

**MODELO FIPRE PRÉSTAMO HIPOTECARIO REFINANCIACIÓN VIVIENDA  
HABITUAL (PH208)**

\* Las informaciones resaltadas en negrita son especialmente relevantes

**El presente documento** se extiende el DD/MM/AAAA en respuesta a su solicitud de información, **y no conlleva para Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., en adelante Banco de Crédito Cooperativo 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.

Esta información precontractual, se le suministra gratuitamente en formato papel y/o soporte duradero, siendo accesible a través de los canales de comunicación electrónica y a distancia disponibles en cada momento en la web de Banco de Crédito Cooperativo que posteriormente se indica.

En el caso de operaciones dentro del ámbito de aplicación de la Ley 3/2016 de 9 junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, que vayan a formalizarse o se celebren en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con personas consumidoras, se facilitará en formato papel y además en cualquier soporte duradero que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a esta, de forma gratuita, junto al Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC), y demás documentación de entrega precontractual preceptiva.

De igual modo, las condiciones generales de la contratación de los créditos y/o préstamos hipotecarios que oferta Banco de Crédito Cooperativo, se encuentran a su disposición en soporte papel en las oficinas, siendo accesibles desde la web de Banco de Crédito Cooperativo, estando asimismo adaptadas a los requerimientos de contenido de la ficha europea de información normalizada (FEIN).

**1. ENTIDAD DE CRÉDITO**

- **Identidad /Nombre comercial:** Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. / Banco de Crédito Cooperativo
- **CIF:** A86853140.
- **Domicilio social:** Paseo de la Castellana, 87, 28046 MADRID ( Madrid)
- **Número de teléfono:** +34 914 36 47 03
- **Correo electrónico:** [bcc@bcc.es](mailto:bcc@bcc.es)
- **Dirección de página electrónica:** [www.bcc.es](http://www.bcc.es)
- **Autoridad de supervisión:** Banco de España. [www.bde.es](http://www.bde.es)
- **Datos de contacto del Servicio de Atención al cliente:**

Grupo Cooperativo Cajamar  
SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE  
Plaza Barcelona, nº 5 – 04006 Almería  
[servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es](mailto:servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es)

**ORGANISMOS SUPERVISORES:**

- Banco de España: Calle Alcalá, 48, 28014 Madrid (España). Dirección Web: [www.bde.es](http://www.bde.es)

### 1.1 Presentación de Quejas y Reclamaciones

Si tiene usted una reclamación diríjase al Servicio de Atención al Cliente del Grupo Cooperativo Cajamar, cuyas direcciones postal y electrónica son las siguientes:

Grupo Cooperativo Cajamar

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

Plaza Barcelona, nº 5 – 04006 Almería

servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es

En caso de presentación de la reclamación o queja por medios informáticos o telemático, deberá permitir su lectura, impresión y conservación de los documentos, ajustándose a las exigencias previstas en la Ley 59/2003, de 19 de Diciembre, de firma electrónica.

El plazo máximo para la tramitación y resolución de la reclamación será de dos meses desde su presentación. Dispone de la información sobre el procedimiento en la página web de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.. Esta entidad dispone de servicio telefónico gratuito de atención de incidencias y reclamaciones: +34 900 15 10 10

Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción puede usted dirigirse al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

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

**Hasta el 80% del menor valor de adquisición o de tasación. Ejemplo: siendo el valor de adquisición de una vivienda, 120.000 €; y el valor de tasación, 100.000 €, el importe máximo de financiación hipotecaria será de 80.000 €.**

**La vivienda hipotecada responde como garantía del capital de la operación, los intereses remuneratorios, los intereses moratorios y las costas y gastos que derivan o pudieran derivar del préstamo o crédito hipotecario**

Finalidad: Refinanciación de préstamo de vivienda habitual.

**Tipo de préstamo: Sistema de amortización cuota constante.**

Los intereses devengados durante toda la vida del préstamo serán aplicables sobre la parte del capital que esté pendiente de amortizar, aplicándose los saldos deudores diarios y abonándose mensualmente.

Plazo de amortización: Plazo máximo: 30 años.

Periodicidad de los pagos: Mensual.

Divisas distintas a la moneda en curso: Este préstamo solo se puede contratar en Euros.

El cliente puede consultar para completar su información sobre los productos hipotecarios la “Guía de acceso al préstamo hipotecario” del BdE disponible en la dirección Web de Banco de Crédito Cooperativo (apartado Tablón de Anuncios) indicada en el punto 1 de éste documento y en la página Web de Banco de España [www.bde.es](http://www.bde.es).

### 3. TIPOS DE INTERÉS

**Clase y Tipo de interés aplicable:**

**Tipo de interés fijo durante los tres primeros años del 4,75%.**

**Tipo de interés variable que será de aplicación cumplidos esos tres primeros años: Referencial (Euribor Anual Oficial referido a la media mensual publicada en el BOE el día hábil anterior a la fecha de revisión) + Diferencial (el diferencial se suma al Referencial) de 4,75 p.p.**

**Tipo de interés como resultado del cumplimiento Compromiso Capital Social y pack de vinculaciones = 3,75% los diez primeros años, y restantes años: Euribor + 3,75 p.p. con una bonificación máxima de 1 p.p. si se cumple Compromiso capital social y pack de vinculaciones.**

El interés se revisará anualmente, tanto en periodo fijo como el variable. Esta revisión actualizará el tipo de interés dependiendo del cumplimiento de las bonificaciones, suscripción de capital social y Referencial (en el periodo variable).

