

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA. (DIPREC)

PH851 - INVERSIÓN GENERAL HIPOTECARIA - AUTÓNOMOS Y PARTICULARES

Ejemplo representativo: Préstamo hipotecario por un nominal de 150.000,00€ a 25 años y amortizaciones mensuales que incorpora como garantía hipotecaria una vivienda tasada en 187.500,00€

Tipos de Interés:

Clase y Tipo de interés aplicable:

Tipo de interés fijo durante los 3 primeros años

Tipo de interés variable que será de aplicación cumplidos esos tres primeros años: Referencial (Euribor Anual Oficial ó IRPH Entidades de Crédito) + Diferencial (el diferencial se suma al Referencial).

Tipo interés como resultado de la aplicación de Bonificaciones y suscripción de Capital Social contratados en la Entidad Administradora.	Tipo interés sin cumplimiento de Bonificaciones y con suscripción de Capital Social contratados en la Entidad Administradora.	Tipo de interés sin cumplimiento de Bonificaciones y sin suscripción de Capital Social contratados en la Entidad Administradora.
3,00% los tres primeros años	4,00% los tres primeros años	4,50% los tres primeros años
Resto: - Euribor + 3,25 p.p. - IRPH + 2,25 p.p.	Resto: - Euribor + 4,25 p.p. - IRPH + 3,25 p.p.	Resto: - Euribor + 4,75 p.p. - IRPH + 3,75 p.p.

- **GARANTÍAS:** la garantía del préstamo no solo se hará efectiva sobre los bienes hipotecados, sino que también alcanza la responsabilidad personal de los deudores y de los fiadores, de existir, que responden frente a La Entidad Acreedora con todo su patrimonio (bienes presentes y futuros), conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y artículo 1911 del Código Civil.

- **MODELO DE AMORTIZACIÓN APLICABLE:** Dentro de los diversos modelos de amortización existentes, la modalidad de amortización de este contrato es el sistema de cuotas de amortización constantes calculadas mediante el sistema de amortización francés, en el que siempre se paga la misma cantidad por el préstamo, pero la cantidad destinada a principal e intereses varía, siendo mayor los intereses en los primeros años y menor en los últimos. Esto es consecuencia de que la cuota a pagar sea constante y que al tener más deuda en un inicio la cantidad destinada a intereses deba de ser mayor.

El cálculo de la cuota se realiza cada mes vencido, el día de cada mes acordado con el cliente, dicha cuota se compone de la suma de los intereses generados por el capital pendiente de pago y una parte de dicho capital que será igual a restar éstos intereses de la cuota constante calculada para todo el periodo del préstamo; ésta cuota constante se calcula suponiendo que el tipo de interés será el mismo durante toda la vigencia de la operación y resulta de la estimación del importe mensual fijo que consigue la amortización total del préstamo en el periodo contratado, la cuota del préstamo se ha de recalcular cada vez que el tipo de interés varía en su fecha de revisión, si el tipo de interés aumenta aumentará el importe de la cuota ya que los intereses generados se incrementan, si el tipo de interés disminuye disminuirá el importe de la cuota ya que los intereses generados también disminuyen.

Para entender un poco mejor como afecta el tipo de interés a la cuota de su operación ver el apartado "tabla oscilación tipo de referencia" de este mismo documento.

- VINCULACIONES:

(I) El presente préstamo no está vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos).

(II) Bonificaciones al tipo de interés:

Tanto el tipo fijo como el variable serán revisados anualmente y el valor revisado podrá ser bonificado hasta un máximo de 1,00 p.p. (punto porcentual del tipo de interés ordinario nominal anual) en función los siguientes productos y servicios que los clientes mantengan en LA ENTIDAD, dichos productos y servicios forman parte del catálogo comercial de LA ENTIDAD (ponemos a su disposición la información de coste y condiciones de los mismos según sus necesidades), el cumplimiento y/o

contratación de los mismos puede haberse realizado con anterioridad a la contratación de este préstamo, a lo largo de la vida del mismo o a lo largo de la relación del cliente con LA ENTIDAD independientemente a la relación existente o no del producto con el préstamo.

El préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera combinada con otros productos, pudiendo contratarse cada uno de ellos de forma separada y por tanto, con carácter opcional y no preceptivo, aunque su contratación puede bonificar el tipo de interés conforme a las siguientes bonificaciones.

Para cada producto o servicio se indica el peso con el que bonifica el tipo de interés:

- Domiciliación de nómina (Mínimo 624€), pensión (Mínimo 624€), recibo de autónomo.; Bonifica 0,50p.
- Saldos medios en cuenta no remunerados.
Desde 3000 € Bonifica 0,15p.
- Saldo medio en Fondos de Inversión.
Desde 3000 € Bonifica 0,15p.
- Aportación a Plan de Pensiones o Plan de Previsión Social contratados en LA ENTIDAD.
Desde 1000 € bonifica 0,15p.
- Seguro de Ahorro prima periódica contratados en LA ENTIDAD; Bonifica 0,15p. (i)
- Seguro de Vida contratado en Cajamar Seguros Generales.; bonifica 0,15p. (ii)
- Seguro de Accidentes contratado en LA ENTIDAD; Bonifica 0,15p. (iii)
- Seguro de Hogar contratado en LA ENTIDAD; Bonifica 0,15p. (iv)
- Seguro de Auto contratado en LA ENTIDAD; Bonifica 0,15p. (v)
- Operaciones con tarjeta Visa o Mastercard de LA ENTIDAD. (vi)
10 movimientos mensuales o compras por un importe total anual superior a 2.500 €
Bonifica 0,15 p.
- Domiciliación de 3 recibos básicos; bonifica 0,05p.
- Contratación del Servicio de Banca On Line (vii) y Tarjeta de débito; bonifica 0,05p. (viii)

(i) Con la aportación periódica, de un seguro de Ahorro prima periódica si se formaliza con CAJAMAR VIDA, S.A., de 35 €/mes creciente anualmente de forma acumulativa al 3% durante 15 años, se obtendrá un capital final garantizado mínimo de 7.921,85 € a lo que habrá que sumarle anualmente la rentabilidad adicional no garantizada y nunca negativa procedente de su participación en los beneficios de las inversiones afectas.

(ii) La prima anual inicial (variable anualmente en función de la edad del asegurado), de un seguro de vida Elite si se formaliza con CAJAMAR VIDA, S.A. de Seguros y Reaseguros, sería de 232,55 € para el caso de una persona de 30 años de edad y un capital asegurado de 120.000 € en caso de fallecimiento por accidente o enfermedad. Este ejemplo incluye también una cobertura de 120.000 € en caso de Incapacidad Absoluta y Permanente por accidente o enfermedad y una cobertura de 25.000 € (a percibir por el asegurado) en caso de Diagnóstico de Cáncer de Mama, además de incluir los servicios de Orientación Médica, Segunda Opinión Médica y Elaboración de Testamento.

(iii) La prima anual de un seguro de accidentes Modular si se formaliza con CAJAMAR SEGUROS GENERALES, S.A. de Seguros y Reaseguros, sería de 153,46 € para una persona cuya profesión sea médico, para una cobertura de 90.000 € en caso de Fallecimiento por accidente (más una renta mensual de 900 € durante 5 años), 90.000 € en caso de Invalidez Permanente por accidente (más una renta mensual de 1.800 € durante 5 años) y subsidios de 60 €/día en caso de Hospitalización y de 30 €/día en caso de Convalecencia.

(iv) El coste orientativo de un seguro Hogar Modular que cubra, entre otros muchos, los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca (sin contenido) si se formaliza con CAJAMAR SEGUROS GENERALES, S.A. de Seguros y Reaseguros es de 168,76 € (calculado para piso intermedio, con uso habitual, código postal 04002, con 95 m² de zona habitable sin anexos, antigüedad de 10 años y forma de pago anual, con capital asegurado de 120.000 € de continente, sin contenido ni bienes especiales), si bien dicho importe puede variar al alza o a la baja en función de los capitales definitivos asegurados y la

inclusión de otro tipo de bienes en la póliza de seguro.

