

En cumplimiento de lo preceptuado en el art. 262-1 de la Ley 22/2010 de 20 de julio del Código de Consumo de Cataluña modificado por la Ley 20/2014 de 29 de Diciembre, se facilitan las presentes condiciones generales de la contratación de los préstamos hipotecarios de la Entidad, de forma gratuita, también accesibles en página web de la Entidad, que recogen los requerimientos de los contenidos de la ficha europea de información normalizada (FEIN).

La presente información se presenta a meros efectos informativos son que conlleve en ningún caso la prestación de asesoramiento.

1. Prestamista:

- Identidad /Nombre comercial: Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito/Cajamar Caja Rural.
- Domicilio social: Plaza de Barcelona, 5. 04006 – Almería
- CIF: F04743175
- Número de teléfono: 901 511 000
- Teléfono centralita: +34 950 210 100
- Fax: +34 950 254 848
- Banca Telefónica: +34 901 511 000f+34 950 210 191
- Correo electrónico: cajamar@grupocooperativo.es
- Dirección de página web: www.cajamar.es
- Autoridad de supervisión: Banco de España. www.bde.es

Organismos Supervisores: El supervisor de este prestamista es: Banco de España: C/ Alcalá, 48, 28014 Madrid (España). Página web: www.bde.es

1.1 Prestación de Quejas y Reclamaciones:

“Si tiene usted una reclamación dirijase 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 de Barcelona, 5 - 04006 - Almería
servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es

En caso de presentación de la reclamación o queja por medios informáticos o telemáticos, 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 la Entidad.

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 principales del préstamo o crédito:

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 utilizado en este documento para los cálculos reflejados sobre los productos afectos: Siendo el valor de adquisición de una vivienda, 200.000,00€; y el valor de tasación, 187.500,00€, el importe máximo de financiación será de 150.000,00 €.

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.

Divisas: Los préstamos o créditos hipotecarios a particulares solo pueden ser contratados en euros.

Duración y tipo de préstamo: El plazo máximo de un préstamo o crédito hipotecario puede variar dependiendo de la naturaleza del mismo o su finalidad; si indican a continuación los productos de catálogo indicando una breve descripción y el plazo de los mismos:

- PH042 - Hipoteca vivienda sin vinculaciones: 30 años
- PH043 - Hipoteca vivienda tipo fijo 20 años sin vinculaciones: 20 años

- PH044 - Hipoteca vivienda tipo fijo 25 años sin vinculaciones: 25 años
- PH851 - Inversión vivienda (Reformas, ampliaciones,..): 15 años.
- PH210 - Refinanciación hipotecaria (refinanciación deudas financieras en general): 15 años.
- PH208 - Refinanciación hipoteca vivienda habitual (solo para deuda procedente de la hipoteca vivienda habitual): 30 años.
- PH701 - Hipoteca Compromiso (préstamo segunda hipoteca como ayuda a la primera, el préstamo se dispone poco a poco a modo de ayuda a las cuotas de préstamo durante un tiempo, pasado ese tiempo el importe dispuesto habrá de ser amortizado normalmente): 40 años.

Tipo de cuota, amortización del préstamo: El tipo de cuota de estos préstamos atiende al sistema de amortización francés; esto significa que la cuota a pagar será mensual y constante para el tipo de interés a aplicar, la cuota contiene amortización de capital y liquidación de intereses, como los intereses se generan por el capital pendiente de amortizar, las primeras cuotas estarán compuestas por un mayor importe de intereses que las últimas.

Clases de tipo de interés aplicable: Tipo de interés fijo durante los 3 primeros años en caso de operaciones que acepten variabilidad y tipo de interés fijo para toda la vida del préstamo para el caso de operaciones sin variabilidad.

Tipo de interés variable que será de aplicación cumplidos los primeros años indicados para cada producto: Referencial (Euríbor Anual Oficial) + Diferencial (el diferencial se suma al Referencial).

Ver punto 4.- Tipos de interés, TAE, y otros gastos, se detallan los tipos de interés aplicables y el importe total a reembolsar para los préstamos indicados.

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).

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

- **Euríbor:** Referencia interbancaria a un año. Es la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.

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 la Entidad el tipo de interés a tipo fijo para esta operación (la Entidad 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 la Entidad) que únicamente podría variar, en su fecha de revisión, según la contratación de Bonificaciones y/o Capital Social, es decir, en ningún caso el tipo de interés fijo contratado podrá ser modificado unilateralmente por la Entidad en base a las condiciones del mercado financiero, manteniéndose el tipo de interés contratado durante toda la vida de la operación.

3. Vinculaciones y Capital Social:

Vinculaciones y porcentaje de contratación de capital social.

Vinculaciones o Bonificaciones: Contratación o cumplimiento de requisitos negociados con la Entidad y que pueden dar lugar a la reducción del tipo de interés a aplicar a su operación.

a) **Bonificaciones y sus pesos efectivos sobre el tipo de interés:** El dato indicado por vinculación y producto reducirá el tipo de interés contratado hasta el límite total indicado por producto; en el punto siguiente "4.- Tipo de interés y otros gastos" se indica el tipo de interés suponiendo el cumplimiento de las vinculaciones, es decir, se indica la tarifa del producto minorada en los puntos correspondientes al límite por producto. En este cuadro, las vinculaciones a las que se puede acoger y sus pesos sobre el tipo de interés, por producto:

Vinculaciones y sus pesos por Producto	PH851 Inversión	PH210 Refinanciación	PH208 Refinanciación	PH701 Compromiso	PH042 vivienda sin vinculación	PH043 vivienda fijo 20 años sin vinculación	PH044 vivienda fijo 25 años sin vinculación
Domiciliación Haberes, Nómina, Pensión o Autónomo	0,25	0,25	0,50				
Saldos medios cuentas no remuneradas	0,25	0,25	0,15				
Aportación al Plan de Pensiones y PPA	0,25	0,25	0,15				
Seguro de Hogar	0,25	0,25	0,25	0,20			
Seguro de Vida	0,25	0,25	0,25				
Domiciliación 3 recibos	0,15	0,15	0,05				
Operaciones Tarjetas de Crédito	0,25	0,25	0,15				
Saldo Medio Fondos de Inversión	0,25	0,25	0,15				
Contratación BE y Tarjeta Débito	0,15	0,15	0,05				
Límite Puntos porcentuales máximo (incremento máximo que restará al tipo de interés por el incumplimiento de vinculaciones)	1,00	1,00	1,00	0,20			

b) Compromiso de contratación de Capital Social: Para cada producto se indica el porcentaje de Capital Social a contratar (porcentaje sobre el nominal de la operación). La no contratación del Capital Social indicado aumentará el tipo de interés hasta el incremento indicado para cada Producto. Se ha de tener en cuenta que el incumplimiento de contratación de Capital Social por producto invalida la aplicación de Bonificaciones. En el punto siguiente "4.- Tipo de interés y otros gastos" se indica el tipo de interés suponiendo cumplido el compromiso de contratación de Capital Social.

En este cuadro el porcentaje (sobre el nominal de la operación) a contratar y su peso sobre el tipo de interés, por producto.

Capital Social	PH851 Inversión	PH210 Refinanciación	PH208 Refinanciación	PH701 Compromiso	PH042 Vivienda sin vinculación	PH043 vivienda fijo 20 años sin vinculación	PH044 vivienda fijo 25 años sin vinculación
Porcentaje de contratación (sobre el nominal del préstamo), con un máximo de 2.013,00€ por persona física.	1,00%	-	1,00%	-	-	-	-
No contratación - Puntos porcentuales (samara al tipo de interés y eliminan la bonificación por vinculaciones)	0,50	-	0,50	-	-	-	-

4. Tipo de interés, TAE, y otros gastos:

La Tasa Anual Equivalente (TAE) 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 el coste total del préstamo elaborado por la Entidad para lo que se considera un préstamo habitual en el mercado: Para el cálculo de la TAE se supone un nominal de 150.000,00€, que incorpora como garantía una vivienda tasada en 187.500,00€ durante el plazo y tarifa que se indica para cada producto.

Se indican los costes y TAE del préstamo hipotecario simulando el escenario del cumplimiento de Vinculaciones y contratación de Capital Social y el contrario, según se indica en el punto anterior: "3.- Vinculaciones y Capital Social".

(i) Gastos que deben abonarse una sola vez (a cargo del cliente):

- Comisión de apertura (a cargo del cliente, se aplica una sola vez, a la formalización del préstamo y sobre el nominal de la operación): La indicada para cada producto.
- Tasación (a cargo del cliente, se aplica una sola vez, forma parte del estudio del préstamo y se genera antes de la formalización de la operación): 252,00 €+IVA (52,92 €)
- IAJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) suponiendo la formalización en la Cdad. Catalana (a cargo del cliente, se aplica una sola vez, tras la formalización del préstamo): 4.072,50 € (este importe puede variar dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se formalice la operación).

- Aranceles Registro Propiedad (a cargo del cliente, se aplica una sola vez, tras la formalización del préstamo): 366,63€.
- Gastos de Gestoría (a cargo del cliente), se aplica una sola vez, tras la formalización del préstamo): 295,00 €+IVA (61,95 €).

(ii) Gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas.

- No se generan gastos, comisiones o costes que se incluyan a las cuotas de amortización de la operación.

(iii) Gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas.