A efectos aclaratorios y dada la naturaleza del préstamo, en el que los intereses deben retribuir el capital prestado, los intereses remuneratorios de aplicación a este contrato, en el periodo de interés variable, resultantes de sumar el diferencial pactado al tipo de referencia pactado, en ningún caso serán negativos, de manera que, de resultar dicha suma negativa, el interés aplicable será cero, sin que resulte de aplicación, en tal caso, bonificación alguna por cumplimiento de parámetros de vinculación.

**Referenciales indicados** (se pueden consultar en la página Web del Banco de España: [www.bde.es](http://www.bde.es) y se publica su valor actualizado los primeros días de cada mes en el Boletín Oficial del Estado):

**- Euribor:**

Se define la referencia interbancaria a un año (Euribor) como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® al plazo de doce meses.

**Respecto al tipo de interés de la operación:**

Se indican las condiciones de tipo de interés al que el producto ofrece actualmente, éste es un interés variable referenciado al/los tipo/s de referencia indicado/s, esta variabilidad referenciada supone que el tipo de interés de la operación puede variar, tanto al alza como a la baja, en cualquier fecha de revisión a lo largo de la vida de la operación.

El cliente podría solicitar a Banco de Crédito Cooperativo el tipo de interés a tipo fijo para esta operación (Banco de Crédito Cooperativo se reserva el derecho de aceptar o denegar este cambio de tipo de interés), en este caso, la operación contaría, durante la vigencia de la misma, con un tipo de interés conocido (resultado de la negociación entre el cliente y Banco de Crédito Cooperativo) que en ningún caso el tipo de interés fijo contratado podrá ser modificado unilateralmente por Banco de Crédito Cooperativo en base a las condiciones del mercado financiero, manteniéndose el tipo de interés contratado durante toda la vida de la operación.

**Tipos de referencia Oficiales publicados en la página Web del Banco de España [www.bde.es](http://www.bde.es) correspondientes a los últimos 12 meses:**

	Euribor a 1 años	Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición Vivienda Libre		Interest Rate Swap (IRS) a 5 años	Deuda Pública Rendimiento interno Mercado secundario entre 2 y 6 años
		A más de 3 años Entidades de Crédito España (IRPH)	Entre 1 y 5 años Entidades de Crédito Zona Euro		
<b>2018</b>					
Agosto	0.169	-	-	-	0.120
Julio	0.180	1.854	1.820	-	0.136
Junio	0.181	1.862	1.870	0.318	0.136
Mayo	0.189	1.892	1.850	0.381	0.119
Abril	0.190	1.905	1.840	0.388	0.107
Marzo	0.191	1.895	1.880	0.425	0.108

Febrero	0.191	1.900	1.870	0.480	0.093
Enero	0.189	1.938	1.860	0.369	0.070
<b>2017</b>					
Diciembre	0.190	1.902	1.930	0.237	0.073
Noviembre	0.189	1.910	1.920	0.203	0.065
Octubre	0.180	1.904	1.930	0.233	0.074
Septiembre	0.168	1.873	2.00	0.198	0.104
Agosto	0.156	1.953	1.910	0.208	0.142

### 3.1. Impago – Cuotas vencidas y no satisfechas – Interés de demora:

El principal del préstamo vencido y no satisfecho, es decir, el importe correspondiente al capital de las cuotas impagadas, devengará a favor de Banco de Crédito Cooperativo, desde el momento en que se produce el impago, un interés de demora nominal anual igual.

Este interés de demora será igual a: el interés deudor de aplicación en el momento de producirse la mora ( en el caso de préstamos hipotecarios formalizados por clientes personas físicas e hipoteca sobre vivienda en el ámbito territorial estatal) o al interés deudor pactado a la formalización del contrato (en el caso de operaciones de préstamo hipotecario dentro del ámbito de aplicación del Código de Consumo Catalán), incrementado en dos puntos porcentuales, por todo el tiempo que transcurra entre el vencimiento y el pago efectivo de las mismas.

Además, en préstamos hipotecarios con finalidad adquisición y/o rehabilitación de vivienda con hipoteca sobre la propia vivienda, en ningún caso dicho interés de demora pueda resultar superior a tres veces el interés legal del dinero.

Este tipo de interés será aplicable también en los supuestos de reclamación judicial.

El interés de demora aplicable a préstamos con finalidad no consumo, será el pactado en contrato y puede oscilar generalmente entre el 11% y el 25%.

Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no serán objeto de capitalización, salvo en los casos en que legalmente esté prevista de forma expresa la posibilidad de su capitalización.

Los intereses de demora se generarán diariamente sobre el capital pendiente de pago.

#### 4. VINCULACIONES, GASTOS PREPARATORIOS Y COMISIONES Y GASTOS REPERCUTIBLES

##### 4.1.- Servicios bancarios vinculados obligatorios

En el caso de que no se contraten los siguientes servicios bancarios vinculados, no será posible la contratación de la operación: Para poder acceder a la contratación del préstamo o crédito en las condiciones ofertadas por Banco de Crédito Cooperativo, 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:

- La adquisición de la condición de socio de Banco de Crédito Cooperativo suscribiendo al menos una aportación al capital social de Banco de Crédito Cooperativo en el caso de personas físicas y cinco aportaciones en el caso de personas jurídicas. Coste de una aportación al capital social: 61 Euros.
- Apertura o mantenimiento de un Depósito a la vista de Banco de Crédito Cooperativo, asociado al contrato de préstamo como cuenta de adeudo/abono.
- Tenencia o formalización de un contrato de Oficina Virtual, por el que Banco de Crédito Cooperativo prestará, entre otros, los servicios de banca a distancia, telefónica, etc..., como servicios gratuitos, sin coste de alta ni mantenimiento

##### 4.2.- Gastos

El coste estimado de cada una de las partidas detalladas a continuación se indica en el punto 5 siguiente: "5. TAE y Coste Total".

