



UNIÓN SINDICAL CAIXABANK:

PROPUESTA FÓRMULA MIXTA EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE EMPLEADOS.

Como ya os informamos en el mes de diciembre, la **Unión Sindical CaixaBank** (SECB, UGT, SIB, FEC, CIC, ELA-LAB) **se ha vuelto a constituir** para afrontar con responsabilidad la negociación del acuerdo de préstamos que la empresa puso encima de la mesa hace ya unos meses con la denuncia del mismo.

La Entidad alegó que, ante la obligación legal que tiene de asumir el pago del impuesto de AJD por ser el sujeto pasivo, se produjo un **desequilibrio económico** entre las condiciones pactadas en dicho acuerdo y el momento actual. Por ello, la empresa propuso repercutir el impacto del impuesto al empleado en forma de tipo de interés fijo durante los dos primeros años de la vida del préstamo. A día de hoy, la empresa mantiene que el diferencial a aplicar sería del 1,20%

Para la USC, **este diferencial está muy por encima** del que consideraríamos aceptable, por lo que solicitamos, que lo revisen a la baja si pretenden llegar a un posible acuerdo.

En aras de aprovechar el interés que tiene la dirección en este tema y el nuestro en mejorar las condiciones de préstamos, **la USC propone**, volver a la fórmula mixta en el caso de los préstamos hipotecarios de nueva realización:

GARANTÍA HIPOTECARIA (50%) + GARANTÍA PERSONAL (50%)

- Sobre el 50% del capital del préstamo con garantía hipotecaria → se aplicaría un diferencial, de la mitad del que propone la empresa, los dos primeros años
- El resto de la vida del préstamo con garantía hipotecaria al Euribor – 2,5%
- Sobre el otro 50% del capital del préstamo con garantía personal se seguiría aplicando el Euribor – 2,5% durante toda la vida del préstamo
- Las amortizaciones anticipadas se realizarían sobre el importe en préstamo con garantía personal
- El préstamo con garantía personal se deberá cancelar en caso de extinción de mutuo acuerdo
- Se definirán, en minuta, cláusulas en caso de desvinculación

Con esta fórmula que proponemos, se soluciona el problema del “desequilibrio” que alega la empresa y se asume solo el 50% del impuesto, teniendo en cuenta que los gastos que acarrea la formalización de un préstamo hipotecario se verían reducidos.

Además, solicitamos una **batería de propuestas** que ayuden a mejorar y actualizar nuestra normativa de préstamos, la cual está altamente desfasada:

SOLICITUDES DE USC	
<i>Normativa general de préstamos</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Texto refundido con vigencia indefinida• Comisión seguimiento: Vigencia indefinida y periodicidad reuniones• Acceso a partir de los 9 meses también para nivel XIV y plantilla Grupo 2• Eliminar los 5 años de mínimo para acceso al préstamo B y equiparar este periodo con el A• Posibilidad de adquirir fincas rústicas con préstamo de empleado• Incrementar % gastos del 10% al 15%• Restituir opción préstamo puente 24 meses para cambio vivienda• SEVIAM: obligatorio solo durante EL 66% inicial de la vida del préstamo• Novaciones: que no se obligue a cambiar sistema amortización de creciente a constante - supone coste IAJD• Cálculo SOLEM: no se tenga en cuenta el importe aplazado tarjetas crédito para determinar capital préstamo A por ser una situación transitoria• Constitución de línea de avales para empleados	
<i>Condiciones específicas empleados nuevo ingreso</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Posibilidad acceso préstamo A con importe mínimo garantizado de 300.000€ (ahora 225.000€) con nivel XIV sin necesidad de esperar al nivel XIII.• Rebaja del tiempo necesario para solicitar la reconversión de la hipoteca a condiciones de empleado.• Tener en cuenta para la capacidad crediticia de los compañeros con anualidad pactada + plus de mercado, el cómputo de parte del plus de mercado.	
<i>Atenciones Diversas</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Ampliar plazo máximo amortización de 7 a 8 años pudiéndose incluir hasta 2 años de carencia para finalidad pagos a cuenta viviendas de nueva construcción• Ampliar carencia hasta 24 meses en casos finalidad adquisición vivienda• Incrementar de 25.000 a 30.000 o 2 anualidades de Nivel IX a Nivel VIII• Ampliar plazo de amortización a 10 años y 18 meses de carencia.	