- Mantenimiento de Cta. Corriente asociada a la operación de préstamo (persona física no profesional): 15,00 €/trimestre; a cargo del cliente, se paga trimestralmente desde el momento de la apertura de la cuanta.
- Seguro obligatorio contra incendios: 231,60 €/ año (suponiendo una vivienda tasada en 187.500,00 euros), a cargo del cliente, se paga anualmente, el primer pago a su contratación, en el momento de la formalización de la operación.

Por producto, TAEs suponiendo el cumplimiento de Vinculaciones y el requisito de Contratación de Capital Social:

Nombre del Producto	Plazo (meses)	Comisión de Apertura	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable			Pago total	Cuota Mensual	TAE
				Primer período	Referencial	Diferencial			
PH042 - Hipoteca vivienda sin vinculaciones	360	1,75 %		2,25 % (1 año)	Euribor a 1 año	+2,00 p.p	80 212.635, €	573,37 €	2,63 %
PH043 - Hipoteca vivienda tipo fijo 20 años sin vinculaciones	240	1,40 %	2.50 %				203.828,27 €	794,84 €	3,43 %
PH044 - Hipoteca vivienda tipo fijo 25 años sin vinculaciones	300	1,40 %	2.75 %				222.110,45 €	691,97 €	3,58 %
PH851 - Inversión en general Hipotecaria Autónomos y Particulares	180	1,25 %		3,00% (3 años)	Euribor a 1 año	+3,25p.p.	198.650,31 €	1.035,87 €	4,17 %
PH210 – Refinanciación hipotecaria particulares y autónomos	180	1,00 %		4,50 % (3 años)	Euribor a 1 año	+4,00p.p.	211.689,55 €	1.147,49 €	5,23 %
PH208 - Refinanciación Hipoteca Vivienda Habitual - Garantía Hipotecaria	360	1,00 %		3,75 % (3 años)	Euribor a 1 año	+3,75p.p.	261.574,72 €	694,67 €	4,38 %
PH701 - Hipoteca compromiso - Vinculación Obligatoria Seguro de Hogar: 0,20 p.	480	0,00 %		3,50 % (3 años)	Euribor a 1 año	+3,00p.p.	273.156,52 €	581,09 €	3,59 %

Por producto, TAEs suponiendo el NO cumplimiento de Vinculaciones y el requisito de Contratación de Capital Social:

Nombre del Producto	Plazo (meses)	Comisión de Apertura	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable			Pago total	Cuota Mensual	TAE
				Primer período	Referencial	Diferencial			
PH042 - Hipoteca vivienda sin vinculaciones	360	1,75 %		2,25 % (1 año)	Euribor a 1 año	+2,00 p.p	212.635,80 €	573,37 €	2,63 %
PH043 - Hipoteca vivienda tipo fijo 20 años sin vinculaciones	240	1,40 %	2.50 %				203.828,27 €	794,84 €	3,43 %
PH044 - Hipoteca vivienda tipo fijo 25 años sin vinculaciones	300	1,40 %	2.75 %				222.110,45 €	691,97 €	3,58 %
PH851 - Inversión en general Hipotecaria Autónomos y Particulares	180	1,25 %		4,50% (3 años)	Euribor a 1 año	+4,75p.p.	218.799,66 €	1.147,49 €	5,75 %
PH210 – Refinanciación hipotecaria particulares y autónomos	180	1,00 %		5,50 % (3 años)	Euribor a 1 año	+5,00p.p.	225.490,13 €	1.225,63 €	6,30 %
PH208 - Refinanciación Hipoteca Vivienda Habitual - Garantía Hipotecaria	360	1,00 %		5,25 % (3 años)	Euribor a 1 año	+5,25p.p.	309.281,93 €	828,31 €	5,96 %
PH701 - Hipoteca compromiso - Vinculación Obligatoria Seguro de Hogar: 0,20 p.	480	0,00 %		3,70 % (3 años)	Euribor a 1 año	+3,20p.p.	281.444,63 €	599,21 €	3,80 %

Las TAEs variables están calculadas suponiendo que el tipo de interés no varía durante toda la vida de la operación, y que también durante toda la vida de la operación se mantiene la misma situación de los ejemplos indicados respecto al cumplimiento de vinculaciones y contratación de capital social, y teniendo en cuenta el Euríbor anual media mensual Julio 2017 publicado en BOE el 02/08/2017: -0.154%. Por tanto, cualquier variación de estos parámetros en la revisión anual de tipo de interés (Referencial o Cumplimiento de vinculaciones y contratación de Capital Social) puede variar la TAE y los datos indicados en este ejemplo.

Tipos de cuota, amortización del préstamo: El tipo de cuota de estos préstamos atiende al sistema de amortización francés; esto significa que la cuota a pagar será constante para el tipo de interés a aplicar, la cuota contiene amortización de capital y liquidación de intereses, como los intereses se generan por el capital pendiente de amortizar, las primeras cuotas estarán compuestas por un mayor importe de intereses que las últimas.

(*) En la columna "Pago Total" se incluyen: El nominal del préstamo + intereses + comisión apertura + mantenimiento de cuenta + seguro obligatorio + Tasación + Impuesto de Actos Jurídicos documentados + Gastos de Registro + Gastos de Gestoría.

Otros gastos no incluidos en el cálculo TAE, los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por lo tanto en la TAE (a cargo del cliente):

- Honorarios de Notaría.
- Verificación registral de la finca (Petición de Nota Simple).
- Oferta Vinculante Subrogación: En Operaciones de Subrogación Hipotecaria será necesario proceder a la notificación notarial de la Oferta Vinculante.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

A modo de ejemplo y para visualizar de modo cuantitativo el impacto que una subida de los referenciales indicados puede suponer para su operación de préstamo, a continuación incluimos una simulación con el mismo formato y costes indicados para los cálculos de este apartado, suponiendo también la no aplicación de vinculaciones y adaptando los referenciales utilizados al dato más alto alcanzado durante los últimos 20 años, y utilizado para el periodo fijo el tipo de interés resultante en el periodo variable, para obtener un resultado realista que refleje el escenario de una supuesta subida de intereses.

Los referenciales utilizados en el ejemplo son: Euríbor julio 1.999: 3,245%.

Nombre del Producto	Plazo (meses)	Comisión de Apertura	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable			Pago total	Cuota Mensual	TAE
				Primer período	Referencial	Diferencial			
PH042 - Hipoteca vivienda sin vinculaciones	360	1,75 %		3,25 % (1 año)	Euríbor a 1 año	+3,25p.p.	308.699,75 €	573,37 €	5,87 %
PH043 - Hipoteca vivienda tipo fijo 20 años sin vinculaciones	240	1,40 %	3,00 %				203.828,27 €	794,84 €	3,43 %
PH044 - Hipoteca vivienda tipo fijo 25 años sin vinculaciones	300	1,40 %	3,25 %				222.110,45 €	691,97 €	3,58 %
PH851 - Inversión en general Hipotecaria Autónomos y Particulares	180	1,25 %		4,50% (3 años)	Euríbor a 1 año	+4,75p.p.	251.374,31 €	1.147,49 €	7,88 %
PH210 - Refinanciación hipotecaria particulares y autónomos	180	1,00 %		5,50 % (3 años)	Euríbor a 1 año	+5,00p.p.	258.691,17 €	1.225,63 €	8,43 %
PH208 - Refinanciación Hipoteca Vivienda Habitual - Garantía Hipotecaria	360	1,00 %		5,25 % (3 años)	Euríbor a 1 año	+5,25p.p.	411.115,35 €	828,31 €	8,62 %
PH701 - Hipoteca compromiso - Vinculación Obligatoria Seguro de Hogar: 0,20 p.	480	0,00 %		3,70 % (3 años)	Euríbor a 1 año	+3,20p.p.	420.450,26 €	599,21 €	6,62 %

Sus ingresos pueden variar, Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas.

Puede solicitar a la Entidad un cuadro de amortización que simule el comportamiento de su préstamo (teniendo en cuenta las condiciones actuales), y que contenga el desglose del importe de las cuotas mensuales de su préstamo (capital e intereses).

5. Gastos preparatorios y comisiones y gastos repercutibles:

Gastos preparatorios:

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, la Entidad está obligada a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gastos adicional por las comprobaciones que, en su caso, la entidad realice sobre dicha tasación.

Comprobación de la situación registral del inmueble a hipotecar: la verificación registral será efectuada por profesionales o entidades especializadas concertadas por la Entidad.

Gestión administrativa de la operación: será realizada por una de las Gestorías homologadas por la Entidad, no obstante, el cliente podrá pactar con la entidad la intervención de otra Gestoría.

Gastos derivados de la formalización en escritura pública:

- Impuestos 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.
- Registro: el el registro de la propiedad se anota la Escritura Hipotecaria firmada ante Notario, el coste dependerá del importe hipotecado.
- 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 la Entidad al Notario ante el que se realizará la firma de la escritura de hipoteca.
- Otros gastos:
- Verificación registral de la finca (Petición de Nota Simple).
- Oferta Vinculante Subrogación: En Operaciones de subrogación Hipotecaria será necesario proceder a la notificación notarial de la Oferta Vinculante.

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,...

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

Comisión de apertura: porcentaje sobre el nominal de la operación que se aplica siempre a la formalización de la misma; se puede establecer un porte mínimo a aplicar.