##### A) Gastos preparatorios relativos al otorgamiento e inscripción del préstamo:

- Tasación del Inmueble: Será a cargo del cliente, así como la verificación registral de la finca objeto de gravamen aún cuando el préstamo o crédito no llegue a otorgarse. El prestatario designará de común acuerdo con la Entidad al tasador homologado que realizará la tasación del inmueble. No obstante, Banco de Crédito Cooperativo aceptará cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no cargando ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, la Entidad realice sobre dicha tasación.
- Comprobación de la situación registral del inmueble a hipotecar: petición notas simples registrales), a cargo del Cliente La verificación registral será efectuada por profesionales o Entidades especializadas concertadas por Banco de Crédito Cooperativo.
- Gestión administrativa de la operación: Será realizada por una de las Gestorías homologadas por La Entidad, a cargo del cliente. No obstante, el cliente podrá pactar con Banco de Crédito Cooperativo la intervención de otra Gestoría.
- Seguros: Se pactará la obligación contractual, de suscribir y mantener en vigor durante toda la vigencia del contrato de préstamo y/o crédito hipotecario, una póliza de seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda hipotecada. El cliente podrá pactar con Banco de Crédito Cooperativo la elección de la compañía aseguradora.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: Es el gravamen que se aplica a los actos formalizados en documentos públicos, inscribibles y con cuantía económica. En el caso de las hipotecas, su base es la "responsabilidad hipotecaria" que resulta de la suma de todos los conceptos garantizados: Capital, intereses, demoras, costas judiciales,... El coste del impuesto dependerá del gravamen marcada para Comunidad Autónoma y del importe de responsabilidad hipotecaria y será a cargo de Banco de Crédito Cooperativo.
- Respecto de los impuestos y tributos que graven la operación de préstamo hipotecario, y no gocen de exención, serán asumidos por Banco de Crédito Cooperativo.
- Registro: En el Registro de la Propiedad se anota la Escritura Hipotecaria firmada ante Notario, el coste dependerá de la responsabilidad hipotecaria y será a cargo de Banco de Crédito Cooperativo.
- Gastos de Notaría o Fedatario Público: Son los honorarios del Notario ante el que se firma la operación, estos pueden variar dependiendo del Notario escogido. El prestatario designará de común acuerdo con Banco de Crédito Cooperativo al Notario ante el que se realizará la firma de la escritura de hipoteca. *Serán de cuenta de Banco de Crédito Cooperativo los honorarios notariales por expedición de primera copia con efectos ejecutivos y copia telemática y de cuenta de la parte deudora los restantes honorarios, gastos y suplidos notariales por novación. Serán de cuenta de Banco de Crédito Cooperativo el 100% de los aranceles registrales por el concepto de novación modificativa del préstamo.*
- Otros gastos: En Operaciones de Subrogación Hipotecaria será necesario proceder a la

notificación notarial de la Oferta Vinculante y consiguiente gasto a cargo de la parte deudora. Para los supuestos de *subrogación en préstamo e hipoteca y novación modificativa* de condiciones del préstamo ya formalizado, aceptadas por Banco de Crédito Cooperativo, las cuales podrán tener lugar al vencimiento de la operación, serán de cuenta de la parte deudora el 100% de los honorarios notariales y aranceles registrales que se devenguen por el concepto exclusivo de “*subrogación*” y respecto de los gastos que se deriven por el concepto de “*novación modificativa*” del préstamo, existirá la siguiente distribución: Serán de cuenta de Banco de Crédito Cooperativo los honorarios notariales por expedición de primera copia con efectos ejecutivos y copia telemática por el concepto de novación y de cuenta de la parte deudora los restantes honorarios, gastos y suplidos notariales por novación. Serán de cuenta de Banco de Crédito Cooperativo el 100% de los aranceles registrales por el concepto de novación modificativa del préstamo. Los gastos de Gestoría tanto derivados de la subrogación en préstamo hipotecario, como por la subrogación con novación modificativa del préstamo hipotecario, serán el 100% a cargo de la parte deudora.

**B) Comisiones y Gastos financieros aplicables al préstamo o crédito hipotecario:**

Gastos que pueden generarse a lo largo de la vida del crédito o préstamo debido a acciones sobre el mismo: Cancelación, amortización anticipada, impago, etc...

El coste de cada una de estas comisiones y gastos dependerá de las condiciones negociadas para cada préstamo.

Estas comisiones pueden ser:

- Comisión de apertura: Porcentaje sobre el nominal de la operación que se aplica siempre a la formalización de la misma; se puede establecer un importe mínimo a aplicar.
  - Comisión por Subrogación: Porcentaje sobre el nominal pendiente en el momento de la subrogación de la deuda de Banco de Crédito Cooperativo a otra Entidad.
  - *Compensación por desistimiento: Si se trata de préstamo o crédito hipotecario y la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física o el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades (Art. 7 Ley 41/2007), en dichos contratos de crédito o préstamo hipotecario no podrá cobrarse comisión por amortización anticipada total o parcial, sino que percibirá una compensación por desistimiento, a recibir en el momento de su desembolso, en caso de cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzcan en el Préstamo hipotecario, ascendente, al 0,500 por cien sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se realice dentro de los cinco primeros años de vida del Préstamo o bien al 0,250 por cien sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se efectúe transcurridos los cinco primeros años.*
  - **Compensación por riesgo de tipo de interés:** Respecto de los citados préstamos hipotecarios incluidos en alguno de los supuestos de la Ley 41/2007, si además, la amortización anticipada se produce en Préstamos hipotecarios con tipo de interés fijo, o bien en el caso de Préstamos hipotecarios con tipos de interés variable, dentro de un período de revisión de tipo de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses, en caso de que la amortización anticipada genere una pérdida de capital a Banco de Crédito Cooperativo, la parte deudora deberá abonar a ésta una compensación por riesgo de tipo de interés ascendente al 1,500 por cien que deberá aplicarse sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación.
- No se puede cobrar comisión por cancelación anticipada, parcial o total, para los préstamos formalizados a partir del 9 de diciembre de 2007, fecha de entrada en vigor de la citada Ley 41/2007. Pero a partir de dicha fecha sí podrá cobrarse, si así se pacta, comisión por desistimiento y/o compensación por riesgo de tipo de interés.*
- Si se hubiera pactado la facultad de amortización anticipada parcial, su destino podrá ser:
- Reparto Proporcional o reducción importe de cuotas periódicas: Reduce el nominal de la operación y recalcula intereses y cuota en base al calendario de amortizaciones existente.
  - Anticipar el vencimiento final: Aplica el capital entregado a las últimas cuotas, lo que supone una reducción del plazo de la operación en base a la cantidad entregada.
  - Comisión por Modificación de Condiciones: Porcentaje sobre el nominal pendiente de la operación en el momento de formalizar la modificación, que puede consistir en: Modificación de plazo, tipo de interés, tipo de amortización, modificación de nominal y modificación de titulares. Se aplicará el 0,10% cuando la modificación afecte únicamente al plazo de la operación atendiendo al artículo 5 de la Ley 2/1994.
  - Comisión por reclamación de posiciones deudoras: por las gestiones realizadas para el cobro de cualquier saldo deudor impagado, se percibirá con cargo a la parte deudora, por una sola vez, una

comisión de CUARENTA Y CINCO EUROS (45,00 EUROS), por cada cantidad o cuota vencida e impagada.

**4.3.- Interés de demora:** Porcentaje sobre el capital vencido pendiente de pago, que se aplica desde el momento del impago hasta el momento de la satisfacción de las cantidades impagadas pendientes. Se informa sobre su cálculo en el apartado de esta ficha relativo a Tipos de interés.

**4.4.- Servicios bancarios vinculados opcionales.- Bonificaciones al tipo de interés:**

Será necesario el cumplimiento del siguiente **Compromiso Capital Social**:

Si desea beneficiarse de las condiciones del Préstamo descritas en la presente ficha y de posibles bonificaciones al tipo de interés, si las hubiera, en tanto que la oferta de dichas condiciones se ha efectuado en atención a la condición de socio de Banco de Crédito Cooperativo de la parte prestataria y al mantenimiento de las aportaciones al capital social suscritas mientras el Préstamo se encuentre vigente.

Si no se cumple dicho Compromiso Capital Social, no podrá beneficiarse de compensaciones o bonificaciones en el tipo de interés por cumplimiento de vinculaciones que se hubieran pactado, en su caso.

**Compromiso Capital Social.-** Consiste en la suscripción o tenencia, y mantenimiento, de aportaciones al Capital social de Banco de Crédito Cooperativo, por un importe mínimo equivalente al 1,00% del nominal de la operación y mantenimiento de dicho importe mínimo suscrito mientras el Préstamo esté vigente y sin cancelar.

**Vinculaciones:** Tanto el tipo fijo como el tipo de interés de aplicación en cada período en caso de interés variable, podrán ser bonificados hasta un máximo de 1,00 p.p. (punto porcentual del tipo de interés ordinario nominal anual), en cada comprobación anual que se lleve a cabo del cumplimiento de los parámetros de vinculación que a continuación se exponen, y siempre que se cumple el Compromiso Capital Social, de haberse pactado el mismo. Cumplido dicho requisito, la bonificación podrá tener lugar, en función de la suscripción o tenencia y mantenimiento de los siguientes PACKS de productos y servicios de Banco de Crédito Cooperativo durante cada periodo de comprobación de cumplimiento del pack de vinculaciones. La contratación de los packs es cerrada y excluyente, es decir, no pueden contratarse ambos y los productos o servicios que los integran son inalterables.

Dichos productos y servicios forman parte del catálogo comercial de Banco de Crédito Cooperativo (ponemos a su disposición la información sobre el 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 Banco de Crédito Cooperativo independientemente a la relación existente o no del producto con el préstamo.

**PACK 01 :**

- \* Contratación de un Seguro de Hogar. Bonificación de 0,100 puntos porcentuales.
- \* Domiciliación de Nómina o Pensión, por un importe mínimo de SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA CENTIMOS (645,30 EUROS), o Recibo de Cotización a la Seguridad Social o Mutualidad de Previsión Social en su caso: Bonificación de 0,300 puntos porcentuales.
- \* Contratación de un Seguro de Vida: Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.
- \* Operaciones Tarjetas VISA o MASTERCARD : Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.
- \* Aportaciones a Planes de Pensiones, o Planes de Previsión Asegurados o Planes Individuales de Ahorro Sistemático (PIAS) efectuadas por Clientes residentes en España: Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.

**PACK 02 :**

- \* Operaciones Tarjetas VISA o MASTERCARD : Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.
- \* Domiciliación de Nómina o Pensión, por un importe mínimo de SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA CENTIMOS (645,30 EUROS), o Recibo de Cotización a la Seguridad Social o Mutualidad de Previsión Social en su caso: Bonificación de 0,300 puntos porcentuales.
- \* Contratación de un Seguro de Hogar. Bonificación de 0,100 puntos porcentuales.
- \* Contratación de un Seguro de Vida: Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.

\* Tenencia y/o Suscripción y Mantenimiento en Participaciones en Fondos de Inversión efectuados en virtud de contrato de valores suscrito con Banco de Crédito Cooperativo: Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.

(1) 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.

(2) 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 m<sup>2</sup> 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.

(3) 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€.

#### **Compromiso Capital Social:**

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

El cumplimiento de este compromiso será comprobado anualmente y en caso de incumplimiento del mismo, no serán de aplicación las bonificaciones al tipo de interés.

