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.
Plazo a contratar desde 8 años e importe desde 200.000 euros.
Oferta válida para préstamos con garantía hipotecaria por importe mínimo de al menos 200.000,00 euros.

Fórmula de cálculo cuotas de amortización: Las cuotas serán comprensivas de capital e intereses, y presentarán un importe constante, hasta la revisión o cambio del tipo de interés.
Para el cálculo de las referidas cuotas se ha utilizado el método de amortización francés, un sistema de amortización en cuotas constantes en el que durante los primeros años se paga una mayor cantidad de intereses que de capital y en los últimos años se paga más capital que intereses. La fórmula para calcular el importe de las cuotas es la siguiente:

$$R = \frac{C}{\sum_{s=1}^{n} \prod_{r=1}^{s} \left(1 + \frac{i * p_r}{365}\right)^{-1}}$$

Los valores que aparecen en la fórmula tienen el siguiente significado:

"R": cuota a pagar mensualmente.

"C": cantidad nominal del préstamo, principal (en el caso de sin cumplir requisitos sería el capital pendiente de amortizar en cada momento).

"n": número de cuotas. A partir de la revisión del interés se calcularían sobre la parte pendiente.

"r": índice del productorio (∏)

"s": índice del sumatorio (∑).

"pr": días de devengo de intereses en el período de liquidación de intereses para el que se calcula la cuota (puede tomar los valores 28, 29, 30 o 31 dependiendo del mes).

"i": tipo de interés anual nominal que resulte aplicable en el periodo de interés de que se trate, expresado en tanto por uno.

La fórmula aplicable para el cálculo de los intereses de este préstamo será la siguiente: Capital pendiente multiplicado por el T.I.N. (en tanto por ciento) y tiempo, dividido por 365. En esta fórmula se considera que el capital es el saldo de capital; el T.I.N., el tipo de interés nominal anual; y el tiempo, el número de días naturales dependiendo del mes calculado (28, 29, 30 o 31).

La amortización del principal será igual a la cuota menos los intereses.

Hipoteca Real Madrid Unicaja Banco a tipo variable:
a) Sin contratación de productos combinados(1):
• Tipo de interés: Fijo primer año: 2,40 %. Variable: Euribor a un año +1,55 % (revisiones anuales).

• TAE 5,42% para un importe formalizado de 150.000,00 € a 25 años.

b) Con contratación de productos combinados(2):
• Tipo de interés: Fijo primer año: 2,40 %. Variable: Euribor a un año +0,45 % (revisiones anuales)

• TAE 5,06% para un importe formalizado de 150.000,00 € a 25 años.

(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: costes de tasación (372 €), comisión mantenimiento cuenta a la vista destinada solo al pago del préstamo: 0,00 €, Seguro de Incendios anual (265,27 €), y comisión de apertura: (este gasto sólo se paga una vez en la apertura, 225€).
• TAE 5,42%. Esta TAEVariable se ha calculado conforme a lo establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y a los criterios interpretativos de la Dirección General del Tesoro y Financiación Internacional, trasladados por el Banco de España.,

Tipo de interés nominal (TIN): Fijo primer año: 2,40 %. Variable: Euribor a un año +1,55 % (revisiones anuales). El último valor del Euribor a un año publicado en el BOE de fecha 03/04/2024 es 3,718%. El tipo de interés resultante de la suma de este valor más el diferencial antes indicado es 5,268%. Cuota primer año: 665,52€. Posterior: 891,86€. Excepto la última cuota que es 891,98€. A partir del segundo año para el cálculo de las cuotas, intereses totales, el coste total y el importe total adeudado se ha aplicado el tipo deudor más alto entre el tipo fijo inicial y el índice de referencia (Euribor a un año con publicación mensual en el BOE) más el diferencial, por ello, las cuotas han sido calculadas teniendo en cuenta el T.I.N. del 5,268%.
No obstante, le informamos que a partir del segundo año el importe de las cuotas podrá variar según el tipo de interés variable que corresponda aplicar.