Comisión por Subrogación: porcentaje sobre el nominal pendiente en el momento de la subrogación de la deuda de la entidad a otra entidad.

Comisión por Cancelación Total Anticipada: porcentaje sobre el nominal pendiente en el momento de la cancelación de la operación que se aplica si el cliente cancela el total de su deuda antes de la fecha de vencimiento.

Comisión Parcial, todas ellas suponen la reducción del importe de los intereses a pagar:

- Reparto Proporcional; reduce el nominal de la operación y recalcula intereses y cuota en base al calendario de amortizaciones existente.
- Primeros vencimientos de capital: aplica el capital entregado a las cuotas siguientes a la entrega, eliminando la Amortización de capital hasta la cantidad entregada, las cuotas seguirán liquidando los intereses recalculados sobre el nuevo nominal pendiente.
- Últimos vencimientos de capital: 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 a 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: importe de 45,00€ que la Entidad repercutirá al cliente por cada cantidad vencida o impagada.

Porcentaje de demora: porcentaje sobre el capital vencido pendiente de pago, este porcentaje equivale a tres veces el Interés Legal del Dinero vigente en el momento de producirse la mora o impago y se aplica desde el momento del impago hasta el momento de la satisfacción de las cantidades impagadas pendientes.

6. Otras Obligaciones (Servicios Bancarios Vinculados Obligatorios):

Servicios bancarios 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 (se indica el coste de los mismo atendiendo al ejemplo utilizado en este documento, reflejado en el apartado 4.- Tipo de interés, TAE y otros gastos):

- Apertura de un depósito a la vista asociado a la operación.
 - Mantenimiento de Cta Corriente asociada a la operación de préstamo (persona física no Profesional): 15,00 €/trimestre.
- Contratación de Capital Social: Será necesaria la suscripción de cómo mínimo de una aportación al Capital Social de la Entidad para acceder a los productos de financiación de la misma en calidad de socio: el coste de una aportación al Capital Social de la Entidad es de 61,00 euros.
- Seguros: El cliente ha de tener contratado y en vigor durante toda la vida del préstamo un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda hipotecada, el cliente podrá pactar con la entidad la elección de la compañía aseguradora. (esta necesidad se indica también en el punto 5 - Gastos preparatorios, comisiones y gastos repercutibles).
 - Seguro obligatorio contra incendios: 231,60€/año (suponiendo una vivienda tasada en 187.500,00€), a cargo del cliente, se paga anualmente.
- La edad del más joven de los titulares sumada al plazo de la operación no podrá ser superior a 80 años.

Es requisito imprescindible la contratación y mantenimiento de estos servicios desde la contratación de la operación de crédito, el no mantenimiento de estos servicios básicos puede suponer la rescisión del contrato de préstamo y la reclamación del total de la deuda e intereses pendientes a la fecha.

7. Amortización anticipada o Subrogación:

- Si decide amortizar o subrogar (contratar en otra entidad cancelando el contratado en la entidad) el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.
- Su préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente o subrogarse (contratar en otra entidad cancelando el contratado en la entidad).
- Condiciones:
La parte deudora, podrá hacer, en cualquier momento, amortización anticipada total o subrogación del Préstamo.

Igualmente, la parte deudora, podrá en cualquier momento, realizar amortizaciones anticipadas parciales del Préstamo, coincidentes en todo caso con la fecha de vencimiento de una cuota del Préstamo, por un mínimo de 1.000,00€, y , en cualquier caso múltiplo de 500,00€.

En ambos casos, las entregas efectuadas se aplicarán en primer lugar al pago de intereses, comisiones y recargos devengados, y el resto a la amortización del capital.

En las entregas parciales, el porte resultante, como menos capital, generará el establecimiento de nuevas cuotas mixtas, a partir del siguiente vencimiento, manteniéndose las demás condiciones y estipulaciones del presente préstamo. No obstante, si el deudor lo solicita expresamente, la amortización anticipada se podrá aplicar a reducir el plazo, pagando las últimas cuotas y manteniendo el importe de las anteriores.

En estos casos, amortización anticipada, total o subrogación se cobrará la comisión indicada en el cuadro siguiente que corresponda, o en su caso, la compensación por desistimiento y compensación por riesgo pactada en la cláusula financiera relativa a las comisiones:

Comisiones y gastos financieros	Base de Cálculo/Periodicidad	PH851	PH210	PH208	PH701	PH042	PH043	PH044
Comisión de Apertura	% Sobre el nominal de la operación / en el momento de producirse la formalización	1,25%	1,00%	1,00%	0,00%	1,75 %	1,40 %	1,40 %
Cancelación Total o Subrogación	% Sobre el importe pendiente de la operación / en el momento de producirse la cancelación o Subrogación	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Cancelación Parcial	% Sobre el importe a amortizar! cada vez que se realice cancelación parcial	0,50%	1,00%	0,50%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Modificación de Condiciones	% Sobre el importe pendiente / cada vez que se realice modificación	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Porcentaje de Demora	% anual Sobre el importe de las cuotas pendientes de pago / durante el tiempo que las cuotas permanecen impagadas	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Comisión reclamación Posiciones Deudoras	Importe fijo /cada vez que se produce el Impago de una cuota	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€

En el caso de préstamos hipotecarios incluidos en alguno de los supuestos del artículo 7 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la entidad no cobrará 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% sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se realice dentro de los 5 primeros años de vida del préstamo o bien al 0,25% sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se efectúe transcurridos los 5 primeros años.

No obstante lo indicado, si los porcentajes pactados en el contrato de préstamo para las comisiones por reembolso anticipado parcial y total (subrogatorio o no) fuesen inferiores al pactado como compensación por desistimiento parcial o total (subrogatoria o no), se aplicará para el cálculo de la compensación por desistimiento, el porcentaje pactado para el reembolso anticipado parcial o total (subrogatoria o no) según proceda.

8. Derecho de subrogación:

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.

El coste derivado de la cancelación por subrogación de su operación se detalla en el apartado 7.- Amortización Anticipada.

9. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el cliente:

Tipos de incumplimiento y consecuencias financieras y jurídicas:

- **Intereses de demora:** El principal del préstamo vencido y no satisfecho, devengarán a favor de la Entidad, un interés de demora nominal anual igual a tres veces el Interés Legal del Dinero que se encuentre vigente en el momento de producirse la mora de la parte prestataria en el pago de sus obligaciones dimanantes de la presente escritura, 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. 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.
- **Liquidación de intereses:** las liquidaciones de intereses se efectuarán diariamente. Los intereses serán adeudados por la Entidad, en la cuota designada por la parte deudora como domicilio de pago o cuenta de adeudo/abono del Préstamo, siendo el impago de los intereses devengados una posible causa de vencimiento anticipado del préstamo que facultará a la Entidad a exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente, intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora, dando por vencido el préstamo y ejercitando, en ese caso, la

reclamación judicial de la deuda.