*\*Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al Préstamo.*

*(En caso de tratarse de una operación acogida a Convenio y mientras se encuentra acogida al mismo, respecto de los costes y gastos de la operación, prevalecerá lo pactado en el Convenio).*



## 5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO O CRÉDITO HIPOTECARIO

La TAE (Tasa Anual Equivalente) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

Ejemplo representativo para el cálculo de la TAE y del coste total del préstamo elaborado por Banco de Crédito Cooperativo para lo que se considera un préstamo habitual en el mercado:

Préstamo hipotecario por un nominal de 150.000,00 € a 30 años y amortizaciones mensuales que incorpora como garantía hipotecaria una vivienda tasada en 187.500,00 €.

Teniendo en cuenta que el Euribor anual media mensual Enero 2018 publicado en BOE el 31/01/2018: -0,189%.

TAE del préstamo hipotecario indicados para cada posible escenario del mismo, según las tarifas indicadas en el apartado 3. Tipos de Interés:

	Tipo interés como resultado de la suscripción y/o tenencia y mantenimiento de Capital Social y de la aplicación de Bonificaciones, por el cumplimiento de los parámetros de vinculación por los productos y servicios contratados en Banco de Crédito Cooperativo.	Tipo interés como resultado de la suscripción y/o tenencia y mantenimiento de Capital Social y sin cumplimiento de los parámetros de vinculación que darían lugar a las Bonificaciones por los productos y servicios contratados en la Entidad Administradora, o como resultado de la falta de suscripción y/o tenencia y mantenimiento de Capital Social, aun cuando se cumplieran los parámetros de vinculación que dan lugar a las Bonificaciones por los productos y servicios contratados en Banco de Crédito Cooperativo
	3,75% los tres primeros años	4,75% los tres primeros años
	Resto: - Euribor + 3,75 p.p.	Resto: - Euribor + 4,75 p.p.
<b>TAE (1)</b> <b>- Euribor</b>	<b>4,09%</b>	<b>5,13%</b>
Importe total a reembolsar: Coste + Nominal (150.000,00€): - Euribor:	256.266,79€	287.541,97€
Coste préstamo (2): - Euribor:	106.266,79€	137.541,97€
Total intereses: - Euribor:	95.316,09€	123.591,26€
Resto gastos desglosados:		
- Comisión de apertura: 1,00%	1.500,00€	
- Mantenimiento de Cta corriente (persona física no Profesional): 15,00€/trimestre	1.800,00€	
- Tasación	285,75€ + IVA (60,01€)	
- Seguro Obligatorio contra incendios: 231,60€/año	6.948,00€	
- Gastos de Gestoría	295,00€ + IVA (61,95€)	

Otros gastos no incluidos en la TAE y podrán generarse o no dependiendo de la situación y el tipo de operación:

- Verificación registral de la finca (Petición de Nota Simple): En caso de solicitar Nota Simple, ésta será facilitada por Qipert UGH Global SLU, empresa contratada por Banco de Crédito Cooperativo al efecto, a un coste unitario de 18,15€ (IVA incluido).
- Oferta Vinculante Subrogación: En Operaciones de Subrogación Hipotecaria será necesario proceder a la notificación notarial de la Oferta Vinculante: 250,00€.

(1) En el cálculo de la TAE se han incluido los siguientes costes: Total intereses, comisión apertura, mantenimiento cuenta corriente, tasación, seguros de incendios y los gastos de gestoría.

(2) El concepto “Coste préstamo” incluye la suma de los intereses, la comisión de apertura, el mantenimiento de cuenta corriente, los gastos de tasación, seguro de incendios y los gastos de gestoría.

**Evolución de los tipos de interés de los últimos 20 años:**

Se incluye a continuación un ejemplo del coste de este préstamo teniendo en cuenta la evolución de los tipos de interés en los últimos 20 años, para replicar el tipo de interés resultante de su operación en el marco temporal indicado, de forma que durante todo el plazo de la operación el tipo de interés sea coherente con el existente en el periodo tratado, se ha simulado un cuadro de amortización suponiendo que el tipo de interés aplicado durante todo el plazo de la operación sea el mismo: (referencial+diferencial), y contando para el cálculo de la TAE con todos los gastos referidos en el cuadro anterior.

Se indica el mayor y el menor de los valores del referencial en esos 20 años.

	Mes Publicación Euribor	Euribor Año	TAE para: Euribor + 3,75 p.p.	Cuota	Total intereses
Año 2017	Enero (Valor más bajo de los últimos 20 años)	-0,095%	4,41%	687,26 €	97.679,71 €
Año 2015	Enero	0,298%	4,72%	718,21€	107.709,50 €
Año 2014	Enero	0,562%	4,93%	739,42 €	114.579,17 €
Año 2012	Enero	1,837%	5,94%	846,24 €	149.191,58 €
Año 2010	Enero	1,232%	5,46%	794,66 €	132.477,43 €
Año 2005	Enero	2,312%	6,31%	887,83 €	162.665,98 €
Año 2000	Enero	3,949%	7,56%	1.037,94 €	211.299,28 €
Año 1996 (Mibor)	Enero (Valor más alto en los últimos 20 años)	8,659%	10,977%	1.516,35 €	366.306,97 €

**Tributación.**

**Impuestos derivados por la compra de vivienda, atendiendo a las premisas indicadas por la Agencia Tributaria en su página Web ([www.agenciatributaria.es](http://www.agenciatributaria.es)) en el apartado “Ciudadanos”.**

- Las primeras entregas de viviendas (viviendas nuevas) tributan por el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
- Las segundas y ulteriores entregas de viviendas (viviendas usadas) tributan por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (Concepto Transmisiones Onerosas) (ITP).