(v) El coste orientativo de la prima anual de la póliza de un seguro de Autos si se formaliza con GENERALI SEGUROS tomando como ejemplo un vehículo SEAT Ibiza 1.4 TDI, 3P de 80 CV, cuyo conductor tiene 40 años de edad y una antigüedad del permiso de conducir de 17 años y zona de conducción en Almería, sería de 553,36 € para la cobertura de Terceros+Lunas (Incluye: R.C. Obligatoria según Ley, RC Voluntaria de 50.000.000 € en exceso de la R.C. Obligatoria, Defensa Jurídica y Reclamación de Daños, Accidentes del Conductor, Asistencia en Viaje, Rotura de Lunas del vehículo, Riesgos Extraordinarios (Consortio) y Auto Basic Plus (una ampliación de las coberturas de defensa y reclamación a través de la compañía especializada ARAG).

(vi) Para la Tarjeta Visa Classic o Mastercard el coste de emisión de la misma es de 30 € y la comisión de mantenimiento anual es de 45 €

(vii) Para la contratación del servicio de Banca On Line el coste es 0 €

(viii) Para la Tarjeta de débito Servired Visa Electrón: la comisión de emisión de la misma es de 15 € y la comisión de mantenimiento anual es de 30 €

Compromiso de contratación de Capital Social:

Compromiso de suscripción o tenencia, y de mantenimiento, de aportaciones al Capital Social de LA ENTIDAD por un importe mínimo equivalente al 1,00% del nominal de la operación y hasta un máximo de 2.000,00 euros por prestatario.

Este compromiso será revisado anualmente, en caso de incumplimiento del mismo el tipo de interés aumentará en 0,50 p.p. y no serán de aplicación las bonificaciones al tipo de interés.

Estos servicios son de carácter accesorio, ofertándose para mejorar las condiciones del préstamo hipotecario.

- SERVICIOS VINCULADOS OBLIGATORIOS:

Para poder acceder a la contratación del préstamo o crédito en las condiciones ofertadas por LA ENTIDAD, será obligatoria la contratación conjunta, o en su caso anterior, así como su mantenimiento durante toda la vigencia de la operación de los siguientes productos y servicios en las condiciones que se reflejan para cada uno de ellos:

- Apertura de un depósito a la vista asociado a la operación (Tarifa estándar: 15,00 euros/trimestre a cargo del cliente).

- Contratación de Capital Social: Será necesaria la suscripción de como mínimo de una aportación al Capital Social de LA ENTIDAD para acceder a los productos de financiación de la misma en calidad de Socio (Aportación mínima: 61,00 €).

Estos servicios son de obligada contratación, por no existir condiciones alternativas en caso de no suscripción y por tanto, no podría contratarse el producto. La contratación de estos productos no supone beneficio explícito sobre las condiciones del préstamo hipotecario.

*** EJEMPLOS OSCILACIÓN TIPO DE REFERENCIA.**

Se incluye a continuación un ejemplo del coste de préstamo teniendo en cuenta la evolución de los tipos de interés según dos posibles escenarios. Mostrando el más y el menos favorable calculado según niveles mínimo y máximo que el tipo de interés de referencia ha presentado durante los últimos 25 AÑOS.

(Préstamo hipotecario por un nominal de 150.000,00€ a 25 años y amortizaciones mensuales):

CONDICIÓN MÁS DESFAVORABLE: TIPO DE INTERÉS MÁXIMO.							
Año	Mes Publicación Euribor	Euribor Año	Tipo interés aplicable Eur +3,25 p.p.	Cuota	Total intereses vida préstamo	TOTAL Intereses + Nominal	TAE para: Euribor + 3,00 p.p.
2008	Agosto (Valor más alto de los últimos 25 años)*	5,393%	8,64%	1.222,03 €	216.607,52 €	366.607,52 €	9,89%
CONDICIÓN MÁS FAVORABLE: TIPO DE INTERÉS MÍNIMO.							
Año	Mes Publicación Euribor	Euribor Año	Tipo interés aplicable Eur +3,25 p.p.	Cuota	Total intereses vida préstamo	TOTAL Intereses + Nominal	TAE para: Euribor + 3,00 p.p.
2016	Agosto (Valor más bajo de los últimos 25 años)	-0,056%	3,19%	726,54 €	67.963,38 €	217.963,38 €	4,02%

