

En compliment del que es disposa en l'art. 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 accessibles 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 únicament 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: Plaza de Barcelona, 5. 04006 - Almería
- CIF: F04743175
- Número de telèfon: 901 511 000
- Telèfon centralita: : +34 950 210 100
- Fax: +34 950 254 848
- Banca telefònica: +34 901 511 000 / +34 950 210 191
- Adreça electrònica: cajamar@grupocooperativo.es
- Pàgina web: www.cajamar.es
- Autoritat de supervisió: Banc d'Espanya. www.bde.es

ORGANISMES SUPERVISORS: El supervisor d'aquest prestador és Banc d'Espanya: 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 a través de l'adreça postal o electrònica següents:

GRUPO COOPERATIVO CAJAMAR

SERVEI D'ATENCIÓ AL CLIENT

Plaça 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 Banc d'Espanya 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, etc.): 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 s'hi aplica. 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 per a 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 s'aplicarà una vegada complerts els primers anys indicats per a cada producte: Referencial (Euríbor Anual Oficial o IRPH Entitats de Crèdit) + Diferencial (el diferencial se suma al Referencial).

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

L'interès es revisa anualment en els períodes fix i 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 Banc d'Espanya (www.bde.es) i el seu valor actualitzat es publica 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 semblant.

- **IRPH Entitats de crèdit:** Tipus dels préstecs hipotecaris a més de tres anys concedits pel conjunt de les Entitats de Crèdit. Es defineix com la mitjana simple dels tipus d'interès mitjans ponderats pels principals de les operacions de préstec amb garantia hipotecària de termini igual o superior a tres anys per a l'adquisició d'habitatge lliure iniciades o renovades pels bancs i caixes d'estalvi en el mes a què es refereix l'índex. Per al càlcul de la mitjana s'utilitzen tipus anuals equivalents.

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 denegar aquest canvi de tipus de 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 segons 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 a 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 es pot 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 vinculació	PH044 habitatge fix 25 anys sense vinculació
Domiciliació Havers, Nòmina, Pensió o Autònom	0,25	0,25	0,50	-	-	-	-
Salos mitjans comptes no remunerades	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	-	-	-	-
Límit màxim Punts percentuals (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 que s'ha de 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 si es compleix el compromís de contractació de Capital Social.

En aquest quadre s'indiquen el percentatge (sobre el nominal de l'operació) que s'ha de 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 vinculació	PH044 habitatge fix 25 anys sense vinculació
Percentatge de contractació (sobre el nominal del préstec), amb un màxim de 2.013,00€ per persona física. na	1,00%	-	1,00%	-	-	-	-
No contractació - Punts percentuals (se 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 al 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 una sola vegada (a càrrec del client):

- Comissió d'obertura (a càrrec del client, s'aplica una sola vegada a la formalització del préstec i sobre el nominal de l'operació): La indicada per a cada producte.
- Taxació (a càrrec del client, s'aplica una sola 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 una sola vegada, després de la formalització del préstec): 4.072,50 € (aquest import pot variar depenent de la Comunitat Autònoma on es formalitzi l'operació).
- Aranzels Registre Propietat (a càrrec del client, s'aplica una sola vegada després de la formalització del préstec): 366,63 €.
- Despeses de Gestoria (a càrrec del client), s'aplica una sola vegada, després de la formalització del préstec): 295,00 €+IVA (91,95 €).

(ii) Despeses que s'han de pagar regularment i que estan incloses en les quotes.

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

(iii) Despeses que s'han de pagar regularment però que no estan incloses 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 (per a un habitatge taxat en 187.500,00 euros), a càrrec del client, es paga anualment, el primer pagament es fa en el moment de la formalització de 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 %	-	3,25 % (1 any)	Euribor a 1 any	+ 3,25 p.p	247.246,35 €	652,81 €	3,90 %
					IRPH	+2,50 p.p.	285.167,48 €	652,81 €	5,16 %
PH043 - Hipoteca tipus fix 20 anys sense vinculacions	240	1,40 %	3,00 %	-	-	-	212.717,78 €	831,90 €	3,95 %
PH044 - Hipoteca tipus fix 25 anys sense vinculacions	300	1,40 %	3,25 %	-	-	-	233.814,01 €	730,97 €	4,10 %
PH851- Inversió en general Hipotecària Autònoms i Particulars	180	1,25%	-	3,00% (3 anys)	Euribor a 1 any	+ 3,25 p.p	198.650,31 €	1.035,87 €	4,17 %
	Anual				IRPH	+2,25 p.p.	207.869,95 €	1.035,87 €	4,85 %
PH210 - Refinançament hipotecari particulars i autònoms	180	1,00%	-	4,50 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+4,00 p.p	211.689,55 €	1.147,49 €	5,23 %
PH208 - Refinançament Hipoteca Habitatge Habitual - Garantia Hipotecària	360	1,00%	-	3,75% (3 anys)	Euribor a 1 any	+ 3,75 p.p	261.574,72 €	694,67 €	4,38 %
PH701 - Hipoteca compromís Vinculació Obligatòria Assegurança de Llar: 0,20 p.	480	0,00%	-	3,50% (3 anys)	Euribor a 1 any	+3,00 p.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 %	-	3,25 % (1 any)	Euribor a 1 any	+ 3,25 p.p	247.246,35 €	652,81 €	3,90 %
					IRPH	+2,50 p.p.	285.167,48 €	652,81 €	5,16 %
PH043 - Hipoteca tipus fix 20 anys sense vinculacions	240	1,40 %	3,00 %	-	-	-	212.717,78 €	831,90 €	3,95 %
PH044 - Hipoteca tipus fix 25 anys sense vinculacions	300	1,40 %	3,25 %	-	-	-	233.814,01 €	730,97 €	4,10 %
PH851- Inversió en general Hipotecària Autònoms i Particulars	180	1,25%	-	4,50% (3 anys)	Euribor a 1 any	+ 4,75 p.p	218.799,66 €	1.147,49€	5,75 %
	Anual				IRPH	+3,75 p.p.	228.666,91 €	1.147,49€	6,42 %
PH210 - Refinançament hipotecari particulars i autònoms	180	1,00%	-	5,50 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+5,00 p.p	225.490,13 €	1.225,63 €	6,30 %
PH208 - Refinançament Hipoteca Habitatge Habitual - Garantia Hipotecària	360	1,00%	-	5,25% (3 anys)	Euribor a 1 any	+ 5,25 p.p	309.281,93 €	828,31 €	5,96 %
PH701 - Hipoteca compromís Vinculació Obligatòria Assegurança de Llar: 0,20 p.	480	0,00%	-	3,70% (3 anys)	Euribor a 1 any	+3,20 p.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'Euribor anual mitjana mensual juliol 2017 publicat en el BOE el 02/08/2017: -0.154 % i IRPH conjunt d'Entitats juny 2017 publicat en el BOE el 20/07/2016: 1.913 €. 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 s'hi aplica. 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 "Cost 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 serà necessari procedir a 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 de 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 aconseguida 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: Euribor juliol 1999: 3,245 %, i IRPH Entitats de crèdit gener 2001: 6,390 %:

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)	Euribor a 1 any	+ 3,25 p.p	351.162,05 €	652,81 €	7,18 %
					IRPH	+2,50 p.p.	434.771,58 €	652,81 €	9,49 %
PH043 - Hipoteca tipus fix 20 anys sense vinculacions	240	1,40 %	3,00 %	-	-	-	212.717,78 €	831,90 €	3,95 %
PH044 - Hipoteca tipus fix 25 anys sense vinculacions	300	1,40 %	3,25 %	-	-	-	233.814,01 €	730,97 €	4,10 %
PH851- Inversió en general Hipotecària Autònoms i Particulars	180	1,25%	-	4,50% (3 anys)	Euribor a 1 any	+ 4,75 p.p	251.374,31 €	1.147,49 €	7,88 %
	Anual				IRPH	+ 3,75 p.p.	273.589,31 €	1.147,49 €	9,20 %
PH210 - Refinançament hipotecari particulars i autònoms	180	1,00%	-	5,50 % (3 anys)	Euribor a 1 any	+5,00 p.p	258.691,17 €	1.225,63 €	8,43 %
PH208 - Refinançament Hipoteca Habitatge Habitual - Garantia Hipotecària	360	1,00%	-	5,25% (3 anys)	Euribor a 1 any	+ 5,25 p.p	411.115,35 €	828,31 €	8,62 %
PH701 - Hipoteca compromís Vinculació Obligatòria Assegurança de Llar: 0,20 p.	480	0,00%	-	3,70% (3 anys)	Euribor a 1 any	+3,20 p.p	420.450,26 €	599,21 €	6,62 %

Els vostres ingressos poden variar. Considereu si, en cas que els vostres ingressos disminueixin, podreu continuar fent front al reemborsament de les vostres quotes.

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 vostre 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:** la verificació registral l'han d'efectuar professionals o entitats especialitzades concertades per l'Entitat.

- **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 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'Escriptura 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 que es triï. El prestatari ha d'assignar 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 dur a terme 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 cadascuna d'aquestes comissions i 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 port 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 seu deute abans de la data de venciment.
- **Comissió Parcial, totes elles 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 lliurat a les quotes següents al lliurament, i elimina l'Amortització de capital fins a la quantitat lliurada, les quotes continuaran liquidant els interessos recalculats sobre el nou nominal pendent.
 - Últims venciments de capital: aplica el capital lliurat a les últimes quotes, la qual cosa suposa una reducció del termini de l'operació sobre la base de la quantitat lliurada.
- **Comissió per Modificació de Condicions:** percentatge sobre el nominal pendent de l'operació en el moment de formalitzar la modificació, i pot consistir en: Modificació de termini, tipus d'interès, tipus d'amortització, modificació de nominal i modificació de titulars. S'aplica el 0,10 % quan 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 deutors:** import de 45,00 € que l'Entitat ha de repercutir al 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 impagament, i s'hi aplica des del moment de l'impagament fins que es satisfan les quantitats impagades pendents.

6.- Altres Obligacions (Serveis Bancaris Vinculats Obligatoris):

Serveis bancaris vinculats obligatoris

Per poder accedir a la contractació del préstec o crèdit en les condicions que L'Entitat ofereix, és obligatòria la contractació conjunta, o si escau anterior, i també el manteniment durant tota la vigència de l'operació dels productes i serveis següents (se n'indica el cost per a l'exemple utilitzat en aquest document, que es reflecteix en l'apartat 4.— Tipus de interès, TAE i altres despeses):

- **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 a mínim una aportació al Capital Social de l'Entitat per 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 d'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 (suposant 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 superar els 80 anys.

És requisit imprescindible la contractació i 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 (contractar en una altra Entitat i cancel·lar el contracte amb L'Entitat) el Préstec de manera anticipada, consulteu-nos per determinar el nivell exacte de la compensació en el 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 EUR, i, en qualsevol cas múltiple de 500,00 EUR.

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 pot aplicar a reduir el termini, amb el pagament de les últimes quotes i el manteniment de l'import de les anteriors.

En aquests casos d'amortització anticipada, total o subrogació es cobra la comissió corresponent 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 / al 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 cancel·li de manera 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 modifiqui.	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 que les quotes romanen impagades	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Comissió reclamació Posicionis 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 cinc 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 cinc 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 tot 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 als seus venciments de tres quotes mensuals d'amortització de capital i/o interessos previstes 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 persona 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 del 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 tornar 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 previstes 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 altres contretes 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 afectin els béns; això implica que passen a ocupar un rang preferent a la hipoteca que ara es constitueix.
- d) Si l'escriptura en què se 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 afecions 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 subscrita 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 a 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 Escripura, (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 subjectes a pròrroga forçada, 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 % 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 al seu càrrec, 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 alià a l'Entitat creditora faci aquest dictamen.
- k) La negativa de la part hipotecant a permetre les visites d'inspecció que l'Entitat consideri oportunes, com també la seva 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 societat, o tenir drets de vot iguals o superiors al 10,00 %, com també la transmissió plena d'actius, passius o capital social, la fusió, la transformació social, l'escissió, i en general totes les variacions del control accionarial o de l'estructura empresarial i/o patrimonial de la societat, que impliquen una variació notòria de les circumstàncies i garanties que es van tenir en compte en formalitzar aquesta operació, excepte si aquesta variació o disminució notòria de solvència queda suficientment garantida.
- o) Quan concorri qualsevol causa legal de venciment, fins i tot, si escau, quan la part deutora incompleixi qualsevol de les condicions, obligacions o requisits exigits per la legislació vigent per a les actuacions protegides que puguin ser objecte d'aquest Préstec.
- p) Sense perjudici de les altres causes de venciment anticipat establertes, és també causa de venciment anticipat del Préstec, segons les parts pacten de manera especial i expressa, l'incompliment de la part prestatària del compromís irrevocable que contrau en aquesta escriptura de manteniment per la part prestatària de l'import d'aportacions socials subscrites en el capital social de L'Entitat en els termes que acordin el client i l'Entitat, sempre que l'operació de Préstec i les seves condicions siguin establertes en compliment d'aquest compromís irrevocable tret per la part prestatària.

- Responsabilitat dels fiadors: Els fiadors signants han de garantir en els mateixos termes que el deutor principal, amb garantia solidària amb la part deutora, i estendre aquesta solidaritat a qualsevol altre fiador que concorri, encara que provingui d'un títol diferent, i amb renúncia expressa als beneficis d'excussió, ordre i divisió, com també a la notificació prèvia a la reclamació als avaladors per l'incompliment de les obligacions del deutor principal. Els fiadors signants presten el consentiment necessari a efectes de les possibles pròrroques concedides al deutor per part del creditor, de manera que aquesta fiança es farà extensiva a totes les pròrroques, renovacions, novacions o modificacions de qualsevol tipus, expresses o tàctics que es produeixin en les obligacions que conté el contracte de Préstec fins a l'extinció total de les esmentades obligacions i de totes les novacions o substitucions que se'n facin.

Si es declara el Concurs de Creditors de la part deutora, els fiadors accepten expressament que, encara que s'aprovi un Conveni en el Concurs, i fins i tot en el cas que L'Entitat creditora intervingui en l'aprovació d'aquest conveni, han de respondre solidàriament i de manera immediata de la totalitat del deute de l'acreditat per tots els conceptes, sense que cap quitament o espera inclosa en el Conveni aprovat es pugui invocar davant l'Entitat. Així mateix, accepten que tots els efectes que es poguessin derivar de la declaració concursal del deutor no afecten de cap manera la seva responsabilitat com a fiadors pel total del deute resultant de la liquidació efectuada, si escau, per l'Entitat creditora de conformitat amb els pactes en el contracte de préstec. Especialment els fiadors solidaris han d'acceptar la facultat de l'Entitat creditora de donar per vençuda anticipadament l'operació de préstec, de conformitat amb els pactes (també amb posterioritat a la data de la Declaració del Concurs de la part deutora).

Si teniu dificultats per efectuar els vostres pagaments, poseu-vos en contacte amb L'Entitat de manera immediata per estudiar possibles solucions.

10.- INFORMACIÓ ADDICIONAL.- Aquest contracte es regeix per la legislació espanyola.

La informació i la documentació contractual es faciliten en llengua castellana.

Amb el vostre consentiment, durant la vigència del contracte de crèdit, ens comunicarem en aquesta llengua.

El consumidor té dret a rebre oferta del projecte de contracte de préstec que sol·licita des del moment que se li faciliti una oferta vinculant.