La compra de una vivienda nueva supone para el comprador la obligación de soportar el Impuesto sobre el Valor Añadido. El IVA que soporta el comprador es el resultado de multiplicar el precio de la misma por el tipo impositivo vigente en el momento de la compra. El pago se realiza al vendedor quien, a su vez, ingresará el impuesto en la Hacienda Pública.

Los tipos impositivos establecidos actualmente son:

- 10% con carácter general.
- 4% cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

La compra de una vivienda usada supone para el comprador el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas que ingresará él mismo en la Hacienda Autonómica correspondiente al lugar en que se halle situado el inmueble.

Exención por reinversión de la vivienda habitual:

Las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente pueden resultar exentas, cuando el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de otra vivienda habitual o en la rehabilitación de aquella que vaya a tener tal carácter.

Cuando para adquirir la vivienda habitual transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará como importe total obtenido en la transmisión, el valor de transmisión, en los términos previstos en la Ley del Impuesto, menos el principal del préstamo pendiente de amortizar.

Plazo de la reinversión:

La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años, contados de fecha a fecha, que pueden ser no sólo los posteriores sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.

No obstante y excepcionalmente, en aquellos casos en que se adquiriera una nueva vivienda previamente a la transmisión de su vivienda habitual y dicha adquisición hubiera tenido lugar durante los ejercicios 2006, 2007 ó 2008, el plazo de dos años para la transmisión de la vivienda habitual, establecido con carácter general en la normativa del Impuesto, se ampliará para todas ellas hasta el día 31 de diciembre de 2010.

En los casos anteriores, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual:

- Cuando la vivienda que se transmite, constituya su vivienda habitual en el momento de la venta o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.
- Cuando la vivienda que se transmite hubiese dejado de ser vivienda habitual por haber trasladado el contribuyente su residencia habitual a la nueva vivienda en cualquier momento posterior a su adquisición.

Reinversión parcial:

En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente reinvertida en las condiciones señaladas anteriormente.

**Ayudas públicas.**- En operaciones dentro del ámbito de aplicación del Código de Consumo Catalán, la Generalitat Catalana incluye en su página Web [web.gencat.cat](http://web.gencat.cat) información y ayuda al ciudadano que busca vivienda, así como un buscador de viviendas de Protección Oficial en la Comunidad. Actualmente no se encuentran ayudas económicas a la compra de vivienda.

## 6. RESPONSABILIDADES Y CONDICIONES ASUMIDAS POR EL CLIENTE

- **Ejecución Judicial:** El impago, una vez devengadas, de tres cuotas mensuales y consecutivas del préstamo faculta a Banco de Crédito Cooperativo para reclamar y exigir el pago total de la deuda, pudiendo utilizar para ello todos los medios legales habilitados al efecto.

- **Responsabilidad y garantías en caso de incumplimiento:** La responsabilidad que asume la parte deudora en caso de incumplimiento de sus obligaciones es una responsabilidad personal y universal del art.1911 del Código Civil, de forma que la parte deudora responde con todos sus bienes presentes y futuros. En consecuencia, las garantías que presenta la operación de Préstamo no se limitan únicamente al valor de la vivienda hipotecada, sino también, al resto de bienes y derechos presentes y futuros del deudor.

- **Causas de vencimiento anticipado:**

No obstante el plazo fijado para la devolución del préstamo, Banco de Crédito Cooperativo podrá exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente, intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora (el cliente), dando por vencido el Préstamo, y ejercitar, en su caso, la reclamación de la deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Por falta de pago a sus vencimientos de tres cuotas mensuales o plazo equivalente.
- b) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en la operación de préstamo o crédito, que puedan dar lugar a prestaciones esenciales.
- c) Por impago de tributos que afecten a los bienes aportados como garantía, generando dicho impago preferencia de cobro en perjuicio de la garantía del préstamo o crédito hipotecario.
- d) Si, por causa imputable al cliente, la escritura no fuese inscrita en el Registro Competente en un plazo de noventa días; o si apareciesen cargas o gravámenes sobre la finca objeto de garantía anteriores o posteriores a la firma de la hipoteca con preferencia de cobro sobre ésta.
- e) Si no se encontraran asegurados contra riesgo de incendio los bienes aportados como garantía, o, en caso de vivienda en construcción, no encontrarse la misma asegurada con un seguro todo riesgo construcción.
- f) Por falsedad o inexactitud intencionada en los datos facilitados por los intervinientes, que hayan servido de base para la concesión de éste Préstamo.
- g) En el caso que el cliente sea objeto de procedimientos judiciales o extrajudiciales de reclamación de obligaciones dinerarias que puedan suponer una disminución notoria de la solvencia del cliente, y en consecuencia afectar a las obligaciones de pago contraídas en el préstamo o crédito hipotecario que debieran generar una revisión del mismo o de sus garantías.
- h) El incumplimiento de la obligación de no celebrar contratos de arrendamiento de vivienda con sujeción a prórroga forzosa, del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada.
- i) Si el cliente se negara a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de modificación, subsanación, aclaración u otras de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro Competente.
- j) Si las fincas hipotecadas disminuyeran, en un porcentaje superior al 20%, su valor definido en el momento de la formalización de la operación, siendo necesaria la ampliación de garantías del préstamo.
- k) La negativa del cliente a permitir las visitas de inspección que Banco de Crédito Cooperativo juzgue oportunas, así como su negativa a proporcionar cuantas referencias, datos o informes se soliciten por la misma.
- l) Si los bienes hipotecados presentasen vicios ocultos o apareciesen desperfectos que no fuesen los debidos al uso o al transcurso del tiempo.
- m) En caso de promoción de vivienda, el incumplimiento en materia de seguros obligados por la legislación vigente.
- n) Cuando concurra cualquier causa legal de vencimiento, incluso, en su caso, cuando la parte deudora incumpla cualquiera de las condiciones, obligación o requisito, exigidos por la legislación vigente para las actuaciones protegidas que pudieran ser objeto de este Préstamo.