- **Incumplimiento de la condición de socio de la Entidad:** si la parte prestataria no cumple la condición de socio de la Entidad, no serán aplicables los parámetros de vinculación y compensación pactados, aún cuando se den las condiciones y requisitos que darían derecho a su aplicación.
- **Ejecución judicial:** la falta de pago a sus vencimientos de tres cuotas mensuales de amortización de capital y/o intereses previstas en la escritura de préstamo o la falta de pago a sus vencimientos de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación de pago por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y en general el incumplimiento por la parte deudora de las obligaciones pactadas en la escritura de préstamo, facultará a la Entidad para exigir el pago total de la deuda, utilizando para ello cualquiera de los procedimientos que, ahora o en lo sucesivo establezcan las leyes, incluso el judicial sumario que regula los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 255 del reglamento Hipotecario y concordantes de ambos.
- **Responsabilidad y garantías en caso de incumplimiento:** la responsabilidad que asume la parte deudora en caso de incumplimiento de sus obligaciones, es una responsabilidad persona 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 del préstamo no se limitan únicamente al valor de la vivienda hipotecada, sino también, al resto de bienes y derechos presentes y futuros del deudor.
En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- **Causas de vencimiento anticipado:** No obstante el plazo fijado para la devolución del préstamo, la Entidad podrá exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente, intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora, 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 de amortización de capital y/o intereses previstas en la presente escritura o la falta de pago a sus vencimientos de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación de pago por un plazo, al menos, equivalente a 3 meses.
 - b) Por incumplimiento de la parte deudora de cualquiera de las obligaciones derivadas del préstamo y demás contraídas en esta escritura, que aisladamente o en su conjunto, den lugar a un incumplimiento de prestaciones esenciales.
 - c) Si la parte deudora no pagase puntualmente los tributos que afecten a los bienes y ello implique que pasasen a ostentar rango preferente a la hipoteca que ahora se constituye.
 - d) Si la escritura en la que se formaliza el préstamo no fuera inscrita en el Registro Competente, en el plazo de noventa días a contar desde el día de su otorgamiento por causa imputable a la parte deudora, o si aparecieran cargas o gravámenes anteriores no consignados en la escritura que se formaliza, o se apreciara en cualquier momento la existencia de cargas o gravámenes inscritos en el Registro Competente, con posterioridad a la hipoteca y que sean declaradas privilegiadas con respecto a la misma. No se tendrán en cuenta a estos efectos las afecciones que por pago de tributos consten inscritos en el Registro Competente, en nota marginal con fecha anterior a la inscripción de la hipoteca que en este acto se formaliza.
 - e) Si la parte deudora e hipotecante no tuviera asegurados contra el riesgo de incendios todos y cada uno de los edificios e instalaciones existentes en los bienes que se hipotecan, o tener suscrito el correspondiente seguro a todo riesgo en la construcción en caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, o no se halla al corriente en el pago de las primas correspondientes a cada uno de los seguros de obligada suscripción.
 - f) Si se comprobase falsedad o inexactitud en los datos facilitados por los intervinientes, que hayan servido de base para la concesión de éste préstamo.
 - g) En el caso de que se inicie contra la parte deudora procedimientos judiciales o extrajudiciales de reclamación de cantidad, o que en cualquier otra forma pudiera afectar a los derechos que a favor de la Entidad se constituyen en escritura, (quedando en este momento la parte deudora obligada a comunicar a la Entidad el inicio de cualquiera de estos procedimientos), que impliquen una disminución notoria de su solvencia, sin que exista una sustitución o aportación adecuada de nuevas garantías igualmente seguras.
 - 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 Urbano de 1994, por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal de dinero un 50% más, no cubra la responsabilidad total. Y todo ello sin perjuicio de la posible extinción del arrendamiento ante la ejecución de la hipoteca, cuando legalmente proceda.
 - i) Si la parte deudora e hipotecante se negara a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de modificación, subsanación u otras de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro Competente.
 - j) Si la/s finca/s hipotecada/s disminuyera/n de valor en más de un veinte por cien respecto al tipo fijado para subasta, y la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes que sean suficientes a satisfacción de la Entidad. Tal disminución deberá acreditarse por dictamen objetivo de facultativo homologado, de acuerdo con las disposiciones complementarias que desarrolla la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, del Mercado Hipotecario y siempre que dicho dictamen se realice por perito ajeno a la Entidad acreedora.
 - k) La negativa de la parte hipotecante a permitir las visitas de inspección que juzgue oportunas la Entidad, así como su negativa a proporcionar cuantas referencias, datos o informes se le soliciten por la misma.
 - l) Si los bienes hipotecados presentasen vicios ocultos o aparecieran desperfectos que no fuesen los debidos al uso o al transcurso del tiempo.
 - m) El incumplimiento de las obligaciones exigibles al promotor, en su caso si la parte deudora tuviera el carácter, en materia de seguros de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.
 - n) La transmisión de acciones y participaciones de la sociedad prestataria en un porcentaje que permita al adquirente ejercer una influencia notable en la sociedad, u ostentar derechos de voto iguales o superiores al 10.00%, así como la transmisión plena de activos, pasivos o capital social, la fusión, transformación social, escisión y en general cualquier variación del control accionarial, o de la estructura empresarial y7o

patrimonial de la sociedad, que implique una variación notaria de las circunstancias y garantías que fueron tenidas en cuenta a la formalización de la presente operación, a no ser que esa variación o disminución notaria de solvencia, quede suficientemente garantizada.

- o) 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.
- p) Sin perjuicio del resto de causas de vencimiento anticipado establecidas, será también causa de vencimiento anticipado del préstamo, según pactan especial y expresamente las partes, el incumplimiento por la parte prestataria del compromiso irrevocable que contrae en la presente escritura de mantenimiento por la parte prestataria del importe de aportaciones sociales suscritas en el capital social de la Entidad en los términos que se acuerden entre cliente y Entidad, en tanto en cuanto la operación de préstamo y sus condiciones serán establecidas en atención a dicho compromiso irrevocable contraído por la parte prestataria.

- **Responsabilidad de los fiadores:** los fiadores firmantes afianzarán en los mismo términos que el deudor principal, con garantía solidaria con la parte deudora, extendiéndose dicha solidaridad con respecto a cualquier otro fiador que concurra, aunque proceda de distinto título, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, así como a la notificación previa a la reclamación a los avalistas por incumplimiento de las obligaciones del deudor principal. Los fiadores firmantes prestarán el consentimiento necesario a efectos de las posibles prórrogas concedidas al deudor por el acreedor, de tal forma que esta fianza se hará extensiva a cualquier prórroga, renovación, novación o modificación de cualquier tipo, expresas o tácitas que se produjeran en las obligaciones contenidas en el contrato de préstamo hasta la extinción total de las citadas obligaciones y de cuantas las noven o sustituyan.

En caso de que se declare el concurso de acreedores de la parte deudora, los fiadores aceptan expresamente que, aún en el supuesto de que se aprobase un convenio en el concurso, e incluso en el supuesto de que la Entidad acreedora intervenga en la aprobación de dicho convenio, responderán solidariamente y de forma inmediata de la totalidad de la deuda del acreditado por todos los conceptos sin que ninguna quita o espera incluida en el convenio aprobado pueda ser invocada frente a la Entidad, aceptando así mismo que cualesquiera efectos que pudieran derivarse de la declaración concursal del deudor, en nada afectan a su responsabilidad como fiadores por el total de la deuda resultante de la liquidación efectuada, en su caso, por la Entidad acreedora conforme a lo pactado en el contrato de préstamo. Especialmente aceptarán los fiadores solidarios la facultad de la Entidad acreedora de dar por vencida anticipadamente la operación de préstamo, conforme a lo pactado aún con posterioridad a la fecha de Declaración del Concurso de la parte deudora.

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos, póngase en contacto con la Entidad enseguida para estudiar posibles soluciones.

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

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

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

El consumidor tiene derecho a recibir oferta del proyecto de contrato de préstamo que solicita desde el momento que se le facilite una oferta vinculante.

En compliment del que disposa l'article 262-1 de la Llei 22/2010 de 20 de juliol del Codi de Consum de Catalunya modificat per la Llei 20/2014 de 29 de desembre, es faciliten aquestes condicions generals de la contractació dels préstecs hipotecaris de l'Entitat, de manera gratuïta, també disponibles a la pàgina web de l'Entitat, que recullen els requeriments dels continguts de la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN).

Aquesta informació es presenta a efectes merament informatius sense que comporti en cap cas la prestació d'assessorament.

1. Prestador:

- Identitat /Nom comercial: Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito/Cajamar Caja Rural.
- Domicili social: Plaça de Barcelona, 5. 04006 – Almeria
- CIF: F04743175
- Número de telèfon: 901 511 000
- Telèfon centraleta: +34 950 210 100
- Fax: +34 950 254 848
- Banca Telefònica: +34 901 511 000f+34 950 210 191
- Adreça electrònica: cajamar@grupocooperativo.es
- Pàgina web: www.cajamar.es
- Autoritat de supervisió: Banco de España. www.bde.es

Organismes Supervisors: El supervisor d'aquest prestador és Banco de España: C/ Alcalá, 48, 28014 Madrid (Espanya). Pàgina web: www.bde.es

1.1. Prestació de Queixes i Reclamacions:

"Per presentar una reclamació, cal dirigir-se al Servei d'Atenció al Client del Grupo Cooperativo Cajamar. Les adreces postal i electrònica són les següents:

GRUPO COOPERATIVO CAJAMAR

SERVEI D'ATENCIÓ AL CLIENT

Plaça de Barcelona, 5 - 04006 - Almería

servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es

Si la reclamació o queixa es presenta per mitjans informàtics o telemàtics, aquesta ha de permetre llegir, imprimir i conservar els documents, i s'ha d'ajustar a les exigències previstes en la Llei 59/2003, de 19 de desembre, de signatura electrònica.

El termini màxim per tramitar i resoldre la reclamació és de dos mesos des de la seva presentació. A la pàgina web de l'Entitat es troba la informació sobre el procediment.

Si no resollem internament la reclamació de manera totalment satisfactòria per al vostre cas, us podeu dirigir al Departament de Conducta de Mercat i Reclamacions del Banco de España o posar-vos en contacte amb la xarxa FIN-NET per obtenir les dades de l'organisme equivalent al vostre país".

2. Característiques principals del préstec o crèdit:

Import: Garantia hipotecària: Import màxim del préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble: fins al 80 % del menor valor d'adquisició o de taxació. Exemple utilitzat en aquest document per als càlculs reflectits sobre els productes afectats; si el valor d'adquisició d'un habitatge és de 200.000,00 €, i el valor de taxació és de 187.500,00 €, l'import màxim de finançament hipotecari serà de 150.000,00 €.

L'habitatge hipotecat respon com a garantia del capital de l'operació, els interessos remuneratoris, els interessos moratoris i els costos i les despeses que deriven o poguessin derivar del préstec o crèdit hipotecari.

Divises: Els préstecs o crèdits hipotecaris a particulars només es poden contractar en euros.

Durada i tipus de préstec: El termini màxim d'un préstec o crèdit hipotecari pot variar en funció de la natura i finalitat d'aquest; a continuació s'indiquen els productes de catàleg amb una descripció breu i el termini de cadascun:

- PH042- Hipoteca habitatge sense vinculacions: 30 anys
- PH043- Hipoteca habitatge tipus fix 20 anys sense vinculacions: 20 anys
- PH044- Hipoteca habitatge tipus fix 25 anys sense vinculacions: 25 anys

- PH851 – Inversió habitatge (Reformes, ampliacions.): 15 anys.
- PH210 – Refinançament hipotecari (refinançament deutes financers en general): 15 anys:
- PH208 – Refinançament hipoteca habitatge habitual (només per a deute procedent de la hipoteca habitatge habitual): 30 anys.
- PH701 – Hipoteca Compromís (préstec segona hipoteca com a ajuda a la primera, el préstec es disposa a poc a poc a manera d'ajuda a les quotes de préstec durant un temps; passat aquest temps l'import disposat s'ha d'amortitzar normalment): 40 anys.