- Entregas a cuenta vivienda, plazo de 36 meses para constitución préstamo vivienda.

Préstamo de vivienda A

- Garantía hipotecaria 50% - Garantía personal 50%
- Ampliar a 4 viviendas financiables.
- Modificar fórmula cambio vivienda: las amortizaciones extraordinarias no deben restar para determinar importe disponible del nuevo préstamo
- Ampliar plazo de amortización a 40 años sin superar 75 años edad del empleado.
- Importe mínimo para los empleados de los niveles XIV o superior se establece un mínimo correspondiente a la cantidad más elevada de las 2 siguientes:
 - 300.000 euros
 - 6 anualidades de nivel profesional VII
- Posibilidad de financiar compra de solar, locales para cambio de uso (lofts, viviendas modulares con garantía hipotecaria)
- Posibilidad de financiar fincas rústicas urbanizables y con cédula de habitabilidad.
- Posibilidad de financiar viviendas registradas con licencia de ocupación sobre terreno rústico
- Establecer orden préstamo A y adicional en supuesto adquisición más de una finca (piso y 1 o 2 parking)
- Mediante préstamo A se hipotecan piso y parking y en el préstamo adicional se hipoteque sólo el piso.
- Disposiciones en caso reformas: establecer prelación: primero préstamo A y curso de entrega préstamo adicional
- Eliminación obligación carencia de 1 año y de aplicación de cuota creciente para el primer tramo
- Permitir alquiler vivienda financiada con préstamo A ante supuestos (debidamente acreditados): cuidado familiares dependientes hasta 2º grado dependientes, violencia de género y discapacidad $\geq 33\%$ en caso de que se deban hacer frente a gastos de adaptación/cambio de domicilio
- No necesaria novación en caso de necesidades familiares (aumento de la familia, minusvalía, desempleo, etc.) para poder alquilar la vivienda y si no se adquiere vivienda nueva
- Recuperación de la opción transitoria de compra vivienda A sin venta de la anterior, situación anterior a 2012.
- Poder solicitar préstamo A en otros casos de excedencia a parte del de cuidado de hijos.

Préstamo de vivienda B

- Ampliar a 3 viviendas financiables (muchas son primera residencia)
- Ampliar plazo de amortización a 30 años.
- Posibilidad préstamo Adicional para el préstamo B

- Ampliación a 24 meses de la carencia y la obligación de finalización de la construcción en caso de autopromotor.
- La novación préstamo B en caso de alquiler, debe tener el mismo tipo interés que el préstamo A
- Posibilidad de comprar plazas aparcamiento con posterioridad a la adquisición de la vivienda B (ídem tratamiento préstamo A)
- Eliminar límite conjunto de capital concedido entre A y B, computar saldo vivo entre préstamo A y B y no inicial.
- Eliminar límite de acceso al préstamo B hasta que hayan transcurrido 5 años desde la incorporación dejándolo en 9 meses.
- Elevar el importe máximo a 6 anualidades brutas con un primer tramo E+0,25%
- Pasar de 8 a 10 anualidades.
- Posibilidad de adquirir parking o trastero a posterior si no se ha podido hacer en el momento de la compra de la vivienda.

Promotor Uso Propio

- Opción de financiación del solar con préstamo A puente.
- Volver a antiguo cálculo de disposición por certificación.
- El importe de las entregas debe ir en proporción al capital del préstamo.
- El importe que solicitar debe volver a la fórmula anterior: el más bajo de Presupuesto de construcción +CV terreno 24 meses o tasación de vivienda acabada+10%gastos sobre importe anterior.
- Primera disposición del 110% de la compraventa del solar, tanto si se ha pagado con fondos propios o con préstamo.
- Incrementar en 48 meses el plazo para incluir solar en financiación.
- Plazo para construir 24 meses pudiendo ampliar en 12 meses más con novación (si no se ha acabado la obra) sin perder el capital abonándolo en una cuenta bloqueada.
- Tener en cuenta el VHET en lugar del coste construcción+suelo (según tasación), el coste real es mucho mayor que el indicado en tasación y el VHET contempla subida de costes.