- **INTERÉS DE DEMORA:** El principal del préstamo vencido y no satisfecho, devengará a favor de La Entidad Acreedora, un interés de demora nominal anual igual al interés deudor vigente en el momento de producirse la mora de la parte prestataria en el pago de sus obligaciones dimanantes de la presente escritura incrementado en 2 puntos porcentuales, por todo el tiempo que transcurra entre el vencimiento y el pago efectivo de las mismas, sin necesidad de intimación ni requerimiento a la parte deudora. Este tipo de interés será aplicable también en los supuestos de reclamación judicial. Si la operación de préstamo además tuviese como finalidad la adquisición vivienda habitual con hipoteca de esa vivienda, el indicado tipo de interés de demora anual equivalente al interés deudor más dos puntos porcentuales, en ningún caso será superior a tres veces el Interés Legal del Dinero vigente en el momento de producirse la mora.

- **EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA: Documentación obligatoria para la evaluación de la solvencia de consumidores en operaciones de préstamo con garantía hipotecaria.**

LA ENTIDAD solicitará información y documentación acreditativa de la situación personal (profesión, actividad económica de la empresa en la que trabaja, tipo de contrato, antigüedad en el empleo, etc.), financiera (ingresos presentes y futuros, deudas, gastos fijos, etc.) y patrimonial (ahorros y otros activos) tanto del solicitante como de los garantes, así como del origen de los fondos que se deban aportar, a fin de poder evaluar la solvencia y capacidad de pago de los clientes y garantes.

Documentación General

- Identificación de los intervinientes (NIF, NIE, Pasaporte, etc.).
- Consulta autorizada al historial crediticio (CIRBE actualizada) y otros ficheros de solvencia (consulta Experian de los intervinientes).

Documentación Económico –Financiera

- Dos últimas nóminas.
- Dos últimas declaraciones IRPF.
- Vida Laboral.
- Pool bancario.
- Dos últimos recibos pagados de préstamos que mantenga en otras entidades.
- Contrato de compraventa.
- Tasación actualizada del bien objeto de inversión, emitida por empresa homologada por N/Entidad.
- Escritura pública de préstamo hipotecario con otra Entidad en caso de subrogación.

Documentación de Patrimonio

- Declaración de bienes firmada de todos los intervinientes, con una antigüedad no superior a 6 meses.
- Nota simple actualizada de los bienes que se hipotecan con una antigüedad no superior a 3 meses.

Le informamos que para evaluar su solvencia, procederemos a consultar los ficheros de datos, de acuerdo con lo previsto en la normativa comunitaria y estatal que resulte de aplicación.

- **TASACION:** La persona consumidora y usuaria tiene derecho a aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar La Entidad Prestamista ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

- **CONTRATOS DE SEGURO:** No existe obligación legal para la persona consumidora y usuaria de constituir ningún seguro, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pacte contractualmente la formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad, o de que se concierte cualquier tipo de seguro con La Entidad Prestamista voluntariamente para obtener bonificación o mejores condiciones financieras de la operación.

- **OFERTA VINCULANTE:** El prestatario tiene derecho a solicitar la entrega de una oferta vinculante, con indicación de sus condiciones y de su plazo de validez.

- **DESGRAVACIONES FISCALES Y AYUDAS PÚBLICAS:** Existen las siguientes desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria, si reúne las condiciones legalmente exigibles:

Deducciones autonómicas

Deducción por percepción de ayudas a la vivienda protegida: Los contribuyentes que tengan derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas en aplicación de la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida conforme a dicha normativa podrán aplicar, en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, una deducción de 30 euros, en el período impositivo en que se le reconozca el derecho.

Deducción por inversión en vivienda habitual protegida: Los contribuyentes pueden deducir el 2% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual siempre que:

- Que la vivienda tenga la calificación de protegida de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la fecha del devengo del impuesto.
- La adquisición o rehabilitación de la vivienda se iniciara tras el 1 de enero de 2003.