Tipus de quota, amortització del préstec: El tipus de quota d'aquests préstecs atén al sistema d'amortització francès; això significa que la quota a pagar ha de ser mensual i constant per al tipus d'interès que cal aplicar. La quota conté amortització de capital i liquidació d'interessos. Com que els interessos es generen pel capital pendent d'amortitzar, les primeres quotes tindran un major import d'interessos que les últimes.

Classes de tipus d'interès aplicable: Tipus d'interès fix durant els 3 primers anys en cas d'operacions que acceptin variabilitat i tipus d'interès fix per a tota la vida del préstec per al cas d'operacions sense variabilitat.

Tipus d'interès variable que serà d'aplicació una vegada complerts els primers anys indicats per a cada producte: Referencial (Euríbor Anual Oficial) + Diferencial (el diferencial se suma al Referencial).

Vegeu punt 4.- Tipus d'interès, TAE i altres despeses, on es detallen els tipus d'interès aplicables i l'import total a reemborsar per als préstecs indicats.

L'interès es revisa anualment, tant en període fix com el variable. Aquesta revisió actualitza el tipus d'interès en funció del compliment de les bonificacions, la subscripció de Capital Social i Referencial (en el període variable).

Referencials indicats (es poden consultar a la pàgina web del Banco de España: www.bde.es i se'n publica el valor actualitzat els primers dies de cada mes en el Butlletí Oficial de l'Estat):

- **Euríbor:** Referència interbancària a un any. És la mitjana aritmètica simple dels valors diaris dels dies amb mercat de cada mes, del tipus de comptat publicat per la Federació Bancària Europea per a les operacions de dipòsit en euros a termini d'un any calculat a partir de l'ofert per una mostra de bancs per a operacions entre entitats de qualificació similar.

Pel que fa al tipus d'interès de l'operació:

S'indiquen les condicions de tipus d'interès a què el producte s'ofereix actualment. Aquest és un interès variable referenciat als tipus de referència indicats. Aquesta variabilitat referenciada suposa que el tipus d'interès de l'operació pot variar, tant a l'alça com a la baixa, en qualsevol data de revisió al llarg de la vida de l'operació.

El client podria sol·licitar a l'Entitat el tipus d'interès a tipus fix per a aquesta operació (l'Entitat es reserva el dret d'acceptar o de denegar aquest canvi de tipus d'interès); en aquest cas, l'operació disposaria, mentre estigui vigent, d'un tipus d'interès conegut (resultat de la negociació entre el client i l'Entitat) que únicament podria variar a la data de revisió segons la contractació de Bonificacions i/o Capital Social, és a dir, en cap cas l'Entitat pot modificar de manera unilateral el tipus d'interès fix contractat en funció de les condicions del mercat financer, i ha de mantenir el tipus d'interès contractat durant tota la vida de l'operació.

3. Vinculacions i Capital Social:

Vinculacions i percentatge de contractació de capital social.

Vinculacions o Bonificacions: Contractació o compliment de requisits negociats amb l'Entitat i que poden donar lloc a la reducció del tipus d'interès que s'ha d'aplicar a la vostra operació.

a) Bonificacions i els seus pesos efectius sobre el tipus d'interès: La dada indicada per vinculació i producte redueix el tipus d'interès contractat fins al límit total indicat per producte. En el punt següent "4.- Tipus d'interès i altres despeses" s'indica el tipus d'interès suposant el compliment de les vinculacions, és a dir, s'indica la tarifa del producte minorada en els punts corresponents al límit per producte.

En aquest quadre s'indiquen les vinculacions a què us podeu acollir i els seus pesos sobre el tipus d'interès per producte:

Vinculacions i els seus pesos per Producte	PH851 Inversió	PH210 Refinançament	PH208 Refinançament	PH701 Compromís	PH042 habitatge sense vinculació	PH043 habitatge fix 20 anys sense vinculacions	PH044 habitatge fix 25 anys sense vinculacions
Domiciliació Havers, Nòmina, Pensió o Autònom	0,25	0,25	0,50				
Saldos mitjans comptes no remunerats	0,25	0,25	0,15				
Aportació al Pla de Pensions i PPA	0,25	0,25	0,15				
Assegurança de Llar	0,25	0,25	0,25	0,20			
Assegurança de Vida	0,25	0,25	0,25				
Domiciliació 3 rebuts	0,15	0,15	0,05				
Operacions Targetes de Crèdit	0,25	0,25	0,15				
Saldo mitjà Fons d'Inversió	0,25	0,25	0,15				
Contractació BE i Targeta Dèbit	0,15	0,15	0,05				
Limit Punts percentuals màxim (increment màxim que restarà al tipus d'interès per l'incompliment de vinculacions)	1,00	1,00	1,00	0,20			

b) Compromís de contractació de Capital Social: Per a cada producte s'indica el percentatge de Capital Social a contractar (percentatge sobre el nominal de l'operació). La no contractació del Capital Social indicat augmenta el tipus d'interès fins a l'increment indicat per a cada Producte. S'ha de tenir en compte que l'incompliment de contractació de Capital Social per producte invalida l'aplicació de Bonificacions. En el punt següent "4.- Tipus d'interès i altres despeses" s'indica el tipus d'interès suposant que s'ha complert el compromís de contractació de Capital Social.

En aquest quadre, s'indiquen el percentatge (sobre el nominal de l'operació) a contractar i el seu pes sobre el tipus d'interès, per producte.

Capital Social	PH851 Inversió	PH210 Refinançament	PH208 Refinançament	PH701 Compromís	PH042 habitatge sense vinculació	PH043 habitatge fix 20 anys sense vinculacions	PH044 habitatge fix 25 anys sense vinculacions
Percentatge de contractació (sobre el nominal del préstec), amb un màxim de 2.013,00 € per persona física.	1,00%	-	1,00%	-	-	-	-
No contractació - Punts percentuals (sumen al tipus d'interès i eliminen la bonificació per vinculacions)	0,50	-	0,50	-	-	-	-

4. Tipus d'interès, TAE, i altres despeses:

La Taxa anual equivalent (TAE) és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual. La TAE serveix per ajudar a comparar les diferents ofertes.

Exemple representatiu per al càlcul de la TAE i el cost total del préstec elaborat per l'Entitat per al que es considera un préstec habitual en el mercat: Per al càlcul de la TAE se suposa un nominal de 150.000,00 €, que incorpora com a garantia un habitatge taxat en 187.500,00 € durant el termini i la tarifa que s'indiquen per a cada producte.

S'indiquen els costos i la TAE del préstec hipotecari simulant l'escenari del compliment de Vinculacions i contractació de Capital Social i el contrari, segons s'indica en el punt anterior: "3.- Vinculacions i Capital Social".

(i) Despeses que s'han d'abonar només una vegada (a càrrec del client):

- Comissió d'obertura (a càrrec del client, només s'aplica una vegada a la formalització del préstec i sobre el nominal de l'operació): la indicada per a cada producte.
- Taxació (a càrrec del client, només s'aplica una vegada, forma part de l'estudi del préstec i es genera abans de la formalització de l'operació): 252,00 €+IVA (52,92 €)

- IAJD (Impost d'Actes Jurídics Documentats), si es formalitza a Catalunya (a càrrec del client, s'aplica només una vegada després de la formalització del préstec): 4.072,50 € (aquest import pot variar en funció de la Comunitat Autònoma on es formalitzi l'operació).
- Aranzels Registre Propietat (a càrrec del client, només s'aplica una vegada, després de la formalització del préstec): 366,63 €.
- Despeses de Gestoria (a càrrec del client), només s'aplica una vegada, després de la formalització del préstec): 295,00 €+IVA (91,95 €).

(ii) Despeses que s'han de pagar de manera regular i que s'inclouen en les quotes.

- No es generen despeses, comissions o costos que s'inclouguin en les quotes d'amortització de l'operació.

(iii) Despeses que s'han de pagar de manera regular, però que no estan inclosos en les quotes.

- Manteniment de Compte Corrent associat a l'operació de préstec (persona física no professional): 15,00 €/trimestre; a càrrec del client, es paga trimestralment des del moment de l'obertura del compte.
- Assegurança obligatòria contra incendis: 231,60 €/ any (suposant un habitatge taxat en 187.500,00 euros), a càrrec del client, es paga anualment, el primer pagament en contractar-la, en el moment de formalitzar l'operació.

Per producte, TAE si es compleixen les Vinculacions i el requisit de Contractació de Capital Social:

Nom del Producte	Termini (mesos)	Comissió d'Obertura	Tipus d'interès fix	Tipus d'interès variable			Pagament total	Quota Mensual	TAE
				Primer període	Referencial	Diferencial			
PH042 - Hipoteca habitatge sense vinculacions	360	1,75 %		2,25 % (1 any)	Euribor a 1 any	+2,00 p.p.	80.212.635, €	573,37 €	2,63 %
PH043 - Hipoteca tipus fix 20 anys sense vinculacions	240	1,40 %	2.50 %				203.828,27 €	794,84 €	3,43 %
PH044 - Hipoteca tipus fix 25 anys sense vinculacions	300	1,40 %	2.75 %				222.110,45 €	691,97 €	3,58 %
PH851 - Inversió en general Hipotecària - Autònoms i Particulars	180	1,25 %		3,00% (3 anys)	Euribor a 1 any	+3,25p.p.	198.650,31 €	1.035,87 €	4,17 %
PH210 - Refinançament hipotecari particulars i autònoms	180	1,00 %		4,50 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+4,00p.p.	211.689,55 €	1.147,49 €	5,23 %
PH208 - Refinançament Hipoteca Habitatge Habitual - Garantia	360	1,00 %		3,75 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+3,75p.p.	261.574,72 €	694,67 €	4,38 %
PH701 - Hipoteca compromís - Vinculació Obligatòria Assegurança de Llar: 0,20 pp.	480	0,00 %		3,50 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+3,00p.p.	273.156,52 €	581,09 €	3,59 %

Per producte, TAE si NO es compleixen les Vinculacions i el requisit de Contractació de Capital Social:

Nom del Producte	Termini (mesos)	Comissió d'Obertura	Tipus d'interès fix	Tipus d'interès variable			Pagament total	Quota Mensual	TAE
				Primer període	Referencial	Diferencial			
PH042 - Hipoteca habitatge sense vinculacions	360	1,75 %		2,25 % (1 any)	Euribor a 1 any	+2,00 p.p.	212.635,80 €	573,37 €	2,63 %
PH043 - Hipoteca tipus fix 20 anys sense vinculacions	240	1,40 %	2.50 %				203.828,27 €	794,84 €	3,43 %
PH044 - Hipoteca tipus fix 25 anys sense vinculacions	300	1,40 %	2.75 %				222.110,45 €	691,97 €	3,58 %
PH851 - Inversió en general Hipotecària - Autònoms i Particulars	180	1,25 %		4,50% (3 anys)	Euribor a 1 any	+4,75p.p.	218.799,66 €	1.147,49 €	5,75 %
PH210 - Refinançament hipotecari particulars i autònoms	180	1,00 %		5,50 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+5,00p.p.	225.490,13 €	1.225,63 €	6,30 %
PH208 - Refinançament Hipoteca Habitatge Habitual - Garantia	360	1,00 %		5,25 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+5,25p.p.	309.281,93 €	828,31 €	5,96 %
PH701 - Hipoteca compromís - Vinculació Obligatòria Assegurança de Llar: 0,20 pp.	480	0,00 %		3,70 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+3,20p.p.	281.444,63 €	599,21 €	3,80 %

Les TAE variables es calculen suposant que el tipus d'interès no varia durant tota la vida de l'operació, i que també durant tota la vida de l'operació es manté la mateixa situació dels exemples indicats pel que fa al compliment de vinculacions i contractació de capital social, tenint en compte l'Euríbor anual mitjana mensual juliol 2017 publicat en el BOE el 02/08/2017: -0,008 %. Per tant, tota variació d'aquests paràmetres en la revisió anual de tipus d'interès (Referencial o Compliment de vinculacions i contractació de Capital Social) pot variar la TAE i les dades indicades en aquest exemple.

Tipus de quota, amortització del préstec: El tipus de quota d'aquests préstecs atén al sistema d'amortització francès; això significa que la quota a pagar ha de ser mensual i constant per al tipus d'interès que cal aplicar. La quota conté amortització de capital i liquidació d'interessos. Com que els interessos es generen pel capital pendent d'amortitzar, les primeres quotes tindran un major import d'interessos que les últimes.

(*) En la columna "Pagament Total" s'inclouen: El nominal del préstec + interessos + comissió obertura + manteniment de compte + assegurança obligatòria + Taxació + Impost d'Actes Jurídics documentats + Despeses de Registre + Despeses de Gestoria.

Altres despeses no incloses en el càlcul TAE. Les despeses següents són desconegudes per al prestador i, per tant, no s'inclouen en la TAE (a càrrec del client):

- Honoraris de Notaria.
- Verificació registral de la finca (Petició de Nota Simple).
- Oferta Vinculant Subrogació: En Operacions de Subrogació Hipotecària cal dur a terme la notificació notarial de l'Oferta Vinculant.

Assegureu-vos que coneixeu tots els altres tributs i costos connexos al préstec.

Com a exemple i per visualitzar d'una manera quantitativa l'impacte que un increment dels referencials indicats pot suposar per a la vostra operació de préstec, a continuació incloem una simulació amb el mateix format i costos indicats per als càlculs d'aquest apartat, suposant també la no aplicació de vinculacions i adaptant els referencials utilitzats a la dada més alta a què s'ha arribat durant els últims 20 anys. Per al període fix, s'utilitza el tipus d'interès resultant en el període variable, per obtenir un resultat realista que reflecteixi l'escenari d'un suposat increment d'interessos.

Els referencials utilitzats en l'exemple són Euríbor juliol 1999: 3,245 %.

Nom del Producte	Termini (mesos)	Comissió d'Obertura	Tipus d'interès fix	Tipus d'interès variable			Pagament total	Quota Mensual	TAE
				Primer període	Referencial	Diferencial			
PH042 - Hipoteca habitatge sense vinculacions	360	1,75 %		3,25 % (1 any)	Euríbor a 1 any	+3,25p.p.	308.699,75 €	573,37 €	5,87 %
PH043 - Hipoteca tipus fix 20 anys sense vinculacions	240	1,40 %	3,00 %				203.828,27 €	794,84 €	3,43 %
PH044 - Hipoteca tipus fix 25 anys sense vinculacions	300	1,40 %	3,25 %				222.110,45 €	691,97 €	3,58 %
PH851 - Inversió en general Hipotecària - Autònoms i Particulars	180	1,25 %		4,50% (3 anys)	Euríbor a 1 any	+4,75p.p.	251.374,31 €	1.147,49 €	7,88 %
PH210 - Refinançament hipotecari particulars i autònoms	180	1,00 %		5,50 % (3 anys)	Euríbor a 1 any	+5,00p.p.	258.691,17 €	1.225,63 €	8,43 %
PH208 - Refinançament Hipoteca Habitatge Habitual - Garantia	360	1,00 %		5,25 % (3 anys)	Euríbor a 1 any	+5,25p.p.	411.115,35 €	828,31 €	8,62 %
PH701 - Hipoteca compromís - Vinculació Obligatòria Assegurança de Llar: 0,20 pp.	480	0,00 %		3,70 % (3 anys)	Euríbor a 1 any	+3,20p.p.	420.450,26 €	599,21 €	6,62 %

Els vostres ingressos poden variar. Assegureu-vos de poder continuar reemborsant les vostres quotes en cas que els vostres ingressos disminueixin.

Podeu sol·licitar a l'Entitat un quadre d'amortització que simuli el comportament del vostre préstec (tenint en compte les condicions actuals), i que contingui el desglossament de l'import de les quotes mensuals del préstec (capital i interessos).

5. Despeses preparatòries i comissions i despeses repercutibles:

Despeses preparatòries:

Taxació de l'immoble: és a càrrec del client, com també la verificació registral de la finca objecte de gravamen encara que el préstec o crèdit no s'arribi a atorgar. El prestatari ha de designar, de comú acord amb l'Entitat, el taxador homologat que farà la taxació de l'immoble.

No obstant això, l'Entitat està obligada a acceptar qualsevol taxació aportada pel client, sempre que estigui certificada per un taxador homologat i no hagi caducat, i no pot carregar cap despesa addicional per les comprovacions que, si escau, l'Entitat dugui a terme sobre aquesta taxació.

Comprovació de la situació registral de l'immoble a hipotecar: professionals o Entitats especialitzades concertades per l'Entitat han d'efectuar la verificació registral.

Gestió administrativa de l'operació: l'ha de fer una de les Gestories homologades per l'Entitat, encara que el client pot pactar amb l'Entitat la intervenció d'una altra Gestoria.

Despeses derivades de la formalització en escriptura pública:

- Impostos d'Actes Jurídics Documentats: és el gravamen que s'aplica als actes formalitzats en documents públics, inscripcions i amb quantia econòmica. En el cas de les hipoteques, la base n'és la "responsabilitat hipotecària" que resulta de la suma de tots els conceptes garantits: Capital, interessos, demores, costos judicials, etc. El cost de l'impost depèn del gravamen marcat per a cada Comunitat Autònoma i de l'import de responsabilitat hipotecària.
- Registre: al Registre de la propietat s'anota l'Esctura Hipotecària signada davant Notari; el cost depèn de l'import hipotecat.
- Despeses de Notaria o Fedatari Públic: són els honoraris del Notari davant el qual se signa l'operació. Aquests poden variar segons el Notari triat. El prestatari ha de designar de comú acord amb l'Entitat el Notari davant el qual se signarà l'escriptura d'hipoteca.
- Altres despeses:
 - Verificació registral de la finca (Petició de Nota Simple).
 - Oferta Vinculant Subrogació: en Operacions de subrogació Hipotecària cal procedir a la notificació notarial de l'Oferta Vinculant.