Concurrencia de empleados

- En préstamo B posibilidad de sumar capacidad los empleados.
- Posibilidad de que cada empleado financie una plaza de parking.
- Cotitularidad de préstamos A y B, cuando hay concurrencia de empleados, la titularidad de la vivienda puede ser de ambos y la titularidad del préstamo sólo de uno, el otro actúa como garante hipotecario, sólo el empleado titular se verá afectado por la fórmula de cambio de vivienda y sólo el empleado que haga la solicitud habrá agotado la posibilidad del préstamo B

Ruptura de la convivencia y otras situaciones

- Si existen causas justificadas (aumento a familia numerosa, traslado, discapacidad, etc.), una nueva financiación no consumirá una de las 4 posibles financiaciones en Préstamo A
- Ampliar la financiación en supuestos de ruptura de la convivencia.

Alquiler de la vivienda

- Autorización al alquiler de la vivienda en caso de situaciones familiares (aumento de la familia, divorcio, traslados de miembros de la familia) sin necesidad de novación a condiciones de cliente.
- Al realizar novación a condiciones de cliente, eliminar necesidad de rebajar saldo vivo al 80% de tasación.
- Para el cómputo del 40% de los ingresos anuales obtenidos del alquiler no será necesario que el importe del recibo del alquiler sea superior a la cuota del préstamo.

Varios

- Subrogar préstamos de otros empleados que se realizaron en otras entidades y que tuvieron que hacerlos allí porque no cumplían criterios en su momento (separación matrimonial no inscrita, % de financiación no válido, condicionantes de la tasación, artículo 205, limitaciones artículo 207, cargas no cancelables en su momento)
- Para el cálculo del límite conjunto de 5 anualidades entre los préstamos A y B se tendrá en consideración el capital pendiente de amortizar y no el capital concedido inicialmente.
- Incrementar capital concedido para gastos, incluyendo gastos de mudanza, boda o nacimiento si la necesidad se ajusta.
- Préstamos compra vivienda: Aplicación diferencial tipo de interés compensación IAJD +1,20%
- Préstamos compra vivienda: Distribución gastos a cargo CBK vs Empleado
- Préstamos compra vivienda: Ampliación carencia y plazo amortización 2 años
- Préstamos compra vivienda: Modificar fórmula del cálculo del 40% de endeudamiento: Cálculo en el siguiente mes finalización carencia
- Revisión condiciones en caso variación costes a cargo CXB

Anticipos

- Agilizar circuito tramitación. Reducir plazo resolución Eliminar o resolver autorización mánager
- Reducir importe cuota de amortización del anticipo: pasar del 10% al 9%
- Anticipo 'informático': incluir tablets, smartphones, otros periféricos, coste instalación Wifi-ADSL
- incrementar de 1.800 a 3.000€

- Ampliar de 3 a 4 mensualidades importe máximo anticipos regulados en art 57
- Incorporar más supuestos: gastos derivados ruptura convivencia y discapacidad $\geq 33\%$ en caso de que se deban hacer frente a gastos de adaptación de domicilio o acceso a equipamientos o elementos de ayuda, gastos derivados del hogar (electrodomésticos, reparaciones, enseres, muebles...), gastos derivados del coche/moto (reparaciones, mejoras, adaptación por ampliación familia,...)
- Flexibilidad en la elección del empleado del pago del anticipo, en lugar de importe sobre bruto de la nómina que sea sobre fijo o un % inferior.

Obras reforma /mejora de vivienda

- Disposiciones en reformas en 3 veces: 50% inicio, 25% presentación facturas, 25% final.
- Eliminar obligación de esperar 6 años para usar el préstamo mejora vivienda (hay empleados que compran y al siguiente año necesitan reforma y tienen suficiente capacidad de endeudamiento)
- Incremento del plazo máximo de 15 a 20 años con un año de carencia opcional
- Que el presupuesto de la reforma admita la coordinación de gremios, que no sea necesario que sea realizada por una única empresa la reforma.
- Definir nueva modalidad Compra vivienda con Gran rehabilitación definiendo mejoras en disposición y plazo ejecución

Novaciones

- En novaciones a condiciones de cliente no modificar el sistema de amortización de cuota creciente a canon francés con el ahorro del IAJD para la entidad.
- En viviendas B el tipo de interés de novación debe ser el mismo que en tipo A.