro de Protección de pagos : 1.597.11 € prima única y con una vigencia de 5 años)
    - Seguro de vida: 217,50 € calculado por importe de 150.000,00 para una persona de 31 años con: fallecimiento, invalidez permanente absoluta y gran dependencia.
    - Seguro multiriesgo hogar: con prima anual de 240 €/año calculado para una vivienda media en núcleo urbano. Según la normativa vigente el solicitante ha de tener contratado y en vigor durante toda la vida del préstamo un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca, debiendo notificarse al asegurador la existencia del préstamo hipotecario y siendo la Entidad beneficiaria de la indemnización correspondiente en caso de siniestro

(\*) La TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que el índice de referencia no varía, por lo tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

* **Coste total del préstamo en términos absolutos:** se indica en el cuadro el coste total en función de cada operación de préstamo hipotecario. Este concepto comprende todos los gastos, incluidos intereses, comisiones, impuestos y otros gastos que el solicitante deba pagar en relación al contrato de préstamo y que son conocidos, a excepción de los gastos de Notaría. Se ha calculado partiendo de las siguientes asunciones: que el tipo de interés del primer periodo se mantiene constante durante toda la vida del préstamo hipotecario, que las obligaciones del préstamo hipotecario se cumplieran por ambas partes, que sobre el préstamo hipotecario no se produjera ningún tipo de amortización anticipada total ni parcial y que las primas de seguros se mantienen constantes durante toda la vida de la hipoteca.

Amortización Anticipada

1. **Amortización Anticipada para Préstamos a tipo de interés variable**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A TIPO DE INTERÉS VARIABLE** | **COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA PARCIAL O COMPENSACIÓN POR DESISTIMIENTO PARCIAL** | **COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O COMPENSACIÓN POR DESISTIMIENTO TOTAL** | **COMPENSACIÓN RIESGO TIPO DE INTERÉS** (**dentro de un período de revisión de tipo de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses)** |
| **HOGAR** | **0,00 %** | **0,50 % 5 PRIMEROS AÑOS Y**  **0,25 % PASADOS LOS 5 PRIMEROS AÑOS** | **0,00 %** |
| **MIXTA** | **1,00 %** |
| **UNIVERSAL** | **0,00 %** |

* **Comisión por amortización anticipada parcial**: 0% sobre el capital que se amortice del préstamo.
* **Comisión por amortización anticipada total**: 0,50% sobre el capital que se amortice cuando la cancelación anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años del préstamo, o el 0,25% sobre el capital que se amortice cuando la cancelación anticipada se produzca pasados los cinco primeros años del préstamo.
* **Compensación por desistimiento parcial:** 0% sobre el capital que se amortice del préstamo.
* **Compensación por desistimiento total:** 0,50% sobre el capital que se amortice cuando la cancelación anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años del préstamo, o el 0,25% sobre el capital que se amortice cuando la cancelación anticipada se produzca pasados los cinco primeros años del préstamo (Ley 41/2007 : cuando la hipoteca sea sobre una vivienda y la parte deudora sea persona física o bien que la parte deudora sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en Impuesto de Sociedades).
* **Compensación por riesgo de tipo de interés:** (sólo en Hipoteca Fija y Mixta correspondiente al tipo fijo de cinco, diez o quince años del primer periodo). Ver apartado 2. Amortización Anticipada para préstamos a tipo de interés fijo.

1. **Amortización Anticipada para Préstamos a tipo de interés fijo**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A TIPO DE INTERÉS FIJO** | **COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA PARCIAL** | **COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL** | **COMPENSACIÓN POR DESISTIMIENTO PARCIAL O TOTAL** | **COMPENSACIÓN RIESGO TIPO DE INTERÉS** (**dentro de un período de revisión de tipo de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses)** |
| **FIJA** | **1,00 %** | **2,00 %** | **0,50 % 5 PRIMEROS AÑOS Y**  **0,25 % PASADOS LOS 5 PRIMEROS AÑOS** | **1,00 %** |