El importe de los intereses asciende a 114.842,04€, el coste total a 122.070,79€ y el importe total adeudado 272.070,78€.

(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 3.000 € 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. Además se deberá aportar certificado de eficiencia energética de la vivienda con calificación A.
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: costes de tasación (372 €), comisión de apertura (este gasto sólo se paga una vez en la apertura, 225 €),comisión trimestral de mantenimiento de la Cuenta vinculada (30,00 €), Seguro Multirriesgo Hogar (prima anual 265,27 €), comisión de emisión y de mantenimiento anual de la Tarjeta de Crédito (44,00 €) y Seguro de Vida asociado al préstamo durante su duración con una prima anual de 430,05 € considerando un titular de 30 años y Suscripción necesaria mínima en Fondos de inversión del 10% principal del préstamo de 15.000€ siendo el coste de la comisión de gestión de 37,50€ y coste de comisión de depositaría de 4,50 € para un fondo de riesgo 1/7 con periodicidad anual.

• TAE 5,06%. Esta TAEVariable se ha calculado conforme a lo establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y a los criterios interpretativos de la Dirección General del Tesoro y Financiación Internacional, trasladados por el Banco de España.

Tipo de interés nominal (TIN): Fijo primer año: 2,40 %. Variable: Euribor a un año +0,45 % (revisiones anuales). El último valor del Euribor a un año publicado en el BOE de fecha 03/04/2024 es 3,718%. El tipo de interés resultante de la suma de este valor más el diferencial antes indicado es 4,168%. Cuotas primer año: 665,52€ Posterior:800,75 €. Excepto la última cuota que es 801,84€. A partir del segundo año para el cálculo de las cuotas, intereses totales, el coste total y el importe total adeudado se ha aplicado el tipo deudor más alto entre el tipo fijo inicial y el índice de referencia (Euribor a un año con publicación mensual en el BOE) más el diferencial, por ello, las cuotas han sido calculadas teniendo en cuenta el T.I.N. del 4,168%.
No obstante, le informamos que a partir del segundo año el importe de las cuotas podrá variar según el tipo de interés variable que corresponda aplicar.

El importe de los intereses asciende a 88.603,33€, el coste total a 111.733,33€ y el importe total adeudado a 261.733,33€.

Fecha del primer adeudo mensual 09 de mayo de 2024.

Anualmente se revisará el cumplimiento de las condiciones descritas y en el caso de no cumplirse alguna de las condiciones el tipo de interés nominal puede incrementarse hasta alcanzar los tipos de interés recogidos en el ejemplo representativo sin contratación de productos combinados.
La TAEVariable y las cuotas, variarán con las revisiones del tipo de interés nominal en el supuesto de que no se cumplan las condiciones establecidas o los gastos no se mantengan en los importes estimados. La TAEVariable está calculada bajo la hipótesis de que el índice de referencia no varía, por tanto, variará con las revisiones del tipo de interés.
La TAEVariable del préstamo hipotecario puede verse afectada por el plazo y el importe de la operación.

Comisión por amortización total o parcial: 0,25% durante los tres primeros años de vigencia del préstamo, el importe de esta comisión no podrá ser superior al monto de la perdida financiera soportada por Unicaja Banco.
Seguros contratados a través de Unimediación, S.L.U., Operador de banca-seguros vinculado, inscrito en el Registro Administrativo Especial de Mediadores de Seguros, Corredores de Reaseguros y de sus altos cargos, llevado por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (Nº inscripción OV-0010), actuando a través de la Red de Distribución de Unicaja Banco, S.A. Concertado seguro de responsabilidad civil de acuerdo a la legislación vigente. Puede consultar las compañías aseguradoras con las que Unimediación, S.L.U. tiene contrato suscrito: www.unicajabanco.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 con CIF A93139053 y domicilio social en Avda. Andalucía 10 - 12, Málaga.