Comissions i Despeses financeres aplicables al préstec o crèdit hipotecari:

Despeses que es poden generar al llarg de la vida del crèdit o préstec a causa d'accions sobre aquest: cancel·lació, amortització anticipada, impagament...

El cost de cada comissió i de les despeses depenen de les condicions negociades per a cada préstec.

Comissió d'Obertura: percentatge sobre el nominal de l'operació que s'aplica sempre quan aquesta es formalitza; es pot establir un import mínim a aplicar.

Comissió per Subrogació: percentatge sobre el nominal pendent en el moment de la subrogació del deute de l'entitat a una altra entitat.

Comissió per Cancel·lació Total Anticipada: percentatge sobre el nominal pendent en el moment de la cancel·lació de l'operació que s'aplica si el client cancel·la el total del deute abans de la data de venciment.

Comissió Parcial, totes suposen la reducció de l'import dels interessos a pagar:

- Repartiment Proporcional: redueix el nominal de l'operació i recalcula els interessos i la quota sobre la base del calendari d'amortitzacions existent.
- Primers venciments de capital: aplica el capital entregat a les quotes següents a l'entrega, i elimina l'Amortització de capital fins a la quantitat entregada, les quotes continuen liquidant els interessos recalculats sobre el nou nominal pendent.
- Últims venciments de capital: aplica el capital entregat a les últimes quotes, la qual cosa suposa una reducció del termini de l'operació sobre la base de la quantitat entregada.

Comissió per Modificació de Condicions: percentatge sobre el nominal pendent de l'operació en el moment de formalitzar la modificació, que consisteix en modificació de termini, tipus d'interès, tipus d'amortització, modificació de nominal i modificació de titulars. S'aplica el 0,10 % si la modificació afecta únicament el termini de l'operació, de conformitat amb l'article 5 de la Llei 2/1994.

Comissió per reclamació de posicions deutores: import de 45,00 € que l'Entitat ha de fer repercutir en el client per cada quantitat vençuda o impagada.

Percentatge de demora: percentatge sobre el capital vençut pendent de pagament. Aquest percentatge equival a tres vegades l'Interès Legal dels Diners vigents en produir-se la mora o l'impagament, i s'hi aplica des del moment de l'impagament fins que se satisfan les quantitats impagades pendents.

6. Altres Obligacions (Serveis Bancaris Vinculats Obligatoris):

Servicios bancarios 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 (se indica el coste de los mismo atendiendo al ejemplo utilizado en este documento, reflejado en el apartado 4.- Tipo de interés, TAE y otros gastos):

- Obertura d'un dipòsit a la vista associat a l'operació.
 - Manteniment de Compte Corrent associat a l'operació de préstec (persona física no Professional): 15,00 €/trimestre.
- Contractació de Capital Social: cal subscriure com mínim una aportació al Capital Social de l'Entitat per poder accedir als productes de finançament d'aquesta en qualitat de soci: el cost d'una aportació al Capital Social de l'Entitat és de 61,00 euros.
- Assegurances: El client ha de tenir contractada i en vigor durant tota la vida del préstec una assegurança que cobreixi els riscos de danys i incendi de l'habitatge hipotecat. El client pot pactar amb l'entitat l'elecció de la companyia asseguradora. (Aquest requisit també s'indica en el punt 5- Despeses preparatòries, comissions i despeses repercutibles).
 - Assegurança obligatòria contra incendis: 231,60 €/any (en el supòsit d'un habitatge taxat en 187.500,00 €), a càrrec del client, es paga anualment.
- L'edat del més jove dels titulars sumada al termini de l'operació no pot ser superior a 80 anys.

És requisit imprescindible la contractació i el manteniment d'aquests serveis des de la contractació de l'operació de crèdit. El no manteniment d'aquests serveis bàsics pot suposar la rescissió del contracte de préstec i la reclamació del total del deute i dels interessos pendents a la data.

7. Amortització anticipada o Subrogació:

- Si decidiu amortitzar o subrogar (cancel·lar el contracte amb l'entitat i contractar en una altra entitat) el Préstec de manera anticipada, consulteu-nos per tal de determinar el nivell exacte de la compensació en aquell moment.
- El vostre préstec es pot amortitzar anticipadament, de manera total o parcial o subrogar-se (contractar en una altra Entitat i cancel·lar el contracte amb l'entitat).
- Condicions:
La part deutora pot, en qualsevol moment, amortitzar anticipadament de manera total o subrogar el Préstec.

Així mateix, la part deutora pot, en qualsevol moment, fer amortitzacions anticipades parcials del Préstec, coincidents en tot cas amb la data de venciment d'una quota del Préstec, per un mínim de 1.000,00 €, i en qualsevol cas múltiple de 500,00 €.

En tots dos casos, les entregues fetes s'apliquen en primer lloc al pagament d'interessos, comissions i recàrrecs reportats, i la resta a l'amortització del capital.

En les entregues parcials, l'import resultant, com menys capital, genera l'establiment de noves quotes mixtes, a partir del venciment següent, i es mantenen les altres condicions i estipulacions d'aquest Préstec. No obstant això, si el deutor ho sol·licita expressament, l'amortització anticipada es podrà aplicar a reduir el termini, pagant les últimes quotes i mantenint l'import de les anteriors.

En aquests casos d'amortització anticipada, total o subrogació, es cobra la comissió que s'indica en el quadre següent, o si escau, la compensació per desistiment i compensació per risc pactada en la clàusula financera relativa a les comissions:

Comissions i despeses financeres	Base de Càlcul/Periodicitat	PH851	PH210	PH208	PH701	PH042	PH043	PH044
Comissió d'Obertura	% sobre el nominal de l'operació / en el moment de produir-se la formalització	1,25%	1,00%	1,00%	0,00%	1,75 %	1,40 %	1,40 %
Cancel·lació Total o Subrogació	% sobre l'import pendent de l'operació / en el moment de produir-se la cancel·lació o subrogació.	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Cancel·lació Parcial	% sobre l'import a amortitzar! cada vegada que es faci cancel·lació parcial	0,50%	1,00%	0,50%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Modificació de Condicions	% sobre l'import pendent / cada vegada que es facin modificacions	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Percentatge de Demora	% anual sobre l'import de les quotes pendents de pagament / durant el temps en què les quotes romanen impagades	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Comissió reclamació Posicions Deutores	Import fix /cada vegada que es produeix l'impagament d'una quota	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€	45,00€

En el cas de Préstecs hipotecaris inclosos en algun dels supòsits de l'article 7 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, l'Entitat no cobrarà cap comissió per amortització anticipada total o parcial, sinó que percebrà una compensació per desistiment, que rebrà en el moment del desemborsament, pel que fa a cancel·lacions subrogatòries i no subrogatòries, totals o parcials, que es produeixin en el Préstec hipotecari, ascendent al 0,500 per cent sobre la quantitat reemborsada quan l'amortització anticipada es faci en els 5 primers anys de vida del Préstec, o bé al 0,250 per cent sobre la quantitat reemborsada, quan l'amortització anticipada es faci una vegada transcorreguts els 5 primers anys.

No obstant el que s'ha indicat anteriorment, si els percentatges pactats en el contracte de préstec per a les comissions per reemborsament anticipat parcial i total (subrogatori o no) fossin inferiors al que s'ha pactat com a compensació per desistiment parcial o total (subrogatori o no), per al càlcul de la compensació per desistiment s'aplicarà el percentatge pactat per al reemborsament anticipat parcial o total (subrogatori o no) segons correspongui.

8. Dret de subrogació:

Si voleu, podeu endur-vos a una altra Entitat de crèdit (subrogar) el vostre préstec sense el consentiment de l'Entitat creditora, de conformitat amb el que s'indica en la Llei 2/1994 de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.

El cost derivat de la cancel·lació per subrogació de la vostra operació es detalla en l'apartat 7.- Amortització Anticipada.

9. Incompliment dels compromisos vinculats al préstec: conseqüències per al client:

Tipus d'incompliment i conseqüències financeres i jurídiques:

Interessos de demora: El principal del préstec vençut i no satisfet reporta a favor de l'Entitat un interès de demora nominal anual igual a tres vegades l'Interès Legal dels Diners que es trobi vigent en el moment de produir-se la mora de la part prestatària en el pagament de les seves obligacions provinents d'aquesta escriptura, per tot el temps que transcorri entre el venciment i el pagament efectiu d'aquestes, sense necessitat d'intimació ni requeriment a la part deutora. Aquest tipus d'interès també s'aplica en els casos de reclamació judicial.

Els interessos de demora es calculen sobre el principal vençut i pendent de pagament i no són objecte de capitalització, excepte en els casos en què la possibilitat de capitalitzar-los estigui legalment prevista de manera expressa.

Liquidació d'interessos: les liquidacions d'interessos s'efectuen diàriament. L'Entitat carrega els interessos en el compte designat per la part

deutora com a domicili de pagament o compte de càrrec/abonament del Préstec. L'impagament dels interessos reportats és una possible causa de venciment anticipat del Préstec, la qual cosa faculta l'Entitat a exigir per anticipat el pagament de la totalitat del capital pendent, els interessos reportats i altres conceptes a càrrec de la part deutora, a donar per vençut el Préstec, i a exercir, si escau, la reclamació judicial del deute.

Incompliment de la condició de soci de l'Entitat: Si la part prestatària no compleix la condició de soci de l'Entitat, no s'apliquen els paràmetres de vinculació i compensació pactats, encara que es donen les condicions i els requisits que donarien dret a aplicar-los.