Esta deducción es incompatible con la de inversión en vivienda habitual por personas jóvenes.

Deducciones por inversión en vivienda habitual por las personas jóvenes: Los contribuyentes pueden deducir el 3% por las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, siempre que:

- Que sea menor de 35 años en la fecha del devengo del impuesto. En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.
- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 19.000 euros en tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta.
- Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se haya iniciado a partir del día 1 de enero de 2003.
- Esta deducción es incompatible con la de inversión en vivienda habitual protegida.

A nivel estatal, el reciente Plan de Vivienda 2013-2016 ha suprimido las ayudas a la adquisición de vivienda, reservándose éstas ayudas al alquiler.

Ventajas fiscales:

En Andalucía se prevén dos tipos reducidos en la modalidad de transmisiones patrimoniales que son:

- 3,5% en la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 euros cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y éste sea menor de 35 años, o 180.000 euros cuando se destine a vivienda habitual del adquirente y éste tenga la consideración de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%.
- 2% a la adquisición de vivienda para su reventa por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General del Sector Inmobiliario.

Igualmente en Andalucía existen los siguientes tipos reducidos en la modalidad de actos jurídicos documentados:

- 0,3% en las adquisiciones de la vivienda habitual de valor real no superior a 130.000 € por sujetos pasivos menores de 35 años.
- 0,3% en la constitución de préstamos hipotecarios por sujetos pasivos menores de 35 años para adquirir la vivienda habitual, siempre y cuando el valor real de la vivienda y el principal del préstamo no excedan de 130.000 €
- 0,1% en las adquisiciones de la vivienda habitual de valor real no superior a 180.000 € por sujetos pasivos que tengan la consideración de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%.
- 0,1% en la constitución de préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda habitual de personas con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%, cuando el valor real de la vivienda y el valor del principal del préstamo sea inferior a 180.000 €

- CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS: La Entidad Prestamista se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, que se incluye como Anexo en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20 por ciento del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

Desde la adhesión de La Entidad de Crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados.

La adhesión de LA ENTIDAD se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses.

El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este Real Decreto-ley. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito.

- En la FIPRE (Ficha de Información Precontractual) del que este DIPREC es parte integrante, se informa detalladamente sobre los requisitos necesarios para la aplicación de **medidas de reestructuración**, es decir, para que los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, 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, así como los requisitos necesarios para la aplicación de **medidas complementarias**, es decir, para que los deudores para los que el plan de reestructuración antes indicado, resulte inviable, dada su situación económico financiera, puedan solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos que indica el código, que LA ENTIDAD tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración, así como los requisitos para la aplicación de **medidas sustitutivas**, es decir, para que en el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto Ley 6/2012, 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 este apartado. En estos casos LA ENTIDAD estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

- **SISTEMAS ARBITRALES DE CONSUMO:** La Entidad Prestamista le informa que **no está adherida a Sistema Arbitral de Consumo** y que no acepta someter la resolución de disputas, discrepancias, cuestiones o reclamaciones resultantes de la ejecución o interpretación del contrato a procedimientos de arbitraje, pudiendo someterse dichas cuestiones a los Juzgados y Tribunales competentes.

- **ELECCIÓN NOTARIO:** La persona consumidora y usuaria tiene derecho a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

- **PROYECTO ESCRITURA:** La persona consumidora y usuaria tiene igualmente derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

- **RIESGOS Y ADVERTENCIAS:** Les reiteramos los siguientes riesgos y advertencias:

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias en la periodicidad pactada.

- Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

- Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.

- Para poder contratar el préstamo hipotecario en LA ENTIDAD deberá ser titular de una cuenta de depósito a la vista asociada al préstamo, ser socio de LA ENTIDAD, al menos con una aportación a Capital Social y su edad no podrá ser superior a 80 como resultado de la suma de su edad actual y el plazo del préstamo.