## 7. RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Tiene usted derecho a negociar con Banco de Crédito Cooperativo cualquiera de las condiciones de su crédito y préstamo que se indican en este documento siempre dentro de los límites legales y de Buenas Prácticas a los que esta Entidad responde.

Destacamos la importancia de leer y comprender todo el contenido de este documento, y tener en cuenta el apartado anterior, el punto 6. RESPONSABILIDADES Y CONDICIONES ASUMIDAS POR EL CLIENTE, ya que su contenido se puede considerar también como punto importante dentro de este apartado, y además:

- Tiene obligación, en los supuestos establecidos legalmente, mediante expresión manuscrita, de manifestar que ha sido advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.
- Puede consultar la Guía de Acceso al Préstamo hipotecario, del Banco de España, que puede consultarla en la página web, [www.bde.es](http://www.bde.es).
- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias con la periodicidad pactada.
- Tiene usted derecho a examinar el proyecto del documento contractual en el despacho del Notario autorizante, con una antelación de 3 días hábiles, y en el caso de créditos y préstamos formalizados por consumidores en el ámbito territorial de Cataluña, garantizados con una hipoteca sobre la vivienda, tanto si son destinados a su adquisición como a su rehabilitación o a la rehabilitación del inmueble del que forma parte, y tanto los deudores como fiadores, tendrán derecho a examinarlo, con 5 días hábiles previos a su formalización que preceptúa el Código de Consumo de Cataluña (Ley 22/2010 de 20 de julio).
- En el caso de contratación del préstamo ofertado, el documento contractual que corresponde a su Oferta Vinculante contará con una vigencia mínima de 14 días naturales desde el momento de su emisión.
- Tiene usted derecho a escoger notario, que será escogido por la Entidad prestamista si la persona consumidora no lo hace.
- Tiene usted derecho a aportar una tasación del bien inmueble, certificada por un tasador homologado que no esté caducada, que será aceptada e incluida en el registro de La Entidad de crédito de acuerdo con la legislación vigente.
- Usted no ostenta derecho de desistimiento del contrato una vez formalizado.
- Si tiene dificultades para efectuar el pago de las cuotas de amortización pactadas contacte con Banco de Crédito Cooperativo para estudiar posibles soluciones. De igual modo, Banco de Crédito Cooperativo le informará en esos casos sobre la existencia y alcance del Código de Buenas prácticas (RD-ley 6/2012 de protección de deudores hipotecarios sin recursos).
- Si lo desea puede llevarse a otra Entidad de crédito (subrogar) su préstamo aún sin el consentimiento de la Entidad acreedora, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994 de 30 de Marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.
- Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- Responde usted ante la Entidad acreedora del pago del préstamo no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- En el caso de existir fiadores solidarios se pactará la renuncia expresa a beneficios de división, orden y excusión.
- Para poder contratar el préstamo hipotecario en Banco de Crédito Cooperativo deberá ser titular de una cuenta de depósito a la vista asociada al préstamo, de un contrato de oficina virtual si se formaliza el préstamo hipotecario sobre vivienda en Andalucía por consumidor y su edad no podrá ser superior a 80 años, como resultado de la suma de su edad actual y el plazo del préstamo.
- 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 de la facultad 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.
- 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, en su caso. 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 Banco de Crédito Cooperativo durante la vigencia del contrato, el incumplimiento de dicho compromiso conllevará la inaplicación de cualquier bonificación pactada respecto del tipo de interés por cumplimiento de vinculaciones.

## 8. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- La acción de amortizar anticipadamente el préstamo hipotecario, en el tiempo posterior a su formalización y hasta el día de su completa amortización, puede generar una compensación en forma de porcentaje sobre el importe de capital a amortizar, a favor de Banco de Crédito Cooperativo. El cliente podrá realizar, en cualquier momento, reembolsos anticipados parciales del préstamo, aplicándose éstos, en primer lugar, de forma obligatoria, al pago de la **Cuota Aplazada a vencimiento, de haberse pactado la misma**. Una vez cancelada ésta, las entregas a cuenta irán destinadas a reducir capital admitiendo las distintas opciones de reparto proporcional o últimos vencimientos.

- Compensación por desistimiento: En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, la cantidad a percibir en concepto de compensación por desistimiento será la siguiente:

- 0,50% sobre la cantidad reembolsada, cuando la amortización anticipada se realice dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo o crédito.
- 0,25% sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se efectúe transcurridos los cinco primeros años de vida del préstamo o crédito.

## 9. ADHESIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Banco de Crédito Cooperativo se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas Bancarias 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, tal y como el mismo ha sido modificado, en todas sus versiones. Contiene una serie de medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria. Las medidas previstas en el citado Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor del citado Real Decreto, cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, e igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos sobre vivienda habitual cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del preceptuado en el art. 5 apartado 2 del Real Decreto Ley 6/2012 indicado.