Execució judicial: La manca de pagament al venciment de tres quotes mensuals d'amortització de capital i/o interessos previstos en l'escriptura de préstec o la manca de pagament al venciment d'un determinat nombre de quotes que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació de pagament per un termini, almenys, equivalent a tres mesos, i en general l'incompliment per la part deutora de les obligacions pactades en l'escriptura de préstec, faculta l'Entitat a exigir el pagament total del deute; per això, utilitzarà qualsevol dels procediments que, ara o més endavant, estableixin les Lleis, fins i tot el judicial sumari que regula els articles 681 i següents de la Llei d'enjudiciament civil, i 255 del Reglament hipotecari i concordants de tots dos.

Responsabilitat i garanties en cas d'incompliment: La responsabilitat que assumeix la part deutora en cas d'incompliment de les seves obligacions és una responsabilitat personal i universal de l'art. 1911 del codi civil, de manera que la part deutora respon amb tots els seus béns presents i futurs. En conseqüència, les garanties que presenta l'operació de Préstec no es limiten únicament al valor de l'habitatge hipotecat, també als altres béns i drets presents i futurs del deutor.

En última instància, se us pot desposseir del vostre habitatge si no efectueu els pagaments de manera puntual.

Causes de venciment anticipat: Malgrat el termini fixat per tomar el Préstec, l'Entitat pot exigir per anticipat el pagament de la totalitat del capital pendent, interessos reportats i altres conceptes a càrrec de la part deutora, donar el Préstec per vençut, i exercitar, si escau, la reclamació del deute en qualsevol dels casos següents:

- a) La manca de pagament al venciment de tres quotes mensuals d'amortització de capital i/o interessos previstos en l'escriptura de préstec o la manca de pagament al venciment d'un determinat nombre de quotes que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació de pagament per un termini, almenys, equivalent a tres mesos.
- b) Per incompliment de la part deutora de qualsevol de les obligacions derivades del Préstec i d'altres concrets en aquesta Escriptura que, de manera aïllada o en conjunt, donin lloc a un incompliment de prestacions essencials.
- c) Si la part deutora no paga de manera puntual els tributs que afecten els béns; això implica que passen a ocupar un rang preferent a la hipoteca que ara es constitueix.
- d) Si l'escriptura en què es formalitza el préstec no s'inscriu al Registre Competent en el termini de noranta dies a comptar des del dia en què s'atorga per causa imputable a la part deutora; o si apareixen càrrecs o gravàmens anteriors no consignats en l'escriptura que es formalitza; o si s'aprecia qualsevol moment l'existència de càrrecs o gravàmens inscrits al Registre Competent amb posterioritat a la hipoteca i que es declaren com a privilegiats respecte d'aquesta. No es tenen en compte a aquests efectes les afeccions que per pagament de tributs constin inscrites al Registre Competent, en nota marginal amb data anterior a la inscripció de la hipoteca que es formalitza en aquest acte.
- e) Si la part deutora i hipotecant no té assegurats contra el risc d'incendis tots els edificis i instal·lacions que hi ha en els béns que s'hipotequen, o té subscripta la corresponent assegurança a tot risc en la construcció (en cas de finançar la construcció d'un immoble sobre la finca hipotecada), o no es troba al corrent del pagament de les primes corresponents a cada assegurança d'obligada subscripció.
- f) Si es comprova falsedat o inexactitud en les dades facilitades pels intervinents que han servit de base per concedir aquest Préstec.
- g) Si s'inicien contra la part deutora procediments judicials o extrajudicials de reclamació de quantitat, o que d'una altra manera puguin afectar els drets que a favor de l'Entitat es constitueixen en Escriptura, (en aquest moment la part deutora queda obligada a comunicar a l'Entitat l'inici de qualsevol d'aquests procediments), que impliquin una disminució notòria de la vostra solvència, sense que hi hagi una substitució o aportació adequada de noves garanties igualment segures.
- h) L'incompliment de l'obligació de no formalitzar contractes d'arrendament d'habitatge amb subjecció a pròrroga forçosa, de l'article 13 de la Llei d'arrendaments urbans de 1994, per renda que pugui disminuir greument el valor de la finca hipotecada, com pot ser l'arrendament estipulat sense clàusula d'estabilització, o tot i pactar-la, la renda anual capitalitzada al tant per cent que resulti de sumar a l'interès legal dels diners un 50 per cent més no cobreixi la responsabilitat total. Tot això sense perjudici de la possible extinció de l'arrendament davant l'execució de la hipoteca, quan legalment correspongui.
- i) Si la part deutora i hipotecant es nega a atorgar, amb despeses a càrrec seu, les escriptures de modificació, esmena i altres d'aquest document necessàries perquè aquesta pugui quedar inscrita en el Registre Competent.
- j) Si les finques hipotecades disminueixen de valor en més d'un vint per cent respecte del tipus fixat per a subhasta, i la part deutora no amplia la hipoteca a altres béns que siguin suficients a satisfacció de l'Entitat. Aquesta disminució s'ha d'acreditar per dictamen objectiu de facultatiu homologat, d'acord amb les disposicions complementàries que desenvolupen la Llei 2/1981, de 25 de març, del mercat hipotecari, i sempre que un perit aliè a l'Entitat creditora faci aquest dictamen.
- k) La negativa de la part hipotecant a permetre les visites d'inspecció que l'Entitat consideri adients, com també la negativa a proporcionar totes les referències, dades o informes que l'Entitat li sol·liciti.
- l) Si els béns hipotecats presenten vicis ocults o apareixen desperfectes com a conseqüència de l'ús o del transcurs del temps.
- m) L'incompliment de les obligacions exigibles al promotor: en aquest cas, si la part deutora té el caràcter en matèria d'assegurances de la Llei 38/1999, de 5 de novembre d'ordenació de l'edificació.

- n) La transmissió d'accions i participacions de la societat prestatària en un percentatge que permeti a l'adquirent exercir una influència notable

en la sociedad, o tener derechos de voto iguales o superiores al 10,00 %, con también la transmisión plena de activos, pasivos o capital social, la fusión, la transformación social, la escisión, y en general todas las variaciones del control accionario o de la estructura empresarial y/o patrimonial de la sociedad, que impliquen una variación notoria de las circunstancias y garantías que se van tener en cuenta en formalizar esta operación, excepte si esta variación o disminución notoria de solvencia queda suficientemente garantizada.

- o) Cuando concorra cualquier causa legal de vencimiento, y en todo caso, si se trata, cuando la parte deudora incumpla cualquiera de las condiciones, obligaciones o requisitos exigidos por la legislación vigente para las actuaciones protegidas que puedan ser objeto de este Préstec.
- p) Sin perjuicio de las demás causas de vencimiento anticipado establecidas, es también causa de vencimiento anticipado del Préstec, según los pactos de manera especial y expresa, el incumplimiento de la parte prestataria del compromiso irrevocable que contrae en esta escritura de mantenimiento por la parte prestataria de los importes de aportaciones sociales suscritas en el capital social de la Entidad en los términos que acordó el cliente y la Entidad, siempre que la operación de Préstec y sus condiciones se establezcan en cumplimiento de este compromiso irrevocable contraído por la parte prestataria.

Responsabilidad de los fiadores: Los fiadores signatarios han de garantizar en los mismos términos que el deudor principal, con garantía solidaria con la parte deudora, y extender esta solidaridad a cualquier otro fiador que concorra, incluso que provenga de un título diferente, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, con también a la notificación previa a la reclamación a los avaladores por el incumplimiento de las obligaciones del deudor principal. Los fiadores signatarios prestan el consentimiento necesario a efectos de las posibles prórrogas concedidas al deudor por parte del acreedor, de manera que esta fianza se hará extensiva a todas las prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas que se produzcan en las obligaciones que conste en el contrato de Préstec hasta la extinción total de las esmentadas obligaciones y de todas las novaciones o sustituciones que se hagan.

Si se declara el Concurso de Acreedores de la parte deudora, los fiadores aceptan expresamente que, incluso que se apruebe un convenio en el concurso, y en todo caso en el caso que la Entidad acreedora intervenga en la aprobación de este convenio, han de responder solidariamente y de manera inmediata de la totalidad del deudor acreditado por todos los conceptos, sin que en ningún caso o espera incluida en el Convenio aprobado se pueda invocar frente a la Entidad. Así mismo, aceptan que todos los efectos que se pudiesen derivar de la declaración concursal del deudor no afecten de ninguna manera su responsabilidad con los fiadores por el total del deudor resultante de la liquidación efectuada, si se trata, por la Entidad acreedora de conformidad con los pactos en el contrato de préstamo. Especialmente, los fiadores solidarios han de aceptar la facultad de la Entidad acreedora de donar por venida anticipadamente la operación de préstamo, de conformidad con los pactos (también con posterioridad a la fecha de Declaración del Concurso de la parte deudora).

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos, póngase en contacto con la Entidad de manera inmediata para tal de estudiar posibles soluciones.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL – Este contrato se rige por la legislación española.

La información y la documentación contractual se facilitan en idioma español.

Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, le comunicaremos en dicho idioma.

El consumidor tiene derecho a recibir la oferta del proyecto de contrato de préstamo que solicita desde el momento que se le facilite una oferta vinculante.