

CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA PARTICULARES

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 presta a meros efectos informativos sin 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: +34 901 511 000/+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: Calle Alcalá, 48, 28014 Madrid (España). Dirección Web: 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 ATENCION AL CLIENTE
Apartado de correos 250-04080
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 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 hipotecaria 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; se indican a continuación los productos de catálogo indicando una breve descripción y el plazo de los mismos:

- PH800-Hipoteca Vivienda Bonificada (compra vivienda): 30 años.
- PH851 – Inversión vivienda (Reformas, ampliaciones,...): 30 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.
- PH020 – Hipoteca Turismo Residencial (para clientes extranjeros residentes): 30 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.

- Clase de tipo de interés aplicable:

Tipo de interés fijo durante los 3 primeros años.

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

Ver punto 4.- Tipo 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):

- **Euribor:** 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.

- **IRPH Entidades de crédito:** Tipo de los préstamos hipotecarios a más de tres años concedidos por el conjunto de las Entidades de Crédito. Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre iniciadas o renovadas por los bancos y cajas de ahorro en el mes a que se refiere el índice. En el cálculo de la media se utilizan tipos anuales equivalentes.

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	PH800 Vivienda	PH851 Inversión	PH210 Refinanciación	PH208 Refinanciación	PH020 Turismo	PH701 Compromiso
Domiciliación Haberes, Nómina, Pensión o Autónomo	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	
Saldos medios cuentas no remuneradas	0,15	0,15	0,25	0,15	0,15	
Aportación al Plan de Pensiones y PPA	0,15	0,15	0,25	0,15		
Seguro de Hogar	0,15	0,15	0,25	0,25	0,15	0,20
Seguro de Vida	0,15	0,15	0,25	0,25		
Domiciliación 3 recibos	0,05	0,05	0,15	0,05	0,05	
Operaciones Tarjetas de Crédito	0,15	0,15	0,25	0,15	0,15	
Saldo Medio Fondos de Inversión	0,15	0,15	0,25	0,15	0,15	
Contratación BE y Tarjeta Débito	0,05	0,05	0,15	0,05	0,05	
Límite Puntos porcentuales máximo (incremento máximo que sumará al tipo de interés por el incumplimiento de vinculaciones)	1,00	1,00	1,50	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	PH800 Vivienda	PH851 Inversión	PH210 Refinanciación	PH208 Refinanciación	PH020 Turismo	PH701 Compromiso
Porcentaje de contratación (sobre el nominal del préstamo), con un máximo de 2.013,00€ por persona física.	1,00%	1,00%	-	-	1,00%	-
No contratación - Puntos porcentuales (sumarán al tipo de interés y eliminan la bonificación por vinculaciones)	0,50 p.p.	0,50 p.p.	-	-	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".

En el cálculo de la TAE se incluyen los siguientes gastos:

- (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(91,95€).

- (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 cuenta.

- 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:

Tarifa indicada suponiendo el Cumplimiento de Bonificaciones. Las Bonificaciones no serán de aplicación sin el requisito de Contratación de Capital Social	Periodo y número de cuotas	Comisión de Apertura	Tipo de interés variable			Pago total (Nominal+comisiones+costes) (Euros)	Esto significa que por cada Euro que tome en préstamo, reembolsará usted (Euros):	Cuota mensual (Euros)	TAE
			Primer Período	Referencial.	Diferencial				
Nombre del Producto									
PH800 -Hipoteca Vivienda Bonificada (Vinculaciones) Adquisición, rehabilitación Subrogación préstamo	30 años	1,25%	4,15% (3 años)	Euribor a 1 año	+3,90p.p.	271.542,86	1,81	729,15	4,74%
	360 cuotas			IRPH	+1,00p.p	249.596,72	1,66	729,15	4,03%
PH851 - Inversión en General (Vinculaciones)	30 años	1,25%	4,15% (3 años)	Euribor a 1 año	+3,90p.p.	271.542,86	1,81	729,15	4,74%
	360 cuotas			IRPH	+1,00p.p	249.596,72	1,66	729,15	4,03%
PH210-Refinanciación hipotecaria particulares y autónomos	30 años 360 cuotas	1,00%	7,90% (3 años)	IRPH	+ 4,00 p.p.	349.862,12	2,33	1090,21	7,46%
PH208 - Refinanciación Hipoteca Vivienda Habitual - Garantía Hipotecaria	30 años 360 cuotas	1,00%	5,25% (3 años)	Euribor a 1 año	+ 4,00 p.p.	279.274,25	1,86	823,67	5,07%
PH701 Hipoteca compromiso Vinculación Obligatoria Seguro de Hogar: 0,20 puntos.	30 años 360 cuotas	0,00%	4,75% (3 años)	Euribor a 1 año	+3,00 p.p	250.223,1	1,67	782,47	4,05%
PH020 - Hipoteca Turismo Residencial	30 años 360 cuotas	1,25% 300,00 eur	4,15% (3 años)	Euribor a 1 año	+3,90 p.p.	271.542,86	1,81	729,15	4,74%

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

Tarifa indicada suponiendo el NO Cumplimiento de Bonificaciones ni Capital Social.	Periodo y número de cuotas	Comisión de Apertura	Tipo de interés variable			Pago total (Nominal+comisiones+costes) (Euros)	Esto significa que por cada Euro que tome en préstamo, reembolsará usted (Euros):	Cuota mensual (Euros)	TAE
			Primer Periodo	Referencial.	Diferencial				
Nombre del Producto									
PH800 -Hipoteca Vivienda Bonificada (Vinculaciones) Adquisición, rehabilitación vivienda. Subrogación préstamo hipotecario	30 años	1,25%	5,65% (3 años)	Euribor a 1 año	+5,40p.p.	320.098,9	2,13	865,85	6,34%
	360 cuotas			IRPH	+2,50p.p	295.860,25	1,97	865,85	5,63%
PH851 -Inversión en General (Vinculaciones)	30 años	1,25%	5,65% (3 años)	Euribor a 1 año	+5,40p.p.	320.098,9	2,13	865,85	6,34%
	360 cuotas			IRPH	+2,50p.p	295.860,25	1,97	865,85	5,63%
PH210-Refinanciación hipotecaria particulares y autónomos	30 años	1,00%	8,90% (3 años)	IRPH	+5,00 p.p.	385.461,68	2,57	1.196,16	8,58%
	360 cuotas								
PH208 - Refinanciación Hipoteca Vivienda Habitual - Garantía Hipotecaria	30 años	1,00%	6,25% (2 años)	Euribor a 1 año	+5,00 p.p.	311.760,94	2,08	923,58	6,16%
	360 cuotas								
PH701 Hipoteca compromiso Vinculación Obligatoria Seguro de Hogar: 0,20 puntos.	30 años	0,00%	4,95% (3 años)	Euribor a 1 año	+3,20 p.p	256.150,59	1,71	800,65	4,26%
	360 cuotas								
PH020 - Hipoteca Turismo Residencial	30 años	1,25% 300,00 eur	5,65% (3 años)	Euribor a 1 año	+5,40 p.p.	320.098,9	2,13	865,85	6,34%
	360 cuotas								

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 Euribor anual media mensual Febrero 2016 publicado en BOE el 02/03/2016: -0,008% y IRPH conjunto de Entidades Enero 2016 publicado en BOE el 18/02/2016: 2,014%. 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.

- 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 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 "Coste 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 utilizando 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: Euribor Julio 1.999: 3,245%, e IRPH Entidades de Crédito Enero 2001: 6,390%:

Tarifa indicada suponiendo el NO Cumplimiento de Bonificaciones ni Capital Social.	Periodo y número de cuotas	Comisión de Apertura	Tipo de interés variable			Pago total (Nominal+comisiones+costes) (Euros)	Esto significa que por cada Euro que tome en préstamo, reembolsará usted (Euros):	Cuota mensual (Euros)	TAE
			Primer Periodo	Referencial.	Diferencial				
Nombre del Producto									
PH800 -Hipoteca Vivienda Bonificada (Vinculaciones) Adquisición, rehabilitación vivienda. Subrogación préstamo hipotecario	30 años	1,25%	8,65% (3 años)	Euribor a 1 año	+5,40p.p.	436.124,10	2,13	1.168,82	9,79%
	360 cuotas			IRPH	+2,50p.p.	445.578,06	1,97	1.195,08	10,07%
PH851 -Inversión en General (Vinculaciones)	30 años	1,25%	8,89% (3 años)	Euribor a 1 año	+5,40p.p.	436.124,10	2,13	1.168,82	9,79%
	360 cuotas			IRPH	+2,50p.p.	445.578,06	1,97	1.195,08	10,07%
PH210-Refinanciación hipotecaria particulares y autónomos	30 años	1,00%	11,39% (3 años)	IRPH	+5,00 p.p.	545.578,84	2,57	1.472,86	12,91%
	360 cuotas								
PH208 - Refinanciación Hipoteca Vivienda Habitual - Garantía Hipotecaria	30 años	1,00%	8,25% (2 años)	Euribor a 1 año	+5,00 p.p.	421.032,97	2,08	1.472,86	9,36%
	360 cuotas								
PH701 Hipoteca compromiso	30 años	0,00%	6,45% (3 años)	Euribor a 1 año	+3,20 p.p.	354.892,02	1,71	943,18	7,38%
Vinculación Obligatoria Seguro de Hogar: 0,20 puntos.	360 cuotas								
PH020 - Hipoteca Turismo Residencial	30 años	1,25%	8,65% (3 años)	Euribor a 1 año	+5,40 p.p.	436.124,10	2,13	1.168,82	9,79%
	360 cuotas	300,00 eur							

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 gasto 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.

- 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.

- Gastos derivados de la formalización en escritura pública:

- 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.

- Registro: En 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 importe 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 por Cancelación Parcial: Porcentaje sobre el capital a amortizar que se aplica si el cliente cancela una parte de su deuda en cualquier momento antes del vencimiento de la operación, se puede escoger entre varias opciones para realizar la Cancelación 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 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: 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 mismos 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 como mínimo de una aportación al Capital Social de La Entidad para acceder a los productos de financiación de la misma en calidad de Socio:** El coste de una aportación al Capital Social de La Entidad es de 61,00 euros.

- **La edad del más joven de los titulares sumada al plazo de la operación no podrá ser superior a 80 años.**

- **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 euros), a cargo del cliente, se paga anualmente.

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 MIL EUROS (1.000,00 EUR), y, en cualquier caso múltiplo de QUINIENTOS EUROS (500,00 EUR).

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 importe 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	PH800	PH851	PH210	PH208	PH020	PH701
Cancelación Total o Subrogación.	% Sobre el importe pendiente de la operación / en el momento de producirse la cancelación.	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Cancelación Parcial	% Sobre el importe a amortizar / cada vez que se realice cancelación parcial	0,50%	0,50%	1,00%	0,50%	0,00%	0,00%

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 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.

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 cuenta 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 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.

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 tres 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 del dinero un 50 por ciento 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 desarrollan 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 apareciesen 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 accionario, o de la estructura empresarial y/o patrimonial de la sociedad, que implique una variación notoria 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 notoria 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 mismos 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 el incumplimiento de las obligaciones del deudor principal. Los fiadores firmantes prestarán el consentimiento necesario a efectos de las posible prórrogas concedidas al deudor por el acreedor, de tal forma que esta fianza se hará extensiva a cualesquier prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones 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 la 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 facilitarán 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.