- Le advertimos que en el apartado Vinculaciones, se informa, entre otras cuestiones, de los productos y servicios que pueden bonificar el tipo de interés de aplicación. De incluirse en este apartado, la necesidad de cumplimiento por la parte deudora, del compromiso de tenencia o adquisición de un importe mínimo de aportaciones al capital social de LA ENTIDAD durante la vigencia del contrato, conllevará la inaplicación de cualquier bonificación pactada.

- Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en este momento.

- Le advertimos del derecho de La Entidad Prestamista a declarar vencida toda la deuda por impago de tres cuotas mensuales o un número de estas equivalente a tres meses.

- Tendrá que pagar otros tributos y gastos, entre otros, la cuota correspondiente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; en esta última modalidad, gastos notariales, registrales y, así como gastos de gestión en la forma de distribución equitativa que a continuación se indica.

- Distribución equitativa de gastos:

Dado que ofrecen condiciones especiales de financiación que redundan en beneficio de la parte deudora de la operación, se acordará el establecimiento de una distribución y repercusión de los gastos e impuestos que se derivan de la operación interesada.

Se establecerá una distribución de gastos relativos a la tramitación, documentación, formalización e inscripción del préstamo hipotecario, así como de impuestos y tributos que graven la citada operación, en la forma que a continuación se pacta, dadas las condiciones especiales de financiación de la operación.

A) Respecto de la distribución de gastos:

- i) Serán de cuenta de la parte deudora los gastos derivados de la tasación del inmueble efectuada por empresa tasadora debidamente homologada, a elección de la parte deudora, pudiendo solicitar y obtener de La Entidad Acreedora el informe de tasación original en el caso de no ser concedida la financiación.
- ii) Los gastos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la primera copia con efectos ejecutivos de la escritura de préstamo hipotecario serán asumidos por la parte deudora.
- iii) Los gastos correspondientes a cualquier escritura de aclaración, modificación o subsanación serán asumidos por la parte que la solicite o en cuyo interés se expida, o por la parte a quien resulte imputable el defecto que resulte preciso modificar o subsanar.
- iv) Los gastos correspondientes a la formalización de títulos previos en los que no intervenga la parte acreedora serán satisfechos conforme se haya pactado en los mismos, y los de tramitación de títulos posteriores, serán de cuenta de la parte deudora.
- v) Los gastos derivados de cancelación registral de cargas previas a la hipoteca, así como los de otorgamiento e inscripción de la escritura de cancelación de la hipoteca serán de cuenta de la parte deudora.
- vi) Los gastos de Gestoría tramitadora aceptada por la parte deudora a propuesta por LA ENTIDAD, así como los gastos de envío de correspondencia, serán de cargo de la parte deudora.
- vii) Los gastos que origine la reclamación y/o ejecución extrajudicial del préstamo, serán de cuenta de la parte deudora, siempre que sean repercutibles conforme a la legalidad vigente.
- viii) Los gastos derivados de la conservación del bien hipotecado, así como del seguro contra el riesgo de incendios, y el seguro a todo riesgo en la construcción en el caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada.
- ix) Los gastos derivados del seguro de vida de la parte deudora en caso de que se hubiere pactado la obligación de ésta de contratarlo.
- x) Los costes de la formalización en escritura pública de la novación del contrato de préstamo resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas del RD-Ley 6/2012, correrán a cargo de la parte que la solicite.

B) Respecto de la asunción de tributos e impuestos, los impuestos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca serán de cuenta de la parte deudora.

B) Respecto de los impuestos y tributos que graven la operación de préstamo hipotecario, y no gocen de exención, serán asumidos por la parte que resulte sujeto pasivo, si bien, por medio de acuerdo precontractual previamente aceptado, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados será a cargo de la parte deudora prestataria.

- **GESTORIA TRAMITADORA:** Salvo manifestación de contrario de la parte deudora, la GESTORIA TRAMITADORA de la operación, sea la Gestoría de confianza de La Entidad Prestamista, a la que dicha Entidad encomiende la gestión y tramitación de todos los títulos, actos, documentos, liquidaciones e inscripciones precisas para llevar a cabo la formalización e inscripción de la operación de referencia, una vez aprobada la misma por la citada Entidad.

EL/LOS SOLICITANTES

