

## 1. Adhesión de Colonya al Código de Buenas Prácticas de 2022

---

Colonya Caixa d' Estalvis de Pollença se ha adherido al nuevo Código de Buenas Prácticas aprobado por el Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre, con la finalidad de aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad por el alza acelerada de los tipos de interés.

Este nuevo Código es de naturaleza transitoria, con una duración de dos años, y sus medidas pretenden facilitar el pago de aquellos préstamos, con garantía de vivienda habitual, que hayan experimentado un brusco aumento de sus cuotas en relación con la renta familiar.

El **plazo de solicitud** de modificación de los préstamos hipotecarios acogiéndose a este código de buenas prácticas finaliza el **31 de diciembre de 2024**.

## 2. ¿Quién puede solicitar las medidas?

---

Todos los clientes que sean personas físicas y cumplan los criterios siguientes:

- Que sean titulares de un préstamo o crédito hipotecario sobre una vivienda habitual con un precio de adquisición inferior a 300.000 euros y que se haya firmado antes del 31 de diciembre de 2022 (inclusive). La propiedad debe ser del deudor (persona que ha contratado el préstamo) o de un tercero hipotecante.
- Que se encuentren en riesgo de vulnerabilidad, lo que se define con los requisitos económicos siguientes.

### 2.1. Requisitos económicos

Los solicitantes deben cumplir con estos criterios:

a) **El total de ingresos de la unidad familiar será inferior a:**

- 3,5 veces IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 pagas), es decir, 8.106,28€ (IPREM) x 3,5 = **28.371,98 euros**. Este importe hace referencia a 2022, para 2023 se prevé un IPREM de 14 pagas de 8.400€ que x 3,5 veces = 29.400 euros.
- 4,5 veces IPREM si hay algún miembro en la unidad familiar con **discapacidad superior al 33%**, o que se encuentre en situación de dependencia o incapacidad laboral permanentemente, es decir, 8.106,28€ (IPREM) x 4,5 = **36.478,26 euros**. Este importe hace referencia solo a 2022, para 2023 se prevé un IPREM de 14 pagas de 8.400€ que x 4,5 veces = 37.800 euros.
- 5,5 veces IPREM, es decir, 8.106,28€ (IPREM) x 5,5 = **44.584,54 euros**. Este importe hace referencia solo a 2022, para 2023 se prevé un IPREM de 14 pagas de 8.400€ que x 5,5 veces

= 46.200 euros, si el solicitante titular del préstamo o crédito hipotecario cumple uno de los requisitos siguientes:

- Tiene parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con grado reconocido del **33%**.
- Es una persona con discapacidad física o sensorial en un grado reconocido del **65%**.
- El cuidador del solicitante titular del préstamo tiene una **enfermedad grave** acreditada que le incapacita para una actividad laboral.

**b) Que en los cuatro años anteriores a la solicitud:**

- Los **esfuerzos económicos** de acceso a la vivienda de la unidad familiar hayan sufrido una alteración significativa. En concreto, si el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se ha multiplicado por, al menos, **1,2**, o bien,
- Si a la unidad familiar le han sobrevenido **circunstancias familiares** de especial vulnerabilidad:
  - Si a alguno de los miembros de la unidad familiar se le declara una **discapacidad superior al 33%**, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para una actividad laboral.
  - Si en la unidad familiar conviven en la misma vivienda una o más personas unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por **vínculo de parentesco** o afinidad **hasta tercer grado de consanguinidad** y se encuentran en situación de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que les incapacite de forma temporal o permanente para trabajar.
  - Si en la unidad familiar existe una víctima de **violencia de género** o que sea víctima de trata o explotación sexual.

**c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30% de los ingresos netos que percibe la unidad familiar en total.**

### **3. ¿En qué consisten las medidas?**

---

Los clientes que cumplan con los criterios establecidos por la ley podrán solicitar a Colonya la modificación (novación modificativa) de las condiciones actuales de su préstamo o crédito hipotecario basándose en una de las siguientes opciones:

**Opción 1: ampliación del plazo hasta 7 años**

- Ampliación del plazo total del préstamo o crédito hipotecario, hasta un máximo de **7 años**. No podrá superar el plazo total del préstamo más allá de **40 años** desde su constitución.  
Además, existe la opción de fijar la cuota en el importe que tuviese a **1 de junio de 2022** durante **12 meses**. El **capital no amortizado correspondiente a las doce cuotas mensuales**, esto es, la cantidad de capital que tenía que haberse pagado según las condiciones de amortización del préstamo antes de la modificación, pero ha quedado pendiente, deberá pagarse posteriormente y dará lugar a unos intereses con un tipo de

interés que supondrá **reducir el valor actual neto del préstamo un 0,5%**. En cualquier caso, con la ampliación del plazo el importe de la cuota no puede reducirse por debajo del importe que se estuviese pagando el **1 de junio de 2022**.

#### **Opción 2: conversión a tipo fijo**

**Conversión del tipo de interés variable en un tipo de interés fijo** que te ofrezca Colonya libremente. La oferta será clara, transparente y comparable, de tal manera que permitirá al titular conocer las consecuencias y el alcance de la novación.

La **Comisión de control para seguimiento prevista en la ley** podrá solicitar a las entidades aquella información individualizada sobre las ofertas que haya presentado de tipo fijo.

#### **4. ¿Qué documentación hay que aportar?**

---

Para acreditar la percepción de ingresos por parte de los miembros de la unidad familiar

- Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- Últimas tres nóminas percibidas.
- Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.
- En el caso de que el deudor sea un trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

- Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

Para acreditar la titularidad de los bienes:

- Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

Declaración responsable

- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

## 5. Formalización de la novación

---

1. Cuando Colonya disponga de toda la documentación necesaria, comprobará si se cumplen los criterios para poder acceder a la medida y formalizar la novación.
2. Antes de formalizar las operaciones de novación, Colonya entregará al deudor información sobre las medidas alternativas a las que puedes optar para modificar las condiciones del préstamo o crédito hipotecario. Esta información incluirá las consecuencias económicas y jurídicas de las distintas alternativas, así como las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización, en caso de que se hubiese contratado inicialmente con el préstamo.
3. Una vez el deudor haya escogido la opción como solicitante, Colonya entregará una propuesta de acuerdo de novación del préstamo, en soporte duradero.
4. Los titulares del préstamo y, en su caso, los fiadores y avalistas firmarán el acuerdo de novación ante notario. El acuerdo debe constar como documento público para poder proceder a su inscripción en el Registro.

Colonya se hará cargo de los **derechos arancelarios** y de otros **conceptos notariales y registrales** derivados de la formalización e inscripción de los cambios.