* **Comisión por amortización anticipada parcial**: 1,00% sobre el capital que se amortice, a satisfacer por el deudor en el momento de la amortización.
* **Comisión por amortización anticipada total:** 2,00% sobre el capital pendiente de amortización, a satisfacer por el deudor en el momento de la cancelación.
* **Compensación por desistimiento parcial o total:** 0,50% sobre el capital que se amortice cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años del préstamo, o el 0,25% sobre el capital que se amortice cuando la amortización anticipada se produzca pasados los cinco primero años del préstamo.(Ley 41/2007: cuando la hipoteca sea sobre una vivienda y la parte deudora sea persona física o bien que la parte deudora sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en Impuesto de Sociedades).
* **Compensación por riesgo de interés:** En aquellos casos en que se produzca una cancelación subrogatoria o no subrogatoria, parcial o total, dentro de un período de revisión de tipo de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses, y en los que no se haya pactado la revisión del tipo de interés, se percibirá una compensación por riesgo, de conformidad con lo que a continuación se indica. En caso de amortización anticipada total o parcial, que genere una pérdida de capital a la entidad, entendida ésta como la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización anticipada y el valor de mercado de la operación, la parte deudora satisfará a la entidad una compensación por riesgo de tipos de interés del **1,00** por ciento, sobre el capital amortizado anticipadamente. Para el cálculo del valor de mercado y, en su caso, de la consiguiente compensación por riesgo de tipo de interés a los que se refiere el artículo 9.2 de la ley 41/2007 de 7 de diciembre y también la circular 5/2012 de 27 de junio, en su capítulo VI y norma decimoquinta, se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

La cuantía de este diferencial será la que resulte de sustraer al tipo medio de los préstamos hipotecarios de más de tres años, para la adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, el valor del tipo de Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 1 año.

Para la realización de los cálculos se utilizarán los últimos valores publicados de cada uno de los índices o tipos de referencia, a condición de que todos ellos vengan referidos al mismo mes. Consecuentemente, se utilizarán los valores correspondientes al mes más cercano al de la cancelación o amortización anticipada para el que se hayan publicado valores para los índices o tipos de referencia que hubieran de tomarse en consideración.

Código de Buenas Prácticas

Caja de Ingenieros – Caixa d’Enginyers, S. Coop de Crédito se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual establecido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas urgentes de protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y el Real decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo, que también modifica la ley 1/2013), dentro del cual se establecen diversos mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender el pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

En dicho código se establecen tres fases de actuación:

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. La entidad deberá ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación de las siguientes medidas:

1. Carencia en la amortización de capital de cuatro años
2. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo
3. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de subasta.

1. Medidas complementarias

En el caso de resultar inviable el plazo de reestructuración indicado en la primera fase de actuación, los deudores podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el Código y que la entidad tendrá facultad de aceptar o rechazar. Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los métodos de cálculo indicados en el referido Código de Buenas Prácticas.

Esta medida podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se haya producido el anuncio de subasta.

1. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

Los deudores que se encuentren comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en el Código de Buenas Prácticas.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

1. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

El deudor hipotecario al que se le haya ejecutado la vivienda habitual, cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el deudor ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

Información Adicional

Le informamos que el contrato podrá formalizarse indistintamente en castellano y catalán.

El titular podrá formular, cualquier reclamación o queja dirigiéndose a la web de Caja de Ingenieros en el apartado “Contacto” o bien a Teleingenieros web apartado “Opciones/Contactar “rellenando el formulario habilitado, llamando al 902.200.888 o bien dirigiéndose a una oficina.

Finalmente, si el resultado de su queja o reclamación no es satisfactorio, podrá elevar su petición a la siguiente dirección:

**SERVICIO DE ATENCIÓN AL SOCIO/CLIENTE**

**GRUPO CAJA DE INGENIEROS**

C/ Vía Layetana, 39

08003 Barcelona

Teléfono 900302514

Fax: 933100060

[servicioatencionsocio@caja-ingenieros.es](mailto:servicioatencionsocio@caja-ingenieros.es)