Se considerarán situados en el **umbral de exclusión** aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos **todas** las circunstancias siguientes: **i)** Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supera el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar. En el caso de algún tipo de discapacidad, situación de dependencia, o enfermedad del deudor se estará a lo indicado respecto de ese límite en el Real Decreto Ley de referencia. **ii)** Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar no ha sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o no han sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, en los términos que indica a tal efecto, el RD-Ley en su artículo 3 b) y **iii)** Que la cuota hipotecaria no resulta superior al 50% o 40% de los ingresos netos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

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

1.-Reestructuración de deudas hipotecarias: Los deudores situados en umbral de exclusión, 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), podrán solicitar y obtener de la Entidad acreedora un plan de reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma, en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras de la aplicación de las siguientes medidas:

- i. Carencia en la amortización de capital de 5 años.
- ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.
- iv.- En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés que estuvieran previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración. No podrán formular esta solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

De resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias. Se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

### 2.-Medidas complementarias y sustitutivas.

Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria, será preciso, además de situarse en umbral de exclusión y no exceder el precio de adquisición de vivienda antes indicado, cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

\* Medidas complementarias: De resultar el plan de reestructuración inviable, los deudores situados en umbral de exclusión, que cumplan los requisitos adicionales indicados en el párrafo anterior, y el precio de adquisición de vivienda no sea superior al anteriormente indicado, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización que Banco de Crédito Cooperativo tendrá facultad para aceptar o rechazar. Al objeto de determinar la quita, Banco de Crédito Cooperativo empleará alguno de los métodos de cálculo indicados en el 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.

\* Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: Dación en pago de la vivienda habitual. Los deudores que se encuentren situados en umbral de exclusión, cuyo precio de adquisición de vivienda no supere el que a continuación se indica, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en el Código de Buenas Prácticas, en el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración. **Solo podrán acogerse a las medidas sustitutivas (dación), del Anexo del RD-Ley 6/2012, los créditos o préstamos garantizados con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma, situados en umbral de exclusión, 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 radicada 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.**

En estos casos Banco de Crédito Cooperativo 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. La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a Banco de Crédito Cooperativo por razón de la misma deuda. El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien. Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

9.1. INFORMACIÓN ADICIONAL.- Este contrato se rige por la legislación española.

La información y la documentación contractual se facilitarán en lengua castellana.

Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en la citada lengua.



## 9.2. CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.

\* Respecto del cumplimiento de lo preceptuado en **Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo de Cataluña**, para operaciones de préstamos y/o crédito dentro de su ámbito de aplicación, informad que:

cumple en éste documento de Información Previa los requisitos incluidos en esta Ley, que también incluye:

- Las personas consumidoras, los avalistas y los terceros hipotecantes tienen derecho a recibir de los notarios, con una antelación de al menos cinco días hábiles y de modo que sea comprensible: El contenido de la escritura de hipoteca, las consecuencias por impago y la posibilidad de exigir ampliación de garantías, la información relativa al arbitraje de consumo y demás mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos.

- Las administraciones públicas catalanas y, especialmente, los servicios públicos de consumo deben garantizar que, en los casos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual como consecuencia del incumplimiento del deudor, pueda llevarse a cabo un procedimiento de mediación destinado a la resolución extrajudicial de conflictos previos a cualquier otro procedimiento judicial o a la intervención notarial, la mediación debe tener por objeto la conservación de la propiedad de la vivienda, una vez transcurrido el plazo de tres meses a contar de la notificación del acuerdo de inicio de la mediación sin haber alcanzado un acuerdo satisfactorio, cualquiera de las partes puede acudir a la reclamación administrativa o a la demanda judicial.

\* Respecto del cumplimiento de lo preceptuado en **Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda**.

Las personas consumidoras y usuarias que vayan a formalizar en la Comunidad Autónoma Andaluza un contrato de préstamo y/o crédito hipotecario sobre una vivienda, tienen derecho a que se les entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionan todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización.

Se adjunta al presente documento, Documento de Información Precontractual Complementaria.

La protección contemplada en esta norma se extenderá también a las personas que como garantes intervengan en la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria. Son Personas garantes: cualquier persona que garantiza la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria. Se entenderá que incluye a las personas fiadoras, avalistas, hipotecantes no deudoras y otras que puedan prestar garantía siempre que intervengan al margen de una actividad empresarial, profesional o de prestación de servicios.

**INFORMACIÓN SOBRE CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA.-** La suscripción de este documento mediante firma manuscrita digital requiere el tratamiento y conservación de los datos biométricos de los firmantes y datos personales obtenidos mediante la digitalización de la firma. La utilización por los Titulares de los dispositivos facilitados para su firma manuscrita digital, comportará la aceptación y conformidad por su parte para el tratamiento y conservación de sus datos biométricos por parte de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. para tales fines.

Podrá obtener una copia del documento electrónico que contiene su firma manuscrita digitalizada accediendo a la **Banca Electrónica** o a la **Sede Electrónica** (en caso de no disponer de la primera) o bien solicitando su envío por **correo electrónico** a su Oficina de referencia. Dado que la firma está cifrada, si desea obtener la información biométrica descifrada y/o llevar a cabo análisis periciales de la misma, deberá acudir con su copia del documento electrónico a la empresa **SERBAN BIOMETRICS, S.A.** (CIF A83588228), sita en Avda. Alberto Alcocer, 46b - 5ºB - Madrid, propietaria del software de descifrado, con quien accederá al tercero de confianza que custodia las claves que permiten el descifrado de la firma biométrica, previa acreditación de interés legítimo.

Tanto en el caso de que se suscriba este documento con firma manuscrita digital biométrica como con firma electrónica avanzada, mediante claves de tarjeta de coordenadas y contraseña OTP recibida en móvil o certificado digital personal emitido tras identificación por video, con su firma, presta/n su conformidad a la suscripción de este documento mediante las indicadas firma electrónicas avanzadas antes indicadas, y conviene/n en otorgar a los mecanismos de identificación aquí descritos, la misma validez y efectos jurídicos que la firma autógrafa. De igual modo, no se negarán efectos jurídicos a una firma electrónica que no reúna los requisitos de firma electrónica reconocida o cualificada, en relación a los datos a los que esté asociada por el mero hecho de presentarse en forma electrónica.

<b>Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.</b>	<b>P.P.</b>  <b>Firmado:</b>
--	------------------------------------

RECIBÍ: